

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## CASAS

# BIENVENIDO

A NUESTRA SALA DE VENTAS

¿LE SIRVO UN CAFÉ

DE NUESTRO COFFEE HOME?

NUESTRA EMPRESA TIENE

MÁS DE 35 AÑOS

DE TRAYECTORIA

Y MÁS DE 6.700 VIVIENDAS CONSTRUIDAS

ENTRE CASAS Y DEPARTAMENTOS

EN AMBAS VIVIENDAS NOS DESTACAMOS

POR NUESTRAS TERMINACIONES

SOFISTICADAS

DISTRIBUCIONES INTELIGENTES

Y SOLIDEZ EN NUESTRAS CONSTRUCCIONES

¿VAMOS A CONOCER LOS PILOTOS?

EN NUESTRAS CASAS

# DESTACAN

1ER, 2DO Y 3ER PISO SÓLIDO

ESCALA DE HORMIGÓN ARMADO

ESTUCO RÚSTICO EXTERIOR Y TEJA TIPO CHILENA

Empresa asociada a la Cámara Chilena de la Construcción



## Índice

•Versión.....	3
•Departamento de Servicio al Cliente.....	3
•Introducción al Manual del Propietario.....	4
•Aspectos Generales.....	4
•Responsabilidades y Garantías.....	5
•Ampliaciones o Modificaciones.....	6
•Seguridad.....	6
•Recomendaciones de mantención y uso de la vivienda.....	7
•Programa de Mantención de la Vivienda.....	8
•Humedades y Filtraciones.....	9
•Fisuras por retracción, expansión y contracción.....	10
•Fijaciones y perforaciones a muros y cielos.....	10
•Mantención de tejados.....	11
•Aislación térmica de entretechos.....	11
•Puertas.....	11
•Ventanas.....	12
•Instalaciones.....	12-13-14
•Artefactos sanitarios.....	14
•Grifería.....	15
•Calefón.....	15
•Fragües y Cerámicas.....	16
•Alfombras.....	16
•Quincallería.....	17
•Muebles y Cubiertas.....	17
•Espejos.....	18
•Artefactos de Cocina.....	18
•Pinturas y papeles murales.....	18-19
•Cierros perimetrales.....	20
•Exclusiones.....	21

## Versión

El presente manual se aplica a los siguientes conjuntos Inmobiliarios:

Jardín de la Viña  
Portal Oeste  
Jardín del Sol  
Portal Maipú  
Portal del Bosque  
Alto del Sol  
Jardines de Peñaflores  
Valles del Bosque  
Valle Oeste

## Servicio al Cliente

Nuestro Departamento de Servicio al Cliente ofrece como garantía las reparaciones que su inmueble requiera producto de fallas tanto en la materialidad de los productos como en la ejecución de las obras, sin embargo una precaria mantención o mal uso de su vivienda pueden limitar esta garantía, por lo que recomendamos realizar las mantenciones y cuidados mencionados en este manual.

En el caso de las viviendas que tengan equipamiento y este presentado problemas, los propietarios deberán comunicarse con el proveedor del equipo que este presentando las fallas, y seguir las indicaciones descritas en el respectivo manual del fabricante, que fue entregado al momento de recibir su propiedad. Estas garantías son independientes de las que da nuestra Empresa, el comprobante para obtener dicha garantía es el acta de entrega material de la casa entregada por la Inmobiliaria. Es importante señalar que ante cualquier duda nuestro departamento le entregara la orientación necesaria.

Para solicitar ser atendido por nuestro Departamento de Servicio al Cliente rogamos seguir los siguientes pasos:

- Envíe su requerimiento a través de nuestra web; ingrese a [www.galizzo.cl](http://www.galizzo.cl)  
Diríjase al link de Post Venta  
Ingrese sus datos completos del formulario en el link Contáctenos

- Su solicitud será atendida por orden de llegada: Nuestro departamento se comunicará con ustedes a la brevedad posible y coordinará una visita para posteriormente programar los trabajos a realizar.

### **Importante:**

En el caso de tener alguna reparación con carácter de urgente (Filtración, fuga de gas, problemas eléctricos etc.). Nuestro personal tomará contacto con ustedes lo mas pronto posible, con el fin de minimizar sus incomodidades. Los horarios de atención son de lunes a viernes de 08:00 a 17:30 hrs.

### **Nota:**

Las fuentes consultadas para la creación del presente manual fueron la Ley General de Urbanismo y Construcción y el manual del propietario de la Cámara Chilena de la Construcción.

## Introducción

El presente manual se enmarca dentro de los servicios que el propietario recibe al momento de adquirir su vivienda, éste fue preparado por el Departamento de Servicio al Cliente de Galizzo, con la finalidad de informar al comprador o usuario de la vivienda acerca de las características de esta, permitiendo de esta manera su mejor uso y mantención de sus distintos componentes.

