



MANUAL DE PROPIETARIO



Índice

Versión	3
Departamento de Servicio al Cliente	3
Introducción	4
Aspectos Constructivos generales de su inmueble	6
Situaciones de emergencia en el inmueble	7
Recomendaciones de mantención y uso	8
Pinturas y barnices	8
Elementos cerámicos	9
Pisos laminados	10
Puertas	11
Quincallería	12
Ventanas	13
Muebles	14
Cubiertas (de muebles)	16
Espejos	17
Artefactos sanitarios	18
Humedad	18
Condensación	18
Fisuras o grietas en el inmueble	20
Efecto de la lluvia	20
Artefacto calefón	21
Ventilaciones-Registros-Celosías	22
Conexiones de agua para la lavadora	22
Grifería	22
Artefactos Sanitarios (baño)	24
Cubierta Techumbre	25
Aislación térmica techumbre	26
Instalaciones en su inmueble	27
Exclusiones de garantía	33

Versión 2025

El presente manual de uso y mantención de viviendas se aplica a los siguientes conjuntos inmobiliarios.

Portal Oeste
Valles del Bosque
Jardines de Peñaflor
Alto del Sol
Valle Oeste

Departamento de Servicio al Cliente

Nuestro departamento de servicio al cliente ofrece como garantía las reparaciones que su inmueble requiera debido a fallas en terminación, instalación y estructura, sin embargo, una precaria o nula mantención o mal uso de su vivienda puede limitar su garantía.

En el caso de las viviendas que tengan equipamiento y esté presentado problemas, los propietarios deberán comunicarse con el fabricante proveedor del equipo 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 entregará la orientación necesaria.

El objetivo de este manual es proporcionar una guía que, de acuerdo a la experiencia y buenas prácticas le sea útil en la mantención de su vivienda.

Para solicitar ser atendido por nuestro Departamento de Servicio al Cliente debe ser propietario titular y luego seguir los siguientes pasos:

Envíe su requerimiento a través de nuestra página web;

- Ingrese www.galizzo.cl
- Diríjase a atención al cliente, pestaña Post Venta.
- Ingrese a formulario Post Venta.
- Completar formulario con datos del propietario, descripción de la solicitud y enviar.

Los horarios de atención a clientes por cualquier tipo de requerimiento (Post venta) es de Lunes a Viernes de 08:00 a 17:30 horas.

En caso de no disponer internet para solicitar el requerimiento, por favor contactar al teléfono de su sala de ventas.

Su solicitud será atendida por orden de llegada. Nuestro departamento se comunicará con usted a la brevedad y coordinará una visita de inspección, para posteriormente programar los trabajos a realizar.

Importante

En caso de tener alguna reparación de carácter urgente (Filtración de agua, filtración de gas, problemas eléctricos etc.) Nuestro personal del departamento Post Venta se comunicará con usted de forma prioritaria en el horario mencionado anteriormente.

Nota

Las fuentes consultadas para la elaboración de este manual corresponden a la Ley General de Urbanismo Construcción y el manual del propietario de la cámara Chilena de la Construcción.

Introducción

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

Garantía

Para no inducir a error, la garantía de su departamento o del edificio, cubre defectos o daños, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros. Los inmuebles tienen asociada por ley una garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción.

- Por diez años en el caso de fallas y defectos que afecten la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobre cimientos, fundaciones, muros soportantes, vigas, cadenas, losas, pilares, estructura de techumbre y entramados horizontales y verticales de carácter estructural, esta garantía se aplica a partir de la fecha de recepción municipal (RM) del edificio.
- Por cinco años en el caso de fallas y defectos que afecten algún tipo de instalaciones, tales como, cubierta techumbre, estructura no soportante de cielo y muro, bases de pavimento, estructura o bases de piso, impermeabilizaciones, o de las instalaciones de redes tales como eléctricos, sanitarias, de gas o de las que intervengan en la propiedad, esta garantía se aplica a partir de la fecha de recepción municipal (RM) del edificio.
- Por tres años en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras, tales como, revestimiento piso, revestimientos, pinturas, papel mural, etc. Esta garantía se aplica a partir de la inscripción del inmueble en el conservador de bienes raíces respectivos.



Ampliaciones y 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 autorizarla 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 cálculos 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.



1. ASPECTOS CONSTRUCTIVOS GENERALES DE SU INMUEBLE

1.1 Estructura

Es la que constituye el soporte de la vivienda y está compuesta por el cimiento, pilares, vigas, losas, muros y techumbre, contruidos mayormente con hormigón armado, 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 del área, que estudie las modificaciones y se haga responsable de estas.

1.2 Elementos constructivos

Son los que otorgan el cierre general de la estructura tanto interior, es decir, soportan los elementos de terminación tanto interior como exterior tales como, ventanas, tabiques divisorios, cubierta de techo, estructura de cielo, revestimientos, impermeabilización y pavimentos entre otro.

1.3 Instalaciones

Son la provisión de servicios básicos tales como, agua potable (fría y caliente), evacuaciones de aguas servidas, electricidad, gas y corrientes débiles. Cabe destacar que dichas instalaciones han sido contruidas 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.

1.4 Terminaciones

Son todos aquellos elementos que nos sirven de revestimientos tanto de interior como exterior, ya sea de muros, cielos y tabiques u otros, además en este ítem se incluye elementos como quincallería, grifería, papel mural y rejas, entre otros.

1.5 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 enchufes, interruptores, cajas eléctricas, etc.; a su vez en las instalaciones de gas está el calefón, cocinas, encimeras, estufas, etc.

1.6 Aguas lluvias

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

1.7 Espacios comunes

En muchas oportunidades nuestros proyectos cuentan con espacios comunes o áreas verdes: La mantención y preservación de estos espacios radica en la administración de la comunidad o grupo de propietarios y a su vez se pueden ser apoyados y/o asesorados por la municipalidad correspondiente al sector.

2. SITUACIONES DE EMERGENCIA EN EL INMUEBLE

Existen 4 ítems importantes que revisten una emergencia, donde usted como primera medida debe y se compromete a realizar lo siguiente:

2.1 Incendio

En caso de incendio usted se debe comunicar inmediatamente con bomberos y avisar a los propietarios colindantes.

2.2 Filtración de agua por rotura de cañerías

Cortar inmediatamente detectada la filtración el agua desde la llave de paso correspondiente (al interior de su vivienda). En caso de no ser posible, acudir al medidor ubicado en la entrada de su vivienda y cortarla desde ahí, tal como le fue indicado al momento de la entrega de su departamento y esperar a que el especialista certificado revise su instalación.

2.3 Fugas de Gas

Cortar inmediatamente de detectada la fuga el suministro de gas desde la llave de paso, tanto del artefacto emisor como principalmente de la red domiciliaria de gas y esperar a que el especialista certificado revise su instalación.

2.4 Problemas eléctricos

Bajar inmediatamente todos los interruptores del tablero eléctrico de la vivienda y esperar a que el especialista certificado revise su instalación.



