

MANUAL DEL USUARIO Y
CONDICIONES DE GARANTÍA

EDIFICIO LLANO ORIENTE



Inmobiliaria Metro San Miguel S.A.

INDICE

INTRODUCCIÓN	Pág. 4
I OBSERVACIONES A TENER PRESENTE AL MOMENTO DE HABITAR SU DEPARTAMENTO	Pág. 5
II INSTALACIONES	Pág. 7
A. ELÉCTRICAS Y CORRIENTES DEBILES	Pág. 7
B. INSTALACIONES SANITARIAS	Pág. 11
C. INSTALACIONES DE GAS	Pág. 15
D. AGUA CALIENTE	Pág. 16
E. CITOFONÍA	Pág. 16
F. CONTROL DE ACCESOS	Pág. 16
III ESTRUCTURA DEPARTAMENTO	Pág. 17
A. REVESTIMIENTOS DE MUROS Y PISOS	Pág. 19
B. TABIQUES	Pág. 21
C. SELLOS HIDRÁULICOS	Pág. 21
D. PUERTAS, VENTANAS Y QUINCALLERÍA	Pág. 22
E. MUEBLERÍA	Pág. 24
F. EQUIPAMIENTO DEL DEPTO.	Pág. 25

VI CALENDARIO DE MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO	Pág. 27
VII GARANTÍA DE SU DEPARTAMENTO	Pág. 28
A. ACTA DE ENTREGA	Pág. 29
B. COMO HACER EFECTIVA SU GARANTÍA	Pág. 29
C. COMENTARIOS FINALES	Pág. 30

INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de Inmobiliaria Metro San Miguel S.A. 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 usuarios 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 vuestro conocimiento la extensión de la 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 de artefactos y muebles pesados, colocando algún dispositivo en las bases de ellos, a fin de evitar ralladuras, saltaduras u otros.

Al momento de recepcionar 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

Introducción:

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 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. Su departamento cuenta con un protector diferencial general, uno para enchufes y para alumbrado. 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 de los pasillos comunes. 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 pasillo, caja escala y el sistema de agua potable.

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, lo 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.

5.Composición del sistema eléctrico:

El sistema eléctrico está diseñado de acuerdo a las normas eléctricas vigentes y la materialidad de la instalación es la siguiente:

- 1 Automático general Lexo de 40 amperes
- 1 Diferencial 2x40 Lexo
- 2 Automáticos de 10 amperes alumbrado
- 1 Automático de 16 amperes alumbrado
- 1 Diferencial 2x40 Lexo
- 3 Automático 16 amperes (horno, campana, encimera)
- 1 Automático de 10 amp

Los enchufes e interruptores son modelo habitat 21 clásica modulo color Noir tapa champagne

El cableado de los enchufes se realizó con cable NYA 2.5

El cableado del alumbrado se realizó con cable NYA 1.5

El cableado de la encimera se realizó con cable cable thhn n° 12

El cableado del horno se realizó con cable cable thhn n° 12

El cableado del alimentador del departamento se realizó con cable cable thhn n°8

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.

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 dañarlo.

- **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.

- **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 irrecuperable 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.

A su vez si es detectada alguna filtración en el recinto de medidores u otro lugar del edificio, debe ser informada a la administración, para que ésta tome las medidas correspondientes del caso.

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: 1-. 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.

2-. La barrera de alcantarillado puede verse afectada si el artefacto no es ocupado por un periodo largo de tiempo, con lo cual podrían ingresar los olores al departamento, por esta razón es recomendable tener la precaución de cada cierto tiempo ocupar el artefacto o simplemente rellenar el sifón.

C. INSTALACIONES DE GAS

Los departamentos cuentan con calefont independientes alimentados con el sistema de gas. Los medidores de gas se encuentran en los vestíbulos ubicados uno por piso. Las conexiones de gas del departamento alimentan los calefont y se ubican en la sala de medidores en el pasillo común en cada piso. Recuerde que al igual que las otras instalaciones necesitarán revisión y mantención 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 **METROGAS**.
- No intente ubicar la fuga, ni resolver por sí solo el problema.

D. AGUA CALIENTE

Como se expone en el punto anterior (Instalación de gas), los departamentos cuentan con calefont independientes, las que entregan agua caliente a los artefactos ubicados en su departamento. Los calefont vienen probados y regulados para un funcionamiento normal del sistema, tal cual como se presenta en la recepción del inmueble.

Los calefont aparte de estar alimentados de gas para su uso, además deben estar enchufados para que funcione el sistema de encendido automático que poseen.

E. CITOFONÍA

Cada departamento cuenta con un citófono el cual está conectado directamente a conserjería, se adjunta manual de funcionamiento

F. CONTROL DE ACCESO VIA HUELLA DACTILAR O LECTOR FACIAL

Cada propietario al ingresar al edificio debe estar previamente enrolado en conserjería para poder tener acceso a todos los recintos que se encuentran bloqueados por el sistema de huella o lector facial.

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 usando en exceso calefacción en base a parafina, 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.- No use calefacción a parafina en exceso, evitando en lo posible encender estufas durante la noche.
- 2.- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanezcan mojados.
- 3.- Ventile el departamento, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente de aire en forma diaria y por varias horas.
- 4.- No tape celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas y tinas si existen.
- 5.- Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio, en sus marcos inferiores.
- 6.- 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.
- 7.- Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario.
- 8.- Ventile los baños por varias horas al día, sobre todo después de haber tomado duchas calientes de largo tiempo.
- 9.- Trate de no secar ropa en el interior del departamento.

