



Grupo **hogares**

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

MANUAL DEL PROPIETARIO TORRE G



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
IV. MANTENCION EDIFICIO	8
V. CUIDADO Y MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO	9
ASPECTOS GENERALES DE CUIDADO Y MANTENCIÓN	9
MODIFICACIONES AL INMUEBLE	9
HUMEDAD	10
FISURAS	10
INSTALACIONES	10
VI. INTERIORES DEPARTAMENTO	15
VENTANAS	15
PUERTAS	15
ARTEFACTOS DE COCINA	16
ARTEFACTOS SANITARIOS	16
CERÁMICOS	16
PORCELANATOS	16
PISO LAMINADO	17
PAPEL MURAL	17
MÁRMOL Y GRANITO	18
TABIQUES INTERIORES	18
VII. GARANTIAS	19
VIII. DEPARTAMENTO DE POST VENTA	20
IX. SERVICIOS POSTVENTA PROVEEDORES EXTERNOS	21

I. BIENVENIDO A SU HOGAR

Junto con darle la bienvenida a su nuevo departamento y agradecer su confianza, Inmobiliaria Grupohogares deja en sus manos el Manual del Propietario, documento que esperamos 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 en 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 los planos de los proyectos de:

1. Arquitectura
2. Ingeniería Estructural
3. Instalaciones Eléctricas
4. Instalación de Corrientes Débiles y Circuito de Seguridad
5. Instalación de Agua Potable
6. Instalación de Alcantarillado
7. Extracción Forzada
8. Ascensores
9. 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 en las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad. El reglamento fue otorgado por escritura pública ante notario. Las disposiciones del Reglamento 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 G y del Condominio Los Andes en general, velando además por la mejor 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

En el caso de visitantes en vehículo, estos deben ser controlados y anunciados por el conserje correspondiente y hará uso de los estacionamientos de visita ubicados en superficie, frente a la torre que visita.

Peatones

Las personas sólo podrán ingresar al Condominio a través de la puerta peatonal del acceso principal, previo control de la conserjería del edificio al que se dirige. La puerta de acceso al hall de cada torre solo se abrirá desde el mesón de conserje, quien en el caso de visitantes debe informar por citófono a cada departamento para permitir su ingreso.

Espacios Comunes

Equipamiento exclusivo Edificio G.

En el primer piso del edificio se ubican los siguientes recintos, que son de uso exclusivo para los residentes del Edificio G:

1. Hall de acceso en doble altura y mesón de conserjería
2. Gimnasio
3. Sala de juegos
4. Sala de eventos con kitchenette
5. Baño recintos comunes 1er piso
6. Sala de lavandería

7. Kitchenette y baño consejería
8. Baños para el personal externo
9. Sala de primeros auxilios
10. Piscina (Uso exclusivo usuarios de Quinchos Lote IV y Edificio G)
11. Quincho número uno, ubicado en Sector Club House.

Equipamiento Condominio General, uso Edificio A-B-C-D-E-F-G.

En el primer subterráneo del edificio se ubican los siguientes recintos, que son de uso de todos los residentes y personal del Condominio Los Andes:

1. Comedores uso del personal Condominio Los Andes.
2. Camarines uso del personal Condominio Los Andes.
3. Baños uso del personal Condominio Los Andes.
4. Salones de Eventos
5. Bodegas para uso del Condominio Los Andes
6. Gimnasio

En el segundo subterráneo del edificio se ubican los siguientes recintos, que son de uso de todos los residentes y personal del Condominio Los Andes:

1. Bodegas para uso del Condominio Los Andes
2. Salones de Eventos
3. Baños uso del personal Condominio Los Andes
4. Sala de Juegos
5. Salas de Cine
6. Salas de Sauna

A nivel de superficie del Condominio Los Andes se ubican los siguientes recintos, que son de uso de todos los residentes del Condominio Los Andes:

1. Multicancha, ubicado en el sector Club House
2. Quincho dos, tres y cuatro, ubicado en el sector Club House
3. Baños comunes para el uso del Quincho
4. Sala de primeros auxilios

Sistema de Seguridad

Circuito Cerrado de Televisión

Sistema de monitoreo mediante cámaras de televisión en color y con grabación digital. Con este sistema y a través de las pantallas ubicadas en el mesón, el conserje de cada edificio tiene una amplia y panorámica visión de los accesos, rampas vehiculares, subterráneos y jardines correspondientes a su entorno, dentro del Condominio.