3. RECOMENDACIONES DE MANTENCIÓN Y USO

En la vivienda sucederán distintos defectos con el propio uso como, por ejemplo:

- Decoloración de la pintura o del papel en la zona donde se ha puesto un cuadro.
- Acumulación del polvo en suspensión sobre superficies debido a la convección del aire.
- Cambio de color de los cielos de baños y cocinas por la acción de la humedad.
- Debido a tránsito existirá el desgaste del piso laminado, papel mural, etc.

3.1 Pinturas y barnices (Según aplique)

En su vivienda se utilizaron esmaltes al agua y látex cuya duración está definida por el correcto uso de su propiedad y la mantención adecuada. En general, se debe considerar que las distintas superficies y elementos con pintura deben pintarse de forma regular antes que el acabado original se desgaste, ya que, por efectos del tiempo, el sol y especialmente la humedad, las pinturas pierden dramáticamente sus cualidades. También pinte los elementos metálicos cada un año, retirando la pintura antigua aplicando luego anticorrosivo y finalmente pinte con un producto especialmente formulado para metal y exterior.

La Inmobiliaria se hace responsable solo de las observaciones encontradas en elementos con terminación pintura o barniz al momento de la entrega de su vivienda. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto uso y mantenimiento de los mismos, no se acogerán a garantía manchas informadas después de la entrega.

Recomendaciones:

En caso de pinturas lavables, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible.

Evitar los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas mate muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.

En caso de aparición de hongos, remover a la brevedad con un producto adecuado, revisar y reparar si es necesario la causa de la humedad.



MANTENCIÓN

M1

Pintar los muros con pinturas para interiores, previamente retirar toda la pintura suelta o humedecida. Seguir las instrucciones y recomendaciones de la ficha técnica del producto seleccionado.

**NOV.
CADA 2 AÑOS**

MANTENCIÓN

M1

Pintar muros con pintura para exteriores, antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.

**NOV.
CADA 2 AÑOS**

3.2 Elementos Cerámicos (Según aplique)

Los pavimentos de baños, cocinas, logias y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas y/o porcelanato, dependiendo del proyecto con un alto estándar de calidad que asegura su durabilidad y resistencia en el tiempo, siempre y cuando no sufra daños por golpes o caídas de elementos. Como motivo de obtener una mejor terminación, entre las palmetas se ha colocado una pasta denominada fragüe que colabora a la impermeabilización del muro o piso y no cumple ninguna finalidad de unión. Es posible que se produzcan separaciones del fragüe entre palmetas, las cuales se pueden rellenar con fragüe disponible en todo el mercado nacional y siguiendo las instrucciones del envase. Es posible que el tono sea distinto al color original o tono antiguo, esto producto del uso de su departamento.

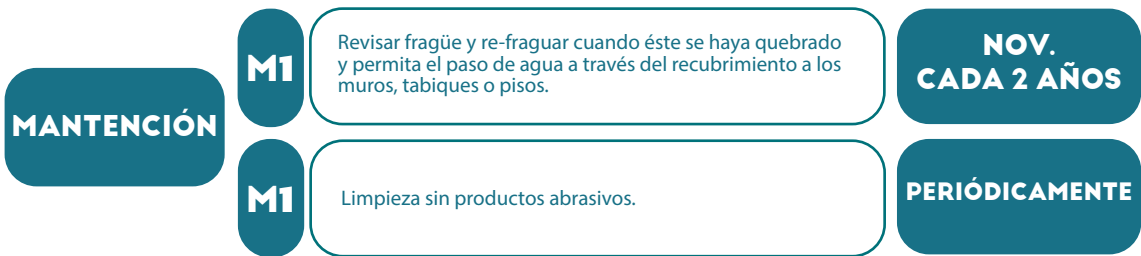
Recomendaciones:

Su limpieza se realiza con facilidad simplemente con un paño húmedo y si la superficie presenta suciedad que tenga algún inconveniente a salir se pueden añadir agentes de limpieza como detergentes antigrasa, jabón no abrasivo o limpiadores de baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado del producto y pueden acabar por mancharlo.

Dada la condición de los recintos donde se utilizan las cerámicas, es altamente probable en zonas húmedas la formación de hongos por lo que se recomienda su mantención periódica y ventilación adecuada del recinto.

En el caso de corresponder un requerimiento de postventa, existe la posibilidad que el producto instalado se encuentre discontinuado o con diferencia de tono por ser distinta partida desde proveedor.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones (que correspondan) hechas en las cerámicas al momento de la entrega. Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de ellas.



3.3 Pisos Laminados

Se considera un desgaste normal por la compresión que sufren las fibras debido a la carga de los muebles, y alto tráfico. También es normal que el color empiece a variar en las zonas donde la luz del día llega directamente. Para evitar esto último se recomienda cerrar las persianas o cortinas durante las horas de exposición al sol.

Recomendaciones:

Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por el fabricante. No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos.

Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de estos pisos.

Colocar protectores a patas de sillas y muebles en general para evitar dañar el piso cuando éstos se mueven.

En caso de que caiga agua secar inmediatamente.

Limpiar con paños secos.



MANTENCIÓN

M1

Limpiar periódicamente con paño húmedo para remover todo residuo o película opaca de suciedad.

ENE-ABR-AGO

3.4 Puertas

Las puertas su departamento son de un armazón de madera (bastidor) y recubiertas por placas de material aglomerados. Esta estructura va revestida por pintura o barniz según aplique al sector que las protege de las inclemencias del clima.

Recomendaciones:

Se debe evitar abrir o cerrar bruscamente las puertas, ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos, además se dañan los sellos entre el marco y el muro.

Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es normal que se aprieten o suenen durante las estaciones más frías o cálidas del año.

En caso de hinchazón no cepille o lije las puertas, a menos que persista el problema al abrir o cerrar la puerta, esta acción la debe realizar personal calificado del área debido a que es responsabilidad del propietario. Esta situación va depender de la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el barniz y también podrían desajustarse.



MANTENCIÓN

M1

Puertas de madera:
Re barnizar o repintar periódicamente las puertas para prolongar la vida útil.

Se debe cerciorar que, al efectuar el mantenimiento, se efectúe con el producto adecuado considerando la ubicación del elemento y el tratamiento anterior.

Aplicar barniz o pintura en los cantos no visibles, es decir, superior e inferior.

