



MANUAL DEL USUARIO Y CONDICIONES DE GARANTÍA

EDIFICIO CASINO PLAZA

Inmobiliaria & Constructora Makro

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	Pág. 3
I. OBSERVACIONES A TENER PRESENTE AL MOMENTO DE HABITAR SU DEPARTAMENTO	Pág. 4
II. INSTALACIONES	Pág. 4
A. ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES	Pág. 4
B. INSTALACIONES SANITARIAS	Pág. 7
C. INSTALACIONES DE GAS	Pág. 9
D. AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN	Pág. 10
E. CITOFONÍA	Pág. 11
F. SISTEMA ALARMA DE ROBO	Pág. 11
III. ESTRUCTURA DEPARTAMENTOS	Pág. 11
Humedad y recomendaciones	Pág. 11
A. REVESTIMIENTOS DE MUROS Y PISOS	Pág. 13
B. TABIQUES	Pág. 15
C. SELLOS HIDRÁULICOS	Pág. 16
D. PUERTAS, VENTANAS, BARANDAS Y QUINCALLERIA	Pág. 16
E. MUEBLERÍA	Pág. 18
F. EQUIPAMIENTO DEL DEPARTAMENTO	Pág. 19
IV. CALENDARIO DE MANTENCIÓN DEL DEPTO.	Pág. 22
V. GARANTÍA DE SU DEPARTAMENTO	
ACTA DE ENTREGA	Pág. 23
COMO HACER EFECTIVA SU GARANTIA	Pág. 24
COMENTARIOS FINALES	Pág. 24

INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de Inmobiliaria & Constructora Makro es que nuestros clientes tengan una óptima calidad de vida. Para lo anterior, su departamento ha sido diseñado y construido por profesionales altamente calificados y con materiales de calidad.

Sin perjuicio de lo anterior, la vida óptima de cada departamento depende, en primer término, del uso y/o mantención adecuada que a ella se le proporcione, motivo por cual se ha elaborado el presente manual, con el objeto de brindar a los adquirentes de un departamento, las pautas básicas de su buen uso y mantención, conforme a las características técnicas de su construcción.

Asimismo, el presente manual tiene por objeto poner en su conocimiento garantía que Ud. posee por el departamento, la que podrá hacer valer, en caso de ser necesario, de la manera que se indicará.

I. OBSERVACIONES A TENER PRESENTE AL MOMENTO DE HABITAR SU VIVENDA

Lo primero que usted y su familia deben tener presente al momento de habitar su departamento, es la ubicación de los medidores eléctricos, de gas, de agua y las llaves de paso, debiendo aprender a desconectar y cerrar, según corresponda, en caso de emergencia.

Si usted tiene niños, le recomendamos que proteja los tableros de electricidad, y mantenga a los niños lejos de ellos, a fin de evitar cualquier accidente.

Verifique que todos los suministros, ya sean de luz, agua o gas, se encuentren funcionando bien y que no presenten ningún tipo de fuga, en caso contrario, usted inmediatamente deberá tomar contacto con el servicio o compañía que corresponda.

Revise que todos los artefactos eléctricos que vaya a ingresar en su departamento, se encuentren en buenas condiciones, para evitar cortes de suministro o cortocircuitos que podrían terminar en un incendio.

Coloque un extintor de incendios de uso común en el interior de su departamento y enseñe a los miembros de su familia a utilizarlo en caso de emergencia. Además, es necesario efectuar una mantención periódica a dicho extintor, conforme a las instrucciones del fabricante.

Proteja sus pisos, ya sean cerámicos, flotantes u otros, de artefactos y muebles pesados, colocando algún dispositivo en las bases de ellos, a fin de evitar rayaduras, saltaduras u otros.

Al momento de habitar su departamento, revise que todos los artefactos, ya sean sanitarios, de cocina o quincallería, así como también, los muros, papel mural, pintura, alfombras y ventanas, se encuentren en buen estado, a fin de evitar problemas posteriores

Aprenda, tanto usted como su familia, a poner correctamente los seguros de puertas y ventanas, para mantener la seguridad de su departamento y de su familia.

II. INSTALACIONES

A. ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DÉBILES

El sistema eléctrico de su departamento está diseñado para proporcionar un servicio seguro y sin problemas, en la medida que se dé el uso correcto para el servicio de "departamento", fin para el que fue diseñado. De esta forma, será el propietario quien

debe velar por el correcto uso de este sistema, lo que asegurará su óptimo funcionamiento.

Advertencia:

Toda alteración o modificación a la instalación original del sistema eléctrico, que no sea realizado por un contratista eléctrico autorizado y conforme a la normativa vigente, hace **caducar las garantías existentes** en la materia. Se hace presente que un alto porcentaje de los incendios tiene su origen en instalaciones eléctricas defectuosas, realizadas por aficionados, que pueden poner en peligro la vida de su familia y las de sus vecinos, así como también, comprometer el seguro de incendio en caso de fuego o daño eléctrico.

SUGERENCIA: Contrate siempre a un eléctrico autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles SEC, para ejecutar dichos trabajos.

Pautas de mantenimiento para el usuario

1. Sistema eléctrico:

Verifique y resetee el protector diferencial para verificar su efectividad y ajústelo si es necesario. Su departamento cuenta con dos diferenciales, uno para alumbrado y enchufes normales y otro para los enchufes de cocina, ambos funcionan con circuitos independientes. No sobrecargue los circuitos más allá del amperaje indicado ya que esto podría generar un cortocircuito.

Verifique que se encuentren en buen estado los cables eléctricos de extensión y de los artefactos, reparándolos si es necesario, para así evitar un accidente que podría lamentar.

SUGERENCIA: No tirar los enchufes de artefactos eléctricos al momento de desconectarse, ya que este uso indebido puede producir que los módulos se dañen.