Grupo Electrónico

El edificio está equipado con un Grupo Electrónico que cuenta con transferencia automática, el cuál suministra de forma inmediata energía eléctrica en caso de corte de ésta.

Los sistemas conectados a este equipo son:

1. Un ascensor
2. Bombas de agua
3. Iluminación seccionada de espacios comunes
4. Alarma de robo e incendio.

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

Protección Contra Incendios

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

- Red Húmeda: En el acceso a la caja escala de cada piso hay un gabinete que contiene la manguera con su pitón. Se debe desenrollar completamente y luego abrir la llave.
- Red Seca: Para uso exclusivo de bomberos, está ubicada en el exterior del edificio y en el acceso a la caja escala de cada piso.

Sistema de detección y alarma

- a) Detectores de humo: El edificio cuenta con detectores de humo en todos los pisos, los que se encuentran ubicados en el pasillo de distribución de los departamentos y hall de ascensores. 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. Los 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.

Plan de evacuación

En poder de la administración del edificio, 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.

Ascensores

Los ascensores cuentan con luz y citófono de emergencia ante eventuales fallas. El personal de la Administración tiene instrucciones de cómo actuar en dicho caso, para que en breves minutos puedan salir los pasajeros del ascensor. Si las puertas del ascensor se empiezan a cerrar mientras está ingresando o saliendo gente de la cabina, se acciona una 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.

Piscina

Será de exclusiva responsabilidad de los usuarios cualquier accidente que pueda ocurrir alrededor o dentro de la piscina. La mantención y funcionamiento de esta será de responsabilidad de la administración. (Ver Reglamentos de Copropiedad)

Gimnasio

La sala de gimnasio, sus instalaciones y equipos será de uso de los residentes del edificio y podrá ser utilizada gratuitamente por ellos, funcionará en el horario que disponga la administración y su uso debe ser solicitado en conserjería. Las personas que hagan uso de estas instalaciones y equipos se harán responsables de cualquier daño o deterioro que en ellas se produzcan.

Sala de juegos y sala de eventos

Estas salas serán de uso exclusivo de los residentes del Edificio G en el horario que disponga la administración y su uso debe ser solicitado en conserjería. Las personas que hagan uso de estas instalaciones se harán responsables de cualquier daño o deterioro que en ellas se produzcan.

Lavandería

La administración del edificio contratará a una empresa externa que proveerá de las máquinas lavadoras y secadoras y se preocupará de la instalación, mantención y administración de la lavandería.

IV. MANTENCION EDIFICIO

ELEMENTO	TIEMPO
PISCINA	MENSUALMENTE
SALA DE BOMBAS	MENSUALMENTE
SALA DE CALDERAS	MENSUALMENTE
GRUPO ELECTROGENO	CADA 6 MESES
TABLEROS ELECTRICOS GENERAL Y SERV. COMUNES	CADA 6 MESES
EQUIPOS ILUMINACION DE EMERGENCIA	CADA 6 MESES
LUMINARIAS ESPACIOS COMUNES	CADA 6 MESES
SALA ELECTRICA	CADA 6 MESES
DETECTORES DE HUMO	CADA 6 MESES
CCTV	CADA 6 MESES
PALANCAS DE INCENDIO	CADA 6 MESES
EXTINTORES	SEGÚN FECHA INDICADA
RED DE HUMEDAD	CADA 6 MESES
RED SECA	CADA 6 MESES
DESINFECCION ESTANQUES DE AGUA	ANUALMENTE
ASCENSORES	MENSUALMENTE
MAQUINAS GIMNASIO	CADA 6 MESES
JARDINES	SEMANALMENTE