## ASPECTOS GENERALES

**Estructura:** Es la que constituye el soporte de la vivienda y está compuesta por un grupo de elementos tales como: sobrecimiento, cimientó, radieres, pilares, vigas, losas, muros, y techumbre, los cuales en su materialidad incluyen el hormigón, la madera y la estructura metálica entre otros. Cabe destacar que la modificación de estos implica la pérdida de la garantía legal del inmueble por lo que debe ser asesorado por un Profesional competente, de su confianza que estudie las modificaciones y se haga responsable de estas.

**Elementos constructivos:** Son los que permiten el cierre general de la estructura, es decir, soportan los elementos de terminación tanto de interior como de exterior, entre los que destacan, ventanas, cubiertas de techo, estructura de cielos, tabiques divisorios, impermeabilización, base de pavimentos y revestimientos, entre otros.

**Instalaciones:** Es la que nos da la provisión de servicios básicos tales como, agua potable (fría y caliente), aguas servidas, electricidad, gas, corrientes débiles. Cabe destacar que dichas instalaciones han sido construidas de acuerdo a distintos proyectos, los cuales han sido desarrollados por Profesionales especialistas en las diferentes áreas y aprobadas y recibidas por las Empresas de servicios pertinentes.

**Terminaciones:** Son todos aquellos elementos que nos sirven de revestimientos tanto de interiores como exteriores, ya sea de muros, cielos, tabiques u otros, caben también en esta descripción elementos como quincallería, grifería, papel mural y rejas, entre otros.

**Artefactos:** Son aquellos elementos que dan término a las instalaciones, tales como, lavamanos, lavaplatos, tinas y receptáculos en el área sanitaria; en la parte eléctrica se incluyen interruptores, enchufes, cajas, etc.; a su vez en las instalaciones de gas están los calefont y encimeras.

**Aguas Lluvias:** Es el sistema de canales, canaletas y bajadas que incorporan las casas para la evacuación de las agua lluvias, puede tomarse también como los desniveles producidos en los terrenos con las pendientes necesarias para desviar las aguas hacia los sistemas urbanos de evacuación de acuerdo con las normas vigentes.

**Espacios Comunes:** En muchas oportunidades nuestros proyectos cuentan con espacios comunes o áreas verdes: la mantención y preservación de estos sitios radica en la administración de la comunidad o grupo de propietarios y pueden ser apoyados y asesorados por la Municipalidad correspondiente al sector.

## Responsabilidades y garantías

El artículo N° 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, establece los plazos de responsabilidad del (vendedor o constructor) de los diferentes componentes de una vivienda.

- 10 años, en el caso de las fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, vigas, losas, cadenas, pilares, estructura de techumbre y entramados horizontales y verticales de carácter estructural.
- 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, estructuras no soportantes de muro y de cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, o de las instalaciones de redes tales como eléctricas, sanitarias, de gas, o de las que intervengan en la propiedad.
- 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten la materialidad de los elementos de terminaciones, tales como, pisos, revestimientos, pinturas, papel mural, etc.

**Nota 1:** En los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente, o bien que no sean asimilables o equivalentes a estos, el plazo de prescripción de las acciones será de 5 años.

Los plazos de prescripción se contarán a partir de la fecha de recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del inciso que habla de la garantía de terminaciones que se contará a partir de la fecha de inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces.

**Nota 2:** Las fallas o defectos producidos por el mal uso o descuido serán reparados previa aceptación del presupuesto del caso.



Cabe destacar que la Ley de Calidad 20.016 rige a los permisos que ingresaron después de su entrada en vigencia en Agosto de 2005, a las viviendas entregadas antes de esta fecha se les aplica la ley 19.472 que establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda en 5, 3 y 1 años respectivamente según lo mencionado en los párrafos anteriores.

Es importante señalar que la construcción de su vivienda es una actividad realizada por personas por lo tanto cabe dentro de la categoría de producto artesanal, por lo que su perfección va a estar dentro de un margen aceptable, a su vez se debe comprender que toda vivienda recién construida tiene su periodo de adaptación, asentamiento y ajuste por lo que cualquier desperfecto en su etapa inicial de uso, podría ser parte de este proceso.

### Ampliaciones o Modificaciones

Este inmueble ha sido construido y recibido de acuerdo a un Proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria e Instrumentos de planificaciones vigentes.

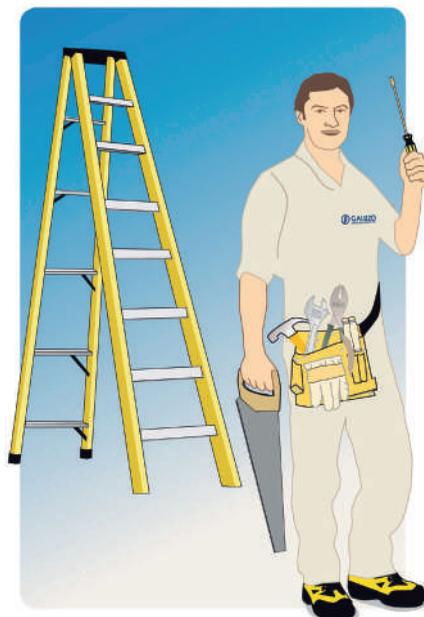
- Por consiguiente se le recomienda al propietario que toda ampliación o modificación que se haga en el inmueble debe ser autorizada por la Municipalidad respectiva, mediante un permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.
- En el caso de realizar una modificación, se deberá buscar asesoría de un Profesional que estudie y revise los planos de Cálculo e instalaciones respectivos, con el fin de proteger la integridad tanto de sus habitantes como el daño posible ocasionado a la estructura de la vivienda.
- Nunca permita que se apoyen estructuras en elementos no resistentes como panderetas, cierros de placa, aleros , etc., Lo que provocaría accidentes.