2. Medidor de luz:

Los servicios públicos han instalado una caja de medición para conocer y regular el consumo de electricidad de su departamento. Estos medidores se encuentran en el sector del nicho de basura de los pisos. La factura de los servicios públicos se basa en los kilowatts consumidos durante un período de tiempo específico. Además, el edificio cuenta con medidores específicos para espacios comunes, dichos consumos serán informados en los gastos comunes.

3. Cortes de suministro eléctrico:

En el caso de un corte de luz deberá verificar primero, si los vecinos se encuentran en la misma situación, y de ser así, debe ponerse en contacto con la Compañía de Electricidad.

No intente reponer los protectores automáticos sin averiguar antes si se ha reiniciado el servicio de luz en el área. En el caso que los vecinos se encuentren con luz, deberá revisar los automáticos ubicados en la caja del tablero eléctrico para ver si estos se han desconectado producto de algún corte en su departamento, lo que deberá ser revisado, ya que puede haberse producido por una sobrecarga o porque algún objeto está haciendo corte.

Cabe recordar que no todos los problemas de suministro eléctrico se deben a problemas del sistema eléctrico interno del departamento, y que en muchas ocasiones estos ocurren a consecuencia de problemas surgidos en los servicios públicos que afectan el suministro de electricidad, incluyendo sobretensiones transitorias e interrupciones.

En caso de un corte general del suministro eléctrico, el edificio cuenta con un grupo generador que mantendrá la iluminación de emergencia de pasillos comunes, caja escala, sistema de agua potable (impulsión de agua), ascensores (2 unidades), enchufes de emergencia en cada departamento (2 unidades), iluminación subterráneos y circulaciones más sala de bombas piscina.

4. Cortocircuitos: causas y soluciones para los cortes de suministro:

A fin de evitar una descarga eléctrica en el circuito, los artefactos e instalaciones eléctricas están protegidos por interruptores automáticos. Estos interruptores están ubicados en la caja del tablero eléctrico y cortan totalmente la electricidad en el caso de producirse un cortocircuito. Los circuitos, a su vez, cuentan cada uno con un interruptor automático dentro del tablero y controlan los artefactos, interruptores, luces y otros, indicando cada interruptor el circuito que controla.

También en los departamentos existen protectores diferenciales que están permanentemente chequeando los equipos y artefactos conectados a los enchufes. En caso de una falla en el aislamiento del circuito o de un artefacto conectado, el protector diferencial interrumpirá el suministro, el cual no podrá reconectarse mientras no se elimine la falla del sistema. Si esto sucede, desconecte los equipos enchufados al sistema y vuelva a conectar el protector diferencial. Si el protector diferencial no engancha reconectando el suministro eléctrico, será señal de que el problema persiste y usted deberá consultar su caso con un instalador electricista, autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), ya que su línea de circuito estaría con un desperfecto.

Debe tener presente que los protectores diferenciales están siempre cuidando que su sistema eléctrico esté conectado a tierra en los circuitos de enchufes, por esta razón es fundamental para su seguridad y la de su familia, que los aparatos y equipos que se conecten al circuito de su departamento estén provistos de un enchufe con toma a tierra, esto es, "un enchufe de tres patas".

Una sobrecarga del circuito también puede producir un corte, esto ocurre cuando hay demasiados artefactos, cualquiera sea su dimensión, conectados al mismo circuito.

Para evitar esto y reducir carga, desenchufe los artefactos que pueden ser causa de la sobrecarga y reponga el interruptor automático. Puede suceder que se instalen artefactos como hornos, lavadoras u otro similar que requiera de mucha energía, los que junto a los otros artefactos eléctricos del hogar produzcan cortes. En este caso deberá consultar con un contratista eléctrico autorizado, ya que puede necesitar de la instalación de cables adicionales para poder soportar la mayor carga.

Advertencia: Los aparatos eléctricos viejos o defectuosos, también pueden producir cortocircuitos y en tal caso será indispensable reemplazar dichos aparatos.

Finalmente le recordamos que para cambiar ampolletas, tubos fluorescentes y/o maniobrar el sistema eléctrico, usted debe desconectar totalmente el suministro del circuito en el que está trabajando, lo cual debe hacerse en el tablero. De no ser así podría producirse una descarga eléctrica que podría tener fatales consecuencias.

B. INSTALACIONES SANITARIAS

El sistema de alcantarillado y agua, como es de suponer, ya se encuentra instalado en su departamento. Esta instalación original no puede ser alterada o modificada, a menos que dicha intervención sea realizada por personal autorizado. De no ser así, podrían producirse desperfectos o daños que harían caducar las garantías vigentes.

Instalaciones de agua potable:

Verifique las tuberías de distribución y llaves de paso que van a los lavamanos, lavaplatos y W. C. en caso de estar sueltos o de haber fugas, deberá proceder a apretarlos.

Los grifos y llaves que gotean pueden, por una parte, hacen subir de manera drástica la cuenta de agua, pero también significará la pérdida de un recurso natural de mucho valor, por lo que usted debe evitar que esto suceda. En el caso de grifos y llaves que usen "suelas", éstas se desgastarán y será necesario reemplazarlas periódicamente. No cambiar las suelas a tiempo puede causar daño al asiento de la válvula o a la grifería.

El agua trae algunas impurezas que generan el desgaste prematuro de las gomas de las griferías por lo que usted debe verificarlas periódicamente.

Instalaciones de Artefactos Sanitarios:

Los artefactos sanitarios pueden clasificarse de acuerdo a su fabricación en artefactos de loza (W.C., lavatorios) y artefactos esmaltados (tina). Tanto los unos como los otros deben mantenerse en buen estado, para lo cual le sugerimos limpiarlos con agua tibia, con una esponja y un producto de limpieza líquido. No recomendamos productos en polvo ya que

son abrasivos y pueden rayar el esmalte. Tampoco entre a la tina con zapatos o deje en ella objetos que puedan dañarla.