PUERTAS INTERIORES:
ENE
CADA DOS AÑOS

PUERTAS EXTERIORES:
ENE
TODOS LOS AÑOS

3.5 Quincallería

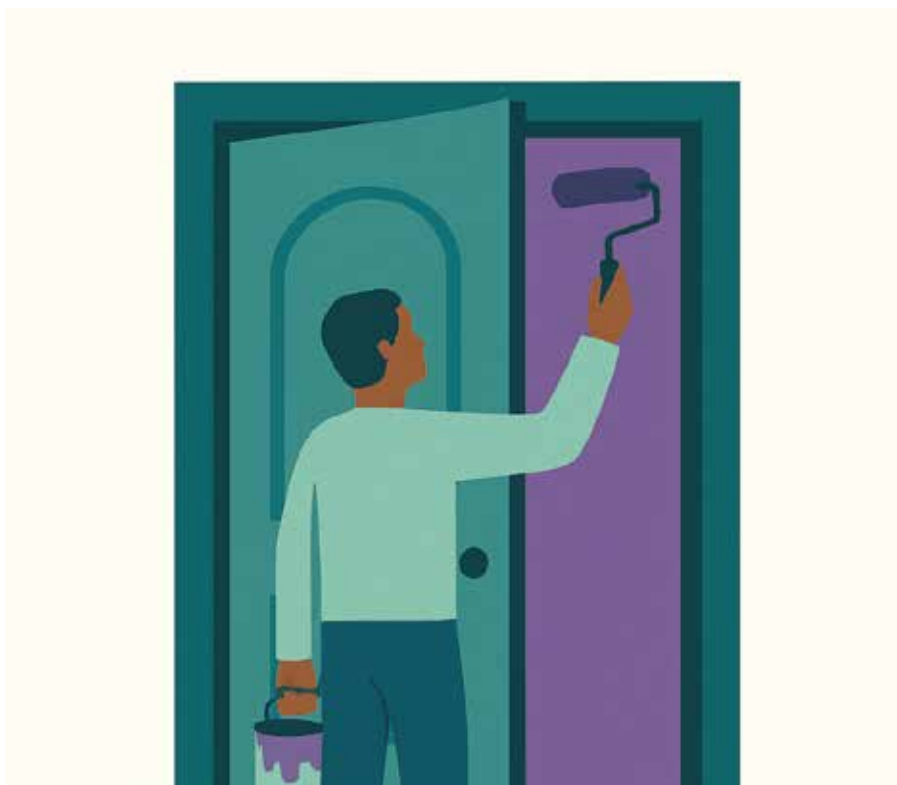
Las puertas su departamento son de un armazón de madera (bastidor) y recubiertas por placas de material aglomerados. Esta estructura va revestida por pintura o barniz según aplique al sector que las protege de las inclemencias del clima.

Recomendaciones:

Se debe evitar abrir o cerrar bruscamente las puertas, ya que pueden dañarse tanto las puertas como bisagras y los marcos, además se dañan los sellos entre el marco y el muro.

Las puertas de madera sufren contracción y expansión por diferencias de humedad y temperatura, por lo tanto, es normal que se aprieten o suenen durante las estaciones más frías o cálidas del año.

En caso de hinchazón no cepille o lije las puertas, a menos que persista el problema al abrir o cerrar la puerta, esta acción la debe realizar personal calificado del área debido a que es responsabilidad del propietario. Esta situación va depender de la humedad entregada al ambiente por los residentes de la propiedad y la ventilación que se dé, las puertas y marcos de madera pueden deformarse, descascararse, sufrir daños en el barniz y también podrían desajustarse.



MANTENCIÓN

M1

Lubricar periódicamente cerraduras y bisagras para prolongar su vida útil.

Revisar y reparar pomeles y reapretar tornillos de bisagras.

MAR - SEP

3.6 Ventanas

Las ventanas de nuestras viviendas son fabricadas con perfilería de aluminio de acuerdo a la normativa, las ventanas de corredera se debe tener especial cuidado en mantener limpio el riel sobre el que se desplazan, además de lubricarlo periódicamente. El fabricante ha dejado un orificio en el riel con el fin que desagüe el agua que se pudiera acumular, de manera que es fundamental verificar que no esté obstruido. Si se dificulta su apertura debe chequearse que no se haya desmontado del riel. Si se tiene seguridad que está bien montada puede usarse vaselina como lubricante o un producto similar.

Recomendaciones:

Se recomienda no golpear al cerrar esto deteriora el muro o tabique soportante a la estructura.

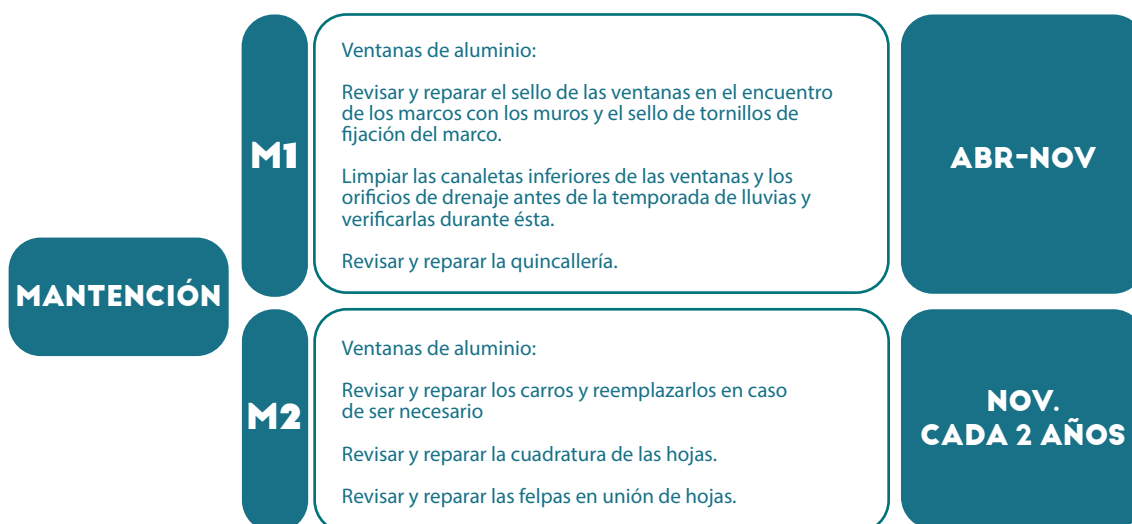
Cuidar el funcionamiento de los pestillos y lubricarlos en caso de que sea necesario.

Revisar y limpiar semanalmente el riel o perfil inferior con el fin de no dañar los rodamientos que permiten desplazar la hoja.

Los vidrios deben limpiarse con agua o con un limpiavidrios comercial. Es recomendable secar la humedad de condensación de los vidrios diariamente.

Limpiar las superficies de aluminio con agua tibia pura.

No pulir las superficies de aluminio para no rayar la capa de protección



3.7 Muebles (Según aplique)

Los Muebles de su departamento son elaborados en madera aglomerada enchapados con cubierta según especificación de cada proyecto. En el caso de algún modelo en particular, algunos muebles pueden ser de madera aglomerada, lacadas y con cubiertas de mármol.

Recomendaciones:

Deben limpiarse con un paño semi seco ya que el agua en exceso puede hinchar los materiales de los muebles. En caso de mojarse, se deben secar.

Se recomienda revisar y mantener dos veces al año el sello entre el lavaplatos y la cubierta, como también el sello entre la cubierta y la cerámica de muro periódicamente, además de mantener los demás sellos de silicona en contorno a los demás muebles (closet, vanitorios).

Se recomienda no utilizar detergentes abrasivos ni virutillas para su limpieza. Las cajoneras corren sobre rieles y se recomienda que cada seis meses se lubriquen para que se desplacen suavemente. Es importante que los cajones no se carguen en exceso ni que se llenen a tal extremo que se dificulte la apertura.

Las puertas deben ser abiertas suavemente sin forzarlas. Se recomienda revisar las bisagras cada 6 meses y reapretar.

No deje sus productos de belleza o perfumes en las cubiertas de vanitorios, ya que podría dejar la marca.

No abrir puertas de muebles más allá de su límite para no realizar palanca a bisagras y afectar su fijación.

