

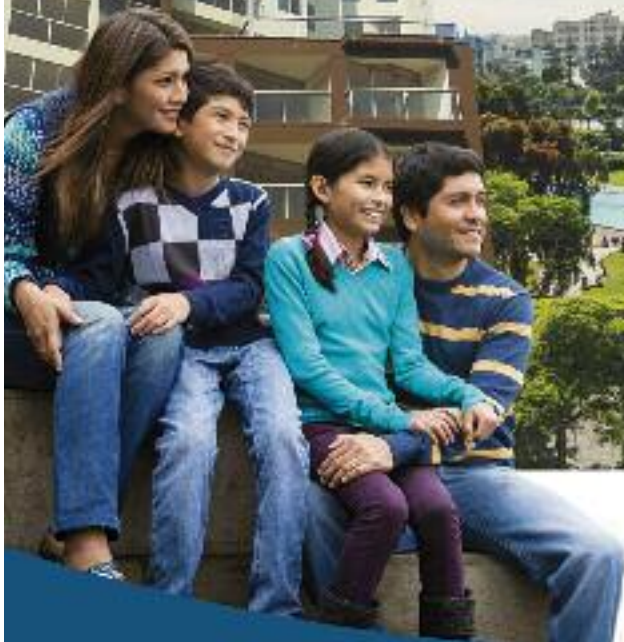
# GUIA DEL USUARIO



**745**

Parque de la Reserva

**Vive Frente  
al Circuito Mágico del Agua**



Comprometidos contigo, siempre.



# Contenido

<b><u>Datos del Cliente</u></b>	Pág. 2
<b><u>Introducción</u></b>	..... 3
<b><u>Aspectos Generales</u></b>	..... 4
<b><u>Procedimiento de Reclamos del Departamento</u></b>	..... 6
<b><u>Recomendaciones de Uso y Mantenimiento</u></b>	..... 7
1. Pisos	..... 7
2. Losas y Muros de Concreto	..... 8
3. Pinturas y Revestimientos	..... 8
4. Ventanas	..... 9
5. Puertas	..... 10
6. Cerraduras	..... 10
7. Griferías	..... 11
8. Lavadero de Cocina	..... 11
9. Clósets	..... 11
10. Muebles de Cocina	..... 12
11. Aparatos Sanitarios	..... 13
12. Humedad	..... 14
<b><u>Recomendaciones en las Instalaciones</u></b>	..... 16
1. Instalaciones Eléctricas	..... 16
2. Instalación de Agua Potable	..... 18
3. Instalaciones de Desagüe	..... 18
4. Instalación de Gas	..... 18
5. Instalación de Cerraduras Especiales y de Seguridad	..... 18
<b><u>Emergencias en su Vivienda</u></b>	..... 19
1. Escapes de Gas	..... 19
2. Inflamaciones de Gas	..... 19
3. Incendios	..... 19
4. Terremotos o Sismos	..... 20
<b><u>Mantenimiento de Zonas Comunes</u></b>	..... 21
1. Salón Social	..... 21
2. Kitchenet	..... 21
3. Maderas	..... 21
4. Carpinterería Metálica	..... 21
5. Tabla de Mantenimiento	..... 22
7. Grupo Electrónico	..... 24
8. Estacionamiento de Autos	..... 24
<b><u>Condiciones de Garantía</u></b>	..... 25

# Datos del Cliente

PROPIETARIO (S):

---

EDIFICIO:

---

DIRECCIÓN:

---

DEPARTAMENTO:

---

FECHA DE ENTREGA:

---

Las condiciones de la presente GUIA DE MANTENIMIENTO son aplicables únicamente a la vivienda antes referida.

# Introducción

Agradecemos su preferencia por adquirir un departamento construido por nosotros.

La presente Guía tiene por objeto brindarle algunas recomendaciones útiles y prácticas que aclaran el correcto uso y mantenimiento de su vivienda. Así mismo ayuda a ampliar su seguridad y bienestar, previniendo eventuales desperfectos, por lo cual le damos consejos y sugerencias prácticas que prolongarán la vida útil de su inmueble.

Para el desarrollo del presente manual, nos hemos valido de la experiencia de los profesionales y técnicos que participaron en el proceso de construcción de su vivienda.