- **Artefactos Sanitarios:** En especial para el W.C. y el lavamanos, se recomienda no arrojar elementos sólidos por el desagüe, evitando así que se tapen. Se deben limpiar con detergentes líquidos o jabón, nunca con abrasivos o detergentes en polvo que provocan rayas y saltaduras en estos artefactos.

Advertencia: Si la obstrucción de un artefacto se ha producido por negligencia o por la acción de algún usuario, será responsabilidad del propietario pagar los gastos de reparación.

- **Vanitorio:** Es de loza, empotrado en una cubierta de Cuarzo sobre un mueble de melamina. En este caso rigen las precauciones anteriores para su limpieza, teniendo principal cuidado en no dejar colillas de cigarrillos u otras cosas demasiado calientes en el borde de la cubierta.
- **Lavaplatos de Acero Inoxidable:** En este caso, al igual que en los anteriores, deberá usar para su limpieza un producto doméstico, como es el agua tibia y una esponja. No raspe la superficie con utensilios de cocina como ollas o sartenes. No deje sobras de comida en lavaplatos ni en el drenaje, sobre todo las bolsas de té que contienen ácidos perjudiciales. No limpie el lavaplatos con viruta de acero o cepillos metálicos y no ponga cubiertas de goma en el lavaplatos porque no permiten drenar el agua y decoloran la superficie. Además, se recomienda limpiar periódicamente todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en cualquier momento pueden obstruir el desagüe.
- **Grifería:** Es conveniente limpiar periódicamente los aireadores, desenroscando y sometiéndolos al chorro de agua, para arrastrar y desprender las impurezas retenidas. Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de residuos minerales contenidos en el agua y que posteriormente, al intentar eliminarlos, pueden dañar las superficies. Es importante que después de utilizar los grifos, los seque con un paño suave, sin emplear para ello detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería cromada o dorada, sufre deterioro en su superficie de manera irreparable si se limpia con ácido clorhídrico o muriático. Las llaves o grifos de agua fría o caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente, debido a que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la arenilla que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es la rotura de gomas y las prensa-estopas de las llaves. Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave, es

indicio de que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla, por tanto, le recomendamos revisar y mantener su grifería en forma periódica, en caso contrario, esto podría acarrear problemas o deficiencias mayores.

Sugerencia: Cuando se produzca una filtración, ya sea de agua o gas, por pequeña que ésta sea, usted inmediatamente deberá cerrar la llave de paso que corresponda y consultar, lo más pronto posible, a un técnico para buscar la causa y solución del problema.

En caso de producirse una filtración debe informar de inmediato al departamento de Post Venta de lo contrario cualquier daño producido a otros elementos debido a mantener en el tiempo la filtración, no será reparado por Post Venta ya que la garantía solo será sobre el desperfecto inicial.

Barreras de alcantarillado

Todas las instalaciones de alcantarillado de su departamento, tienen una barrera en el drenaje mediante sifones, que es un tubo en forma de "S", el cual retiene agua y funciona como una barrera para evitar que las bacterias transmitidas por aire y los gases del alcantarillado con malos olores, vuelvan a entrar al departamento.

Para evitar problemas con el alcantarillado, es recomendable que no bote por los desagües de éste, pelos, grasa, pelusas, basura, pañales desechables, toallas femeninas ni tampones, ya que estos elementos pueden producir serios bloqueos del sistema de alcantarillado. Ellos deben eliminarse por la basura.

Como precaución no use soda cáustica ni tampoco el sopapo con productos químicos, para destapar sifones tapados.

Advertencia: Si la obstrucción de un artefacto se ha producido por negligencia o por la acción de algún usuario, será responsabilidad del propietario pagar los gastos de reparación, en forma particular.

C. INSTALACIONES DE GAS

El edificio cuenta con calderas independientes alimentadas con el sistema de gas natural Gasvalpo, sólo los departamentos tipo 2 y 5 poseen cañerías de gas hacia el interior de los departamentos ya que las calderas de estos se encuentran en la logia, los otros se ubican en la sala de calderas por cada piso. Los medidores de gas se encuentran en los vestíbulos ubicados uno por piso.

Recuerde que al igual que las otras instalaciones necesitarán revisión preventiva permanente, realizadas por un profesional autorizado.

Además, debe tener presente que en ningún caso usted puede efectuar alguna alteración a las instalaciones de su departamento, cualquier alteración que usted haga a las instalaciones de gas, deberá contar con la asesoría técnica y profesional correspondiente, para evitar poner en peligro a los moradores de su departamento.

En caso de fuga:

- Abra las ventanas y puertas para ventilar el departamento.
- No encienda luces ni fósforos, no toque el timbre, ni use artefactos eléctricos que puedan producir una chispa.
- Si el olor a gas es fuerte, salga de su departamento a un departamento vecino para llamar al servicio de GASVALPO.
- No intente ubicar la fuga, ni resolver por sí solo el problema.

D. AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN

Como se expone en el punto anterior (Red de gas), los departamentos cuentan con calderas mixtas independientes, las que entregan agua caliente sanitaria y calefacción a los radiadores ubicados en su departamento. Las calderas vienen probadas y reguladas y su correcto funcionamiento será explicado al momento de la entrega del inmueble.

Las calderas se encuentran en el recinto contiguo al de basuras. Están conectadas eléctricamente al tablero de su departamento, si el automático en el tablero esta abajo (cortada la energía) no tendrá agua caliente ni calefacción.

- **La garantía cubre desperfectos de las calderas según el fabricante por 1 año.**
- Debe efectuar mantenciones periódicas a las calderas según lo indicado por el fabricante en el manual de garantía cada 12 meses (posterior a la garantía del fabricante).