### Seguridad

Para llevar a cabo las faenas de mantención o reparación de la vivienda, es necesario considerar algunas medidas básicas de seguridad.

- Utilizar escaleras adecuadas y en buen estado.
- Utilizar cinturón de seguridad en trabajos en altura.
- Utilizar guantes en trabajos que pongan en riesgos las manos.
- Utilizar herramientas adecuadas.
- Utilizar antiparras en trabajos de picado.
- Utilizar antiparras y proteger el entorno de chispas y otros peligros en caso de usar sopletes para soldar, esmeriles y otros elementos similares.

Recuerde que por sencilla que parezca una faena usted puede salir dañado debido a su inexperiencia en el tema por lo que aceptar estas recomendaciones hará su vida más segura.



## Recomendaciones de Mantenimiento y Uso de la vivienda

Para mantener y prolongar la vida útil de una vivienda es necesario que los usuarios del inmueble se preocupen tanto de su uso como de su mantención, las medidas que siguen se deben aplicar permanentemente por personal especializado desde el inicio de uso de la vivienda.

### 1 Humedades y Filtraciones

**1.1 Humedad de primer año:** Para la construcción de las viviendas usamos diversos tipos de materiales que en general dificultan el paso del agua desde el exterior, por lo tanto, también se hace muy difícil que salga el agua o humedad interna de la vivienda. Debido a la variedad de materiales que ocupamos como, hormigón, morteros, ladrillos, etc., los cuales ocupan gran cantidad de agua en sus faenas, estos en un principio guardan agua, por lo que su humedad interna demora largo tiempo en eliminarse en un 100%.

- Es necesario el secado de los muros y elementos en los cuales tenga humedad incorporada, de esta forma la ventilación prolongada y diaria será de vital importancia, esto disminuirá también la humedad interior producida por cocinas o encimera y estufas tanto de parafina como de gas (**Ver punto 1.4**).

**1.2 Humedad por lluvias:** Este tipo de falla puede ser producto de una rotura de teja o teja corrida, por una canal obstruida o que le falta sello, o por falta de sellos en las ventanas. Para ello es necesario realizar lo siguiente:

- Todos los años hacer la revisión y limpieza de las canales, forros, bajadas y hojalatería en general.
- Realizar la revisión de los sellos y despiches (perforaciones en el riel) de ventanas.
- Colaborar con el Municipio en la limpieza de los sumideros que se encuentran en la calle, con el fin de asegurar su buen funcionamiento.
- Para resguardar la seguridad, nunca subirse durante una lluvia.

**1.3 Humedad por jardineras:** Cuando existen jardineras adosadas a la vivienda o superficies duras con pendientes hacia la casa, estas pueden llevar la humedad al interior de la vivienda. Por eso hay que tener la precaución de:

- Realizar un buen tipo de drenaje en el sector de la jardinera, con el fin de que esta humedad la reciba el suelo y no el muro en el cual está adosada.
- Mantener las pendientes de los pisos hacia los terrenos de la vivienda y no hacia los muros.



## Programa de Mantenimiento de la Vivienda

Programa de mantenimiento														
Partida	Frecuencia	Tipo de mantenimiento	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>Estructura</b>														
Techumbre	Cada año	Revisar			X									
Muros exteriores	Cada 3 años	Pintar		X										
Maderas	Cada 2 años	Barnizar o pintar		X										
Terminaciones Interiores														
Sellos de cerámicas pisos y muros	Cada año	Mantenimiento	X											
Fragüe de cerámicas	Cada 2 años	Mantenimiento	X											
Puertas	Cada año	Ajustar		X										
Cerraduras y bisagras	Cada año	Revisar y lubricar	X											
Quincallería	Cada año	Lubricar		X										
Enchapes	Cada año	Revisar		X										
Muebles de cocina y closet	Cada 3 meses	Revisar	X			X			X			X		
Ventanas, rieles y manillas	Cada 3 meses	Revisar y lubricar	X			X			X			X		
Muros y cielos Interiores	Cada 2 años	Pintar	X											
Cielos de baños y cocinas	Cada año	Pintar	X											
Papel Mural	Cada año	Revisar	X											
Alfombras	Cada 6 meses	Limpiar			X						X			
<b>Terminaciones Exteriores</b>														
Canales, bajadas y desagüe	Cada año	Revisar, limpiar y pintar			X									
Elementos metálicos (reja)	Cada 2 años	Pintar	X											
Jardín (plantas, césped, árbol)	Cada mes	Mantenimiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cierros perimetrales (buldog)	Cada año	Revisar		X										
<b>Instalaciones</b>														
Red de agua potable	Cada 2 años	Revisar		X										
Red de alcantarillado	Cada 2 años	Revisar		X										
Red de gas	Cada 2 años	Revisar		X										
Red eléctrica	Cada 2 años	Revisar		X										
Cuerpos de llave de paso	Cada 6 meses		X						X					
Grifería	Cada año	Revisar		X										
Sifones	Cada 6 meses	Limpieza	X						X					
Sello y estado de artefactos	Cada año	Mantenimiento		X										
Aireadores y challas	Cada mes	Limpieza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Instalaciones de gas	Cada mes	Revisar		X										
Citofonía	Cada 2 años	Revisar		X										
Sensores de alarma	Cada año	Revisar		X										
Calefón, cocinas y estufas	Cada año	Revisar		X										

