



EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL



MANUAL DEL PROPIETARIO

ÍNDICE	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	4
1.- GENERALIDADES	4
A.- Modificaciones	4
B.- Procesos Naturales	5
Expansión y contracción de los materiales	5
Decoloración	5
Efectos sísmicos	5
Condensación	5
Efectos electromagnéticos	6
Oxidación	6
Seguros	6
Efectos del uso	6
C.- Precauciones al alhajar el departamento	6
D.- Precauciones al instalar electrodomésticos	6
E.- Normativa térmica y acústica	6
F.- Recomendaciones para el uso de su vivienda	7
2.- DESCRIPCION DEL DEPARTAMENTO	7
2.01.00 - Revestimientos de Muros	7
2.01.01 - Papel Mural	8
2.01.02 - Espejos	8
2.01.03 - Esmalte al agua	8
2.01.04 - Látex	8
2.01.05 - Porcelanato o cerámica	8
2.02.00 - Revestimientos de piso	8
2.02.01 - Piso Flotante	8
2.02.02 - Porcelanato o cerámica	9
2.03.00 - Cielos	9
2.04.00 - Puertas y quincallería	10
2.05.00 - Ventanas	10
2.06.00 - Muebles incorporados	11
2.06.01 - Muebles de Cocina	11
2.06.02 - Muebles de Closet	11
2.06.03 - Muebles de Baño	11
2.06.04 - Recomendaciones del fabricante de cubiertas	12
2.07.00 - Terrazas	12
2.08.00 - Artefactos, Grifería y Accesorios	12
2.08.01 - Artefactos instalados en cocina	12
2.08.02 - Artefactos, grifería y accesorios instalados en baños	13
2.09.00 - Impermeabilizaciones interiores, Terrazas y Jardineras	14
2.09.01 - Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños	14
2.09.02 - Impermeabilizaciones de terrazas	14
2.10.00 - Instalación sanitaria	15
2.11.00 - Instalación eléctrica	15
2.12.00 - Extracción de aire	16
2.13.00 - Red de Gas	16
2.14.00 - Instalación de Corrientes Débiles	16
2.15.00 - Extracción de basura	17
2.16.00 - Ascensores	17
RESUMEN DE MANTENCION	18
GARANTÍAS	18
LISTADO DE FABRICANTES Y PROVEEDORES	20
LISTADO DE INSTALADORES Y SUBCONTRATISTAS	21

INTRODUCCIÓN

Siempre ha sido el interés de nuestra empresa satisfacer a nuestros compradores, acorde con las exigencias que impone la ley a los constructores; de ello pueden dar fe precisamente nuestros innumerables clientes, tanto en la calidad de nuestras construcciones, como en la respuesta en caso de eventuales problemas de post-venta. Podemos asegurar la calidad de la construcción del departamento que usted adquiere, producto de nuestra experiencia y de la calidad de nuestros proveedores y sub-contratistas. No obstante, también es nuestro deber señalarle que resulta normal que el uso y el tiempo deterioren las construcciones si no se toman algunas medidas preventivas para contrarrestar su efecto: esencialmente una adecuada mantención que, siendo de responsabilidad del adquirente, hemos considerado importante darles a conocer, por medio de este manual, la forma de efectuar esta mantención y así evitar deterioros que no son causados por fallas de la construcción o mala calidad de los elementos, sino precisamente por falta de esta mantención.

Pensamos que el propietario no sólo debe estar informado de lo que sucede al interior de su vivienda sino que también debe saber cómo funciona el Edificio en general, dado que hay espacios y bienes comunes de los cuales tiene un porcentaje en su dominio. Si bien la preservación de estos espacios está a cargo de la Administración del Edificio, los propietarios deben ejercer una labor fiscalizadora por intermedio del Comité de Administración y de las Asambleas de Copropietarios.

De acuerdo a lo expresado, los temas de mantención se presentan en dos manuales: El primero, dice relación con la mantención de los espacios y bienes comunes, que está en poder de la Administración, dónde habitualmente se concentran los equipos de mayor complejidad técnica; se dan pautas de procedimientos que debe realizar la Administración y recomendaciones para que el Comité de Administración pueda hacer un seguimiento para que dichos procedimientos se cumplan. El segundo, indica al propietario los cuidados que debe tener con su departamento, las mantenciones que requieren los materiales y qué prácticas deben evitarse para no deteriorarlo. Además se señalan las normas en cuanto a modificaciones que deseen introducir a su departamento.

Finalmente se incorporan a la carpeta de entrega, planos y esquemas de las instalaciones como un programa de mantención preventivo.

1.- GENERALIDADES

Antes de explicar la forma de mantener adecuadamente los distintos componentes, elementos y materiales de construcción de cada departamento, nos parece importante señalar algunos aspectos generales que hay que observar, como los siguientes: a) las posibles modificaciones que se quieran hacer al departamento; b) los procesos naturales, como son; la expansión y contracción de los materiales por cambios de temperatura y humedad, la decoloración de los materiales por efecto del sol y el clima, los efectos sísmicos, la condensación de agua, los efectos electromagnéticos y, finalmente, también el uso; c) las precauciones al alhajar.

A.- MODIFICACIONES

El Propietario que quiera realizar una modificación de su departamento debe contar tanto con la aprobación de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, como de los organismos correspondientes. Además la Administración y Junta de Vigilancia deben autorizar y aprobar los trabajos a realizar dentro del edificio. En todo caso, cualquier daño que se produzca al edificio o a sus vecinos, será de la exclusiva responsabilidad del mandante de los trabajos.

Antes de hacer una modificación ya sea en los muros o en los pisos, debe contar con la aprobación del calculista y de los especialistas de instalaciones ya que se puede afectar la estabilidad del edificio, o causar daños a las instalaciones de agua, electricidad

Cabe destacar que los muros perimetrales del departamento, en ningún caso pueden ser modificados porque, si dan al exterior, se afecta la fachada del edificio, lo que está prohibido en el reglamento de copropiedad, y si son interiores, corresponderán, ya sea a muros medianeros con los vecinos o darán al hall de ascensores del piso, por lo que tampoco pueden ser alterados.

Los muros interiores, que el calculista defina como no estructurales (consulte a la administración), pueden ser modificados, demolidos o perforados, teniendo presente que cualquier alteración que se haga en ellos debe efectuarse tomando la precaución de retirar previamente las instalaciones eléctricas o sanitarias que existan en el interior.

Las modificaciones efectuadas por un Propietario no pueden cambiar las condiciones generales de privacidad y bienestar físico con que cuentan todos los vecinos, por lo tanto, si así ocurriera, no es responsabilidad del propietario 1° vendedor, las alteraciones que por este motivo se produzcan.

B.- PROCESOS NATURALES

EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS MATERIALES

Ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden moverse más, y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan grietas en los encuentros de un material con otro.

Conscientes de que esto sucede, es que se dejan canterías de unión en el encuentro de materiales diferentes, para, de esta manera, encausar la posible fisura que se forme. El que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común. La mantención del sellado es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto como son las pastas, las pinturas, o alguna silicona.

DECOLORACIÓN

Los efectos de los rayos solares, la lluvia y el viento sobre los muros, pisos y cielos, hacen que los colores cambien, perdiendo la tonalidad original, de manera que es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evitar que así suceda.

La garantía del propietario 1° vendedor no cubre los daños de decoloración.

EFFECTOS SÍSMICOS

El Edificio ha sido diseñado cumpliendo con todas las normas sísmicas vigentes en Chile. Sin embargo, es posible que en el encuentro de dos materiales de diferente elasticidad, producto de un movimiento sísmico puedan producirse fisuras en losas y muros similares a las descritas en el capítulo anterior.

CONDENSACIÓN

La condensación es un fenómeno natural que consiste en la transformación del vapor de agua (estado gaseoso) en agua (estado líquido), y se produce cuando baja la temperatura.

En toda vivienda esto ocurre y suele suceder cuando las partículas de agua, suspendidas en el aire, se encuentran con una superficie fría como son los vidrios, muros, interior de closet y esquinas, principalmente a nivel de piso. A mayor diferencia de temperatura, entre el aire interior y el exterior, se tienen muros perimetrales más fríos, los que condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros de las viviendas con orientación sur.