Sugerencias:

- *Cuando se produzca una filtración, ya sea de agua o gas, por pequeña que ésta sea, usted inmediatamente deberá cerrar la llave de paso que corresponda y consultar, lo más pronto posible, a un técnico para buscar la causa y solución del problema.*
- *Si el departamento permanece mucho tiempo sin moradores, el nivel de agua en el circuito de radiadores puede disminuir, generando problemas al momento de encender la caldera, para esto debe purgar el sistema de acuerdo a lo indicado en el manual de la misma.*

- *Contrate una empresa y/o personal capacitado para realizar las mantenciones de su caldera posterior al año de garantía, se recomienda a MT Ingeniería, empresa que ejecutó estas instalaciones, fono: 32-2993809.*

Advertencia: Si la obstrucción de un artefacto se ha producido por negligencia o por la acción de algún usuario, será responsabilidad del propietario pagar los gastos de reparación, en forma particular.

E. CITOFONÍA

La edificación cuenta con sistema de citofonía centralizada que comunica cada departamento con la conserjería. Además la conserjería puede hacerlo con los citófonos de los portones de acceso vehicular y las puertas de acceso subterráneos.

Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado. No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados, lo que haría perder las garantías.

F. SISTEMA ALARMA DE ROBO

Para obtener un mayor grado de seguridad, el departamento cuenta con un sistema de alarma de robo en las puertas de acceso, el que se activa siguiendo las instrucciones descritas en el manual de instrucción del fabricante. Este sistema informa a la central de conserjería ubicada en el mesón del lobby.

Realizar la mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado. Revisar los magnéticos de puertas; en el caso de fallas solicitar visita de servicio técnico. Lea cuidadosamente el Manual de Uso del Sistema. Ante cualquier duda contactarse con el Mayordomo del Edificio que ha sido instruido para estos efectos.

Es recomendable probar el sistema al menos dos veces al año, o antes de dejar sola la vivienda por un período prolongado.

III. ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO

Su departamento está formado por una estructura resistente de hormigón armado y por tabiques no estructurales. En el caso que usted desee hacer modificaciones interiores, le recomendamos consultar previamente a un profesional calificado.

Humedad:

Durante el primer año, hay un proceso de eliminación natural del agua utilizada en los hormigones, estucos, albañilería, yesos, y otros. La duración de la evaporación de esta humedad es bastante prolongada, por lo que es conveniente, durante el primer año, que usted ayude al secado de muros y ventanas, mediante la ventilación diaria de todos los

recintos de su departamento. (Se adjunta además en CD, el Manual de uso del Departamento, creado por la Cámara Chilena de la Construcción)

Humedad por condensación:

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted apreciará que las paredes presentan abundante humedad en forma de agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esta agua que usted verá, se debe a lo que se llama "condensación".

La condensación se produce, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas. Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el sur. Así entonces a mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos, que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.

Se favorece la humedad interior ocupando artefactos que producen vapor de agua en forma poco controlada o cuando se mantienen abiertos en forma prolongada grifos de agua caliente.

El problema que se genera con la condensación tiene, por lo general, molestas consecuencias, ya que mancha y suelta la pintura, daña los papeles murales y se favorece la formación de hongos. Este problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que es un problema generado por el uso del departamento y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas, así que está en usted como usuario de esta departamento, eliminar o disminuir al mínimo estos problemas, para lo cual damos las siguientes recomendaciones:

Recomendaciones:

- 1.- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanezcan mojados.
- 2.- Ventile el departamento, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente de aire en forma diaria y por varias horas.
- 3.- No tape celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas y tinas si existen.
- 4.- Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de PVC, en sus marcos inferiores.
- 5.- En lo posible durante el día, si hay estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana semi abierta para permitir la circulación de aire.

6.- Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario.

7.- Ventile los baños por varias horas al día, sobre todo después de haber tomado duchas calientes de largo tiempo.

8.- Trate de no secar ropa en el interior del departamento.

9.- Si su departamento posee calefacción central sus eventuales problemas disminuirán ostensiblemente

A. REVESTIMIENTOS DE MUROS Y PISOS

Su departamento será entregado con sus muros y pisos revestidos de materiales como pintura, porcelanatos, pisos fotolaminados, maderas, espejos y piedras naturales. La constructora no puede asegurar que el repintado, reposición de piso o cualquier otro revestimiento en caso de ser necesario, sea del mismo tono de color que el original, debido al envejecimiento natural de ellos, producido por el uso normal o por diferencias entre los pigmentos del mismo fabricante.

En estos casos, sólo se cambiará el paño comprometido del muro afectado por la reparación o la habitación en que el piso flotante se encuentre dañado.

Pauta de mantenimiento para el usuario:

1. Pintura:

Debe mantener la limpieza de las superficies pintadas con esmalte, estas superficies se pueden limpiar con una esponja y agua tibia. Una esponja húmeda es lo más recomendable.

Pase rápidamente la esponja por la pared desde arriba hacia abajo sin dejar que el agua escurra. Si no se logra quitar la suciedad sólo con agua, haga lo mismo, pero con una solución débil de detergente y agua.

Las superficies pintadas, deben ser repintadas periódicamente, aproximadamente una vez al año, dependiendo del uso y cuidado a que estén sometidas, especialmente las pinturas que van en baños por su constante condensación y evaporación.

Advertencia: No se repararán daños o manchas a la pintura, ocurridas después de la entrega del departamento, salvo si estas se especifican en ese momento.

2. Papel mural:

Solo se considera Papel mural (Raffia) en baños de visita Penthouse, si se ensucia se deben tener los cuidados pertinentes, ya que se trata de papel de fibras naturales

Advertencia: No se repararán daños o manchas al papel mural, ocurridas después de la entrega del departamento, salvo si estas se especifican en ese momento.