Evitar mojar las puertas en especial en mueble de lavaplatos o lavadero ya que esto produce que la madera se hinche y levante el recubrimiento, esto es irreversible.

No colocar cargas pesadas en repisas.

En muebles murales colgados guardar los artículos más livianos.

Evitar mojar los módulos en especial en mueble de lavaplatos o lavadero ya que esto produce que la madera se hinche y levante el recubrimiento, esto es irreversible.

No colocar cargas pesadas en repisas.

En muebles murales colgados guardar los artículos más livianos.

Evitar mojar los módulos en especial en mueble de lavaplatos o lavadero ya que esto produce que la madera se hinche y levante el recubrimiento, esto es irreversible.

MANTENCIÓN	M1	De corredera -Regular los carros para que no roce la puerta y ajuste en los extremos. -Revisar y reparar si es necesario rodamientos de los carros. -Revisar y reparar si es necesario guía inferior. Mantener los rieles limpios. Plegable -Regular los carros para que no roce la puerta y ajuste en extremos. -Revisar y reparar si es necesario, los rodamientos de los carros. -Revisar guía inferior. -Mantener los rieles limpios. -Revisar las bisagras. -Reapretar tornillos de fijación de las bisagras, si es necesario. Abatir -Regular las bisagras para que las puertas no se topen entre sí. -Reapretar tornillos de fijación de las bisagras, si es necesario	JUN-NOV
	M2	Generales: Revisar y reapretar tiradores En el caso de puertas con chapacanto pegar o reemplazar si está dañado.	JUN-NOV
	M3	Pegar o reemplazar tapacantos dañados.	CUANDO SE DETECTE
	M4	Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras. Cambiar rieles si los rodamientos están en mal estado.	JUN-NOV
	M5	En el caso de cantos con chapacanto pegar o reemplazar si está dañado.	CUANDO SE DETECTE

3.8 Cubiertas (de muebles)

Las cubiertas de la vivienda pueden ser de mármol, porcelanato o según el proyecto. El artefacto puede estar sobrepuesto, empotrado o formar parte de la cubierta.

En las cubiertas de mármol se ha utilizado para su fabricación un producto natural, por lo que normalmente tienen cambios de tonos, vetas o relleno de poros.

Recomendaciones:

No utilizar productos o elementos abrasivos

MANTENCIÓN	M1	Revisar y cambiar si es necesario los sellos de silicona de la cubierta con paredes y de artefactos cuando estén dañados o no adheridos.	JUN-NOV
	M2	Es factible pulir las cubiertas de mármol y granito por un especialista para eliminar rayas, igualmente se pueden reparar saltaduras pequeñas.	CUANDO SE DETECTE
	M3	Sellar con producto y periodicidad recomendada por el fabricante de cubiertas de piedra, evital la aparición de manchas por humedad.	SEGÚN RECOMENDACIÓN DEL FABRICANTE



3.9 Espejos

Los espejos en su vivienda son elementos decorativos que van instalados y separados del muro por un bastidor de aluminio pegados directamente al muro con silicona y/o huinchas adhesivas especialmente fabricadas para estos fines.

Recomendaciones:

No cargar los espejos al limpiar y no apoyarse en ellos, ya que sólo parte de la superficie se encuentra adherida al muro, en el resto hay espacios libres.

Para limpiar espejos utilice líquidos limpiavidrios, cuide la caída del producto sobre los artefactos sanitarios y cubiertas de mármol, pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.

Especial cuidado se debe tener en que, durante la limpieza con líquidos, queden residuos del líquido en el borde del vidrio, porque podría dañar el acabado de la capa posterior.

Cuidar que no escurra agua por detrás del espejo o en los bordes al lavar paredes del recinto.

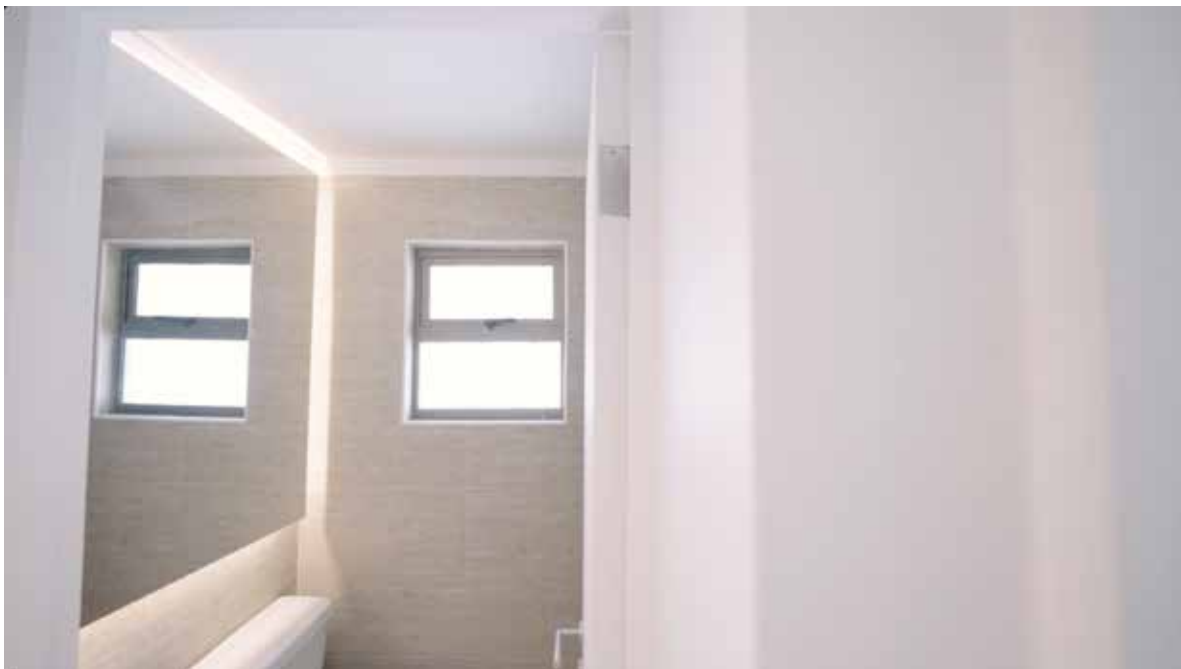
No instalar lámparas demasiado cerca del espejo, ya que podría provocar su rompimiento y dañar a algún morador.

MANTENCIÓN

M1

Revisar y reparar si es necesario, el sello del borde del espejo cuando esté dañado o suelto para impedir que la humedad permanezca entre la pared y el vidrio

**NOV
CADA 2 AÑOS**



3.10 Artefactos sanitarios

Todas las tinas, lavamanos, lavaplatos, vanitorios, cubiertas de muebles, juntas entre distintos materiales, como por ejemplo unión de marco con muro, ventana con rasgo de obra gruesa, etc. Todos estos elementos tienen un sello de silicona que lo une con otro elemento, generando una junta elástica entre ellos, el que es frecuentemente dañado con la limpieza y uso de estos elementos, iniciándose una filtración permanentemente de humedad hacia el interior de los muebles y muros, produciendo problemas de olores a humedad, deterioro progresivo o daños a terceros en el caso de edificio. Por lo que recomendamos revisar y reponer, dos veces al año los sellos de silicona de artefactos sanitarios y cubiertas.