La humedad deteriora inexorablemente los materiales. En las pinturas y papeles murales se forman hongos, que aparecen como manchas negras; las maderas se hinchan pudiendo llegar a pudrirse; en el interior de los closet se deteriora la ropa; los elementos metálicos se oxidan.

El vapor de agua llega al ambiente por diferentes medios, pero, en el interior de una vivienda aumenta con el vapor que se desprende de los baños, de la cocción de alimentos, el lavado y secado de ropa, de las teteras sobre las estufas, de las estufas de parafina y gas licuado e incluso el expelido por el cuerpo humano.

Para evitar la humedad al interior de la vivienda se recomienda:

Mantener puerta cerrada del baño al ducharse, luego ventilar abriendo las ventanas o manteniendo encendido los extractores de aire.

Al cocinar, utilizar extractor de aire o ventilar directamente al exterior.

Secar con un paño a primera hora de la mañana la humedad en ventanas y muros.

Ventilar los closet

Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan corrientes de aire.

Calefaccione a través de calefactores eléctricos, evitando el uso de estufas a parafina o gas, pues generan mucho vapor de agua.

Mantener limpios los orificios de drenaje en los rieles de las ventanas correderas.

Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca este en contacto con el vidrio.

No secar ropa en el interior de su vivienda.

La garantía del propietario 1° vendedor excluye los efectos de la humedad por condensación.

EFFECTOS ELECTROMAGNÉTICOS

Las instalaciones eléctricas cumplen con todas las normas técnicas vigentes en Chile. A pesar de esto, hay fenómenos como las tormentas eléctricas, las ondas electromagnéticas de antenas de comunicación o de transmisiones de radio, los golpes de corriente en la red pública, etc., que escapan al control de la empresa y que pueden alterar el funcionamiento de los aparatos electrónicos.

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

OXIDACIÓN

La oxidación es el deterioro que se produce en los metales cuando su superficie entra en contacto con el agua. Característica de esto, que se ve con más frecuencia, es lo que se observa en los elementos de fierro que toman un color café. Cuando esto ocurre no solamente ocurre un deterioro estético si no que, y esto es más importante, el material pierde su capacidad de resistencia.

Por esto es muy importante que apenas se note que aparece óxido en un elemento metálico este se limpie muy bien, puliéndolo y aplicando posteriormente dos manos de anti óxido para finalmente pintarla con esmalte.

SEGUROS

Se recomienda que el Propietario tome un seguro de incendio con sus adicionales de terremoto *para el departamento*, para precaver las consecuencias de los efectos que escapan de la garantía de construcción.

Se recomienda también *cerciorarse con la Administración que las áreas comunes del edificio se encuentren con seguro de incendio y adicional de terremoto.*

EFFECTOS DEL USO

En el departamento ocurrirán ciertos efectos propios del uso, como por ejemplo: decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha colocado un cuadro; el cambio de color de los cielos de baños y cocinas, por la acción de la humedad. El que esto ocurra es un proceso natural y en ningún caso puede atribuirse a defectos de los materiales.

C.- PRECAUCIONES AL ALHAJAR EL DEPARTAMENTO

Para la fijación de cualquier objeto en pisos, cielos y paredes, como cuadros, espejos, apliques, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los proyectos de instalaciones para, así, evitar perforar accidentalmente una cañería de agua, desagües o tubería de energía eléctrica o de comunicación.

Junto con lo anterior hay que evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores que sean tabiques de yeso-cartón. Ante cualquier duda se debe consultar con un especialista.

Muebles u objetos muy pesados posados sobre el piso flotante pueden provocar desnivel del mismo.

Finalmente hay que tener presente que los pavimentos y

muros son revisados por los especialistas y se entregan en óptimas condiciones. Además están diseñados para el tránsito y uso normal de personas de manera que cualquier acción como: arrastrar un mueble u objeto pesado; la caída de un artefacto pesado o punzante; los golpes contra los muros, ya sea al apoyar un objeto o por un artefacto de aseo; el contacto de un elemento corrosivo, puede causar un daño de consideración, que no está cubierto por la garantía.

SI AL PERFORAR APARECE VIRUTA DE CUALQUIER OTRO MATERIAL QUE NO SEA POLVO DE HORMIGÓN O YESO, AVISAR DE INMEDIATO A ADMINISTRACIÓN, PORQUE PUEDE CORRESPONDER A ALGUNA MATRIZ DE INSTALACIÓN.

D.- PRECAUCIONES AL INSTALAR ELECTRODOMÉSTICOS

Al instalar sus electrodomésticos como lavadoras y lavavajillas, hágalo con instaladores calificados. Instalaciones defectuosas pueden producir filtraciones y generar graves daños a su propiedad y a la de sus vecinos. Revise periódicamente el estado de los flexibles y conexiones de sus electrodomésticos, pues todos estos daños no los cubre la garantía.

E.- NORMATIVA TÉRMICA Y ACÚSTICA

Normativa Térmica

Los muros exteriores son de 20cms de espesor o más. Estos llevan por el interior un revestimiento térmico compuesto de 10mm de poliestireno expandido grafito y 10mm. De yeso cartón como terminación interior.

La techumbre y losas de techumbre están aisladas lana mineral de 80mm de espesor total.

Los pisos ventilados (corresponde a las losas de piso de los recintos habitables donde no hay recintos cerrados bajo ellos) están aislados con poliestireno expandido, de 50mm de espesor.

Las ventanas de dormitorio principal cuentan con doble vidrio hermético (termopanel).

Todas estas soluciones están certificadas para el cumplimiento de la normativa térmica, según Art. 4.1.10 de la O.G.U.C.

Normativa Acústica

Las losas del edificio son de 15cms de espesor, las que por sí solas cumplen con los requisitos de aislación acústica de la norma, según Art. 4.1.6 de la O.G.U.C.

En cocina y baños se consideró losa de 15cmsy revestimiento cerámico.

En dormitorios, estar y pasillos se consideró losa de 15cms, manta acústica de 3mm de espesor, y piso flotante de 8mm.

En muros, la reducción acústica se logra con muros de hormigón de al menos 10cms de espesor. En el edificio se han considerado muros de entre 15 y 30cms.

De acuerdo a lo especificado y al “Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Acústico” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Texto aprobado por Resolución Exenta N°1434 (V. y U.) del 07 de marzo de 2014, se cumple con lo establecido en el Art. 4.1.6 de O.G.U.C.

F.- RECOMENDACIONES PARA EL USO DE SU VIVIENDA

Recomendaciones de ventilación

Las recomendaciones que se detallan a continuación sirven para mantener una buena calidad del aire interior, estas recomendaciones de ventilación se diferencian entre verano e invierno.

Verano:

- Utilizar protecciones solares en las ventanas (ej. cortinas exteriores o interiores) durante las horas que el sol llega a la vivienda, así se consigue reducir las ganancias solares y evitar posible sobrecalentamiento de los espacios interiores.
- Cerrar ventanas, puertas y cortinas en los momentos donde llega el sol directo y en horas de mayor temperatura.
- Ventilar por la mañana y por las noches, cuando la temperatura es más baja. En verano, abrir las ventanas durante la noche para que el interior se refresque. Se recomienda abrir al menos un 25% de las superficies de las ventanas entre las 20:00 y 8:00.

Invierno:

- Maximizar las ganancias solares de luz, y proteger con cortinas el resto del tiempo.
- Ventilar en horarios de mayor temperatura, no más de 10 minutos.
- Preferir calefactores eléctricos de bajo consumo en vez de utilizar combustión.

Recomendaciones de seguridad

- Para el cuidado de sus niños, se recomienda la instalación de mallas protectoras en ventanas y terrazas, las que deben ser renovadas según indicación del instalador.
- Conocer la ubicación de llaves de corte de suministro de gas y agua, tanto al interior del departamento como en los shafts de medidores ubicados en cada piso, para actuar con rapidez en caso de emergencia. Se recomienda cortar estos suministros desde el shaft en ausencia prolongada.
- Conocer el funcionamiento y distribución del tablero eléctrico de su departamento, para actuar con rapidez en caso de necesidad.

