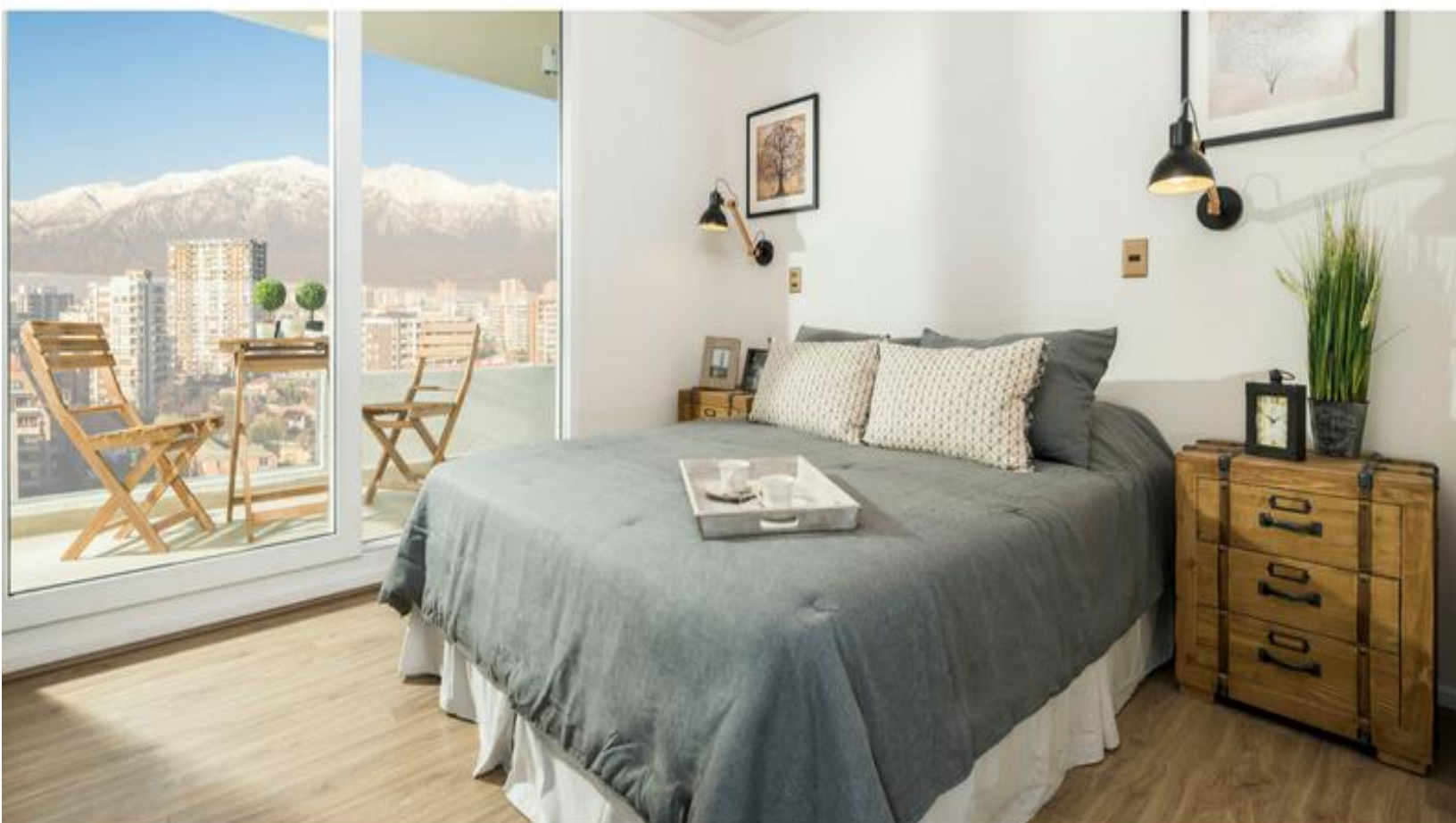




INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

MANUAL DEL PROPIETARIO



EDIFICIO LOS LEONES 3055

I. BIENVENIDO A SU HOGAR	2
II. PLANOS EDIFICIO	3
III. VIDA EN COMUNIDAD	4
MARCO LEGAL	4
ACCESO AL EDIFICIO	4
ESPACIOS COMUNES	4
SISTEMAS DE SEGURIDAD	5
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	6
IV. CUIDADO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO	7
ASPECTOS GENERALES DE CUIDADO Y MANTENCIÓN	7
MODIFICACIONES AL INMUEBLE	7
HUMEDAD	8
FISURAS	8
INSTALACIONES	8
CENTRAL DE ALARMA	11
V. INTERIORES DEPARTAMENTO	12
VENTANAS	12
PUERTAS	13
ARTEFACTOS DE COCINA	13
ARTEFACTOS SANITARIOS	13
PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	14
CUBIERTAS DE MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	15
TABIQUES INTERIORES	15
VI. GARANTIAS	17
VII. DEPARTAMENTO DE POST VENTA	18
VIII. SERVICIOS POSTVENTA PROVEEDORES EXTERNOS	19

I. BIENVENIDO A SU HOGAR

Junto con darles la bienvenida a su nuevo departamento y agradecer su confianza, Inmobiliaria Grupohogares, deja en sus manos el Manual del Propietario, documento que esperamos que sirva de guía para conocer y aprender a cuidar su hogar.