**1.4 Humedad por condensación:** este tipo de humedad es provocado por los cambios de temperatura producidos por el aire caliente en el interior en contraste con la temperatura fría del exterior, y se manifiesta con agua en paredes exteriores y ventanas, que son aquellas que están en mayor contacto con el exterior. Este problema se agrava en muros con orientación hacia el Sur y es consecuencia del tipo de calefacción y hábitos de uso y ventilación del inmueble.

Este problema afecta el interior de la vivienda, manchando y soltando las pinturas, despegando los papeles murales y favoreciendo la formación de hongos en diversos lugares, los que en contacto con las personas podría ser dañino.

Es por esto que recomendamos:

- No usar estufas en forma prolongada, ni mientras duerme por la noches.
- Secar a primera hora muro y vidrio mojados, para impedir que escurra agua.
- Ventilar en forma generosa las habitaciones y los rincones donde existan cortinas.
- No tapar celosías de ventilación.
- Mantener limpios los despiches ubicados en los rieles de ventanas.
- Ventilar los baños y secar los muros de este después de cada ducha.
- Mantener las ventanas de la cocina abiertas levemente mientras calienta alimentos y mantener limpios los filtros de la campana.
- No seque ropa en el interior del inmueble.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores y regarlas con moderación.



## 2 Fisuras por “retracción expansión” y contracción

En las superficies de cielos y muros de hormigón es habitual encontrar fisuras causadas por la retracción hidráulica de los materiales esto se produce por el proceso de fragüe, en tabiques también pueden producirse debido a cambios de temperatura al interior del inmueble que afecten a algunos materiales, este tipo de fisuras no revisten riesgos estructurales y no tienen influencia en la resistencia antisísmica de la vivienda.

- Estas fisuras se reparan con pasta muro o algún sellador pintable.
- Recuerde pintar con periodicidad tabiques y cielos falsos con el fin de disminuir el descascaramiento, fisuras y manchas por estos motivos, sobre todo en recintos húmedos como cocina y baños.
- Las canterías, que son hendiduras que se diseñan en la unión de dos materiales distintos, tienen como objetivo disimular y disminuir las posibles fisuras por expansión y contracción.

## 3 Fijaciones y perforaciones a muros y cielos

**3.1 Muros revestidos con cerámicas:** Para poder perforar cerámicas se debe realizar con taladro sin percusión utilizando una broca fina para agujerar la superficie esmaltada, esto impedirá trizar la palmeta, cuando ya hayamos hecho el agujero se podrá utilizar una broca del diámetro del tarugo, se recomienda sellar el contorno de dichos agujeros en las zonas húmedas como baños y cocinas.

**3.2 Tabiques y cielos de yeso cartón:** En estos casos se debe utilizar solo un diámetro de broca o elemento de perforación, ya que los tarugos son especiales y se les denomina tarugos paloma o mariposa.

- No colgar elementos de gran peso en tabiques como televisores plasma o similar.
- Al momento de colgar elementos en cielos falsos verificar que el tarugo o fijación coincida con algún elemento de madera o metálico de la estructura con el fin de darle mayor resistencia, recuerde que los cielos falsos están diseñados para sostener el peso propio y no lámparas o elementos pesados.

**3.3 Muros y losas de hormigón:** En estos casos se debe utilizar brocas para concreto y tarugos plásticos y fijarse de no perforar el tendido de alguna instalación eléctrica, de gas, agua o teléfono y otras corrientes débiles que intervenga en la vivienda.



#### 4 **Mantenimiento de tejados**

Nuestras cubiertas están compuestas por tejas de cemento que están colocadas sobre costaneras. Para su mantenimiento se recomienda:

- Revisar y reemplazar las tejas quebradas.
- Revisar canales de aguas lluvias y despejar de nidos u hojas.
- Revisar los morteros en sellos de cumbreras.
- En temporales de viento revisar el desplazamiento de alguna teja en particular.
- No subirse al tejado con lluvias o humedad ya que estas son frágiles y resbaladizas.