Recomendaciones para el ahorro de energía:

- Se recomienda el uso de electrodomésticos de bajo consumo energético, eligiendo los de calificación A o más cercana a ésta, en la etiqueta energética.
- Utilice lámparas y ampollitas LED, que son de bajo consumo y de mayor rendimiento. Favorezca la luz natural del día, y encienda las luces sólo de los recintos que está utilizando.

2.- DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

2.01.00 - REVESTIMIENTOS DE MUROS

Antes que todo conviene saber que al interior de su departamento hay muros o paredes de distinto grosor. En los planos del edificio, que tiene el Conserje, se pueden apreciar que hay algunos más delgados, que corresponden a tabiques y otros más gruesos que son de hormigón

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

armado. Esto es importante tener presente al momento de colgar algún cuadro, aplique o adorno.

La estructura de los tabiques interiores de zonas secas es de Volcometal de 6,5 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón de 12,5mm por ambas caras. Los tabiques interiores de zonas húmedas son de Volcometal de 7 cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40mm en su interior, y revestimiento de placa de yeso cartón de 15mm por ambas caras. Los tabiques de los shaft son de Volcometal de 7cm de espesor, con relleno de lana de vidrio de 40 mm, están revestido en su cara interior por una placa de yeso cartón Rh de 15mm de espesor, hacia su exterior esta revestida por una placa Rh de 15mm.

En los tabiques no se pueden colgar objetos muy pesados y hay que cuidar de no dañar alguna instalación en su interior. Para colocar una fijación en un tabique de volcanita se usan tarugos especiales conocidos en el mercado como "tarugo mariposa o paloma", usando una broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. En el caso de tabique de hormigón celular se recomienda usar tarugos Fisher S-4, S-6, S-8, S-10, S-12 dependiendo de la fuerza que deberá soportar, usando una broca de menor tamaño que el diámetro especificado del tarugo.

Especial precaución hay que tener al perforar una cerámica ya que puede trisarse. Si al perforar aparece otro material que no sea yeso, avisar a Administración.

2.01.01 - Papel mural

Los muros de los recintos secos han sido empapelados con Papel Mural Arpillera blanco 280 gr. marca Colowall de DAPDUCASSE.

El papel es del tipo vinílico, por lo que para su limpieza basta un paño húmedo sin usar detergente, cuidando de evitar la excesiva humedad. Es necesario tener precaución con el atraque de muebles a las superficies empapeladas, para evitar daños por impacto de elementos con arista viva o punzante. También, como se describió anteriormente, se debe prevenir la ocurrencia de la condensación, si esta sucede, secar en la mañana rieles, aluminios y vidrios cuya humedad puede deteriorar el papel.

2.01.02 - Espejos

Para limpiar los espejos use líquidos limpiavidrios, que se venden en el comercio.

Todos los espejos tienen un sello de silicona el que hay que reponer o cambiar, mínimo cada 1 año.

2.01.03 - Látex

En cornisas de zonas secas, cielos y muros closet, cornisas y en junquillos interiores closet se aplica Látex Blanco Tricolor.

Elementos pintados con látex pueden limpiarse con paño seco.

2.01.04 - Esmalte

En algunos muros de cocinas se aplica Esmalte al agua Kem Pro Código 1034 SW de marca Tricolor.

En puertas, marcos interiores, guardapolvos y junquillos se aplica Esmalte al agua Kem Pro pintura Código 1033 SW de la marca Tricolor.

En marcos de puertas de acceso a departamentos se aplica Esmalte al agua Kem Pro Pintura Código 8776 N Soquina de la marca Tricolor.

En barandas y pasamanos se aplica Esmalte sintético Kem Pro código 8666 N Soquina de la marca Tricolor.

Esmaltes al agua o sintéticos pueden limpiarse con un paño húmedo, sin solventes ni elementos abrasivos.

2.01.05 - Porcelanato o cerámica

En los muros interiores de Baños principal y secundarios se instala Cerámica Blanco Mate 25x40 Código 186474 distribuidor Construmart

En muros de cocina se instala cerámica Plain Gris 45x45 marca Cordillera, distribuidor Comercial Duomo Ltda.

Muros revestidos con porcelanato o cerámica pueden limpiarse con un paño húmedo con agua tibia o bien con detergente suave.

2.02.00 –REVESTIMIENTOS DE PISO

A continuación indicamos algunos cuidados que se deben tener en cuenta para prolongar la vida útil de los pavimentos.

2.02.01 - Piso flotante

El piso flotante es marca Baden Amazon Laminado 1383x193x8 mm distribuido por COMERCIAL K Ltda. Se instala en dormitorios, estar y pasillos.

Recomendaciones:

Se deberá efectuar una limpieza periódica del pavimento preocupándose de la eliminación del polvo, la cual se debe

realizar en seco con una escoba o aspiradora, en caso de utilizar mopa o paño debe estar limpio y seco.

Huellas, pisadas y suciedad adherida pueden ser limpiadas con un paño levemente húmedo, bien estrujado pasándolo en dirección longitudinal de los paneles.

No lavar o encerar pisos, ya que puede causar englobamiento del piso, separaciones en las uniones y deformaciones en las tablas (curvaturas). Tampoco utilizar ceras o abrillantadores que venden en el comercio, pues a la larga se van adhiriendo al piso, haciendo que éste pierda su color y apariencia original.

Para sacar pequeñas manchas persistentes, tales como pintura, alquitrán, esmalte de uñas o huellas de zapato se podrá limpiar con pequeñas dosis de disolventes que contengan alcohol, como acetona o bencina blanca, se deberá probar este método de limpieza en una pequeña zona del piso.

No arrastrar mobiliario, ya que esto podría producir rayas en el piso. Se recomienda levantar los muebles para su traslado, y adherirles a la base alguna materialidad suave como fieltros, que ayude al desplazamiento del mueble y al cuidado del piso.

2.02.02 – Porcelanatos y cerámicas por depts.

Detalle de Porcelanatos de piso por recinto

DEPARTAMENTOS DEL PISO 1 AL 19

RECINTOS	DESCRIPCIÓN	DISTRIBUIDOR
COCINA	CERÁMICA PLAIN GRIS 45*45	DUOMO LTDA.
PISO BAÑOS	CERÁMICA PLAIN GRIS 45*45	DUOMO LTDA.
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO	CERÁMICA BLANCO MATE 25*40	CONSTRUMART S.A
TERRAZAS	CERÁMICA PLAIN GRIS 45*45	DUOMO LTDA.

Para la limpieza de los pavimentos de cerámica basta aspirarlos o, a lo más, pasarles un paño húmedo. Si hubiera una mancha difícil de sacar puede usarse un detergente especial para Porcelanatos, teniendo el cuidado de, una vez removida la suciedad, secar bien la superficie.

La cerámica es un material frágil, motivo por el cual hay que tener especial cuidado con la caída de objetos pesados, como ollas, herramientas, sillas etc.

Para evitar filtraciones hay que secar los pisos de baños y cocinas cada vez que se mojen.

POR NINGÚN MOTIVO SE DEBE RETIRAR EL MATERIAL DE FRAGÜE YA QUE PODRÍA PRODUCIR FILTRACIONES

2.03.00 - CIELOS

Las losas no están estucadas o revocadas con mezcla de cemento, sino que han sido maquilladas con empaste y con terminación lisa o graneada según se describe en este capítulo. Es por este motivo que pueden notarse leves ondulaciones con luz directa, lo que es normal y no tiene ninguna implicancia estructural.

El cielo de los departamentos es la losa de hormigón armado del piso superior de manera que, si se va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación, eléctrica, de agua. Este tipo de cielo no permite colocar focos embutidos. Cualquier perforación o fijación debe ejecutarse con brocas para hormigón, taladro de percusión y tarugos plásticos tipo “Fischer” o similar.