Sabemos que la vivienda es una de las compras más importantes que realizamos en nuestras vidas, por lo que dejamos a su disposición la experiencia de más de 30 años que Grupohogares tiene en construcción.

El mercado nacional ofrece al comprador una gran cantidad de diseños con diversos materiales y equipamientos, por lo que se debe conocer lo que está comprando y su comportamiento en el tiempo para evitar deteriorar en forma anticipada su vivienda.

La acción del medio ambiente y el uso en el tiempo actúan sobre el inmueble y sus accesorios en forma rápida y nociva si el usuario no se preocupa de su mantención y cuidado.

Este manual pretende ser una ayuda a los nuevos propietarios y/o usuarios del inmueble que acaba de adquirir, en temas que, a nuestro juicio, son de relevancia: aspectos generales de la convivencia en comunidad y consejos útiles para resolver problemas comunes, de mantención del inmueble y de seguridad.

Es importante señalar que nuestra Inmobiliaria cuenta con servicio de postventa, para que frente a cualquier eventualidad posterior a esta entrega, usted reciba solución a cada uno de sus requerimientos. Si desea solicitar atención de postventa va detallado el manual el procedimiento y contacto de dicho servicio.

Finalmente, se incorpora un listado con los proveedores de nuestro edificio, el cual consta con teléfonos y correo electrónico en caso de necesitarlos.

Estamos seguros de que siguiendo las recomendaciones de uso y las instrucciones de mantención de este manual podrá aprovechar al máximo su departamento.

II. PLANOS EDIFICIO

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

1. Arquitectura.
2. Ingeniería Estructural.
3. Instalación Eléctrica.
4. Instalación de Presurización de Caja escala subterráneos y Extracción general.
5. Instalación de Gas caldera.
6. Instalación de Agua Potable.
7. Instalación de Alcantarillado.
8. Instalación de Corrientes Débiles.
9. Ascensores.
10. Sistema de Disposición de Residuos.

Al momento de la entrega de su departamento usted recibe este manual con las garantías y usos de: Alarma, calefacción, caldera, artefactos de cocina y pisos, por lo que si se presentara algún desperfecto en lo indicado, rogamos comunicarse directamente con el servicio técnico correspondiente.

III. VIDA EN COMUNIDAD

Marco Legal

El marco legal en el cual está inmersa la vida en comunidad se rige por las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad y en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537. El Reglamento fue otorgado por escritura pública ante Notario. Las disposiciones del Reglamento y de la Ley son obligatorias para todos los propietarios y ocupantes a cualquier título, todo ello sin perjuicio de las modificaciones adicionales al Reglamento de Copropiedad que en el futuro pueda realizar la Inmobiliaria o la Asamblea de Copropietarios.

El Reglamento de Copropiedad tiene por finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de los residentes del Edificio, velando además por la conservación de los bienes comunes, el aseo y seguridad. La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y con el personal y el respeto entre los vecinos constituye un principio esencial para lograr un mejor vivir, por tanto, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir las normas establecidas en el Reglamento.

Acceso al Edificio

Vehículos

El acceso de vehículos se hace a través del portón automático, el control remoto de dicho portón se entregará solo a los propietarios que hayan comprado estacionamiento (1 por estacionamiento).

Peatones

Las personas ingresarán al edificio a través de la puerta principal. Desde el exterior se tiene comunicación a través de un citófono con el conserje. La puerta solo se abrirá desde el mesón del conserje, y es éste el que debe comunicarse por citófono a cada departamento.

Espacios Comunes

Equipamiento

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

1. Hall de acceso
2. Conserjería
3. Baño Hall acceso.
4. Gimnasio equipado.
5. Cine bar con terraza equipado.
6. Baño Cine Bar.
7. Camarines y baño personal servicio externo.
8. Baños personal servicio interno.
9. Comedor personal servicio interno.
10. Cocina personal servicio interno.
11. Estacionamiento de visita y minusválidos.
12. Bicicleteros residentes.
13. Quincho Jardín.
14. Piscina.
15. Sala de Enfermería.

En el último piso, el edificio cuenta con los siguientes recintos:

1. Quincho en azotea.

Sistemas de Seguridad

Plan de evacuación

Inserto en el presente manual, se encuentra el plan de evacuación, aprobado por el Cuerpo de Bomberos. Se recomienda revisar y leer, para conocer el protocolo en caso de algún siniestro. Este plan de evacuación, se encuentra disponible en la Administración del edificio.