La inmobiliaria no se hace responsable de los daños asociados al interior del departamento o a terceros por la falta de mantención de estos sellos.

3.11 Humedad

Durante la construcción de las viviendas, se ocupan mayoritariamente materiales que contienen grandes cantidades de agua en su preparación, por lo que es importante durante el primer año favorecer el secado de los muros. Este es un proceso lento, ya que los materiales se encuentran saturados de agua y la humedad tendrá que salir en un 100%, por eso usted debe ventilar diaria y prolongadamente su vivienda, se podrá eliminar prácticamente la totalidad de esta humedad.

3.12 Condensación

La condensación es la transformación del vapor en agua, se produce cuando la humedad en el aire choca con una superficie más fría. Este fenómeno ocurre en toda vivienda y generalmente donde no hay una adecuada ventilación.

El problema es muy fácil de detectar porque en esas zonas está mojado, llegando a tal punto de confundirse con una posible filtración proveniente desde el exterior. El problema de la condensación se ve acrecentado en los muros orientados hacia el sur, los que prácticamente nunca reciben la luz del sol en forma directa, por esto se debe siempre ventilar de forma adecuada y prolongada.

Situaciones generadas producto de la condensación tales como:

- Manchas y problemas en pinturas.
- Aparición de hongos en muros, cielos, artefactos y muebles.
- Corrosión en elementos y artefactos metálicos

Recomendaciones para minimizar los efectos de la condensación:

- Al ducharse y al cocinar se mantengan cerradas las puertas de recintos como baños y cocinas respectivamente, y que se abran las ventanas de los baños y cocinas para permitir la salida de vapores.
- Se debe ventilar constantemente el departamento produciendo corrientes de aire, secar con un paño la humedad en ventanas y muros, ventilar los closets. Abra las cortinas de par en par en forma diaria al momento de ventilar
- No riegue en exceso plantas interiores.

- Seque la ropa sólo en el exterior, secar en recintos interiores de su departamento es una mala práctica debido al vapor de agua que se genera causando daños no cubiertos.
- Se deben mantener limpios los botaguas de las ventanas, dado que es por donde se evacúa hacia el exterior el agua acumulada por la condensación en las ventanas.
- Una zona donde es frecuente que se produzca condensación es en las bodegas, para lo cual es necesario airearlas y revisarlas frecuentemente.
- No utilice estufas a gas o a parafina y en lo posible evite prender las estufas en la noche mientras duerme.
- Es primordial que mantenga despejadas las rejillas y celosías de ventilación, no obstruya ductos de evacuación de gases.
- Para generar corrientes de aire, se deben mantener dos puntos de manera tal que se permita que el aire entre por uno de ellos y salga por el otro.

La empresa no responde por daños ocurridos a consecuencia de la condensación, ya que ésta se evita ventilando adecuadamente y reduciendo la generación de humedad relativa interior, excluyéndose por tanto los efectos de la humedad de condensación de la garantía del propietario.



3.13 Fisuras o grietas en el Inmueble

Las viviendas están construidas con materiales que tienen dinámica propia, que en general se activa con los cambios de temperatura, retracción hidráulica, humedad y movimientos sísmicos, muchas veces imperceptibles para el ser humano, esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales e inevitables. Tal es el caso de las fisuras en las superficies de cielos y muros, que no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. La reparación de fisuras debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.

3.14 Efecto de la Lluvia

Su vivienda cuenta con ductos de evacuación de aguas, cuya finalidad es evacuar el agua lluvia que se escurre por la cubierta de techumbre. Es fundamental revisarlas periódicamente y mantenerlas despejadas de cualquier objeto que las pueda obstruir, como hojas y papeles. Esta mantención es recomendable realizarla periódicamente. Verifique que los orificios de desagüe de la ventana no estén tapados. En caso contrario, límpielos para evitar que el agua proveniente de las lluvias o de la condensación pudiera acumularse en el riel inferior sobrepasando el nivel de este e ingresando hacia el interior de la vivienda. Para la fijación de cualquier objeto en paredes, losas y pisos es necesario realizar con precaución de no perforar accidentalmente una cañería de agua, gas, desagües, ducto eléctrico. También es importante evitar colgar objetos demasiados pesados en las paredes interiores de tabiquería.



3.15 Artefacto Calefón

Para la generación de agua caliente el departamento cuenta con un calefón que cumple con las normas vigentes de evacuación de gases y ventilación.

Lea y siga cuidadosamente las instrucciones y garantía del fabricante para su modelo de calefón, las siguientes líneas incluyen solamente información general.

La garantía de los artefactos la otorga el proveedor del artefacto, ante cualquier problema el usuario se debe comunicar con el proveedor durante el plazo de garantía.

Recomendaciones:

Nunca encienda el piloto a gas mientras esté abierta una llave de agua caliente.

Por su seguridad no almacene basureros muebles o materiales inflamables bajo el lugar donde esté instalado el calefón.

No tapar las celosías de ventilación, estas están diseñadas y reguladas por la superintendencia de electricidad y combustible (SEC), en función de su seguridad.

Si pasara un período largo fuera de su departamento, apague el calefón cerrando la válvula de suministro de agua fría cierre la llave de paso de gas, ubicado en la parte inferior.

No olvide leer y reconocer el manual de su artefacto.

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 proveedor del producto.

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 del producto.

Conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal y del artefacto.

Nunca utilice fósforos para verificar la existencia de escapes.

En caso de reemplazo de calefón o caldera, haga la instalación con un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Verifique la capacidad y ductos de evacuación de gases de combustión, ventilaciones de acuerdo al nuevo artefacto.

MANTENCIÓN

M1

Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva del artefacto solo por personal autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

ABR

3.16 Ventilaciones – Registros - Celosías

En su propiedad encontrará tapas de registros (celosías) en algunos sectores de los recintos de cocina y baños que permiten la correcta ventilación de dichos espacios siendo exigidos por normativas vigentes y además eliminar humedad provocada al interior, por tal razón usted como propietario no debe taparlas alterando el diseño original.

Las redes sanitarias contemplan zonas registrables en caso de algún problema en su domicilio, éstas pueden ser identificadas con un elemento como celosía o una tapa de registro, en ambos casos no deben ser eliminadas ni tapadas para una correcta inspección si así se requiere.

3.17 Conexiones de agua para lavadora

En el espacio destinado para lavado encontrará 2 conexiones de agua, una fría y caliente a las cuales usted como propietario es de su responsabilidad conectar su artefacto con el Kit correspondiente para su correcto uso.

3.18 Grifería

Las griferías deben ser mantenidas por personal calificado y cuidadas adecuadamente para asegurar su duración, ya que es un elemento expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble. Este producto cuenta con garantía propia del fabricante, para mantener acabado de superficie, conviene secarlas con un paño seco y evitar que entre en contacto con sustancias abrasivas o que contengan cloro, elemento que comúnmente es usado para limpiar baños y cocinas y que deteriora la superficie de manera irreparable. Hay que evitar forzar las llaves de agua ya sea en baños, cocinas, logias y mantener en buen estado el flexible de las duchas teléfono el que puede enredarse y cortarse, con este simple cuidado evitará que se generen filtraciones en la unión de la grifería con las cañerías.