V. 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:

ELEMENTO	TIEMPO
REPINTAR CON ESMALTE AL AGUA, CIELOS COCINAS Y BAÑOS	CADA DOS AÑOS
REPINTAR ELEMENTOS A LA INTERPERIE	CADA DOS AÑOS
REPARAR FISURAS SUPERFICIALES	CADA DOS AÑOS
REVISION Y REEMPLAZO DE SELLOS ELASTICOS (SILICONA) EN ARTEFACTOS Y MUEBLES DE BAÑOS Y COCINAS	ANUALMENTE
LIMPIEZA GARGOLAS	ANUALMENTE
LIMPIEZA DE SIFONES DE LAVAPLATOS Y VANITORIOS	ANUALMENTE
AJUSTE TORNILLOS DE QUINCALLERIA Y BISAGRAS	ANUALMENTE
LUBRICACION DE CERRADURAS Y PIEZAS MOVILES	ANUALMENTE
REVISION 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 eléctrica. 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 costo, legales y 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, 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 calificado, previa autorización formal y escrita del Administrador y de la Dirección de Obras Municipales.

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 ocupación de un edificio o casa, es normal que se produzca 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 condensación es ventilar continua y repetidamente su departamento, a objeto de cambiar el aire húmedo del interior por aire más seco del 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 planchas y entre 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

Servicio	Tipo Medidor	Cobro	Ubicación
Agua Potable	Medidor	Aguas Andinas	Closet Técnico de cada piso
Agua caliente sanitaria	Remarcador	Administración	Closet técnico de cada piso
Electricidad	Concentradores de Medida	Enel	En closet técnico y dependiendo del concentrador, se encuentra piso por medio.

Instalación de Calefacción:

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

- a) Modelo WALLY WI-FI de 1.000 y 1.500 W, según el departamento

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 cada 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.

Tarifa especial horaria residencial (THR Flex):

Se define para la tarifa THR Flex:

1. Horas Noche, al período comprendido entre las 22:00 hrs y las 08:00 hrs entre los meses de Enero a Diciembre.
2. Horas Día, al período comprendido entre las 08:00 hrs y las 18:00 hrs entre los meses de Enero a Diciembre.
3. Horas Punta, al período comprendido entre las 18:00 hrs y las 22:00 hrs entre los meses de Enero a Diciembre.
4. Período de Verano: Período constituido por aquellos meses del año que no contienen horas de punta en el Sistema Interconectado Central, de acuerdo a lo establecido en el decreto N°283 de 2005, o aquel que lo reemplace o modifique.
5. Período de Invierno: Período constituido por aquellos meses del año que contienen horas de punta en el Sistema Interconectado Central, de acuerdo a lo establecido en el decreto N°283 de 2005, o aquel que lo reemplace o modifique.
6. Festivos fijos: Días festivos que se celebran siempre en la misma fecha, y por lo tanto no varían de un año a otro.
7. Indexación.

Estas tarifas se reajustarán mensualmente en la misma proporción en que se reajusten los cargos respectivos de la tarifa BT-1.

Diferenciación de cobros para la tarifa THR Flex:

El cargo fijo mensual es independiente del consumo y se aplicará incluso si este es nulo.

Cargo Por Energía Noche:

El Cargo por Energía Noche será el que resulte de multiplicar el precio unitario de la energía de la tarifa BT-1 descontado un 30%, en \$/kWh, por los kWh de consumo en Horas Noche, en el mes de facturación.

Cargo Por Energía Día:

El Cargo por Energía Día será el que resulte de multiplicar el precio unitario de la energía de la Tarifa BT-1, en \$/kWh, por los kWh de consumo en Horas Día, en el mes de facturación.