#### 5 **Aislación térmica de entretechos**

Para la aislación térmica en techumbres existen diversos tipos de materiales los cuáles deben estar bajo las exigencias de la Norma General de Urbanismo y Construcción (NGUC). En el caso nuestro contamos con lana mineral (fibra de vidrio) la que es repartida en el entretecho de manera de proteger la vivienda tanto del frío como del excesivo calor.

- Por su seguridad recordamos que la manipulación de este producto debe ser cuidadosa, ya que los pequeños trozos de fibra de vidrio pueden entrar en los ojos.
- Recomendamos realizar inspecciones periódicas para fiscalizar que la lana mineral se encuentre en su lugar y no esté corrida.

#### 6a **Puertas**

- Las puertas están constituidas por un armazón de madera (bastidor) y recubiertas por placas de material aglomerado. Esta estructura va revestida por pintura que las protege de las inclemencias del clima.
- Es por ello que se recomienda pintar o barnizar periódicamente con el fin de prolongar su vida. No olvide pintar todos los cantos de las puertas.
- Es importante no golpear sus puertas con mucha fuerza.
- Cuando alguna de sus puertas no cierre, revisar si es un problema de hinchazón por humedad o si esta descolgada de la bisagra.
- En el caso de hinchazón recorre el canto de puerta con lija o cepillo en forma prudente: recuerde que en las temporadas de verano la puerta vuelve a secar, por lo que el espacio entre marco y puerta puede provocar que esta no cierre.

#### 6b **Quincallería**

- Revisar los tornillos de la bisagras: use un destornillador adecuado para apretarlos, en caso necesario.
- Lubrique las bisagras y cerraduras.



## 7 Ventanas

Las ventanas de nuestras casas son fabricadas con perfiles de aluminio de acuerdo a la normativa.

- Se recomienda no golpear al cerrarlos esto deteriora el muro o tabique que la soporta.
- Cuidar el funcionamiento de los pestillos y lubricarlos en caso necesario.
- Revisar y limpiar semanalmente el riel o perfil inferior con el fin de no dañar los rodamientos que permiten desplazar la hoja, si estos se dañaran se recomienda cambiar el elemento.
- Mantener los sellos de silicona en los encuentros con marcos y tornillos a la vista.

## 8 Instalaciones

**8.1 Agua potable:** La red de agua potable que alimenta la casa establece el abastecimiento de agua fría y caliente por separado. Cabe destacar que el agua caliente es producida por calefón ubicado en la parte exterior de la casa en el sector del Patio de Servicio.

- En el caso de hallar una filtración se deberá cerrar completamente la llave de paso correspondiente a la cañería que presenta la falla y a la brevedad comunicar a un especialista (gasfiter) para que diagnostique y repare la filtración.
- Se recomienda limpiar periódicamente los aireadores, que es un elemento que se encuentra en las boquillas de las llaves y que tiene la finalidad de purificar e incorporar aire el agua que consumimos, este proceso de limpieza se realiza para permitir el correcto flujo de agua en su vivienda. En el caso de tener problemas de presión usted deberá contactar a la Empresa de que provee el agua en su sector.



**8.2 Red de alcantarillado:** Para evacuar las aguas servidas de su vivienda contamos con una red de tubos, descargas y cámaras, las cuales están conectadas a las instalaciones de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva.

- Evite obstruir los ductos, para permitir el libre escurrimiento de las aguas servidas.
- No bote comidas por los artefactos sanitarios.
- No bote excesivas grasas por los lavaplatos, ya que al enfriarse se solidifica y tapa los ductos.

**8.3 Gas:** La vivienda es abastecida con gas mediante una red compuesta por cañerías y llaves de paso, las que se empalman con el medidor que provee la Empresa de gas.

- La mantención de la red por parte de la Empresa proveedora del servicio va desde el medidor hacia afuera del recinto o propiedad. El propietario debe, mantener la red desde el medidor hasta el interior de la casa.
- Recuerde que no debe intervenir en las instalaciones de gas, ya que su casa cuenta con **sello verde** que es una Certificación entregada por la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), organismo que revisa y supervisa dichas instalaciones.
- El propietario es responsable de mantener vigente esta Certificación y en el caso que requiera de alguna modificación en las instalaciones, deberá acercarse a un profesional autorizado con su inscripción al día.
- Realizar las mantenciones sugeridas por los proveedores de artefactos (cocinas, calefón, etc.)
- Ante cualquier escape de gas debido a una falla, cortar el suministro desde la llave de paso, ventilar la zona y solicitar la visita de un técnico autorizado de la compañía respectiva.

**8.3 Electricidad:** Este servicio esta compuesto por circuitos debidamente canalizados y controlados por un tablero general, en el podemos encontrar interruptores individuales los cuales controlan los diferentes circuitos, y el dispositivo diferencial el cual está asociado solamente a los circuitos de enchufes. En el caso de una descarga eléctrica el sistema cuenta con una barra Copper Weld, que evita daños a artefactos y personas.