Por eso, Usted deberá aprovechar esta experiencia **LEYENDO CUIDADOSAMENTE LA TOTALIDAD DE LA PRESENTE “GUIA DEL USUARIO”**

# Aspectos Generales

Antes de realizar un análisis puntual sobre el uso y mantenimiento de su departamento, es necesario mencionarle las siguientes recomendaciones:

## **Importancia del Mantenimiento**

Para una conservación adecuada y por más tiempo de su departamento, es necesario un buen mantenimiento desde el mismo día de su entrega; siendo Usted el único responsable.

Si se produjese alguna falla o problema en su departamento le recomendamos que lo solucione rápidamente, para evitar así que el daño sea mayor.

Nuestra empresa no se hace responsable por fallas ocasionadas por la intervención de personas ajenas, personal no calificado o por no comunicar a tiempo el problema.

En caso de que usted no permanezca en su departamento por un largo tiempo: asegúrese de dejar todas las llaves de agua cerradas, así como todas las griferías, con la finalidad de no sufrir inundaciones que perjudiquen su departamento ni a los propietarios vecinos. Asimismo, también es recomendable bajar la llave general del tablero eléctrico.

Es necesario dar ventilación al departamento frecuentemente abriendo puertas y ventanas para evitar la aparición de hongos en las paredes y que se descuadren las puertas (este fenómeno es usual en departamentos de estreno o deshabitados).

## **Trabajos ejecutados por Terceros**

Antes de contratar servicios de terceros, Usted debe comunicar a la Empresa y a la administración del Edificio.

La mayoría de los problemas observados en las viviendas, se deben a descuidos originados en la ejecución de trabajos por terceros. Usted como propietario es el responsable de controlar que los trabajos se ejecuten de acuerdo a lo acordado.

## **Lo que debe tener presente en caso de realizar modificaciones a su Departamento**

Le recomendamos siempre se asesore por un Arquitecto o ingeniero que además de diseñar las modificaciones, las ajusta a las Normas Municipales existentes, y pueda evaluar si hay riesgos estructurales o de instalaciones en la futura modificación.

**1.** No se deben hacer modificaciones estructurales en el Dpto., que involucren la eliminación total o parcial de muros.

**2.** En caso de modificar los pisos u alguna modificación que genere desmonte, éste no deberá eliminarse por el ascensor sino por la escalera de emergencia.

3. Los residuos de cemento, arena, pintura, papeles, cartones, plásticos, trapos y similares no deben de ser eliminados por ningún motivo por los lavaderos, ducha o inodoro, pues esto produce atoros que perjudican a todos los vecinos del edificio.

4. En caso que Usted no permanezca en su departamento por un largo tiempo, asegúrese de dejar todas las llaves de agua cerradas, así como todas las griferías, con la finalidad de no sufrir inundaciones que perjudiquen su departamento ni de los propietarios vecinos. Así mismo, también es recomendable bajar la llave general del tablero eléctrico.

5. Es necesario dar ventilación al departamento frecuentemente abriendo puertas y ventanas con la finalidad de evitar la aparición de hongos en las paredes y que se descuadren las puertas (este fenómeno es usual en departamentos de estreno en desuso).

**Nuestra empresa no asumirá ninguna responsabilidad por daños al departamento como resultado de la acción directa o indirecta de obras realizadas por terceros.**

#### **Otras Recomendaciones**

Le aconsejamos guardar en un sólo lugar todos los documentos relacionados con su departamento, como por ejemplo:

- Copia del Acta de Entrega**
- Minuta de Compraventa**
- Plano de Distribución**
- Lista de Acabados**
- Guía de Usuario**
- Comunicaciones Pre y Post Venta**

# Procedimiento de Reclamos del Departamento

**Ciudaris S.A.** tiene por objetivo que Usted quede satisfecho con el departamento adquirido, por lo cual si tuviera algún reclamo, estaremos gustosos de atenderlo. A fin de que dicha atención sea **ordenada** y rápida se debe **utilizar el siguiente procedimiento**:

**1.-** Todos los reclamos sólo deberán ser a través del correo electrónico: **servicioalcliente@ciudaris.com**, indicando el nombre del **Edificio**, número de **Departamento**, nombre del **Propietario** con teléfonos de contacto (de preferencia un número **Celular** y un teléfono fijo) y descripción clara del reclamo.