Cargo por Energía Punta:

El Cargo por Energía Punta será el que resulte de multiplicar el precio unitario de la energía de la tarifa BT-1 aumentado un 30%, en \$/kWh, por los kWh de consumo en Horas Punta de Lunes a Viernes en período de invierno, en el mes de facturación. Tanto los días sábado y Domingo y los días festivos fijos del período de invierno, como todos los días del período de verano, tendrán un Cargo por Energía Punta igual al Cargo por Energía Día.

El precio unitario de la energía de la tarifa BT-1 se determinará de acuerdo al precio unitario respectivo señalado en el Decreto N° 276 de 2004, del Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción, o en el que en el futuro lo modifique o reemplace, y a la indexación correspondiente que se señala en el título "Indexación" de la presente cláusula.

Instalación Sanitaria

Agua Potable Fría

El edificio cuenta con dos estanques de acumulación de agua, la que es impulsada mediante 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 de 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 potable caliente, proveniente de calderas a gas natural y estanques acumuladores ubicados en la Sala de Calderas, que se encuentra 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 una red de alcantarillado de aguas servidas conectada a la red pública; este sistema cuenta con registros en las tuberías que se encuentran en los shaft de algunos departamentos, 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.

Shaft de Ventilación

Subterráneos

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

Los equipos de extracción se encuentran dentro de troneras, erigidas en los jardines del Condominio, para la descarga al exterior.

Recintos Mediterráneos

Para los baños mediterráneos se considera un sistema de extracción forzada mecánica compuesto por rejillas de extracción, conectadas a equipos extractores instalados en la azotea.

De igual modo serán atendidas las cocinas mediterráneas, conectadas a ductos verticales, provistas cada una de templador cortafuego y de regulación, además del ventilador propio de cada campana extractora.

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 estos, hasta el tercer piso.

Si un residente del piso cuarto deseara conectar sus ventanas al sistema; se encuentra la canalización prevista para ello y deberá solicitarlo a la empresa de Corrientes débiles encargada del edificio, asumiendo el costo del sistema.

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

Funcionamiento Panel de Alarma:

ARMADO DEL SISTEMA: 1234 + ON

Ingrese el código de usuario y presione la tecla ON

Sonará un pitido durante el periodo de salida.

El pitido se acelera los últimos 20 seg. de salida.

El indicador de armado destella una vez terminado el tiempo de salida.

ARMADO RAPIDO: ON por tres segundos.

Presione la tecla ON durante tres segundos.

Se emitirá un pitido durante el periodo de salida.

El pitido se acelera los 20 seg. de salida.

El indicador de armado destella una vez terminado el tiempo de salida.

DESARME DEL SISTEMA: 1234 + OFF

Ingrese el código de usuario y presione la tecla OFF

Esta función desarma o desconecta el sistema de alarma.

CANCELACION DE UNA ALARMA: 1234 + OFF

Ingrese el código de usuario y presione la tecla OFF para silenciar una alarma.

El teclado muestra la memoria de la zona en alarma con parpadeos.

Presione # por tres segundos para borrar la memoria de la zona activada.

TECLAS DE PANICO: * y #

Presione las teclas * y # por tres segundos.

Esta función activa la alarma en cualquier momento.

Usted debe presionar el código + OFF para silenciar.

BYPASS DE UNA ZONA: 1234 + BYPASS + N° DE ZONA + ON

Para anular una zona presione código + tecla BYPASS + número de zona + ON.

Con esta función usted puede anular una zona cuando sea necesario.

La zona se reintegra en forma automática cuando se desarma el sistema.

CAMBIO DE CODIGO:

Presione el código en uso 1234 + * por tres segundos. ¿Al mismo tiempo?

Presione 0 + * + código nuevo (4 dígitos)

Presione * por tres segundos para salir de la programación.

Instalación de Teléfono y TV Cable

El departamento cuenta con la canalización para implementar los servicios de telefonía, TV cable, Banda ancha. El usuario puede contratar a la empresa de telecomunicaciones de su preferencia.

Se prohíbe la instalación de antenas u otros elementos receptores de señal en las áreas comunes del Edificio, fachadas y terrazas.