3. Cerámicos y Porcelanatos:

Para la correcta mantención de los cerámicos, se recomienda un lavado con agua jabonosa y al igual que cualquier piso, evite golpear o rasparlos, ya que así no tendrá problemas de saltados o quebraduras. Los cerámicos son impermeables, pero no lo son las juntas, las que requerirán de un mantenimiento adecuado.

4. Problemas de humedad y vapor:

Para reducir la existencia del moho, no se bañe por tiempos demasiados prolongados; seque los muros. Para levantar el moho de las superficies y reducir el olor de este, aplique un producto especializado, seguido por un desinfectante y un buen enjuague con agua.

5. Manchas de oxidación:

Se pueden producir por el contacto de algún metal mojado con la superficie de la tina (una lata de espuma de afeitar, por ejemplo), para quitarla, aplique algún producto pulverizado que quite la oxidación, aplicándolo de acuerdo con las instrucciones del fabricante. Algunas manchas de mucho tiempo puede que no salgan, lo que hará necesario que tome las precauciones para evitar que se produzca este inconveniente.

6. Pavimentos fotolaminados:

Su departamento presenta un piso flotante fotolaminado, el que no debiera presentar inconvenientes. Manténgalo con productos especiales para pisos fotolaminados. Tenga precaución con la caída de algún elemento pesado o con aristas vivas ya que el piso puede dañarse. "Evite arrastrar los muebles lo que puede producir daños". Se recomienda poner bajo las patas de los muebles, restos de alfombra o pedazos de papel para que estas no dañen el piso.

Advertencia: No se repararán daños en el piso flotante producidas por caída de objetos, arrastre de muebles, limpieza con exceso de agua u otras circunstancias ocurridas después de la entrega de la departamento. También se recomienda no dejar expuesto el piso flotante al sol durante tiempo prolongado ya que éste sufrirá decoloración, especialmente si no hay cortinas, el departamento de postventa no se hará responsable por estos daños.

7. Pinturas exteriores:

Fachada: Su departamento ha sido pintado y sellado externamente, pero se recomienda volver a sellar las ventanas con silicona.

Estructura metálica: Toda estructura metálica de exteriores **deberá ser pintada cada año**, a consecuencia del clima en la zona y en especial la salinidad y humedad del ambiente. Si por algún golpe se salta la pintura la zona afectada deberá pintarse inmediatamente, ya que el metal al quedar desprotegido, se daña rápidamente.

8. Espejos y cristales:

Los espejos y cristales de mesas y/o puertas deben mantenerse limpios y secos para evitar su deterioro. Se recomienda no cargar con objetos pesados los mesones con cristal para evitar trizaduras; los espejos de baño deben secarse después de cada ducha, especialmente aquellos que están separados del muro, procurar secar también tras cara ya que los recintos con demasiada humedad pueden afectar la lámina protectora que traen en su parte posterior desprendiéndola con el tiempo.

La constructora no garantiza su reposición si no se cumplen estas recomendaciones.

9. Accesorios de baño:

Los accesorios tales como perchas, portarrollos, tapas de WC y barras cortinas; no presentan mayores problemas siempre y cuando se les dé un uso adecuado, esto implica que frecuentemente, al menos cada 4 meses, se debe reapretar los tornillos de fijación, especialmente si se someten a un uso permanente y a diario. Se recomienda no someter las perchas a cargas mayores a las recomendadas por el fabricante (3Kg) para evitar daños.

La constructora no garantiza los accesorios cuando éstos se sueltan por problemas de reapriete o si se usan con cargas mayores a las recomendadas.

B. TABIQUES

La tabiquería del departamento está ejecutada con sistema Volcometal, el cual cumple con todas las normas vigentes, tanto en la parte térmica como acústica.

En aquellos tabiques interiores de su departamento, en los que sea necesario colocar algún cuadro u otro objeto, debe hacerlo usando un tipo de tarugo mariposa de plástico de 8 mm, esto impedirá que se dañe el tabique o que se pueda caer el elemento instalado. Se debe tener presente no colgar elementos que pesen más de 15 kg. Se recomienda instalar sobre un montante vertical por seguridad y estabilidad.

C. SELLOS HIDRÁULICOS

Por sus múltiples cualidades como sellante y su fácil manipulación en tareas como pegar, sellar y unir todo tipo de materiales, tales como, vidrio, aluminio, goma, cerámica y maderas, hemos utilizado silicona con fungicida en las tareas de sellado general. Su departamento ha sido rigurosamente chequeado en todos los elementos que demandan de sello.

Verifique si hay fisuras o separaciones en la calafateadura y/o sellos alrededor del lavaplatos, especialmente tinas, W. C., lavatorios, receptáculos de ducha, revestimientos cerámicos, marcos exteriores de puertas y ventanas y cualquier otra parte originalmente sellada por la constructora. Para reparar use un sellador adecuado.

No exponga los muebles de cocina y vanitorios a filtraciones de agua o humedad, pues están fabricados con maderas aglomeradas que pueden sufrir deformaciones.

Sellos de artefactos:

Es necesario revisar periódicamente los sellos de las tinas, vanitorios, lavaplatos y lavaderos. La silicona se deteriora con la limpieza y se vence con el tiempo. Al momento de recambiar los sellos de silicona, es recomendable removerla totalmente, secar la superficie a cambiar y proceder a una nueva aplicación, usando silicona con fungicida.

Lo recomendable es cambiar los sellos cada año.

Advertencia: No corresponderá a post venta la reparación de sellos cortados por no mantención y las consecuencias que esto implique para el departamento y terceros.

Sellos exteriores:

Verifique si hay fisuras o separaciones en las uniones de materiales por el exterior y calafatee de nuevo si es necesario.