Circuito Cerrado de Televisión

Para tener un buen control en el edificio se cuenta con un Circuito Cerrado de Televisión, mediante este sistema se puede tener un adecuado control de los vehículos y personas que circulan por el edificio. Este circuito cuenta con 31 cámaras ubicadas desde el 4º subterráneo al 1º piso del Edificio y en terraza del sector de la piscina, todas conectadas a una pantalla en el mesón del conserje.

Grupo Electrónico

El Edificio está equipado con un Grupo Electrónico de transferencia automática para suministrar energía eléctrica en caso de un corte. Los sistemas conectados a este equipo son:

1. Un ascensor
2. Bombas de agua
3. Iluminación de espacios comunes
4. Portón acceso vehículos y personas
5. Presurización de caja de escala
6. Alarmas de robo e incendio
7. Citófonos
8. Circuito Cerrado de Televisión
9. Bombas de evacuación de alcantarillados

La administración tiene el manual de uso y mantenimiento de este equipo, por lo que ella debe asegurar que el equipo esté siempre en condiciones de funcionar.

En Ascensores

Los ascensores cuentan con luz, alarma y citófono de emergencia ante eventuales fallas. El personal de la Administración tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breve minutos puedan salir los pasajeros del ascensor. Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras está ingresando o saliendo gente de la cabina, se acciona una celda fotoeléctrica que las abre. Las puertas no deben forzarse ni con las manos ni con los pies.

En caso de originarse un incendio, los ascensores detienen automáticamente su funcionamiento.

Protección Contra Incendios

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

Sistema de detección y alarma

- A. Detectores de humo:** El edificio cuenta con detectores de humo en todos los pisos, que se encuentran ubicados en el pasillo de distribución de los departamentos, bodegas, hall de ascensores, sala de calderas y sala de bombas. Estos detectores son dispositivos que al captar algún foco de humo, envían una señal al panel de alarmas o central de incendios que se encuentra ubicado en el mesón de recepción del primer piso, indicando el piso y área afectada.
Para el caso de los subterráneos estos detectores son reemplazados por sensores de calor, ya que el monóxido de carbono, de los vehículos, podrían activarlo primero.
- B. Pulsadores manuales de alarma:** Estos dispositivos se encuentran ubicados en el hall de ascensores de cada piso. Estos pulsadores al ser activados por algún ocupante o usuario del edificio envían una señal al panel de alarmas o central de incendios, indicando el piso y el área desde donde fue activada.
Estos pulsadores, además tienen una bocina integrada para que el sonido sea escuchado en todo el edificio y genere un rápido actuar de los residentes.

Sistema de extinción

- A. Red Húmeda:** En el acceso hacia caja escala en cada piso, hay un gabinete que contiene la manguera con su pitón. Se debe desenrollar completamente y luego abrir la llave.
- B. Red Seca:** Para uso exclusivo de bomberos, en acceso a caja escala de cada piso.
- C. Red inerte de electricidad:** Para uso exclusivo de bomberos, se encuentra en cada piso, frente a los ascensores. La toma es del tipo IP 67, compatible solo con bomberos.
- D. Extintores:** En cada pasillo interior de closet en acceso a caja escala.

IV. CUIDADO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO

Aspectos generales de cuidado y mantención

El cuidado y mantención de su departamento depende de usted. Toda vivienda para que se conserve tiene que ser mantenida. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuélvalas de inmediato, para así evitar problemas mayores. Es por esto que, a continuación, encontrará algunas consideraciones de aspecto general que le serán de utilidad. Se recomienda considerar estas indicaciones básicas para el correcto uso y cuidado de su departamento.

El siguiente cuadro le podrá ayudar para planificar los trabajos que usted permanentemente debe hacer en su departamento, resumiendo las indicaciones anteriormente dadas:

Elemento	Tiempo
Repintar con esmalte sintético, cielos de cocinas y baños	Cada dos años
Repintar elementos a la interperie	Cada dos años
Reparar fisuras superficiales	Cada dos años
Revisión y reemplazo de sellos elásticos (silicona) en artefactos de baños y cocinas	Anualmente
Limpieza gárgolas	Anualmente
Limpieza sifones, lavaplatos y lavatorios	Anualmente
Ajuste tornillos quincallería y herrajes	Anualmente
Lubricación de cerraduras y piezas móviles	Anualmente
Revisión de carros y cierres de ventanales	Anualmente

Modificaciones al Inmueble

Su departamento está compuesto por elementos estructurales, tabiques no estructurales y redes de: agua, alcantarillado y eléctricas. Si desea hacer modificaciones interiores es siempre recomendable consultar previamente a un profesional calificado para que analice la factibilidad de las modificaciones que usted requiere, ya que de otra forma existe una alta posibilidad de obtener malos resultados que tienen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costos legales y/o de ordenanza municipal.