**2.-** El Supervisor de Ciudaris S.A. se pondrá en contacto con Usted para coordinar la visita técnica, esta comunicación tiene que darse dentro de los 3 días siguientes a la fecha de envío del reclamo, asimismo coordinara con Usted la programación de los trabajos a realizar.

**3.-** Si la reparación pactada demorara más de lo previsto, puede enviarnos un correo a **servicioalcliente@ciudaris.com**, para agilizar la reparación.

**4.-** Cuando se efectúe la reparación a cargo del personal técnico del Proveedor o de **Ciudaris S.A.**, **se deberá firmar la Ficha de Atención** indicando los trabajos efectuados en el departamento y la conformidad a los mismos.

Le recalcamos que por cuestiones de orden y manejo de la información, es estrictamente necesario que plantee su reclamo en forma escrita por correo electrónico; ya que aquellas solicitudes que no sean por este medio, no entrarán al sistema de atención, por lo tanto nuestra empresa no se responsabilizará por los daños que se puedan ocasionar, por una atención a destiempo o por malos entendidos.

Si se tratase de una emergencia (fugas y otros) deberá canalizar su reclamo a través del Conserje de la Empresa Administradora del Edificio, que se encuentra en el modulo de vigilancia del edificio las 24 hrs., y que esta capacitado para realizar las acciones que ameriten solucionar la emergencia presentada.

Si desea realizar algún reclamo relacionado a las áreas comunes o los equipos comunes instalados en el Edificio, realizarlo a los Miembros de la Junta Directiva del Edificio, quienes son los representantes del Edificio ante los demás propietarios y los proveedores del Edificio.

**Recuerde que este proceso se dará siempre durante el periodo de vigencia de garantía.**

# Recomendaciones de Uso y Mantenimiento

## 1) Pisos

### 1.1 Piso de Cerámicos:

No usar materiales abrasivos que puedan rayar, o ácidos, diluyentes, kerosene y gasolina. Para el mantenimiento diario se recomienda usar un **detergente** neutro y **agua**. No usar cera. Evitar los quiñes con algún objeto metálico y pesado. En caso que la fragua se fisure resanarlo o sellarlo con el mismo color (esta fragua se puede obtener en cualquier ferretería).

### 1.2 Piso de laminado:

Seque de inmediato cualquier derrame de líquidos sobre el piso laminado para evitar la penetración en las uniones. **En caso se mojara pierde la garantía de fábrica.**

Quite inmediatamente la arena o cualquier abrasivo que por rotura de un objeto se esparza por el piso laminado para evitar rasguños.

Ponga felpudos absorbentes en áreas de densa circulación (es decir en las entradas y delante de circulaciones) áreas de uso intenso y áreas húmedas (salida y entrada de baños y/o cocina para evitar goteo directo al material.)

Proteja los apoyos de los muebles, utilizando protectores; evite arrastrar los muebles desprotegidos en el piso.

Es indispensable instalar cortinas lo antes posible para limitar la exposición de los rayos solares y evitar así que se decolore o se dilate.

## 2) Losas y Muros de Concreto

### 2.1 Modificación de muros:

**No se pueden modificar los muros** pues ellos pueden tener un diseño estructural y además pueden pasar cables y tuberías de las instalaciones eléctricas y sanitarias. En el caso que se desee realizar cambios en su departamento solicite los planos de las distintas especialidades y una orientación profesional adecuada.

### 2.2 Aparición de fisuras:

Las fisuras que pudieran aparecer en los muros no deben ser causa de preocupación ya que éstas obedecen a un proceso de contracción por secado de agua, liberación de tensiones, asentamiento definitivo del edificio que puede durar entre 1 a 2





años, por el hecho de estar continuamente sometido a sismos muchas veces no perceptibles o a bruscos cambios de temperatura que genera su aparición. Asimismo pueden aparecer fisuras en juntas entre los muros y alfeizer.