D. PUERTAS, VENTANAS, BARANDAS Y QUINCALLERÍA

Puertas interiores:

Las puertas interiores pueden eventualmente sufrir algún grado de traba, ya que normalmente se expanden y se contraen con los cambios de temperatura y la humedad, siendo más anchas en tiempo frío y húmedo, y más angostas en tiempo caluroso y seco. En algunos casos, puede que el cambio sólo sea temporal, debido a cambios climáticos y las puertas tiendan a retraerse solas sin tener que ajustarlas. En caso necesario revise las bisagras por si están sueltas.

Siempre pinte o barnice las áreas lijadas o cepilladas a fin de proteger la madera de la humedad y de la posibilidad de trabarse nuevamente. Ajuste y reapriete los tornillos de las cerraduras y el material de ferretería cuando sea necesario.

Las puertas en el interior son huecas y no están diseñadas para colgar accesorios. Colgar cosas pesadas en el tirador de la puerta o en el borde de arriba, puede dañarlas. Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que estas deterioran o dañan el muro o tabique donde cuelgan.

Ventanas:

Verifique por si hay fisuras o separaciones en los alféizares y calafatee. Revise, cuando exista, el buen estado del burlete sello de goma o paño alrededor de las ventanas, reparándolos o reemplazándolos

Revise las ventanas por si no abren y cierran con facilidad, limpie las correderas y lubríquelas cuando sea necesario.

En el caso de los ventanales de PVC, recomendamos cerrarlas en forma suave y ver el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el maltrato.

Recomendación: Usted y toda su familia deben hacer buen uso de los seguros de las ventanas, ya que éstos son sensibles al mal trato. Asegúrese que al abrir y cerrar los ventanales el seguro esté en la posición correcta, especialmente cuando no habrá habitantes en la propiedad y/o en días de temporal ya que puede generar daños lamentables tanto al inmueble como a las personas al interior del departamento. La Constructora no reparará perfiles rotos o doblados por mal uso después de la recepción de su departamento a no ser que haya sido informado en ese acto.

Ventanas y puertas con vidrio:

Limpie el vidrio con un agente de limpieza para vidrios y pase un trapo suave con agua jabonosa por el marco, limpie periódicamente el fondo de la corredera y verifique que no haya obstáculos en el orificio de drenaje. Para mantener un movimiento fluido de las correderas, aplique un spray de silicona.

Advertencia: La Constructora no se hará cargo de vidrios rayados o con fisuras a no ser que haya sido informado al momento de la entrega.-

Cerraduras:

Revise periódicamente, para ver si están bien apretados los tornillos de la placa de la cerradura y ajústelo si es necesario. Aplique spray del tipo WD-40 al interior de la cerradura, ya que así asegurará un buen funcionamiento.

Quincallería:

Cerraduras, manijas y bisagras están expuestas a variadas condiciones climáticas tanto como al desgaste diario, lo cual puede resultar en la decoloración de estas. Límpielas con un trapo húmedo y no use un agente abrasivo de limpieza. Lubríquelas con un spray del tipo WD-40.

Barandas de cristal:

Las barandas de terraza son de cristal templado y cumplen con la normativa para su carga máxima. Sólo se requiere mantener con productos de limpieza suaves y evitar objetos sólidos que puedan rayarlo. Desde el punto de vista de la seguridad se recomienda no cargarlos con fuerza de empuje demasiado elevados, recordar que corresponde a una baranda y no a un tabique soportante.

Advertencia: La constructora no se hará responsable por daños o rayas detectadas en barandas después de la entrega del departamento.

E. MUEBLERÍA

Los muebles de cocina, el vanitorio del baño y los closets son de melamina, escogida por su durabilidad y facilidad de mantención. Así, con un mantenimiento adecuado, mantendrá una presencia atractiva y se prolongará por más tiempo su vida útil.

Muebles de melamina:

Limpie con un estropajo jabonoso, una esponja o utilice un producto no abrasivo de limpieza doméstica para las manchas más difíciles de quitar. Hay productos de limpieza especialmente formulados para melamina, que no la manchan y dejan brillante la superficie. Siga atentamente las instrucciones del fabricante, cuando se trate de usar algún tipo de producto de limpieza.

Mantenimiento de cajones y bisagras:

Revise al menos una vez al año las bisagras por si están adecuadamente alineadas y apretadas, use un atornillador para hacer los ajustes necesarios. Verifique si los cajones se pueden sacar y meter con facilidad y aplique spray de silicona a las correderas si están pegadas. Mantenga cerrados los cajones para proteger las correderas y mantener limpio su interior.

Cubiertas de Cuarzo

Se instalaron cubiertas de cuarzo modelo Qstone Salt Pool en cocinas y Hema Frost en vanitorios. Limpie las cubiertas con un trapo o esponja jabonosa, o utilice un producto de limpieza doméstica que sea líquido y no abrasivo para las manchas difíciles. Se pueden comprar productos de limpieza especialmente formulados para superficies laminadas, que no manchan y dejan una superficie brillante, siempre que se sigan atentamente las instrucciones del fabricante.

Recomendación: Nunca deje restos de pasta de dientes, crema, recipientes metálicos u otros elementos directos en la cubierta de Cuarzo. Revise cuidadosamente las cubiertas de posibles rayaduras o defectos, la constructora no se hará responsable por observaciones posteriores a la entrega.

No deje que el agua se acumule alrededor de la cubierta del lavaplatos o de los vanitorios y cuide los sellos de estos. Estas zonas son propensas al daño por agua, puesto que la humedad excesiva tiende a descomponer el sello y producirá hinchazones o deslaminaciones de la madera aglomerada. Se debe tener en cuenta que el agua caliente y el cloro son perjudiciales para los sellos.

Recomendación: Revise periódicamente los sellos y cámbielos cuando sea necesario.