Cada copropietario podrá efectuar en el interior de su departamento, bodega, o local las modificaciones que estime conveniente siempre que no signifiquen cambiar el destino de estos. Las modificaciones no deberán afectar la estructura, seguridad, solidez o salubridad del edificio, ni a las instalaciones de uso común, los bienes comunes y a los otros copropietarios. No se podrá alterar vigas, losas, muros, escaleras, ventanas, ventilaciones o ampliar o ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los pasillos, vestíbulos o escaleras comunes del Edificio. Cualquiera de las modificaciones introducidas por el copropietario no podrá afectar las instalaciones de uso común ni podrán afectar los muros colindantes o espacios comunes del edificio.

Las modificaciones en las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y corrientes débiles deberán ser ejecutadas por un instalador certificado, previa autorización formal y escrita del Administrador y de la Dirección de Obras Municipales.

Para cambiar el destino de una unidad se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios.

Recuerde siempre, que al vivir en comunidad un problema que usted produzca puede afectar a uno o más vecinos y es de su responsabilidad responder por los daños en los inmuebles afectados.

Se sugiere evitar la instalación de equipos de aire acondicionado u otros aparatos que generen ruidos que incomoden a la comunidad.

Humedad

Durante el primer tiempo de ocupado un edificio o casa, es normal que se produzca una humedad ambiental de niveles muy altos. Esta humedad tiende a condensarse en las zonas más frías dentro del departamento, principalmente en vidrios y en los muros que dan al exterior, produciéndose humedades en las zonas más bajas de estos.

Al existir condensación, ésta tiende a depositarse en las zonas con menor flujo de aire, como por ejemplo: sobre los guardapolvos, tras muebles y sillones o detrás de cortinas.

La principal recomendación para reducir la humedad es la ventilación, a objeto de cambiar el aire húmedo del interior por el más seco exterior.

Recuerde que al elevar la temperatura en el interior del departamento, la atmosfera es capaz de retener una mayor cantidad de agua en forma de vapor. Al aumentar la diferencia de temperatura con el exterior se facilita la condensación del vapor se genera concentración de humedad. Por lo tanto, mayor es la necesidad de cambiar periódicamente el aire interior por el del exterior.

Procure no secar ropa al interior de su departamento.

Fisuras

Los departamentos están formados por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos. Esto puede provocar la aparición de fisuras, las cuales suelen aparecer en las viviendas y se califican de normales afectando en general a: atraques o uniones entre tabiques y elementos de distinto material; prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta y pilastras. La aparición de estas fisuras no debe preocuparlo, porque está previsto que ocurran.

Instalaciones

Medidores y remarcadores

Servicio	Tipo Medidor	Cobro	Ubicación
Agua Fría	Medidor	Aguas Andinas	Closet Técnico de cada piso
Agua Caliente	Remarcador	Administración	Closet Técnico de cada piso
Electricidad	Medidor	Enel	Closet Técnico de cada piso

Instalación de Calefacción

Los departamentos cuentan con un sistema de acondicionamiento para invierno en base a calefactores eléctricos murales, correspondientes a los siguientes productos:

- **Modelo WALLY WI-FI de 1500 W:**

Este funciona a control remoto y a través de una aplicación que puede descargar en su celular, para comandarlo desde cualquier ubicación geográfica. Es un equipo por dormitorio que contenga el departamento.

El control de consumo se realiza mediante medidor eléctrico el cual está asociado a su cuenta de Enel y se encuentra ubicado en los closets técnicos de cada pasillo, para cada departamento.

En cada departamento el enchufe del calefactor cuenta con un circuito independiente el cual está asociado a su respectivo calefactor, por ende, se debe mantener enchufado en los puntos debidamente identificados.

Instalación Eléctrica

El departamento cuenta con varios circuitos independientes, los que se encuentran señalizados en el tablero eléctrico ubicado en la entrada del departamento. Todos los enchufes cuentan con protección diferencial, que produce el corte automático de suministro eléctrico en caso de ser necesario.

Debido a que existen artefactos con distintas potencias, es importante que no sobrecargue los enchufes, especialmente con los artefactos de cocina.

Instalación de Gas

El edificio cuenta con suministro de gas natural para satisfacer la demanda de dos calderas de agua caliente.

Instalación Sanitaria

Agua Potable Fría

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua, la que es impulsada mediante de un sistema de bombas.

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

Existe un medidor general que mide el consumo agua desde la red pública a los estanques de acumulación y en cada piso, en el closet técnico, se encuentran los medidores individuales de cada departamento.

Agua Potable Caliente

El edificio cuenta con una red de agua caliente sanitaria (ACS), proveniente de calderas a gas natural y estanques acumuladores ubicados en la azotea del edificio. Cada departamento tiene un remarcador de agua caliente ubicado en el closet técnico de cada piso.