La inmobiliaria no se responsabiliza por deterioros provocados por instalación de fijaciones de cualquier tipo; por lo que solicitamos que realice cualquier consulta pertinente en la administración.

Los cielos de hormigón armado van pintados con Losalin Grano blanco marca Neon en los recintos secos, esmalte al agua color blanco en los recintos húmedos (recintos húmedos=baños) y Losalin Grano blanco en dormitorios, estar, cocina, terraza.

Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

En los recintos húmedos que no tengan buena ventilación se recomienda pintar los cielos cada año.

En el perímetro de todos los cielos, existe una cornisa de terminación, la cual se denomina “moldura poliestireno nomastyl” modelo LX-28, que sirve para separar el encuentro del muro empapelado o pintado con el cielo pintado. Esta cornisa está instalada con adhesivo de contacto y es de poliuretano de alta densidad. Por la naturaleza del material no es posible hacer fijaciones de ningún tipo. Los daños por hendiduras o rayones son posibles reparar con pasta látex y después volver a pintar.

2.04.00 - PUERTAS Y QUINCALLERÍA

Puertas y molduras:

- Marcos y puertas interiores y de acceso de su departamento fueron fabricadas por la empresa “SP Soluciones.” (María Josefina nº1354, Fono: 02-27453923)
- Las molduras de su departamento, guardapolvos y junquillos, fueron fabricados por la empresa “COMERCIAL EXCO LTDA.” (Del Mirador 2255 OF 901). Los guardapolvos son de pino finger de 14*70*2400 mm y los junquillos son 1/4 de rodón CR1 MDF prepintado 15*15*2440mm.
- Las puertas de acceso a departamentos están compuestas por placa MDF de 45 mm revestida en PVC maderado color wengue F-30 de S Y P. Fabricadas por la empresa “SP Soluciones.” (María Josefina nº1354, Fono: 02-27453923)

Para limpiar las puertas basta un paño seco. Si se manchan puede usarse un paño húmedo, cuidando de secarla bien al terminar de limpiar, pues la madera se deforma con la humedad.

Debido a la naturaleza de los materiales que las componen, las puertas interiores pueden sufrir eventuales problemas de contracciones y combaduras. Ocasionalmente es necesario realizar ajustes menores por parte del propietario, debido a las fluctuaciones naturales de humedad.

Los portazos pueden dañar tanto las puertas como bisagras y marcos. Producen grietas y desprendimientos en las uniones con muros y tabiques, daños en molduras y bisagras. Instruya a los niños a no colgarse de las manillas de las puertas y no columpiarse; esto afloja los herrajes y hace que las puertas se arrastren.

Quincallería:

La mantención de las cerraduras se reduce solo a eventuales lubricaciones con productos tipo WD-40, cuando estas acusen ruidos o dificultades de movimientos en su parte mecánica. La limpieza debe hacerse sólo con un paño amarillo levemente húmedo. Por ningún motivo se debe usar detergentes abrasivos o diluyentes, ya que dañarían la superficie de terminación. Cada cerradura se entrega con tres copias de llave, cuando corresponde.

Los tipos de cerraduras y manillas instalados son distribuidos por AssaAbloy Chile LTDA. (Fono 02-25609200).

- **Cerradura Acceso** (Embutido Toscana B60 ACC 1/2 derecha código 121852, izquierda código 104940 inoxidable BT. Tirador ASA código 106220).
- **Cerradura Dormitorios y baños** (Cerradura tubular, obs: cilíndrica marca Yale código 143390).

Bisagras:

Es normal que con el tiempo puedan producirse ruidos molestos en las bisagras; para evitarlo, una vez al año, se debe aplicar un lubricante tipo WD – 40 o similar. No usar aceites que se pongan gomosos.

Chapas:

Se recomienda una vez al año lubricar el picaporte y las partes móviles de las chapas con WD – 40 o similar. La limpieza de las manillas debe hacerse con un paño suave seco.

2.05.00 – VENTANAS

La perfilera de aluminio color titanio línea AL-1/2 25 es la de la empresa Nelson Badino Wittwer y CIA Ltda. (Teléfono 225389947). Los cristales son incoloros de diferentes espesores según dimensión del paño. Y los sellos exteriores son de silicona.

Para la limpieza de los aluminios se debe usar sólo un paño húmedo y para la lubricación de los rieles se pueden usar WD-40. Los vidrios se limpian con paño con agua y detergente, con paño húmedo o con líquido limpiavidrios.

Se recomienda cerrar las ventanas y puertas de ventanas correderas en forma suave y revisar periódicamente el funcionamiento de pestillos y cierres; ya que son los elementos que más sufren con el uso. Se recomienda preocuparse que los rieles se mantengan limpios, al igual que los desagües (perforaciones de los rieles) se mantengan destapados para evitar chorreos hacia el interior, por eventual acumulación de condensación.

Se recomienda preocuparse de controlar las corrientes de aire para evitar golpes

Si se dificulta la apertura de una ventana corredera, debe chequearse que no se haya salido del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante para el riel o un producto similar. No se debe golpear las puertas o ventanas al cerrarlas ya que esto deteriora los cierres, pestillos y el muro donde descansan.

Los sellos exteriores de los marcos de ventanas deben de ser renovados cada 1 año, removiendo el sello anterior, para ser reemplazado por el nuevo. Estos deben ser efectuados con silicona para uso exterior, color mate plata.

Es recomendable secar la humedad de los vidrios, perfiles y rieles diariamente. Por tratarse de un edificio de altura se recomienda que la limpieza exterior de los vidrios, para las ventanas de fachada, sea hecha por personal especializado, y que use elementos de seguridad tales como cinturones de seguridad o guías de vida.

2.06.00 - MUEBLES INCORPORADOS

2.06.01 - MUEBLES DE COCINA

Muebles base y de colgar son de melamina color Nogal ceniza de Masisa espesor: 18 mm. El interior de muebles es de melamina blanca de 15 mm.

Cubierta de granito Gris mara espesor: 20 mm simple sin regruesado en bordes y respaldo de 15 cm del mismo granito.

Puertas, costados y elemento visibles son de melamina Nogal Ceniza de Masisa con cantos de PVC de mismo color.

Zócalo de MDF con revestimiento Lamitech color acero inoxidable satinado.

Los rieles de cajones son tipo standard de Ducasse.

Las bisagras de puertas de muebles son marca DAP de 35 mm recta, metal y acabado níquel más soportes de primera calidad.

Se consideran todos los sistemas de soporte de primera calidad y topes de goma transparentes en puertas de muebles y cajoneras.

Los Muebles deben limpiarse con un paño húmedo bien estrujado, ya que el agua en exceso puede hinchar la madera. Hay que secarlos inmediatamente y se recomienda revisar el sello entre el lavaplatos y la cubierta como

también el sello entre la cubierta y el porcelanato de muro periódicamente. Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas.

Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. **Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.**

Las puertas deben ser abiertas sin forzarlas, ya que se pueden dañar las bisagras, las cuales están diseñadas para ser reguladas. Se recomienda que cada seis meses se revise que no estén sueltas y, si es necesario, reapretarlas.

La cubierta, si bien es un material duro requiere ciertos cuidados (remítase a 2.06.04). En este sentido se recomienda tener una tabla para apoyar las ollas, pues el exceso de calor las daña; no picar alimentos directamente sobre ella, dado que los elementos cortantes la rayan; y en ningún caso usarla como tablas de planchar.

2.06.02 - MUEBLES DE CLOSETS

Los muebles de clóset están fabricados en su interior en base a tableros que conforman las estanterías en melamina de 18 mm de espesor color blanco con tapacantos de PVC de DVP color nogal ceniza y muros interiores pintados color blanco esmalte al agua semibrillo.

Cajoneras con riel metálico marca DAP DUCASSE..

Bisagras de puertas de muebles marca DAP de 35 mm recta, metal y acabado níquel más soportes de primera calidad.

La limpieza de los interiores de los closet y los cuidados de mantención, especialmente de las cajoneras, y las puertas con sus bisagras de extensión, son idénticos a los descritos para los muebles de cocina. La limpieza de las puertas e interiores debe hacerse con un paño húmedo, deben secarse inmediatamente debido que la humedad las daña.