F. EQUIPAMIENTO DEL DEPARTAMENTO

Horno Eléctrico: Su departamento cuenta con horno eléctrico el que posee una **garantía del fabricante de 1 año**, cualquier desperfecto dentro de ese periodo llame al fono indicado en el folleto del mismo y nuestro departamento de Post Venta lo ayudará a resolver el problema. Como todo horno evite que lo que cocine en él se derrame lo que puede producir algún desperfecto, límpielo con un paño húmedo y con un producto desengrasante, evite usar elementos o productos abrasivos los que pueden dañar el esmalte del horno, en cuyo caso no hay garantía.

Cocina Encimera: Su departamento cuenta con encimeras vitrocerámicas de tecnología Europea empotradas en una cubierta de cuarzo. Su funcionamiento es simple aunque se debe tener especial cuidado en los materiales para su uso así como la forma de limpieza. Durante el primer uso puede presentarse un olor extraño debido a los residuos del material de protección o humedad, el cual desaparece luego de un corto periodo de tiempo. Deberá leer cuidadosamente el manual de artefactos que se encuentra en la carpeta de entrega de su inmueble ya que en éste se indican todas las precauciones que debe tener al momento de usarlos. La encimera posee una **garantía del fabricante de 1 año**, cualquier desperfecto dentro de ese periodo llame al fono indicado en el folleto del mismo y nuestro departamento de Post Venta lo ayudará a resolver el problema.

Mantenición

Para su limpieza tiene que procurar que la superficie esté fría, limpiar con paño húmedo tibio y un detergente suave, para secar utilizar un paño suave. Para manchas fuertes si se quema algún residuo sobre la superficie vitrocerámica, remueva con un limpiador de vitrocerámicos o un raspador y luego limpie con un acondicionador que contenga silicona; tener precaución de no rayar o dañar la superficie.

Recomendaciones:

- Mantener a los bebés y niños alejados de la encimera para evitar quemaduras.
- **Nunca utilizar tostadores u ollas y/o sartenes de aluminio.**
- Asegurarse que los mangos de las ollas estén siempre bien colocados para evitar contactos accidentales.
- No deje manteca o aceite caliente sobre la encimera encendida ya que existe riesgo de inflamación.
- Utilice siempre ollas de fondo plano y del tamaño correcto de acuerdo al foco de la encimera utilizado (nunca más pequeño).
- No deje que cables eléctricos estén en contacto con las partes calientes de la encimera.
- No utilice la encimera para calentar ambientes o secar ropa.
- Mantener en lo posible las ollas con tapa mientras cocina.
- Baje la temperatura una vez que el líquido esté en ebullición para evitar salpicaduras.

Advertencias

- No deje focos de la encimera encendidos sin un sartén u olla sobre este.
- Esté atento a que los focos retendrán el calor por un tiempo hasta enfriarse.
- Cuando cocine comidas con alto contenido de azúcar, limpiar cualquier salpicadura de la superficie vitrocerámica para evitar daños a esta.

- Si la superficie se rompe, desconectar inmediatamente el aparato de la red para evitar la posibilidad de un choque eléctrico.

Campana Extractora Cocina: Su departamento cuenta con una campana retráctil la que se activa al deslizar la parte inferior de ella. El sistema tiene equipos de apoyo externos para la extracción, los cuales están ubicados en la parte superior del edificio, estos funcionarán en un periodo a definir por la administración del edificio en conjunto con los propietarios.

El extractor de cocina posee además un sistema anti flama que detecta los aumentos de temperatura, en estos casos se bloquea el ducto de extracción, para evitar que éstos se inflamen.

En su interior posee un filtro el que debe ser reemplazado dependiendo del uso, se recomienda cada 3 meses.

Extractores de baños: Con el objeto de mantener una adecuada ventilación de los recintos de baños sin ventanas al exterior, el edificio cuenta con un sistema de extracción forzada en los baños. Este sistema consta de ventiladores en los techos del piso 22 y unidades individuales en cada baño.

Recomendaciones:

- Mantener limpias las rejillas.
- Chequear que los extractores ubicados en la techumbre sean mantenidos por el Administrador cada 6 meses.
- Mantener limpios los extractores individuales dentro de su baño
- No modificar las aperturas de las rejillas, ya que éstas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.

IV. CALENDARIO DE MANTENCION DEL DEPARTAMENTO

DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA	1º AÑO				2º AÑO				3º AÑO			
		Ene	Abr	Jul	Oct	Ene	Abr	Jul	Oct	Ene	Abr	Jul	Oct
REVISAR (REDES, SELLOS Y GRIFERÍAS)													
Estado del sello de la tina con el muro	Anuual	*				*				*			
Ausencia del agua u hongos en el apoyo de la taza	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
Estado del sello del lavatorio con el muro (en caso de rotura reponer)	Anuual	*				*				*			
Fitting del estanque (inmóvil, buen estado de sellos)	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
Muros con llaves de agua y salidas de cañerías	Anuual	*				*				*			
Registro de la tina y el cuerpo del desagüe	Anuual		*				*				*		
Cuerpo de las llaves de paso - manifold (firme y sin humedad)	Anuual		*				*				*		
Inmovilidad de la grifería con respecto a superficie de apoyo	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
LIMPIAR													
Sifones de lavamanos y lavaplatos	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
Drenajes (despiches) y canales de ventanas	2 Veces Al Año		*		*		*		*		*		*
Palmetas de cerámica y pisos de madera de todo el departamento	Semanal	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Canaletas y gárgolas para bajada de aguas lluvias en terrazas	3 Veces Al Año		*	*	*		*	*	*		*	*	*
Rejillas de ventilaciones y extractores de aire	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
Alfombras	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
Espejos	Permanente	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
REVISAR Y REPONER													
Sello de la tina en atraque al muro	Anuual				*				*				*
Sello en el atraque de la cubierta mármol con el muro	Anuual				*				*				*
Arandelas de goma de griferías con filtraciones	Permanente					*	*	*	*	*	*	*	*
Sellos de puertas y ventanas	Anuual		*				*				*		
PINTAR													
Muros exteriores	Cada 3 Años												*
Cielos interiores de recintos húmedos	Anuual				*				*				*
Muros y cielos de recintos húmedos	Anuual				*				*				*
Muros interiores	Cada 2 Años								*				
Otros cielos interiores	Cada 3 Años												*
Elementos metálicos	Anuual				*				*				*
LUBRICAR													
Bisagras, burletes y cerraduras	2 Veces Al Año	*		*		*		*		*		*	
MANTENCIÓN (ELECTRODOMESTICOS Y OTROS)													
Encimera	Anuual					*				*			
Campana	Permanente					*	*	*	*	*	*	*	*
Horno	Permanente					*	*	*	*	*	*	*	*
Calderas	Anuual					*				*			