- Revisar periódicamente enchufes e interruptores y cambiar los dañados.
- Reapretar conexiones en tableros.
- Cuando existe alguna anomalía o salta algún interruptor del tablero, para volver a activarlo se debe bajar completamente y volverlo a su estado original, si una vez hecho este procedimiento el automático sigue saltando, usted deberá revisar sus instalaciones asociadas a ese circuito y verificar que el consumo (suma de los Amps) la cantidad de artefactos no supere la capacidad de diseño del interruptor.
- Se recuerda que ante cualquier duda dirigirse al tablero y guiarse por el rótulo respectivo.
- Para realizar modificaciones contratar personal autorizado e inscribir dicho cambio en la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC).
- Cuando el corte sea externo, baje los automáticos, hasta que se reponga el servicio con el fin de evitar golpes de corriente.



**8.4 Corrientes débiles:** La vivienda presenta ductos para la instalación de teléfono, internet, citofonía y alarma, los cuales deberán cablearse por los diferentes proveedores de servicios.



### Citofonía según vivienda y proyecto

Este sistema comunica el interior del hogar con el exterior mediante un intercomunicador fijo el cual se encuentra uno en la cocina y el otro en la reja perimetral exterior de la vivienda.

### Alarma según vivienda y proyecto

Para mayor seguridad la vivienda cuenta con sistema de alarma el cual está constituido por sensores en ventanas, puertas y sensores de movimiento, todo esto conectado a una sirena situada en el frontis de la vivienda.

**Nota:** Ambas garantías serán informadas al momento de la entrega de la vivienda.

## 9 Artefactos sanitarios

Los artefactos sanitarios son productos certificados, los cuales deben tener usos y mantenencias adecuadas.

- Cambiar los sellos de silicona en los bordes o perímetros de los artefactos, con el fin que no escurra agua. Se debe utilizar silicona con fungicida. Recuerde retirar el sello antiguo completamente, con un cuchillo o tip top, antes de sellar nuevamente.

- Limpiar sifones con periodicidad. Si encuentra dificultad en la descarga, cambiar dicho elemento.

- Revisar el mecanismo de el estanque del wc. Si encontrara anomalía, cambiar sus componentes.

- No utilizar cloro en el estanque del wc, ya que este deteriora las gomas por lo que producirá filtraciones.

- En el caso de las cubiertas de granito o mármol, tener la precaución de no dejar productos estacionados de manera prolongada y permanente que posean aceites y colorantes tales como perfumes, cremas, jabones etc. que pudieran penetrar la piedra y dañarla de forma irreversible. Su limpieza debe ser solo con paño húmedo sin detergentes abrasivos que rayen dicho elemento.

- Las cubiertas están compuestas por materiales pétreos los cuales pueden presentar vetas, diferencias de tonos y pequeños defectos producto de naturalidad del material, por lo que se aceptan pequeños retapes.



## 10 Grifería

Estos elementos requieren de mantenencias periódicas; su mal funcionamiento produce gastos de agua innecesarios.

- Cambiar gomas cuando no cierren correctamente (queden goteando).
- Si al cerrar las llaves estas se tienen que forzar para cerrarlas esto nos indicará que necesita cambio de gomas.
- Limpieza periódica de aireadores (elemento ubicado en el terminal de la grifería para purificar e incorporar aire al agua).
- Limpieza de challas de duchas.
- No estire demasiado la manguera o flexible de la ducha, para evitar su deterioro.

## 11 Calefón

Para la generación de agua caliente se instala un calefón, el cual debe cumplir con las Normas Vigentes de Evacuación de Gases y Ventilación.

- Este tipo de artefacto se debe revisar y limpiar al menos una vez al año. Esta mantención la debe realizar el servicio técnico del fabricante.
- En el caso de sentir olor a gas, cortar la llave de paso del calefón y la llave de paso del medidor y contacte lo más pronto posible a la Compañía de Gas o al proveedor del artefacto.
- Si el propietario decide cambiar el calefón, hágase asesorar por un profesional autorizado y recuerde revisar los diseños de chimeneas de ventilación.



### 13 Fragües y Cerámicas

Este producto es utilizado en su vivienda tanto en piso como en muros, por lo que recomendamos lo siguiente:

- Revisar las cerámicas y refraguar aquellas en donde el fragüe este abierto o quebrado: el no reparar estos desperfectos permitirá el paso de humedad y agua, lo que puede provocar que las cerámicas se soplen y posteriormente se quiebren o tricen.
- Para limpiar sus pisos de cerámica basta con aspirarlos y ocasionalmente repasar con un trapero húmedo.
- Se recomienda conseguir en el mercado algunas palmetas de cerámicas iguales a las de su casa con el fin de tener recambio, ya que normalmente los tonos y partidas cambian.

### 14 Alfombras

La vivienda que cuenta con dependencias en las que se ha instalado alfombra, este producto está diseñado para un trafico prudente, cabe destacar que los paños de alfombras sufren cortes para adecuarlos a las distintas zonas para unirlos con otros tipos de pisos es necesario contar con cubrejuntas.