2.06.03 - MUEBLES DE BAÑO

Los baños tienen un vanitorio marca Duschy modelo Ebba Loza de 60*45*60 cm de altura y 2 puertas (Código 2601F60). (Ref. baño 1, departamentos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10)

Los baños tienen un vanitorio marca Duschy modelo Ebba Resina de 70*48*60 cm de altura y 2 puertas (Código 2601F60). (Ref. baño 2, departamentos 5 y 7)

Topes de gomas en puertas.

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

Las puertas del sanitario deben ser abiertas sin forzarlas y tener las mismas precauciones que las puertas de los muebles de cocina.

2.06.04- RECOMENDACIONES DEL FABRICANTE DE CUBIERTAS

Al ser un material natural, es normal que en una pieza o en piezas diferentes de granito se observen diferencias en tonos, texturas o vetas.

Se recomienda 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.

Las superficies de granito tienen resistencia a las altas temperaturas, no obstante se recomienda el uso de aislantes térmicos al apoyar ollas hirviendo en la cubierta, de modo de proteger la superficie.

Las cubiertas de granito tienen una gran dureza, sin embargo use siempre tablas de cortar en la preparación de alimentos, para prevenir la aparición de rayas y cortes.

Para todo contacto con agentes de limpieza no neutros, se recomienda el lavado posterior en esa zona con agua y no el contacto prolongado.

Las superficies son altamente resistentes a las manchas, sin embargo, se recomienda evitar el contacto prolongado con todo tipo de líquidos de color –café, vino, etc.-, para evitar esta mínima absorción que puede, en algunos casos, dejar leves marcas. En el caso del cloro, nunca dejarlo por más de 12 horas de contacto.

Mantenimiento y Cuidados:

Las cubiertas de granito se manchan y deben ser mantenidas y cuidadas periódicamente.

Las cubiertas de granito se quiebran; no subirse ni sentarse sobre éstas pues son frágiles, los vasos dejados sobre las cubiertas pueden dejar marcas imborrables e irreparables.

El contacto directo de la cubierta con productos que tiñan, tales como; frutilla, ciruelas, frambuesas, vino, canela, café, té, limón, betarragas, jugo de carne, aceite, aceitunas, cútex, perfumes, óleo, tintura para pelo, pintura al óleo y otros no mencionados, mancharán la cubierta, lo que causará un daño irreparable.

Para limpieza utilice sólo un paño con detergente neutro. No limpie las cubiertas con lustra muebles, Cif u otros productos abrasivos.

2.07.00 - TERRAZAS

En las terrazas hay que tener la precaución de mantener siempre limpia la gárgola de evacuación de aguas lluvias, de lo contrario, cuando llueva, se acumulará el agua ingresando al interior del departamento y también se filtrará al piso de abajo. Al limpiarlas se recomienda que no se use agua en exceso ya que basta con un paño húmedo para limpiar la cerámica. Sobre el pavimento de las terrazas no se debe perforar ni anclar nada, pues se dañará la impermeabilización.

Las hojas de plantas son la principal causa del tapado de despiche, por lo que se recomienda hacer mantención periódica a ellas, teniendo especial cuidado con las hojas.

Las barandas son de perfiles de acero CINTAC ASTM A-500 70*30*2mm.

2.08.00 ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

2.08.01 Artefactos instalados en cocina.

Los artefactos de cocina que se indican a continuación, fueron adquiridos a la empresa Kitchen Center SPA (Av. El Salto #3485, comuna de Recoleta. Fono: (56-2) 2411 7777:

Campana FDV (Obs: DesingExtraible modelo 19111)

Cocina encimera gas natural FDV Desing 4T GLTX 65 Nat modelo 10727.

Horno eléctrico FDV desing modelo 10110.

Encimera FDV Vitro 2 Black, código 16044.

Encimera FDV Vitro 3 Black, código 16045.

Lavaplatos de acero inoxidable de 40*40cm 433*433 de TEKA.

La limpieza de artefactos de acero inoxidable o loza, debe hacerse con detergente líquido suave con agua.

Para el correcto uso y limpieza de la encimera de vitrocerámica lea las instrucciones del manual del artefacto.

En el ítem “garantías”, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías del horno eléctrico, cocina encimera y campana. Cada propietario deberá hacer uso de estas garantías en forma individual y directamente con el fabricante o proveedor, según se indique. La inmobiliaria y/o constructora no atenderán reclamos respecto de estos tres artefactos; ya

que existen garantías propias y directas, y por corresponder a elementos adicionales y ajenos al equipamiento normal de un bien inmueble.

La grifería del lavaplatos es un monomando línea Carmina código 20CM5603400.

La limpieza de la grifería se debe realizar con detergente líquido suave con agua. No usar detergentes abrasivos o virutilla.

2.08.02 ARTEFACTOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS INSTALADOS EN BAÑOS:

En el ítem “garantías”, que acompaña este manual, se adjuntan las instrucciones de uso, manuales, recomendaciones y certificados de garantías de las griferías instaladas.

Artefactos:

WC	Wc Modelo Least código 20111001 con estanque marca Wassed .
Tina de Baño 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 10	Tina acero estampado blanco de 1,2*0,7m con antideslizante modelo Sendi marca D’Acqua .
Tina Baño depto. 21.	Tina acero estampado blanco de 1,3*0,7 m con antideslizante modelo Sendi marca D’Acqua .
Duchas deptos. 8 y 9.	Receptáculo esmaltado blanco de 70*70*3,5cm modelo Sendi marca D’Acqua .
Lavamanos	Lavamanos Valencia Fanaloza color blanco, Premiun MB código CS0055671301CF . Con pedestal Valencia Fanaloza color blanco código SS0066011301CG marca Stretto .

Grifería

Lavamanos baños	Monomando lavatorio línea Carmina C/Flex Technoflex código 20CM5003400 marca Stretto .
Duchas (todos los departamentos)	Monomando ducha línea Carmina código 20CM5303400 marca Stretto
Tina de Baño,	Monomando Tina Ducha línea Carmina código 20CM5203400 marca Stretto .

Accesorios:

Perchas	Acero inoxidable, importadora Teemway Chile SPA.
Porta papel	Acero inoxidable, importadora Teemway Chile SPA.
Porta toallas	Acero inoxidable, importadora Teemway Chile SPA.

Para revisión, reparación y mantención de desagüe o rebalses de tina es necesario en algunos baños desmontar el escusado para acceder al registro de ésta.

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

De especial importancia resulta mencionar el cuidado que se debe tener con los sellos de silicona en las uniones entre lavaplatos, muros con muebles de cocina, tinas y vanitorios. Estos sellos no deben ser removidos por ningún motivo. Por la naturaleza de estos sellos de silicona, su vida útil es de un año, por lo tanto deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones. El material con que se vuelva a sellar, deberá contener algún funguicida, de manera de evitar la aparición de manchas negras sobre la silicona.

En los artefactos sanitarios nos encontramos con tres elementos, el artefacto propiamente tal, la grifería y el desagüe.

La grifería es cromada, y después de usarla conviene secarla con un paño seco para evitar que se acumulen restos de jabón e incrustaciones de sales que puede tener el agua. Para mantener el cromado hay que evitar que entre en contacto con sustancias que tengan cloro, que es un elemento con el cual habitualmente se asean los baños. Hay que evitar forzar las llaves de agua y cuidar el flexible de las duchas-teléfonos, que puede enredarse y cortarse. Las duchas y los aireadores de las salidas de agua, suelen taparse con residuos que trae el agua. Cuando esto ocurre basta con desatornillarlos y destaparlos. En el caso de las griferías que no cuentan con cierre cerámico, las llaves gotean porque tienen la suela gastada o reseca. Esto sucede por el uso como también por haber estado la cañería sin agua. Otro problema habitual se presenta con las partes mecánicas que van dentro del estanque del WC, donde suele cortarse la cadena que levanta el tapón o se descontrola el sistema del flotador que corta el agua. Todas estas reparaciones son de cargo del propietario.