V. GARANTÍA DE SU DEPARTAMENTO

El objetivo principal de nuestra empresa es que los adquirentes de un departamento de Inmobiliaria & Constructora Makro, tengan una óptima calidad de vida. Para lo anterior, su departamento ha sido diseñado y construido por profesionales altamente calificados, con materiales de calidad y equipada con artefactos básicos, como son: cocinas, calefont, campanas de extracción de aire y otros.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso que puedan producirse desperfectos en la construcción, nuestra empresa responderá por ellos, para cuyo efecto más adelante se señalan los pasos a seguir, a objeto que este procedimiento sea lo más rápido y expedito posible.

Ahora bien, es necesario o conveniente que quienes habiten el respectivo departamento, le hayan dado a ésta una mantención y/o uso adecuado, conforme a las pautas básicas indicadas en la primera parte de este manual y al Calendario de mantenimiento. Lo anterior, por cuanto la mayoría de los desperfectos que usualmente afectan un departamento, de esta calidad, deriva de un uso y/o mantención descuidado. Es así, que en buena medida dependerá de Ud. la no-ocurrencia de desperfectos que puedan afectar a la propiedad y, sólo en caso que dichos desperfectos no provengan de un uso y/o mantención descuidado, se hará exigible la presente garantía, la que, como se ha mencionado, esta empresa brindará con la mayor celeridad y seriedad posible. Lo anterior, permitirá, además, acudir de la mejor manera a los requerimientos que puedan presentarse, sin que se malgaste tiempo en revisiones cuyo resultado arroje que un determinado desperfecto ha sido consecuencia de un mal uso.

Además, se debe tener presente que constituyen hechos ajenos a la presente garantía, aquellos desperfectos ocasionados por el transcurso natural del tiempo.

En lo que se refiere a los artefactos con los cuales se han equipado los departamentos (cocina, calefont, campanas de extracción de aire, etc.), se debe tener presente que la garantía de ellos corresponde a los respectivos proveedores. Para lo anterior, a Ud. se le ha entregado la documentación necesaria para tales efectos.

La presente garantía caduca al efectuar cualquier tipo de ampliaciones, remodelaciones o modificaciones a su departamento.

A. ACTA DE ENTREGA

Al momento de efectuarse la entrega material de la propiedad, se levantará una "acta de entrega", en la cual, junto con Ud. declarar recibirse a conformidad el departamento, deberá en su caso, acusar los posibles desperfectos que ella pueda presentar. Lo anterior,

reviste importancia para los efectos de dejar claramente establecido, en esa oportunidad, que el desperfecto que se trate existía al momento de la entrega y por tanto, no pueda atribuirse su ocurrencia a un mal uso por parte del propietario, lo que, obviamente, no haría operar la garantía.

B. COMO HACER EFECTIVA SU GARANTÍA

Constatada la existencia de un desperfecto en la propiedad, no atribuible a una mantención y/o uso no adecuado, ni a un desgaste natural por el paso del tiempo, ni a causa fortuita o causa mayor, ni referida a artefactos cuya garantía debe proporcionar un proveedor, según lo indicado anteriormente, **deberá enviar por escrito** la indicación del problema a Inmobiliaria & Constructora Makro, a su página corporativa www.imakro.cl, deberá abrir el link Postventa y llenar el formulario según las consultas indicadas. La empresa tomara contacto con Ud., en las 48 horas hábiles siguientes para constatar dicho desperfecto y posteriormente proceder a efectuar el o los arreglos que correspondan. Es importante mencionar que de constatar que el desperfecto no es atribuible a la Inmobiliaria y corresponde a mala mantención, nuestra empresa facturará la visita inspectiva.

Es importante que el desperfecto cuya ocurrencia se constata, sea puesto en conocimiento de inmediato a esta empresa, a objeto de evitar que a consecuencia del transcurso del tiempo, dicho desperfecto se acentúe, en cuyo evento la presente garantía se limitará **al desperfecto originalmente detectado.**

C. COMENTARIOS FINALES

Cabe hacer notar, que la extensión de la garantía corresponde a nuestra legalidad vigente. El objetivo de este manual es explicar este marco legal, para de ser necesario, se aplique correctamente. Asimismo, es importante leer cuidadosamente y seguir las instrucciones y sugerencias del manual del usuario, para, por una parte, precaver desperfectos en la propiedad no cubiertos por la garantía y, por otra, apreciar en propiedad la extensión de esta última.

Haremos entrega de un CD del presente manual de usuario que además contiene el Manual de Uso del Departamento, realizado por la Cámara Chilena de la Construcción, para extender vuestro conocimiento.

Finalmente y desde luego, agradecemos su comprensión frente a ciertos inconvenientes que pudieran presentarse durante el primer período de vida de su departamento, propios de un departamento nuevo y no atribuible a una defectuosa construcción.