Alcantarillado

El edificio cuenta con red de alcantarillado de aguas servidas conectada a la red pública, este sistema cuenta con registros (punto de acceso) en los shafts, los cuales se encuentran en el interior de cada departamento cada 2 pisos, para facilitar su inspección y limpieza cuando sea necesario.

Para prevenir fallas en esta red es fundamental no arrojar a los lavaplatos, lavamanos, tinas o WC elementos que puedan obstruir los sifones o ductos y hacer una mantención periódica de sifones de lavaplatos y lavamanos para evitar la acumulación de elementos que van obstruyendo el paso del desagüe.

Ductos de Ventilación

Subterráneos

Los subterráneos son ventilados mediante sistema de extracción mecánica compuesto por ventiladores, red de ductos y rejillas de extracción.

Los extractores se ubican a nivel del primer piso, sector estacionamientos y jardines descargando sobre el primer piso en troneras diseñadas por arquitectura.

Recintos

Para los baños se considera un sistema general de extracción mecánica conectado a los ductos verticales, compuesto por extractores centrífugos (VEX) ubicados en la cubierta del edificio, además de un extractor en techo o pared del baño conectado a los ductos de ventilación del edificio.

Instalación de Teléfono y TV Cable

El departamento cuenta con la canalización para implementar los servicios de telefonía, TV cable y banda ancha con la empresa VTR y GTD, independiente de esto, el usuario o residente podrá contratar los servicios de cualquiera de las operadoras vigentes en el mercado nacional.

Instalación de Citófonos

Los departamentos cuentan con un sistema de comunicación con la Conserjería, a través de citófonos ubicados en las cocinas de estos. La comunicación desde el exterior solo se realiza a través del conserje.

Eliminación de Basura

El sistema de extracción de basura y residuos consta de ductos verticales que abarcan la totalidad de los pisos del edificio y que descargan en una sala de basura ubicada en el 1er subterráneo.

El acceso a los ductos se realiza a través de tolvas metálicas, ubicadas dentro de los closets de basura de cada piso. Además, cada tolva cuenta con un closet ecológico al costado de estas.

Nota: Todos los desechos deben arrojarse en bolsas de tamaños pequeños y perfectamente cerradas, a fin de no obstruir y ensuciar los ductos con desechos sueltos. Está estrictamente prohibido arrojar elementos de vidrio o de embalajes (cajas de cartón, etc), por los ductos de basura; estos deben dejarse en los Closet ecológicos de cada piso.

Central de Alarma

Central de Alarma

Todos los departamentos tienen un sistema de alarma conectada a las puertas de acceso de cada departamento, así como a las ventanas de los mismos, hasta el segundo piso.

Todo el sistema se encuentra conectado con el mesón de conserjería.

Funcionamiento Panel de Alarma:

- **Armado del sistema:** 1040 + 2.
Ingrese el código de usuario (1040 es el código de fábrica) y presione la tecla 2, sonará un pitido durante 10 segundos en el periodo de salida y el indicador de armado destella una vez terminado el tiempo de salida.
- **Desarme del sistema:** 1040 + 1
Ingrese el código de usuario (1040 es el código de fábrica) y presione la tecla 1, esta función desarma o desconecta el sistema de alarma.

Nota: En caso de no alcanzar a desactivar la alarma esta emitirá una señal de intrusión no autorizada a la central ubicada en conserjería. Es responsabilidad del conserje llamar al departamento que dio el aviso y comprobar por qué motivo se accionó la alarma.

Para desactivar la alarma una vez que se activa deberá poner su código + N° 1 dos veces seguidas.

- **Cambio de código:**
Presione el código de fábrica 1040 + 800 + * + 00 + NUEVO CODIGO.
Luego de ejecutar la acción anterior, presione *99, para salir del modo programación.

V. INTERIORES DEPARTAMENTO

Ventanas

Las ventanas son fabricadas con perfiles alemanes importados marca Deceuninck, con cristales en configuración de termopanel.

El proveedor de estos elementos, es la empresa Ventalplastic S.A. quien recomienda, para un adecuado uso y mantención, lo siguiente:

Recomendaciones de Uso

- Se aconseja evitar el cierre violento de las hojas de ventanas y puertas, y manipular con prudencia los elementos de cierre con el fin de asegurar un funcionamiento suave y cómodo;
- Así mismo, los elementos de carpintería de PVC han sido diseñados para resistir las cargas inherentes a su función por lo que no debe aplicarse a estos, otro tipo de cargas como elementos de sujeción de andamios, elementos de elevación de cargas, equipos de aire acondicionado sin la supervisión de un técnico competente o cualquier otro tipo de sollicitación mecánica perpendicular al plano del acristalamiento.
- En el caso de trabajos de mantención en la fachada o en el interior de la vivienda (limpieza, pintado, revoco, etc.) es aconsejable proteger el elemento de carpintería y cristal, con algún medio que evite salpicaduras o manchas (cintas de papel engomado, plásticos, etc.)
- Se recomienda una limpieza periódica de los elementos en función de la polución ambiental de la zona en que se encuentra la vivienda. En las zonas de alta polución ambiental, sea esta de origen industrial o de mucho polvo transportado por el viento, se recomienda una limpieza mensual, a fin de evitar que el sedimento fino que se deposita en el elemento cemente, dificultando su eliminación.