Si se tapa la tina NUNCA saque el tornillo del desagüe, para destaparla acudir a un especialista del área (ver ítem resumen mantención Pág. 25).

Los problemas que se presentan en los artefactos se deben principalmente a que se obstruye el desagüe. Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos y/o los tubos del sistema de descarga. Cuando esto ocurre se puede solucionar en primera instancia con un sopapo y, si persiste, hay que abrir el sifón, para lo cual hay que llamar a un gasfiter, si no sabe cómo hacerlo. Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severamente el alcantarillado. Cada seis meses se recomienda limpiar los sifones, tanto de lavaplatos como de lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden llegar a obstruirlos. Los WC pueden limpiarse con cloro, que además actúa como desinfectante.

Los elementos flexibles, que conectan la red de agua potable a los artefactos sanitarios, tienen una garantía de cinco años. Vencido ese plazo se recomienda revisarlos y cambiarlos.

No se debe limpiar ni colgar paños con detergentes en los flexibles de las griferías, porque podría producir corrosión y posterior debilitamiento al flexible.

2.09.00 IMPERMEABILIZACIONES INTERIORES, TERRAZAS Y JARDINERAS.

2.09.01 Impermeabilizaciones de losas de cocinas y baños:

Las losas de baños y cocinas, y los muros de los baños donde va instalada la tina han sido impermeabilizados con el producto cementicio Basealflex distribuido por Bautek S.A. El objeto de estas Impermeabilizaciones es evitar el traspaso de la humedad propia de estos recintos, a las losas, lo cual termina finalmente por manchar los cielos del piso inferior. Por ningún motivo se debe dejar agua apozada en el piso por un largo tiempo, ya que esta impermeabilización no está considerada para estos eventos. Lo mismo acontece para los rebases de tinas o filtraciones.

2.09.02 Impermeabilizaciones de terrazas:

Los espacios de terrazas están impermeabilizados con producto cementicio Basealflex distribuido por Bautek S.A. Esto obedece a la precaución de proteger hídricamente estos recintos de la posibilidad que reciba aguas de lluvias, aunque estén bajo techo. Las terrazas cuentan, además, con un desagüe o gárgola de emergencia, instalada sólo para evacuar una pequeña acumulación de aguas lluvias. Estas deben mantenerse limpias

En lo posible sólo se deben secar las pozas con estropajos para después estrujarlos en un desagüe de lavaplatos, lavarropa o lavatorio. Es importante considerar que esta gárgolas evacúan hacia espacios comunes de estacionamientos, patios y, en algunos casos, a jardines de pisos inferiores y por lo tanto podrían perjudicar a terceros.

Por ningún motivo se debe baldear y/o manguerear las terrazas y logias como tampoco permitir chorreos de excesos de aguas de riego de macetas de plantas que pudiesen instalarse.

2.10.00 - INSTALACIÓN SANITARIA

La instalación sanitaria comprende los siguientes ítems: red de agua fría y caliente, artefactos sanitarios, alcantarillado.

RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE

Cada departamento cuenta con agua fría y caliente. Los departamentos 2, 4, 8 y 9 poseen instalación de calefón gas natural ionizado de 13 litros marca Splendid. Los departamentos 3 y 6 poseen termo eléctrico de 80 lts. Mientras que los departamentos 1, 5, 7 y 10 poseen termo eléctrico de 120 lts. Ambos termos son marca Splendid. Los consumos de agua quedan registrados en los medidores ubicados en el hall de cada piso.

Si el departamento va estar desocupado mucho tiempo o si ocurre una filtración importante, se recomienda cortar el agua desde el medidor.

En caso que se produzcan filtraciones, hay llaves de paso desde donde es posible cortar el agua, sea fría o caliente, tanto en baños como en cocina.

En el anexo 1, encontrará el plano referido al agua fría y caliente. Este plano muestra la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

Calefont

El calefont deberá ser mantenido al menos una vez al año por técnico calificado. Se recomienda apagar y cerrar la llave de paso de gas cuando no se vaya a utilizar. El calefont está instalado en un espacio exterior como es la logia, a través de la cual ventila, por lo que la logia no debe cerrarse con ventanas.

Termos

Los termos eléctricos tienen en su interior un elemento denominado ánodo de magnesio, que evita la corrosión del estanque interior. Este debe ser revisado al menos cada 6 meses, solicitando la asistencia técnica de personal calificado de Splendid.

ALCANTARILLADO

Después del desagüe comienza propiamente el sistema de alcantarillado. Si ocurren fallas en esta zona (obstrucciones), hay que informar al Administrador, quién deberá tomar las medidas para solucionar el problema.

En el anexo 1, encontrará el plano referido al alcantarillado. Este plano muestra la planta de su departamento y en algunos casos con parte de la planta del departamento vecino a objeto de apreciar las interrelaciones que existen.

Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

Las principales causas de las obstrucciones de inodoros son la introducción de objetos extraños, como pañales y toallas higiénicas, cantidades excesivas de papel higiénico, artículos sanitarios, cotonitos, seda dental y juguetes de niños. El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias. Estas recomendaciones se aplican también a la grasa; ya que esta permanece líquida hasta que se enfría y se solidifica en la cañería de desagüe.

Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios; ya que allí se van acumulando residuos que en momentos dados pueden obstruir el desagüe. Normalmente los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agente químico, siga cuidadosamente las instrucciones para evitar lesiones personales, daños en los artefactos o de las tuberías del alcantarillado.

2.11.00 - INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La energía eléctrica llega al departamento a través del tablero, donde hay varios interruptores automáticos que controlan diferentes circuitos, los que están identificados en la tapa del tablero y en donde, además, se indica el amperaje máximo que admite cada uno. Los interruptores automáticos tienen la finalidad de proteger la instalación de las sobrecargas que pudiera tener, de manera que se caen cuando esto ocurre. Esto puede suceder cada vez que se conecta un artefacto que consume mucha energía o demasiados artefactos simultáneamente, como también por un artefacto defectuoso o por un cable gastado. Cuando esto pase, hay que apagarlo y enseguida conectarlo, averiguando previamente la posible causa de su desconexión.

Cada vez que se vaya a arreglar algo dentro del departamento, hay que preocuparse de desconectar el automático correspondiente.

Es importante que el propietario conozca el consumo de los artefactos que utilice, de manera de no sobrecargar el circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

Los conductores son los indicados para cada tipo de instalación.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible. En todo caso, después de la intervención de terceros la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema.

En el anexo 1, encontrará el plano referido a electricidad. Este plano muestra la planta de su departamento. Al igual que todos los planos de instalaciones, la ubicación de los ductos es sólo referencial.

2.12.00 –EXTRACCIÓN DE AIRE

Los baños sin ventanas y las cocinas de los departamentos cuentan con extracción forzada a través de extractor y campana respectivamente, los cuales extraen olores.

En cualquier caso y para cualquier reparación o mantención, será necesario solicitar la intervención del Servicio Técnico de la empresa instaladora. Si se desea conocer mayores detalles técnicos de estas instalaciones, se deberá solicitar información a la Administración del edificio.

EXTRACCIÓN DE COCINA:

La campana de la cocina posee un interruptor incorporado en ésta, estando conectada en algunos departamentos al sistema vertical de extracción general del edificio para su mejor eficiencia de extracción.

2.13.00- RED DE GAS

El edificio cuenta con una red interior de gas que alimenta las encimeras y calefont a gas de los departamentos tipo 2, 4, 8 y 9. El tendido pasa por el pasillo común de cada piso, desde el shaft de medidores, avanzando por vigones falsos hasta llegar a los departamentos mencionados. Sobre la puerta de entrada a estos departamentos ingresa por dentro de un vigón falso, que va atornillado para que sea registrable. Este vigón **no puede ser perforado** con ningún elemento. Luego baja a la vista en color amarillo, apoyado a tabique de cocina, para entrar al zócalo de los muebles de cocina, alimentando la encimera, y finalmente al calefont, avanzando a la vista por la logia. El zócalo del mueble de cocina, donde pasa la tubería de gas, también es registrable.