**Es importante recordarle que este tipo de fisuras es superficial, común y absolutamente inevitable en una construcción nueva.**

Ciudaris ofrece una única reparación integral de fisuras que se dará entre el 6to a 8vo mes posterior a la entrega del departamento; Postventa verificaran las fisuras y programara la atención. Todas las fisuras que se presenten posteriores a la atención brindada serán responsabilidad del mantenimiento de pintura que diera el propietario al departamento siguiendo los siguientes pasos:

- 1.- Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta u otros recubrimientos en un espesor no mayor a los 2 a 3 mm. en profundidad y ancho.
- 2.- Selle la fisura con un producto que mantenga la elasticidad y que pueda pintarse fácilmente.
- 3.- Proceda a pintar.

### **2.3 Perforaciones para colgar objetos:**

Verifique antes que no pasen instalaciones eléctricas y sanitarias en ese lugar, revisando el plano del departamento entregado. Use un **taladro** y una broca adecuada, con la longitud adecuada (menor a la mitad del ancho del muro). Luego colocar **“tarugos”** plásticos o de madera para finalmente poner el tornillo de enganche. **Cualquier daño originado por no seguir estas recomendaciones, corresponde al propietario repararla.**

## **3) Pinturas y Revestimientos**

### **3.1 Pinturas:**

El mantenimiento de las superficies pintadas debe ser de manera periódica, ya que por efecto del sol o de la humedad ambiental, las pinturas se decoloran o se opacan. Para la limpieza se pueden utilizar escobillones o esponjas suaves. El mantenimiento se debe hacer permanentemente y se deben **pintar** las paredes interiores mínimo **una vez al año**.

Por el transcurso del tiempo las pinturas adquieren un tono diferente al original, por lo cual recomendamos que en caso de repintar una zona, se haga por ambientes completos o al menos por muros enteros. Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener su casa seca, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que elimina todo



tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas), así como permite el secado de los muros y reduce la humedad y la condensación.

**3.2 Revestimiento con Cerámica:** Mantenimiento similar al de los pisos cerámicos (ítem 1.2)

#### **4) Ventanas**

##### **4.1 Para la limpieza de los perfiles de Aluminio:**

Limpie la superficie de los perfiles de aluminio con una **franela seca** por lo menos dos veces al mes. Aplique una solución de agua y jabón mediante el uso de un **pañó húmedo** a fin de retirar las manchas y huellas de la superficie. Inmediatamente enjuague los perfiles de aluminio utilizando siempre un paño limpio y húmedo y deje secar hasta notar una superficie limpia, pero opaca.

##### **4.2 Para la limpieza de los Cristales:**

Limpie los vidrios empleando un paño limpio, agua y jabón o algún líquido limpiador tipo "Glassex". **Evite emplear papel periódico** y ron de quemar, que posteriormente provocarán el opacamiento del brillo del cristal. Evite también el uso de sustancias abrasivas que puedan rayarlos.

##### **4.3 Para un buen funcionamiento:**

Cierre las ventanas con suavidad de lo contrario los cerrojos se podrán doblar o quebrar.

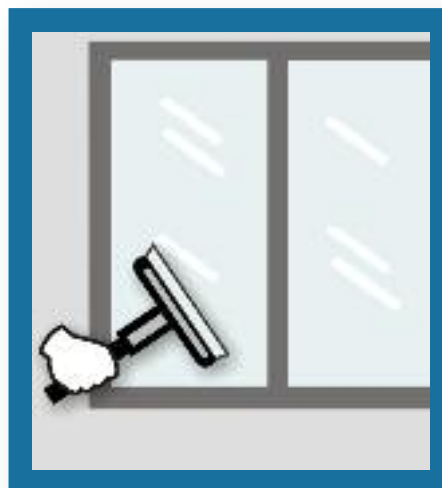
Para el mantenimiento de las garruchas (ruedas pequeñas), debemos lubricar las billas de la rueda con aceite de baja viscosidad, **mínimo cada 6 meses**. Mantener los rieles y felpas limpios y evitar la acumulación de polvo.

En el caso del seguro de la ventana, el mantenimiento debe realizarse desarmándolo y lubricando la parte posterior del mismo.

El **mantenimiento** del sellado, también debe realizarse **anualmente**, en las ferreterías se puede encontrar compuestos para el **sellado** de silicona y pistolas dispensadoras. Recomendamos utilizar personal calificado.