Para el caso de la antena TV FM existe la canalización y su conexión debe solicitarse a la empresa de corrientes débiles, que para este edificio es Openmatic.

Instalación de Citófonos

Los departamentos cuentan con un sistema de citófonos análogos, el cual comunica con el conserje de cada edificio. 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 dos 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.

También, el sistema cuenta con extracción mecánica que evita filtración de olores al interior de los espacios comunes.

La Ingeniería y ejecución del proyecto se ha realizado de acuerdo a las normas existentes y cuenta con la aprobación del organismo pertinente.

VI. INTERIORES DEPARTAMENTO

Ventanas

Las ventanas y puertas vidriadas son fabricadas e instaladas por La empresa Ventalplastic S.A.

El proveedor de ventanas y puertas con perfiles de PVC recomienda para una adecuada 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 han sido diseñados para resistir las cargas inherentes a su función, por lo que no debe aplicarse a éstos 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 con algún medio que evite salpicaduras o manchas (cintas de pintos, plásticos, etc.)

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, en condiciones de agresividad atmosférica normales, basta lubricarlos una vez al año a fin de garantizar su conservación. Para ello se debe 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 (burletes de goma¹), es aconsejable frotarlas suavemente una vez al año con un paño impregnado en lubricante siliconizado ² 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 (bastidor y MDF 5mm, también 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

¹ La goma que sella la ventana con el marco de esta, o que impide la filtración de aire desde el exterior.

² Cualquier líquido oleoso o lubricante (Ej: Lustra Muebles)

de humedad ambiente) o a que está descolgada de las bisagras o riel, para 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 DESIGNE, retráctil.
- Horno marca FDV modelo DESIGNE, eléctrico.
- Cocina encimera eléctrica, marca FDV modelo VITRO 2 BLACK y VITRO 3 BLACK según corresponda.
- Lavaplatos marca FDV, modelo New Pio Square, 1 cubeta. Se deben mantener en perfecto estado los sellos de silicona del lavaplatos para evitar el paso de agua que daña el mueble de cocina.

Artefactos Sanitarios

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

- En todos los baños de departamentos se instaló WC Fanaloza modelo Valencia, con sistema de descarga Dual fluxe.
- Las tinas son de acero esmaltado, color blanco, con sistema de antideslizante de 140*70 y 150*70 cm (dependiendo el tipo de dpto.), marca Täumm, estas están provistas de faldón de fibra de vidrio, registrable.
- Los receptáculos de ducha son de acero esmaltado blanco marca Täumm
- Bajo las cubiertas de mármol, se instaló cubeta de loza marca Fanaloza
- Los lavamanos de los baños de zonas comunes son Fanaloza modelo Valencia blanco.

Cerámicos

En los departamentos se instaló cerámicos marca MK.

En terrazas modelo Falcon Beige, piso baños modelo Bolzano Blanco y muros baños modelo Nevado Blanco. La mantención del cerámico no requiere más que el uso de un producto químico, especial para limpieza de cerámico, que se encuentra en el mercado con diferentes marcas, cumpliendo la dosificación recomendada por el fabricante del limpiador.

Porcelanatos

Marca MK, en muro cocina modelo Walk Blanco. En piso de cocinas cerradas, modelo Fusion Beige.

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 Laminado

El piso flotante instalado en los departamentos es marca Krono Clic2clic ASH 027, de 8.3 mm proveído e instalado por la empresa 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.

IMPORTANTE

•EN LA LIMPIEZA DE ESTE PISO LAMINADO NO DEBEN UTILIZARSE PRODUCTOS QUIMICOS, NI EXCESO DE AGUA.

•SE RECOMIENDA UTILIZAR UN PRODUCTO LIMPIADOR ESPECIALMENTE FORMULADO PARA PISOS LAMINADOS Y APLICARLO CON UN PAÑO MUY ESTRUJADO.