Recomendaciones de Mantenimiento

- Para la limpieza de los perfiles que componen el elemento sólo se necesita agua y jabón líquido, como el utilizado para lavar la vajilla, aplicándolos con un paño.
- Evitar el uso de productos abrasivos, como detergentes en polvos, estropajos metálicos, etc., que pueden rayar la superficie de los perfiles. En el caso de los cristales, éstos deberán limpiarse con los productos y medios de uso habitual para este fin.
- En ningún caso deberán emplearse disolventes que afecten al PVC como acetona, éter, etc., o productos cáusticos que puedan dañar a los cristales.
- Para el mantenimiento de los herrajes que dan movimiento a la ventana, basta, en condiciones de agresividad atmosférica normales, lubricarlos una vez al año a fin de garantizar su conservación. Para ello, basta aplicar a las partes móviles del herraje (bisagra, compás, cerraderos y manilla) algunas gotas de aceite lubricante. Se recomienda el uso de lubricantes para herraje que repelen el polvo.
- En caso de las juntas de estanqueidad, es aconsejable frotarlas suavemente una vez al año con un paño impregnado en lubricante siliconizado para juntas, a fin de mantener limpia su superficie y su elasticidad.

Puertas

La puerta principal de los departamentos es de madera pintada, con una resistencia a la acción del fuego de 30 min. (F-30 certificada); las puertas interiores son de madera tablereada, pintadas.

Se debe tener el cuidado de no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran y dañan el muro o tabique que las soporta. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad (hinchamiento por exceso de condensación o humedad ambiente) o, a que está descolgada de las bisagras o riel, antes hacer la reparación adecuada.

Artefactos de cocina

Antes de ocupar cualquiera de los artefactos instalados en su cocina se recomienda leer el manual de uso de cada uno de ellos.

Su cocina está equipada con los siguientes artefactos:

- Campana de Extracción marca FDV, modelo Twingo 60 Extraible.
- Horno eléctrico marca FDV, modelo Design.
- Cocina encimera eléctrica, marca FDV modelo Delux Vitro 60 touch 4 platos.
- Lavaplatos marca FDV de una cuba modelo CUBUS, se deben mantener en perfecto estado los sellos de silicona del lavaplatos para evitar el paso de agua que daña el mueble de cocina.
- Grifería monomando lavaplatos marca Stretto, modelo Carmina
- En los departamentos se dejó espacio para la futura instalación de lavadora, de medidas y tipo, acorde al espacio.
- Refrigerador bajo cubierta de cocina marca FDV, modelo Undermount.
- Freezer bajo cubierta de cocina marca FDV, modelo Undermount.

Artefactos Sanitarios

Se instalaron artefactos sanitarios, los cuales se entregan funcionando con sus fitting y accesorios respectivos. Algunos detalles de los artefactos instalados:

WC

- En todos los baños de departamentos se instaló artefacto WC con descarga dual marca Wasser de CHC, modelo Lofty.

Ducha

- En baños principales, se instalaron platos de ducha marca MK modelo ZEN.
- En los baños secundarios se instaló receptáculo 70 x 70 esmaltado blanco.
- En los baños donde fue instalada una tina, esta corresponde a marca Taumm.

Vanitorios

- En baños principales, se instalaron cubetas de loza, marca Fanaloza, modelo Cadiz.
- En baños secundarios, se instalaron vanitorios de loza marca Wasser de CHC, modelo Liam.

Griferías

- Monomando lavamanos marca Stretto, modelo Carmina.
- Monomando tina-ducha marca Stretto, modelo Carmina y Columna ducha extensible marca Stretto, modelo Diva. (Baños principales)
- Monomando ducha marca Stretto, modelo Carmina. (Baños secundarios)

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Porcelanatos

- **Baños:** Muros y pisos de la Marca MK de 30 x 60 cm, color blanco pulido
- **Cocina:** Muros de la Marca MK de 30 x 60 cm, modelo Lava Stone White
- **Terrazas:** Pisos de la Marca MK, modelo Tokio Avorio 15 x 60 cm.

En los sitios más propensos a la suciedad recomendamos hacer una limpieza periódica con detergentes concentrados (que no contengan ácidos). En caso de derrames de productos que puedan causar manchas, limpiar lo antes posible para evitar que el Porcelanato absorba la sustancia y la mancha sea permanente.