La puerta de aluminio que sale la logia, cuenta con ranuras de ventilación inferior y superior, las que no deben ser **nunca tapadas**, ya que son la ventilación de la encimera a gas.

Tal como se describió en el capítulo 2.10.00, El calefont está instalado en la logia, que es un espacio abierto, a través del cual ventila, por lo que la logia no debe cerrarse con ventanas.

2.14.00 -INSTALACIÓN DE CORRIENTES DÉBILES

Se denominan corrientes débiles a las instalaciones de teléfonos, citófonos, antenas, TV cable, timbres y alarmas. Además, en este caso hemos considerado referirnos a las instalaciones de alarmas y sensores de humo instalados en los pasillos comunes de los pisos, instalaciones que también se denominan corrientes débiles.

En el anexo 1, encontrará el plano de planta de su departamento, con todo el equipamiento de corrientes débiles. Se incluye en este plano el listado de la simbología, para identificar cada uno de los elementos que componen estas instalaciones. En todo caso este plano no indica la trayectoria exacta de las tuberías insertas en las losas, muros y tabiques, sino que sólo su interconexión, para los efectos de realizar un eventual seguimiento de una posible falla. Normalmente un profesional del tema le pedirá consultar este plano en caso de fallas, modificaciones o ampliaciones de estas instalaciones.

La información más relevante respecto a cada una de las instalaciones de corrientes débiles son las siguientes:

Citofonía y portero eléctrico.

Cada departamento cuenta con un aparato de comunicación que forma parte de un sistema de citofonía, instalado en la cocina. El citófono con llamado digital, sólo se puede utilizar para establecer una intercomunicación entre cada departamento con la conserjería, donde existe una central de comunicación con todos los departamentos. No es posible comunicarse entre departamentos y tampoco está programado para comunicación con visitantes y activación de portero eléctrico. Todo esto pensando en la seguridad del edificio; ya que la idea es que los conserjes controlen el acceso de visitantes y permitan los accesos sólo previa autorización del propietario, vía comunicación por citófono.

Teléfono, TV Cable y Banda Ancha:

Todos los departamentos se entregan con las instalaciones necesarias para la habilitación de una línea telefónica, TV cable y banda ancha.

En todos los departamentos se considera salidas para TV cable o TV FM, en caso de no contratar TV cable, deberá solicitar conexión a la antena del edificio, lo cual se solicita por solicitud de post venta a la inmobiliaria.

Sistema de seguridad:

La puerta de acceso departamentos tiene un sistema de alarma comunicada con el mesón de recepción del edificio. El Propietario tiene un panel que le permite activar o desactivar individualmente la alarma.

Alarma de Incendio

El edificio está equipado con un sistema de alarmas de incendio por medio de sensores de humo fotoeléctricos, activación de palanca metálica manual y sirenas; éstas se encuentran instaladas en todos los pisos, en los halls de salida de ascensores y en los recintos de instalaciones riesgosas. Las señales que emiten estos sensores, o cuando se activan manualmente las palancas, son detectadas en una central digital de comando Paradox. En este panel de control general del edificio se ubica el monitoreo de conserjería.

2.15.00 - EXTRACCIÓN DE BASURA

En los pasillos de cada piso, existe un recinto donde hay una tolva para botar la basura.

La basura, salvo botellas y cartones, debe guardarse en bolsas plásticas, bien cerradas, y de tamaño adecuado para que quepan por la apertura de la tolva. Cumplir con estas exigencias es muy importante por las siguientes razones: la primera es que las bolsas podrían atascarse en el ducto, ocasionando un problema y molestia para el resto de los vecinos, y la segunda es que, si entran demasiado apretadas, pueden romperse derramando basura y líquidos en el recinto lo que, al descomponerse, producirán olores pestilentes.

Las botellas no se deben botar por el ducto pues podrían quedar atrapadas obstruyéndolo. Por otro lado, si son de vidrio, al golpearse contra las paredes se pueden quebrar y herir a las personas que manipulan la basura. Los cartones tienen la particularidad que en estado libre y en movimiento pueden abrirse y de esta forma tapar el ducto.

Precaución especial hay que tener con las colillas de cigarrillos, las que deben estar totalmente apagadas para evitar incendios. También hay que tener presente no botar materiales inflamables o corrosivos.

2.16.00 - ASCENSORES

Si bien los ascensores están en el área común, su buen funcionamiento dependerá del trato que le den los usuarios. Por este motivo se debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

El botón de llamada del piso debe ser pulsado una sola vez. Si se desea subir, hay que pulsar el botón de subida y si se quiere bajar hay que pulsar el botón de bajada.

Pulsar el botón repetidas veces no reducirá el tiempo de espera, como tampoco lo hará golpear el botón. Estas acciones solo conseguirán dañarlo.

Hay que evitar forzar la apertura o cierre de las puertas del ascensor y las puertas de piso. Si el ascensor está cerrando sus puertas, es preferible esperar otro viaje.

Al viajar en la cabina hay que tener presente no saltar ni hacer movimientos bruscos que produzcan movimientos horizontales; no interferir en los mecanismos de operación; mantener limpio y en buen estado.

Para la mudanza y traslado de carga se debe tener presente el no sobrecargar el ascensor, ni mantener las puertas abiertas tapando la celda fotoeléctrica; esta operación debe ser manejada por el personal capacitado del edificio. La carga se debe distribuir uniformemente.

Si por cualquier motivo la cabina se detiene, y no es posible salir de ella de modo normal, no existe en principio peligro para los usuarios de la misma. La cabina cuenta con dispositivos de seguridad para prevenir un descenso incontrolado. Los orificios de ventilación aseguran el aire dentro de la cabina. Si falla la corriente, un alumbrado de emergencia suministrará luz a la cabina.

El pulsador de alarma de la cabina sólo debe pulsarse en caso de emergencia. Cuando se presiona este pulsador, la llamada de alarma debe ser atendida por personal entrenado. Dicha persona dará instrucciones al usuario y deberá contactar de inmediato al servicio técnico de la empresa proveedora o la que cuente con el contrato de mantenimiento respectivo, iniciando a continuación otras acciones que sean necesarias.

La maniobra de rescate debe realizarse por una persona debidamente entrenada para mover la cabina que ha quedado bloqueada, hasta el piso más próximo, siguiendo debidamente las instrucciones escritas entregadas por el proveedor.

En situación de emergencia los pasajeros de la cabina deben mantener la calma para que el personal autorizado pueda realizar las maniobras y el procedimiento de rescate respectivo.

RESUMEN MANTENCIÓN

- Mensual

- Filtro campana cocina

- Desengrasar la campana de cocina

- Trimestral

- Limpieza y lubricación del riel de las ventanas de corredera

- Semestral

- Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de los muebles de cocina.

- Limpieza y lubricación de los rieles de las cajoneras de closet.

- Limpieza de desagües y sifones de artefactos sanitarios (realizarlo con un especialista del área)

- Limpieza de aireadores de grifería.

- Anual

- Pintar los cielos de baños y cocina.

- Cambiar sellos de tina.

- Cambiar sellos de ventanas.

GARANTÍAS

Los departamentos del edificio “ANUN” están sujetos a la normativa que establece la Ley General de Urbanismo y Construcción, en la que se cubren las posibles reparaciones que tanto su departamento como los espacios comunes puedan requerir, producto de fallas o errores en las obras debido a fallas en los materiales empleados o errores en su ejecución. No obstante a lo anterior, para poder exigir esta garantía, se debe cumplir con los requisitos de mantenimiento mencionados en este manual, así como con el cumplimiento de las condiciones de aprobación que se señalan en el Reglamento de Copropiedad, en los casos que se efectúen modificaciones o alteraciones en el departamento.