A. REVESTIMIENTOS DE MUROS Y PISOS

Su departamento será entregado con sus muros y pisos revestidos de materiales como pintura, papel mural, cerámicos, pisos fotolaminados y maderas. La constructora no puede asegurar que el repintado, reempapelado o cambio de piso fotolaminado, para el caso de ser necesario, sea del mismo tono de color que el original, debido al envejecimiento de la pintura, o de la madera, producido por el uso normal o por diferencias entre los pigmentos del mismo fabricante.

Por lo tanto, en caso de post venta, sólo se cambiará el paño comprometido del muro afectado por la reparación o la habitación en que el piso 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.

2. Papel mural:

Si su papel mural se ensucia, se recomienda limpiarlo con agua y jabón, las manchas menores se pueden sacar usando goma de borrar.

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.

Precaución: Cuando se instale una estufa debe tener la precaución de proteger el papel mural de posibles quemaduras.

3. Cerámicos:

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, evite baños 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.

Para la limpieza use productos recomendados para este tipo de material, ya que el exceso de humedad puede dañarlos.

7. Pinturas exteriores:

Fachada: Su departamento ha sido pintado y sellado externamente, pero se recomienda volver a sellar las ventanas con silicona el periodo recomendable por los fabricantes es cada 3 años.

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 normal de plástico o madera 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.

C. SELLO 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.

Recomendación: Lo recomendable es cambiar los sellos cada año.

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 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 aluminio, 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.

Deberá tener cuidado con las corrientes de aire al abrir puertas y ventanas ya que pueden generar daños en marcos y/o vidrios, los daños generados por este tipo de problemas climáticos no están garantizados.

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. 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.

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.

Advertencia: las quincallerías de su departamento no se deben limpiar con ningún tipo de solvente. ya que puede dañar la protección que tienen contra la corrosión.

MUEBLERÍA

Los muebles de cocina y los closets son de melamina, escogida por su durabilidad y la cualidad de ser fácil de mantener. 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.

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 viene equipado con una cocina encimera eléctrica de 4 platos o con una cocina eléctrica de 2 platos. Ambas poseen garantía del fabricante por 1 año y en caso de cualquier falla dentro de ese período, contáctese con el fono indicado en el folleto del mismo. Este tipo de artefacto requiere el cuidado típico de cualquier cocina. Evite el derrame de alimentos y lave con detergente antigrasa no abrasivo el que puede rayar la superficie.

Campana Extractora: Su departamento cuenta con una campana extractora la que se activa apretando uno de los botones frontales de esta. En su interior posee un filtro el que debe ser reemplazado dependiendo del uso, se recomienda cada 3 meses.

Calefont: Su departamento cuenta con un calefont de tiro forzado cámara externa, marca Splendid, la cual entrega los requerimientos, de agua caliente sanitaria.

VI. CALENDARIO DE MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO

DESCRIPCIÓN	FRECUENCIA	1º AÑO				2º AÑO				3º AÑO			
		ENE	ABR	JUL	OCT	ENE	ABR	JUL	OCT	ENE	ABR	JUL	OCT
REVISAR (DE REDES, SELLOS Y GRIFERÍAS)													
Estado del sello de la tina con el muro	ANUAL	*				*				*			
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)	ANUAL	*				*				*			
Fitting del estanque (inmóvil, buen estado de sellos)	2 VECES AL AÑO	*		*		*		*		*		*	
Muros con llaves de agua y salidas de cañerías	ANUAL	*				*				*			
Registro de la tina y el cuerpo del desagüe	ANUAL		*				*				*		
Cuerpo de las llaves de paso - manifold (firme y sin humedad)	ANUAL		*				*				*		
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	*		*		*		*		*		*	
REVISAR Y REPONER													
Sello de la tina en atraque al muro	ANUAL				*				*				*
Sello en el atraque de la cubierta mármol con el muro	ANUAL				*				*				*
Arandelas de goma de griferías con filtraciones	PERMANENTE					*	*	*	*	*	*	*	*
Sellos de puertas y ventanas	ANUAL		*				*				*		
PINTAR													
Muros exteriores	CADA 3 AÑOS												*
Cielos interiores de recintos húmedos	ANUAL				*				*				*
Muros y cielos de recintos húmedos	ANUAL				*				*				*
Muros interiores	CADA 2 AÑOS								*				
Otros cielos interiores	CADA 3 AÑOS												*
Elementos metálicos	ANUAL				*				*				*
LUBRICAR													
Bisagras, burletes y cerraduras	2 VECES AL AÑO	*		*		*		*		*		*	
MANTENCIÓN (ELECTRODOMÉSTICOS Y OTROS)													
Encimera	ANUAL					*				*			
Campana	PERMANENTE					*	*	*	*	*	*	*	*

VII. GARANTÍA DE SU DEPARTAMENTO

El objetivo principal de nuestra empresa es que los adquirentes de un departamento de Inmobiliaria Metro San Miguel S.A., 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, usted declara recibir a conformidad el departamento, deberá en caso que corresponda, acusar los posibles desperfectos que éste 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. CÓMO 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 Metro San Miguel S.A., a su página corporativa: **www.imakro.cl**, deberá abrir el link Postventa y llenar el formulario según las consultas indicadas. La empresa tomará contacto con usted en las 48 horas hábiles siguientes para constatar dicho desperfecto y posteriormente proceder a efectuar él 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 y si el cliente lo solicita, efectuará el presupuesto por la reparación.

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 se encuadra en nuestra legalidad vigente y su exposición, tiene por finalidad que su aplicación, de ser necesario, sea lo más expedita posible. 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.

Hemos grabado en un CD el 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 vuestra comprensión frente a ciertos inconvenientes que pudieran presentarse durante el primer período de vida de vuestro departamento, propios de un departamento nuevo y no atribuible a una defectuosa construcción.