Piso Flotante Laminado

Piso flotante instalado en Cocina, estar, dormitorios, closet y pasillos corresponde a Marca Feltrex de 8,3 mm, modelo Krono, clase 32/ AC4 importado por Feltrex S.A. Para limpiar los pisos flotantes siga el siguiente procedimiento:

- Pase un paño seco que permita retirar el polvo y las basuras.
- Pase un paño semi-húmedo, que no deje agua residual en el piso.
- Por último, volver a pasar un paño seco.
- El fabricante de pisos flotantes, **no recomienda** el uso de detergentes o abrillantadores presentes en el comercio, ni de uso industrial.

Papel Mural

En los departamentos hemos utilizado papel vinílico de alta calidad, marca Ducasse modelo Arpillera blanco, de un gramaje de 280 grs/m². Para mantenerlo en buenas condiciones le recomendamos tener en cuenta lo siguiente:

- Mantenga una distancia de unos 2 cm., en los muebles adosados al muro, de tal manera que no deterioren el papel.
- En caso de que el papel se desprege en cualquier esquina o unión suelta, basta con preparar un poco de pegamento o usar aditivo directamente, luego limpie los restos de pegamento. Con esto evitará un deterioro mayor.
- Procure no utilizar el muro como apoyo de sillas, ya que con el tiempo se deteriorará el papel.
- En el vano de las ventanas, el papel suele soltarse con más facilidad producto de la humedad, es por eso que se necesita una adecuada ventilación y mantener limpios los rieles y antepechos.

CUBIERTAS DE MUEBLES DE BAÑO Y COCINA

La cubierta del Baño es de Mármol modelo Travertino veta pulida, importado de Asia.
La cubierta de la cocina es de Granito negro modelo San Gabriel, importado de Asia.

Para una adecuada mantención de estos materiales es necesario saber los siguientes puntos:

Características

- El cuarzo es uno de los componentes principales del mármol y granito, lo que puede dar la apariencia de quebraduras o manchas.
- **El mármol y granito por ser piedras naturales tienen tonalidades y vetas irregulares, por lo que ningún proveedor de mármol y granito puede garantizar que, aún placas del mismo bloque, sean iguales u homogéneas. Es por esto que las muestras son sólo referenciales.**
- Todos los mármoles, lisos o con veta, pueden venir con defectos por naturaleza lo cual admite retapes y pegaduras.

Limpieza y Mantención

- Mármol: Se recomienda limpiar solo con un paño húmedo suave y luego secar con un paño limpio. Mantener la piedra limpia y seca para conservar su brillo. En caso de manchas superficiales de grasa o suciedad se puede limpiar con un jabón de glicerina o neutro; seguido de un paño húmedo y luego secar. Agua **apozada**, ácidos (jugo de naranja/ limón), aceites, cloro, etc. manchan la piedra y quitan brillo. Este daño es **irreversible**.
- Cubiertas de Granito: Se limpian con un paño húmedo y jabón neutro, **no dejar líquidos apozados**.

Para una limpieza más profunda se puede limpiar con un paño con un limpiador suave. Es recomendable **NO** limpiar con productos abrasivos o desinfectantes como el cloro ya que le quitan brillo a la piedra.

Cuidados

- Mármol: **NO** limpiar su superficie con productos químicos (detergente, cloro, ácidos u otros), ya que estos elementos eliminan el brillo de la piedra. **NO** usar virutilla gruesa ni elementos metálicos filosos, ya que la piedra se raya. Se recomienda limpiar sólo con paño húmedo y luego secarlo con un paño suave o afranelado.
- Granito: por ser una piedra muy dura y resistente no se raya ni se mancha como el mármol.

Tabiques Interiores

Los tabiques interiores de las zonas secas y húmedas son de planchas de yeso cartón por lo cual se recomienda el uso de fijaciones especiales para este tipo de planchas para colgar cuadros y adornos.

Aislación Térmica

Todos los muros que enfrentan el exterior están aislados con una plancha de yeso cartón y poliestireno expandido, con un espesor de 20 mm.

Todos los tabiques cuentan con una aislación termo-acústica de lana de vidrio papel 1 cara, de 50 o 40 mm de espesor, según el tabique.

Lampistería

En las terrazas se instalaron focos lavadora Blancos de 60w, los que deben usar solo ampolletas de bajo consumo ya que las ampolletas incandescentes están prohibidas por Norma.

VI. GARANTIAS

Para informarse sobre las responsabilidades, plazos, etc. de la Inmobiliaria o primer vendedor en caso de fallas o defectos en la construcción, los propietarios pueden recurrir al Código Civil y a la Ley General de Urbanismo y Construcción (su texto contiene la llamada “Ley de Calidad de La Vivienda”).