La Ley General de Urbanismo y Construcción establece la responsabilidad de 10 años para fallas en la estructura del edificio, 5 años para daños que afectan a los elementos constructivos o de instalaciones y 3 años cuando afectan las terminaciones o de acabado. Esta responsabilidad se va radicando en cada fabricante de los distintos materiales y elementos que participan en la construcción. Sin perjuicio de ello, la Inmobiliaria, a través de la empresa Constructora Paseo las Condes S.A., responderá ante posibles fallas, bastándonos para ello estar seguros de que se trata efectivamente de un defecto de construcción. En todo caso, no se puede pretender que durante el período antes señalado todos los problemas que aparezcan serán resueltos por nosotros, dado que cada elemento que compone su departamento tiene una vida útil determinada por el fabricante. A modo de ejemplo se detallan algunos criterios en cuanto a plazos de garantías:

ITEM	PLAZO	OBSERVACIONES
Pintura y papeles murales	3 años	De acuerdo a normas de fabricante
Cerámicas en piso y muros	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Piso Flotante	3 años	De acuerdo a normas del fabricante.
Ventanas de Aluminio	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Puertas y quincallería	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Muebles de cocina y closet	3 años	De acuerdo a normas del fabricante
Redes de agua y alcantarillado	5 años	Se excluye deterioro por mal uso y cualquier modificación hecha por terceros.
Obstrucción de desagües	3 meses	Se excluye deterioro por mal uso y cualquier modificación hecha por terceros.
Griferías	5 años	De acuerdo a normas del fabricante
Artefactos de Cocina FDV	1 año	De acuerdo a normas del fabricante

Para hacer efectiva la garantía, la Constructora Paseo las Condes S.A., cuenta con su departamento de atención Post Venta. En caso de surgir cualquier desperfecto constructivo en su departamento, deberá llenar una Solicitud de Post Venta en la página web www.gespania.cl o, en su defecto, llenar una de las solicitudes que se encuentran en la conserjería de su edificio y dejarla en conserjería. Cuando se reciba esta solicitud, una persona del departamento de Post Venta se comunicará con usted para concretar una inspección, confirmar la cobertura de la garantía y determinar la acción adecuada. Generalmente los ítems reportados caen en una de cuatro categorías:

- Responsabilidad de la Constructora.
 - Responsabilidad de Subcontratistas autorizados.
 - Falta de mantenimiento. Responsabilidad del propietario.
 - Responsabilidad directa del fabricante y/o proveedor (Artefactos electrodomésticos)
- La primera categoría será atendida directamente por el departamento de Post Venta con su propio personal a cargo y la segunda por el personal de las empresas subcontratistas especializadas, dirigidos y coordinados por el departamento de Post Venta. La tercera y cuarta categoría deberá ser solucionado directamente por el propietario.

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

ITEM	PROVEEDOR	CONTACTO	FONO
CALEFONT	Splendid	Servicio Técnico	6008220080
TERMO	Splendid	Servicio Técnico	6008220080
EXTRACTORES	Max services Spa	Servicio Técnico	225590108
ALUMINIOS	Alcoglass	Nelson Badino	225389947
LAVATORIO PEDESTAL	Fanalozza	Servicio al Cliente	223515700
WC	Comercial Hispano Chilena Ltda.	Atención al Cliente	222280291
TINA	Sodimac	Servicio al Cliente	6006004020
PORCELANATO	Contrumart	Atención al Cliente	6003706000
CERÁMICAS	Comercial Duomo LTDA.	Servicio al Cliente	2 2519 3500
CERÁMICAS BLANCA	Construmart	Servicio al Cliente	6003706000
CERRADURAS	Bell Telephone comunicaciones	Atención al Cliente	322351100
ELÉCTRICAS	Bell Telephone	Atención al Cliente	322351100
CORNISAS	Sodimac	Servicio al Cliente	6006004020
HORNO, ENCIMERA Y CAMPANA	Kitchen Center Spa	Servicio Técnico	6004117700
MUEBLES DE COCINA Y CLOSET	Muebles y Ventanas PGR	Pablo Gonzalez	992571608
MUEBLES DE BAÑOS	Comercial Duschy	Jose Luis Aranedo	229493383
PISO FLOTANTE	Comercial K LTDA.	Servicio al Cliente	227776340
PAPEL MURAL	Dad ducasse	Luis Moya	982780632
PUERTAS	SP Soluciones	Daniela Rojas	228763500
GUARDAPOLVOS	Mafor S.A.	Cristian Ponce	223792642

MANUAL DEL PROPIETARIO

JUNQUILLOS	Mafor S.A.	Cristian Ponce	223792642
QUINCALLERÍA	AssaAbloy	Servicio al cliente	225609200
ACCESORIOS DE BAÑO	Teemway Chile SPA	Atención al Cliente	227168545
Pinturas	Tricolor	Atención al Cliente	6008225000
Ventanas	Badino Wittwer	Atención al Cliente	225389947
Grifería Baños	Imperial	Atención al Cliente	23997000

LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO REQUIEREN MANTENCIONES PERIÓDICAS, TAL CUAL SE SEÑALA EN EL MANUAL DEL ADMINISTRADOR, DE MANERA DE ASEGURAR UN CORRECTO SUMINISTRO Y FUNCIONAMIENTO, Y DE PRESERVARLAS EN EL TIEMPO.

1 - VENTILACIÓN ESTACIONAMIENTOS

SUBTERRÁNEOS

MAX SEVICES SPA.

Sr. Felipe Andrés Dinamarca Abarca

Teléfono: 956391210

Email: fda@maxservicesspa.cl

2 - PRESURIZACIÓN CAJAS ESCALA

MAX SEVICES SPA.

Sr. Felipe Andrés Dinamarca Abarca

Teléfono: 956391210

Email: fda@maxservicesspa.cl

3 - EXTRACCIÓN FORZADA DE BAÑOS Y COCINAS

MAX SEVICES SPA.

Sr. Felipe Andrés Dinamarca Abarca

Teléfono: 956391210

Email: fda@maxservicesspa.cl

4 - INSTALACIONES ELÉCTRICAS

INGENIERIA ENLACE SPA

EDUARDO VIAL LAVIN

Fono/Fax: (56) 229516933

Email: acastro@ienlace.cl

5 - GRUPO ELECTRÓGENO

MCS. MAQUINARIAS CRUZ DEL SUR

Sr. Saúl García

Fono: 993333784

Email: sgarcia@gruasmcs.cl

6 - CORRIENTES DÉBILES

BELL TELEPHONE COMUNICACIONES LTDA.

Lisette Acevedo.

Fono/Fax: 9 89220661

Email: serviciotecnico@belltelephone.cl

EDIFICIO ANUN

SAN MIGUEL

7 - INSTALACIONES SANITARIAS

JAIME COLOMA Y CIA LTDA.

Sr. Emanuel S. Silva Peñaloza

Fono/Fax: (2) 2119767

Email: esilva@jaimecoloma.cl

8 - SALA DE BOMBAS.

EQ SERVICE EIRL

Tomas Arturo Edwards Quintana

Teléfono: 569 9 5481784

Email: tedwardsq@gmail.com

9 - ASCENSORES

ASCENSORES SCHINDLER CHILE S.A.

Teléfono: (2) 27537700

10 - JARDINES

PAISAJISMO Y RIEGO AUTOMÁTICO

Molly Ann Halyburton

Teléfono: 569 42823000

Email: halyburton@gmail.com

11 - EXTRACCIÓN DE BASURA

VFM/Proyectos Ltda.

Sr. Víctor Muñoz

Teléfono: 227253806 / 228853479

Email: victor.mf@vtr.net

12 - PORTÓN AUTOMÁTICO

BELL TELEPHONE COMUNICACIONES LTDA.

Sr. Salvador Gajardo

Fono/Fax: 91825448

Email: sgajardo@belltelephone.cl

13 - SEGURIDAD

BELL TELEPHONE COMUNICACIONES LTDA.

Sr. Salvador Gajardo

Fono/Fax: 91825448

Email: sgajardo@belltelephone.cl

14 - PISCINA

ABPAISAJISMO

Sr. Rodrigo Argandoña León

Teléfono: 974792010

Email: rargandonal@gmail.com



GESPANIA

GRUPO ESPAÑA INMOBILIARIA



[gespania.cl](https://www.gespania.cl)



Edificio Anun