Recomendaciones:

- Limpiar las zonas en forma periódica, con productos especializados.
- Revisar las uniones y pegar si estuvieran despegadas. Si encontrara hilachas, cortar a ras, no las tire, esto impedirá el desilachamiento.
- Aspirar al menos una vez por semana.
- Secar con paños absorbentes en el caso de volcamiento de líquido.
- No arrastrar muebles sobre la alfombra, para impedir la rotura del tejido.



## 6b Quincallería

El buen uso de las chapas y bisagras de las puertas prolongará la vida útil de estos elementos, por lo que se hace necesario:

- Lubricar las chapas y bisagras periódicamente.
- Revisar, ajustar y atornillar estos elementos, ya que con su uso diario tienden a soltarse.
- No limpiar las chapas con productos abrasivos ni corrosivos.

## 15 Muebles y cubiertas

Los muebles incluídos en su vivienda son construídos en madera aglomerada enchapados con cubierta de postformado. En el caso de algún modelo en particular y según el proyecto, algunos muebles pueden ser de madera aglomerada, lacados y con cubiertas de mármol.

- En cuanto a su uso se hace fundamental no golpear sus puertas al cerrar y tratar de llegar al mueble con cuidado, sin colgarse de él, usando un piso.
- Revisar sus bisagras y rieles, para mantener sus tornillos apretados, el uso diario inevitablemente soltará dichos tornillos.
- Revisar los rodamientos de cajoneras, si alguno presentará falla cambiar inmediatamente, de lo contrario dañará el riel de desplazamiento.
- Recuerde revisar los enchapes de la hoja y canto de los muebles: si alguno se picara o dañara, cambíelo inmediatamente, ya que debido a la estructura aglomerada de los muebles y la humedad ambiente a la que están expuestos, estos se dañarán.
- Limpiar sus superficies con trapo húmedo y no detergente ni productos abrasivos.
- En muebles de lavaplatos y vanitorios secar el exceso de agua, después de ser utilizados.
- Revisar periódicamente el sello de silicona en los contornos de los muebles: cambiarlos una vez por año.
- No deje sus productos de belleza o perfumes en las cubiertas de vanitorios ya que podría dejar la marca.

## 16 Espejos

Éstos irán instalados en su vivienda, son elementos decorativos que van instalados y separados del muro por un bastidor de aluminio.

- Revisar y cambiar periódicamente el sello de silicona, para impedir la humedad entre la pared y el espejo. Utilice silicona con fungicida.
- No instalar lámparas demasiado cerca del espejo, ya que podría, provocar su rompimiento y dañar algún morador.
- No cargarse o apoyarse sobre los espejos, lo que podría provocar su rompimiento ya que estos están adheridos solo en algunos puntos.
- Limpiar con limpiavidrios.

## 17 Artefactos de cocina

Las cocinas, según el proyecto, y modelo de vivienda, pueden venir equipadas con encimera, horno y campana.

- Se recomienda limpiar sus quemadores después de algún derrame de líquido.
- Cambiar filtro de campana según el manual del producto.
- En el caso de fuga de gas, corte el suministro girando la llave de paso y llame inmediatamente al proveedor del artefacto o Compañía de Gas.
- Realizar las mantenciones sugeridas por el manual de cada artefacto. Si tiene garantía vigente no significa que no necesita mantención: recuerde siempre revisar sus artefactos.
- No tapar las celosías de ventilación ubicadas en cocinas u otras dependencias, estas están diseñadas y reguladas por la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), en función de su seguridad.

## 18 Pinturas y papeles murales

Las pinturas de su vivienda, dependiendo de la zona en que se encuentra requiere distinto tipo de mantención. Recuerden seguir las recomendaciones del programa anual de mantenciones y así mantendrá su vivienda estéticamente en buenas condiciones y las pinturas que tienen una finalidad de recubrimiento de algún material específico, podrán cumplir con su objetivo.

- **Pinturas exteriores:** Recuerde retirar las pinturas sueltas y húmedas, utilizando productos de exterior que encuentre en el mercado. Hágase asesorar por el vendedor especialista de la tienda. Los muros exteriores con orientación Sur tienden a ser los más dañados debidos a la falta de sol, por lo que se recomienda revisar periódicamente.
- **Pinturas Interiores:** Las pinturas interiores que están más expuestas, son las de los recintos húmedos, cocina y baño. Pinte estas zonas una vez por año para mantener su finalidad y evitar su descascaramiento. En el resto de las dependencias, dependerá del uso y funcionalidad que le den a la vivienda, por lo que es recomendable asesorarse por el programa anual de mantenciones.

**Elementos metálicos:** Revisar constantemente estas estructuras, sobre todo si están en el exterior: el oxido y la humedad las corroe y debilita, por lo que una buena mantención de pintura será imprescindible. Recomendamos sacar el oxido con una lija, limpiar la zona, aplicar anticorrosivo y pintar con esmalte para elementos metálicos.