De acuerdo a la Ley Nº 20.016, los plazos de prescripción de garantías para los permisos edificación con solicitud posterior a 25 de agosto del año 2005, son los siguientes:

1. **10 años**, en caso de fallas o defectos que afecten la **estructura soportante del inmueble**, que se cuentan desde la fecha de **Recepción definitiva** (el concepto de “estructura soportante” no está definido en la ley, aunque se podría asimilar al de “elemento de estructura”, que se define como “todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos).
2. **5 años**, cuando se trate de **fallas o defectos de los elementos constructivos** ¹o de las instalaciones, que se cuentan desde la fecha de la **Recepción definitiva**.
3. **3 años**, si hubiesen **fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones** o de acabado de las obras. Se cuentan desde la fecha de la **Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces**.
4. **5 años**, en los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente, o que no sean asimilables o equivalentes a estos, contados desde la fecha de **Recepción definitiva**.
5. **1 año, o la del fabricante**, para los **artefactos de equipamiento del inmueble**, tales como cocinas, hornos, campanas, calefactores, artefactos sanitarios, griferías, etc.

Nota: Se entiende por “**Recepción definitiva**”, a la recepción municipal de las obras de construcción del proyecto en cuestión.

- En caso de haber sido modificada la estructura del departamento por parte del propietario y/o usuario no corresponderá aplicar garantía alguna, como tampoco sobre ampliaciones y modificaciones ejecutadas por terceros.
- En los plazos de garantía anteriormente detallados, se entiende que el deterioro normal de los elementos por el uso y paso del tiempo, no se encuentran cubiertos por dichas garantías o responsabilidades. Por ejemplo, la decoloración de papeles expuestos a la luz, que es un fenómeno normal y no representa falla en la calidad, como tampoco la variación dimensional de las maderas productos de cambios de humedad y temperatura en el ambiente.

¹ **Elemento Constructivo:** Conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.
Artículo 1.1.2 de OGUC

VII. DEPARTAMENTO DE POST VENTA

Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A., tiene como objetivo mantener a sus clientes satisfechos con la propiedad que han comprado, para eso contamos con un departamento de post venta encargado de atender los posibles desperfectos que se pueden producir en su departamento y que son propios de una vivienda nueva.

En caso de producirse un imprevisto le recomendamos revisar este manual, en la mayoría de los casos los desperfectos son fáciles de solucionar, incluso por usted mismo.

Si el desperfecto es responsabilidad de Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A. el medio para solicitar el servicio o atención, es a través de un correo electrónico, a nuestra **Recepción de Postventa**, quienes recibirán y gestionarán su solicitud de atención.

Para contactar al Departamento de Postventa, debe enviar un correo a la siguiente dirección:

- **Correo** : postventalosleones@hogares.cl

Una vez recibido su correo, se generará el documento "Solicitud de Inspección" el que le será devuelto a su correo y con el cual debe coordinar la visita de nuestro Supervisor del área, quien gestionará los servicios de reparación.

Una vez que nuestro profesional determine los trabajos a realizar, coordinará en conjunto con usted la fecha y hora de estos. Para la ejecución de estos, se presentará personal de nuestra empresa, debidamente identificados, los que al finalizar harán entrega de ellos a la persona responsable, quien debe firmar la Orden de trabajo que los garantiza.

Expuesto lo anterior, agradecemos a los propietarios dar cumplimiento en el horario fijado, para recibir a nuestro personal, ya que de perder la visita deberá realizar una nueva solicitud.

Queda expresamente aclarado que nuestro personal, no está calificado ni autorizado, para efectuar trabajos adicionales y que no guarden relación con el servicio de postventa.

También se enfatiza en la necesidad de que las solicitudes o reclamos se canalicen por escrito, ya que cualquier otra vía no tendrá validez.

Inmobiliaria y Constructora Hogares S.A., está a su disposición para recibir todas sus consultas y cumplir con las garantías conforme a la ley.
Sin embargo, a aquellos clientes que reiterativamente reclaman desperfectos producto del mal uso, se le cobrará el equivalente a UF 1,7 + IVA, por concepto de visita.

VIII. SERVICIOS POSTVENTA PROVEEDORES EXTERNOS

- Ventanas
VENTALPLASTIC S.A.
Srta. Pia Rios
27735163
rios@ventalplastic.com
- Pisos laminados
FELTRES S.A.
Sr. Gillón Carretier
23450500
gcarretier@feltrex.cl
- Equipamiento de cocina
FDV- KITCHENCENTER
600-4117700
postventa@kitchencenter.cl
- Instalación eléctrica
EPELEC S.A.
Dpto. Postventa
26882258
info@epelec.cl
- Instalaciones sanitarias
INDECO S.A
Dpto. Postventa
22384069
indecoc@indecoc.cl
- Extracción forzada:
TODOS CLIMA
Sr. Marcos Mendoza
8-5001171
mendozaclimatizacion@gmail.com
- Alarmas y Corrientes débiles
SERVINTEG SPA.
Dpto. Postventa
26882258
info@epelec.cl