Recomendaciones:

Las griferías, de lavaplatos y lavamanos, en su salida cuentan con un aireador, que posee un filtro muy fino, que suele taparse con desechos que trae el agua. Estos aireadores se deben limpiar cada 3 meses desenroscándolos de las bocas de salida de agua y poniéndolos al chorro de agua, los elementos retenidos en los aireadores pueden provocar que las llaves tengan una filtración y baja de presión de agua.

Las challas o duchas teléfono también deben ser limpiadas por lo menos dos veces al año, ya que los residuos de agua se acumulan obstruyendo el paso de agua y produciendo bajas de presión que impiden que el agua salga en forma pareja.

Por su parte los flexibles que conectan las griferías y artefactos deben ser cambiados por el propietario al menos cada dos años.

Cuando se produzca una filtración por pequeña que sea, usted debe cerrar inmediatamente la llave de paso del recinto enseñada al momento de la entrega y ponerse en contacto un servicio técnico especializado.

El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar si no cierra totalmente, en ese caso revisar.

Evitar someter a esfuerzos los flexibles de conexión de artefactos. .

MANTENCIÓN	M1	Limpiar y cambiar si es necesario los aireadores	ABR-JUN-SEPT-DIC
	M2	Realizar cambios de gomas y argollas.	ABR CADA 2 AÑOS

3.19 Artefactos sanitarios

Las instalaciones sanitarias tienen garantía de 5 años en relación a los artefactos, su garantía está acorde a marca y recomendaciones del proveedor. Se consideran artefactos sanitarios al lavaplatos, lavadero, tinas, lavamanos y WC. Al igual que los demás componentes del departamento estos deben ser mantenidos adecuadamente.

Recomendaciones:

En el caso del WC, es común que se averíe la cadena que acciona el tapón o el flotador que corta el agua del estanque, este problema se puede producir por un mal uso del artefacto, para su reparación contacte con un profesional certificado.

En el caso de los lavaplatos, lavamanos y tinas, las gomas de las llaves se desgastan con el paso del tiempo, por lo que periódicamente deben ser reemplazadas. Todas estas mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario.

Hay que tratar de evitar destapar los desagües usando productos químicos ya que pueden dañar severa mente el alcantarillado.

Los sellos de silicona en las tinas y artefactos tienen en general, una vida útil de 6 meses, por lo tanto, deben ser cambiados periódicamente para evitar filtraciones. Es importante instruir al grupo familiar, que no bote ningún objeto que pueda tapar los desagües de los artefactos o ductos del sistema de descarga. Todas las mantenciones deben ser realizadas directamente por el propietario.

Evitar golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte en los metálicos.

No utilice productos que contengan cloro en el interior de los estanques de inodoro, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se pueden deteriorar.

Sellar solo con productos adecuados.

No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y acumulará residuos en las fisuras.

Cuando se detecte humedad producida por una filtración en la conexión de un artefacto, reparar de inmediato.

MANTENCIÓN	M1	Si el mecanismo del inodoro no corta el paso de agua correctamente, se deberá regular el sistema para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse y revisar el ajuste de la goma de descarga, cambiar si es necesario.	CUANDO SE DETECTE
	M2	Cambiar sellos de silicona de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éstos se vean dañados, se debe utilizar siliconas con fungicidas.	JUN-NOV
	M3	Limpiar o cambiar si es necesario los sofones de lavamanos, lavaplatos, tinas y receptáculos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.	JUN-NOV
	M4	Reapretar tornillos de fijación.	JUN-NOV

3.20 Cubierta de techumbre

Nuestras cubiertas están compuestas por tejas de mortero que están colocadas sobre las costaneras de la estructura de techumbre de la vivienda.

Recomendación:

Nunca debe subirse a la cubierta durante una lluvia, ya que las tejas mojadas son frágiles y resbaladizas.

MANTENCIÓN	M1	Limpiar canales, cubetas y bajadas de aguas lluvias antes y durante la temporada de lluvias.	MAR-JUL
	M2	Revisar y reparar las tejas y reemplazar las quebradas Revisar y reparar después de sismos de mediana y alta intensidad Revisar y reparar las amarras Revisar y reparar el mortero en sellos de cumbrera Revisar y reparar sellos de ventilaciones	MAR (Adicionalmente después de sismos o vientos de alta velocidad)

3.21 Aislación térmica de techumbre

Para la aislación térmica en techumbres existen diversos tipos de materiales, los cuáles deben estar bajo exigencias de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC).

En el caso nuestro, contamos con lana mineral (fibra de vidrio) la que es repartida en el entretecho, de manera de proteger la vivienda del frío como del excesivo calor.

Recomendaciones:

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.

MANTENCIÓN

M1

Revisar y corregir la cobertura de la aislación, en algunos casos por corrientes de aire en el entretecho se mueve de su posición

**MAR
CADA 2 AÑOS**



4.1 Instalación eléctrica

La energía eléctrica llega a la vivienda desde un tablero ubicado, normalmente, en la fachada frontal de su inmueble. El tablero eléctrico que se encuentra al interior de su departamento se distribuye la energía a los diferentes circuitos. Cada circuito cuenta con protecciones diferenciales de intensidad de corriente, los que están identificados en la tapa del tablero y con su respectiva descripción de que sector pertenece, donde además se indica el amperaje total que admite cada uno.

Los diferenciales de intensidad son para proteger a las personas en caso de que en el circuito (incluyendo los artefactos y aparatos) tenga una pérdida de energía. Los diferenciales al momento de percibir una pérdida de corriente (miliamperes) cortan el circuito.

Cada vez que vaya a reparar o intervenir un artefacto eléctrico del departamento, hay que desconectar el automático correspondiente al circuito. Cualquier intervención o reparación debe ser realizado por un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Es importante que el propietario conozca la potencia de los artefactos que utilice de manera de no sobrecargar un circuito. En general, todos los equipos que producen calor son de gran consumo eléctrico, tales como: estufas, planchas, termos, hornos, parrillas eléctricas, secadoras de ropa, microondas y lavadoras de ropa.

Recomendaciones:

No sobrecargue la red eléctrica haciéndolos funcionar al mismo tiempo. Si esta situación ocurre y cae el interruptor del automático del medidor, desconecte solo algunos artefactos y deje solo las luces, luego suba el interruptor y conecte solo algunos artefactos.

No se deben conectar los artefactos eléctricos a alargadores, como tampoco dos o más aparatos simultáneamente a un mismo punto, como sucede con los enchufes triples o semejantes.

Si las lámparas fluorescentes parpadean o tienen un zumbido se debe a que el ballast (iniciador) está gastado, lo que es común que suceda, por lo tanto, no significa una falla en la instalación sino solo el aviso de su necesario recambio. Respecto a las luminarias también hay que prevenir el uso de focos dicróicos, que generan mucha temperatura y tienden a calcinarse, luego deben estar en lugares muy ventilados y alejados de las cortinas y elementos de madera.

Se debe realizar por personal calificado mantención anual de los componentes del tablero eléctrico y enchufes, donde se deberán ejecutar el reaprietes de todos sus elementos eléctricos, para el correcto funcionamiento de los circuitos del departamento.