**Elementos de madera:** Barnizar estos elementos al menos una vez por año, para mantener su colorido y finalidad.

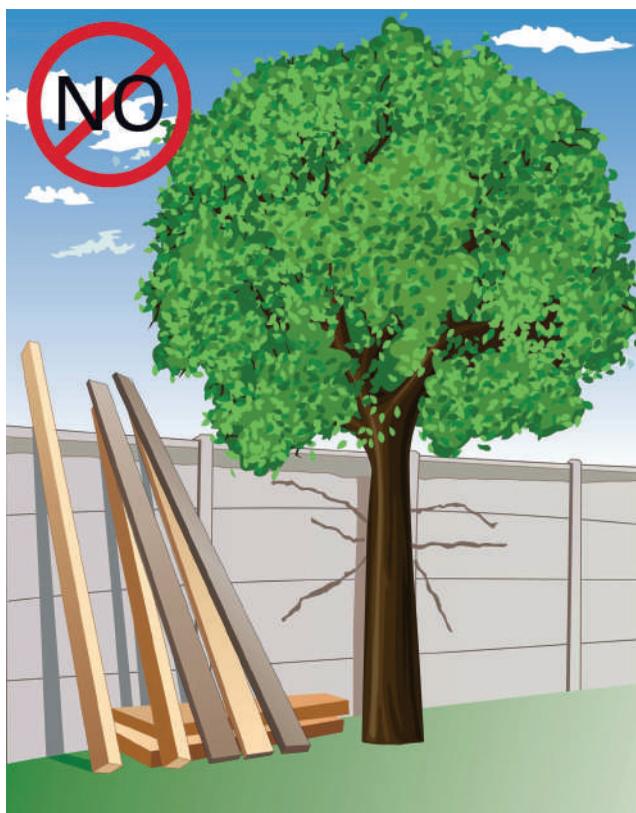
**Papeles Murales:** Los papeles que interviene en su casa son del tipo papeles de interior y papeles vinílicos: ambos tienen distintos tipos de mantención. En el caso de los papeles de interior es recomendable solo limpiar con una esponja con agua tibia sin frotar en demasía. Para los papeles vinílicos el secado de estos después de cada baño es muy importante, ya que impide que se despeguen en la parte inferior por el exceso de humedad acumulada en esta zona.



## 19 Cierros perimetrales

Los terrenos de las viviendas suya y vecinas están delimitados por un cierre perimetral en base a paneles de concreto fijados por pilares cada 2 mts. Aproximadamente. Esta estructura es conocida como cierre Bulldog, y sólo cumple la finalidad de delimitar su terreno, por lo que no posee características estructurales que puedan resistir techumbre ni cobertizos, recuerde que a ambos vecinos les pertenece la mitad del cierre, por lo que cualquier acuerdo de adosamiento debe quedar estipulado entre las partes.

- Recuerde revisar después de las lluvias los aplomos de los medianeros con el fin de mantener la seguridad de los moradores.
- Las fisuras superficiales que presenten los muros no revisten riesgo estructural, solo reparar con materiales flexibles y pintar.
- Corregir los riegos que mojen constantemente los cierros y revisar que las raíces y árboles de gran magnitud no dañen la estructura.



## **Exclusiones**

La garantía expira cuando se hace mal uso de sus materiales, cuando existe una modificación o intervención a la vivienda o dependencias en temas relacionados con terminaciones, instalaciones, estructurales y/o cuando no se realicen los mantenimientos respectivos indicados en este manual.

Los daños que se produzcan por causas de la naturaleza o desastres naturales, por ejemplo, el rompimiento de pavimentos y/o ductos de instalaciones por motivos de raíces de arboles o arbustos, como también daños producidos por roedores, insectos y aves, no serán responsabilidad de nuestra empresa.

Los daños producidos por la provisión de electricidad, gas y agua potable, tales como subidas de voltaje, golpes de corriente, calidad del combustible, alzas y bajas de presión de agua y agentes externos en el agua como piedrecillas y sarro producido por las compañías respectivas no serán responsabilidad asociada a nuestra garantía.

El equipamiento de las viviendas tales como encimera, campana, horno y calefón serán cubiertos por la garantías proporcionadas por nuestros proveedores y/o fabricantes de los productos en cuestión.

**“EN NUESTROS  
DEPARTAMENTOS DESTACAN  
SUS AMPLIOS ESPACIOS  
GRANDES TERRAZAS  
Y ESPACIOS COMUNES PENSADOS EN NUESTROS  
CLIENTES**

**“COMO DATO CURIOSO”**

GERENCIA PRUEBA LOS MATERIALES  
EN SUS VIVIENDAS PROPIAS ANTES DE UTILIZARLOS

**¿VAMOS A COTIZAR  
A SALA DE VENTAS?**

ENVÍEME SUS DOCUMENTOS  
Y JUNTO AL EQUIPO DE CRÉDITO

**NOS LA “JUGAREMOS”**

PARA OBTENER SU CRÉDITO HIPOTECARIO

**FELICITACIONES**

**POR SU NUEVA VIVIENDA**

BIENVENIDO A LA FAMILIA

**GALIZZO**””

[WWW.GALIZZO.CL](http://WWW.GALIZZO.CL)