•EL EXCESO DE LIQUIDO CAUSA PROBLEMAS IRREVERSIBLES EN ESTE TIPO DE PISOS, AL ENTRAR POR LAS UNIONES, PROVOCANDO QUE LOS PANELES SE HINCHEN Y SE FLOREZCA EL PISO.

•POR LO TANTO, ES IMPRESCINDIBLE QUE LA LIMPIEZA SE EFECTUE CON UN PAÑO O MOPA MUY ESTRUJADO

Papel Mural

En los departamentos hemos utilizado papel vinílico de alta calidad marca Dap Ducasse color Arpillera Blanco ultra 280 gr. Para mantenerlo en buenas condiciones 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 despegue en cualquier esquina o unión, basta con preparar un poco de pegamento o usar aditivito 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 deteriora 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.

Mármol y Granito

Las cubiertas de los muebles en baños y cocinas están fabricadas con estas piedras. 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 ello 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.

Cuidados:

- **Mármol:** (Baños) **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:** (Cocinas) Por ser una piedra muy dura y resistente no se raya ni se mancha como el mármol.

Limpieza y Mantención

- **Cubiertas de mármol: (Baños)**
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: (Cocinas)**
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.

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.

Muros perimetrales

Todos los muros perimetrales del Edificio están revestidos con una placa de yeso con poliestireno expandido de acuerdo a la normativa térmica vigente. Esta placa tiene una función aislante. **En estos muros revestidos no se recomienda realizar perforaciones para la instalación de cuadros y/o muebles ya que no resiste carga.**

Lampistería

Toda la lampistería de los departamentos será de cargo y responsabilidad de cada propietario. En las terrazas se encuentran instalados focos ventilados modelo Lavadora de color blanco, los que deben **usar solo ampolletas de bajo consumo o que no emitan calor, para evitar un recalentamiento del metal.**

VII. 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 Construcciones (su texto contiene la llamada “Ley de Calidad de La Vivienda”)

De acuerdo a la Ley N° 20.016, los plazos de prescripción de garantías para los permisos de 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 constructivos³ o 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 años, 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 colores 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.

³ 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

VIII. 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 inmueble 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 la **Coordinadora de Postventa**, quien generará la solicitud de postventa, con la cual nuestro supervisor hará contacto con usted y coordinará la visita de inspección y/o los servicios de reparación.

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

- **Torre G:** postventatorreg@hogares.cl

Una vez recibida su solicitud nos pondremos en contacto con usted para coordinar la visita correspondiente, en la que se evaluará el problema y se definirá el procedimiento a seguir. Una vez que nuestro profesional determine los trabajos a realizar, debe coordinar en conjunto con usted la fecha y hora de estos. Para la ejecución de estos se presentará personal de nuestra empresa, debidamente identificado, 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 la garantía conforme a la ley. Sin embargo, a aquellos clientes que reiterativamente reclaman desperfectos producto del mal uso, se le cobrará el equivalente a UF 1,40 + IVA, por concepto de visita.

IX. SERVICIOS POSTVENTA PROVEEDORES EXTERNOS

- Extracción forzada baños y cocinas
TODO CLIMA
Sr. Marcos Mendoza
25852947
mendozaclimatizacion@gmail.com
- Alarmas y Corrientes débiles
OPENMATIC LTDA.
Dpto. Postventa
22721789
info@openmatic.cl
- Ventanas
VENTALPLASTIC S.A.
Dpto. Postventa. Srta. Pamela Zuñiga
27735163 – 27731932
adquisiciones@ventalplastic.com
- Pisos laminados
FELTREX S.A.
Sr. Gillón Carretier
23450500
gcarretier@feltrex.cl
- Equipamientos de cocina
FDV-KITCHENCENTER
Servicio atención al cliente
600-4117700
postventa@kitchencenter.cl
- Instalación eléctrica
EPELEC S.A.
Dpto. Postventa
2554 5467
www.epelec.cl
- Instalaciones sanitarias
INDECO S.A
Dpto. Postventa
22384069
indeco@indeco.cl