Cualquier modificación que se haga a la instalación eléctrica debe ser ejecutada por un electricista autorizado. Después de la intervención de terceros, la empresa que realizó la instalación eléctrica del edificio no se responsabiliza de las eventuales fallas que pueda tener el sistema, perdiendo la actual garantía de la instalación.

La red abastece de energía eléctrica a la iluminación, funcionamiento de artefactos y equipos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación, centros de enchufes y centros de fuerza.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda.

Se pueden producir fluctuaciones en el voltaje debido a fallas en el sistema de la Distribuidora Eléctrica.

Conocer la ubicación del tablero y los circuitos asociados a cada uno de los interruptores automáticos.

Cuando se desactiva un interruptor, éste queda en una posición neutral. Para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir.

En el caso que efectuado este procedimiento y el interruptor se vuelva a desconectar, es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados respecto de la capacidad instalada.

Cuando el corte de energía eléctrica sea externo, baje los interruptores del tablero, con el fin de que una vez que se reponga el suministro, los artefactos y equipos no se dañen ante el golpe de corriente.

No conectar artefactos eléctricos de mayor consumo que la capacidad del circuito.

Horno y encimera: NO intervenir el sistema por personas no especialistas ya que por tratarse de electricidad tiene un alto riesgo la intervención sin los conocimientos, precauciones y equipos de protección personal necesarios.

Campana: limpiar periódicamente con desengrasante, de forma de mantener la rejilla limpia para optimizar la succión de la campana.

Desenchufar la campana antes de limpiar.

MANTENCIÓN	M1	Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente.	ABR
	M2	Reapretar las conexiones del tablero eléctrico, esta acción la debe realizar personal autorizado por la SEC.	ABR CADA 5 AÑOS
	M3	Realizar con un servicio técnico la mantención indicada por el fabricante.	CUANDO CORRESPONDA SEGÚN CORRESPONDA
	M4	Limpiar derrames en horno o cocina con productos recomendados por el fabricante y tomando las precauciones indicadas.	CUANDO CORRESPONDA SEGÚN CORRESPONDA
	M5	Cambiar filtro en campana	CUANDO CORRESPONDA SEGÚN CORRESPONDA

4.2 Instalación de gas

Las instalaciones de gas del edificio cuentan con aprobación de los certificadores del SEC, es decir, tiene "SELLO VERDE". Cada vivienda que contemple cocina a gas y/o calefón tiene un arranque para este efecto. Conviene revisar periódicamente la instalación para controlar que no haya fuga de gas.

Recomendaciones:

El gas quemado en exceso puede ser peligroso, no tapar ventilaciones hechas en el edificio para este propósito, tampoco celosías.

Las redes de gas están destacadas con color amarillo en sus llaves de paso. El departamento cuenta con un medidor de gas ubicado en el nicho de medidores exteriores (hall de acceso al departamento).

El "SELLO VERDE" se obtuvo para el uso del calefón. No se deben instalar más artefactos de los señala dos.

Según la Ley 19.537 todas las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases deberán ser ejecutadas por una entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, previa comunicación a la administración del conjunto.

La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por un medidor (excepto en el caso de balones), cañerías de cobre o multicapa y llaves de paso.

El abastecimiento es de gas natural.

Existe una llave de paso general y una llave de paso por cada artefacto conectado.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda.

Conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal y de cada artefacto.

Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, cierre la llave de paso principal, llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas y ventile el recinto.

Nunca use fósforos para verificar la existencia de escapes.

Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.

MANTENCIÓN

M1

La mantención debe ser realizada solo por personal autorizado por la Superintendencia de electricidad y combustible.

ABR

4.3 Instalación Sanitaria

Los consumos de agua de su departamento quedan registrados en los medidores que se ubican afuera de cada vivienda. Toda instalación cuenta con un sistema de llaves de paso que controlan el flujo de agua, es importante que conozca su ubicación y los recintos que se encarga de controlar cada servicio.

Recomendaciones:

Al salir de su inmueble, asegúrese de que las llaves de los artefactos estén cerradas y si sale por un tiempo prolongado, deje también la llave de paso general cerrada, ubicada junto al medidor de agua potable.

En el caso que se produzca una filtración, por pequeña que sea, debe consultar de inmediato a un técnico especialista y como primera medida deberá cerrar la llave de paso que corresponda, de esta forma evitará gastos de agua en exceso.

El sistema de alcantarillado ha sido diseñado de acuerdo a las normas vigentes y comienza después del desagüe, es decir, si ocurren fallas debe informar inmediatamente al administrador quien tomará las medidas correspondientes. Es muy importante hacer mantenciones periódicas de los sifones de lavamanos, tinas y lavaplatos, para eliminar todo tipo de elementos acumulados que van obstruyendo la circulación normal del agua, preferentemente utilice rejillas o ventilaciones que existen en cada uno de estos espacios para realizar esta mantención.

Es importante no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavamanos, tinas y lavaplatos, como, por ejemplo, algodón, pañales, papeles desechables o restos de comida, etc.

Es necesario conocer la ubicación de las llaves de paso.

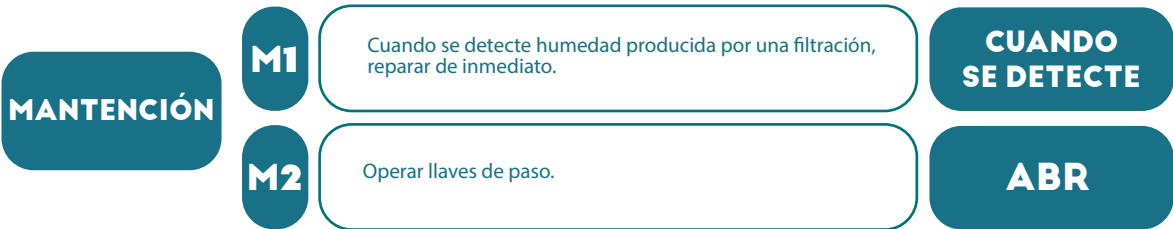
Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema para evitar picados innecesarios.

4.4 Agua potable

La vivienda está abastecida de agua potable fría por una red conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios.

Esta instalación consta de un medidor, de tuberías de conducción y llaves de paso.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde el medidor hacia el interior de la vivienda.



4.5 Red de alcantarillado

Las aguas servidas de la vivienda son evacuadas mediante una red compuesta por tuberías y cámaras, conectadas a la red de alcantarillado de la empresa sanitaria en el caso de viviendas independientes o a una red de recolección conectada a la red de alcantarillado de la empresa sanitaria en el caso de condominios.

El buen funcionamiento de esta red depende de evitar obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red, comienza desde la última cámara antes del empalme.

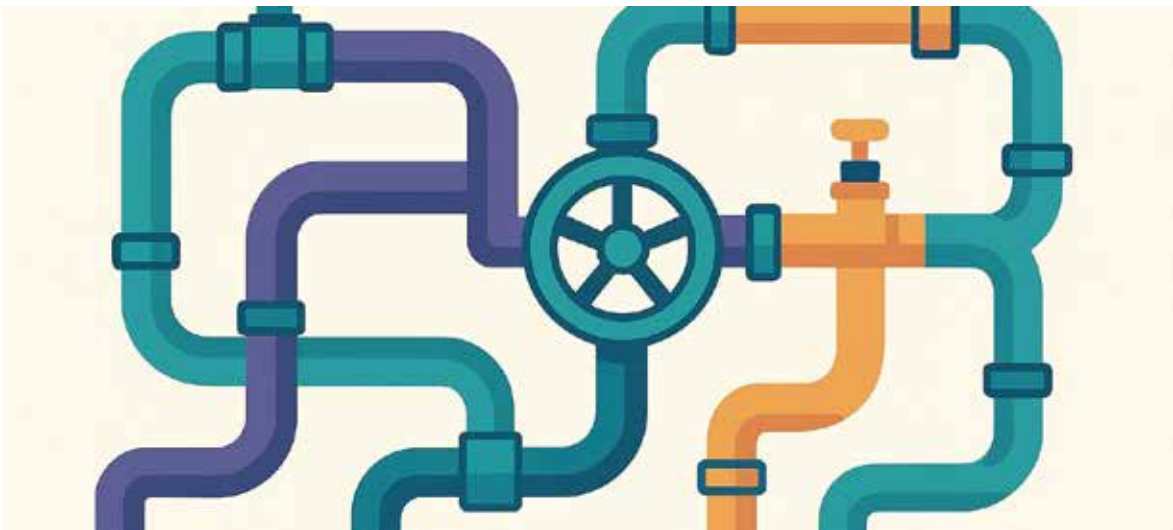
Recomendaciones:

Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios, por ejemplo, pañales desechables, seda dental, juguetes, entre otros.

El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias.

Esta recomendación también se aplica a la grasa (para el caso de las cocinas), ya que ésta al enfriarse se solidifica en la cañería del desagüe.

Está prohibido conectar sistemas de aguas lluvias al alcantarillado de aguas servidas.



MANTENCIÓN	M1 Cuando se detecte humedad producida por una filtración, reparar de inmediato. Las tapas de las cámaras domiciliarias deben ser reparadas/cambiadas por el propietario si estas se ven dañadas.	CUANDO SE DETECTE
	M2 Limpiar con desincrustante de tuberías de alcantarillado para evitar incrustaciones de sarro. Esto debe realizarlo un especialista por los productos.	ABR CADA 2 AÑOS

4.6 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.

Recomendación:

No intervenir el sistema por personas ajenas a los servicios técnicos autorizados.

MANTENCIÓN

M1

Realizar mantención recomendada por el proveedor con un servicio técnico autorizado.

SI SE DETECTA FALLA

4.7 Cierres perimetrales

Los terrenos de las viviendas suya y vecinas están delimitados por un cierre perimetral en base a paneles de concretos fijados por pilares cada 2 metros 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 techumbres ni cobertizos, recuerde que ambos vecinos les pertenece la mitad del cierre, por lo que cualquier acuerdo de adosamiento debe quedar estipulado entre las partes.

Recomendaciones:

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 riesgos que mojen constantemente los cierros y revisar que las raíces y árboles de gran magnitud no dañen la estructura.

MANTENCIÓN

M1

Revisar y reparar si es necesario el plomo de los medianeros; Son aceptables pequeños desaplomos, en especial en medianeros de placas por su sistema de empotramiento de los pilares que es flexibe para evitar quiebres por sismos.

MAR
(Adicionalmente después de sismos)

MANTENCIÓN

M2

Verificar que los árboles no estén presionando el medianero.

MAR

M3

Fisuras que se presenten es normal y no reviste riesgos estructurales. Reparar con materiales flexibles y pintar.

CUANDO SE DETECTE

EXCLUSIONES DE GARANTIA

Falta de mantención del manual del propietario.

Cualquier intervención que altere terminaciones, instalaciones o estructuras.

Daños causados por fuerzas de la naturaleza.

Situaciones o daños causados de un tercero.

Alteraciones o hechos provenientes de ampliaciones, modificaciones y/o reparaciones al inmueble y los daños que se produzcan por negligencia o accidente por parte del propietario.

Deterioros de trabajos que se realicen por terceras personas en propiedades colindantes, además daños causados por fuerzas de la naturaleza.

Desperfectos en artefactos sanitarios, tinas, pisos, vidrios, espejos, cubiertas de muebles, vanitorios, etc. (tales como rayas, saltaduras o defectos que no hayan sido informado en la ceremonia de entrega final del inmueble).

Los artefactos tales como: calefón, campana, horno, encimera, etc. Tienen garantía directa con los distribuidores o fabricantes, por lo cual el trámite se realiza entre propietario y proveedor a través de la garantía entregado por ellos. La garantía comienza con la fecha de entrega del inmueble. Deterioros producidos directa o indirectamente por insectos, pájaros, parásitos, roedores y animales (control de plagas).

Incomodidades y/o daños producidos por condiciones ajenas a la responsabilidad de la Inmobiliaria tales como presión del agua, presión de gas, condición del agua, etc.

La Inmobiliaria no puede asegurar que las reparaciones de las cerámicas, alfombras, papeles murales, pinturas, etc. Se realizarán con materiales que sean exactamente del mismo tono, textura o color. Las variaciones son normales, aunque se trate de la misma marca, modelo y dependen directamente del fabricante por su tiempo de fabricación.

Servicio al Cliente, no está autorizado para realizar cambios y/o modificaciones en el diseño original y especificaciones técnicas de las viviendas, las cuales fueron aprobadas y recibidas en los departamentos de obras respectivos de la comuna.

Es importante señalar a los propietarios lo siguiente, los maestros de nuestra constructora (Galizzo S.A) que se encuentran realizando labores de post venta en el conjunto, tienen prohibición de realizar cualquier tipo de trabajos como, por ejemplo: (ejecutar perforaciones, instalaciones de cortinas u otras labores), es decir la ejecución de los trabajos al interior de su propiedad es de su responsabilidad.

Recomendaciones e información estructura cielos:

Si va a colgar algo, hay que cerciorarse de no dañar alguna instalación eléctrica, de agua, de corrientes débiles o de gas.

En el encuentro de muros y cielos hay una cornisa (según aplique), la cual es de poliestireno expandido y contra la cual no se debe clavar ni sujetar elemento alguno.

Los cielos van pintados con textura de martelina y pintura látex (según aplique) a excepción de los de baños, cocinas y cielos lisos que llevan esmalte al agua (según aplique).

En el caso de cielos de baños y cocinas se recomienda pintar una vez al año de la siguiente forma, se debe primero retirar la pintura anterior raspándola con espátula o escobilla de acero sin dejar nada de residuos, luego recorrer con pasta muro las imperfecciones, lijar el muro si es necesario y luego repintar.

Es normal que la pintura del cielo se decolore alrededor de una luminaria, por efecto del calor, como también en los baños y cocinas, debido a la humedad que hay en estos recintos.

Se recomienda repintar en forma periódica.

La Inmobiliaria se hace responsable de las observaciones hechas (que correspondan) sólo al momento de la entrega, en lo concerniente a terminaciones de pintura o barniz (según aplique). Después de este proceso, es responsabilidad del propietario el correcto mantenimiento de los mismos y no se acogerán a garantía imperfecciones informadas a posterioridad de la entrega.