#### **5) Puertas**

Cuando la puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la **humedad** o a que esté **descolgada** de las bisagras. Las puertas pueden verse afectadas por humedad, producto de la condensación en el interior, lo que puede alterarlas y hacer que las puertas se hinchen. Se recomienda **no hacer rebajes**, ni cepillar la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta



volverá a su volumen normal (esto sucede en el ciclo invierno verano) por lo que se recomienda esperar el cambio de estación para que regrese a la normalidad.

Las bisagras deben lubricarse, sin afectar la hoja de la puerta, para garantizar su buen funcionamiento y evitar que suenen al abrir o cerrar las puertas.

Para corregir defectos de las bisagras se debe sacar el pin (que sujeta la puerta a la bisagra) y colocarla suavemente sobre el piso. Luego atornillar las bisagras que lo necesiten. Finalmente coloque nuevamente la puerta y el pin.

Las puertas interiores poseen un acabado en pintura al duco y las exteriores con laca, por tanto deben tratarse con especial cuidado, por lo cual recomendamos:

- \* Repasar por lo menos una vez por semana con trapo húmedo y jabón suave; secar inmediatamente.
- \* No utilizar ningún producto abrasivo para su limpieza.
- \* Se recomienda repintar cada 10 meses los 6 lados de la puerta.

Los **portazos** dañan las puertas, las bisagras y los marcos; inclusive producen grietas en las uniones de marcos con paredes. Evite que los niños se **cuelguen** de las perillas porque pueden descuadrar la puerta y malograr las bisagras.

## 6) Cerraduras

Estas cerraduras deben operarse girando la perilla y **no deben golpearse** o intervenirse, porque son mecanismos de cierta complejidad que en caso de ser intervenidos, debe realizarse por personal competente. El mantenimiento de estas cerraduras consiste en **lubricación periódica** cada seis meses, aplicando lubricante en spray especial para cerraduras a través del hueco del pestillo. La cerradura no debe ser limpiada con Benzina o Thiner, porque produciría el envejecimiento prematuro del acabado por lo cual deberá utilizar sólo una franela seca.

## 7) Grifería

**Limpie** periódicamente los **aireadores** de los caños, desenroscándolos y poniéndolos bajo un chorro de agua para eliminar las impurezas retenidas del agua, con ésto prolongará la vida útil de su grifería.

En caso de notar la obstrucción del aireador, déjelo remojar durante la noche sumergida en un recipiente con vinagre. Luego coloque el aireador bajo el chorro de agua para escurrir los residuos.

Evite dejar las **griferías mojadas** después de usarlas, ya que pueden mancharse con los **residuos**



**minerales** propios del agua, o bien, con incrustaciones de cal que al quitarlas, pueden producir daños en el cromado.

Después de utilizar las griferías, séquelas con un paño suave, sin emplear para ello detergentes u otros productos abrasivos. De igual manera secar las uniones entre la grifería y la base o muro para evitar el desgaste del sellado y evitar filtraciones.

**Bajo ninguna circunstancia utilice ácido muriático**, ya que este químico provoca deterioros irreparables en la superficie.

### 8) **Lavadero de Cocina**

La limpieza diaria del lavadero de cocina la debe efectuar con detergentes suaves y neutros. Aplique con paño suave o esponja de nylon fino (no emplee esponjas corrosivas de hierro), enjuague con abundante agua y **séquelolo**.

Evite almacenar bajo el lavadero productos químicos de limpieza como ceras, lejías, cloro y sobre todo ácido muriático, lo cual es dañino para el acero a pesar de estar aparentemente cerrados. Los gases se condensan en la parte inferior del lavadero formando corrosión.

No lavar brochas o trapos que contengan diluyentes en las pozas del lavadero. Asimismo se recomienda cada 3 meses un **pulido** especial con pulidor fino y talco industrial, para mantener su lavadero en perfecto estado por muchos años.

Seque el lavadero después de usarlo para evitar que forme sarro, muchas veces las partículas de otros materiales se pueden oxidar dejando manchas en el lavadero.

### 9) **Clósets**

Se debe evitar abrir o cerrar las puertas del clóset bruscamente y colgar algún elemento pesado en muebles, es por ello que en caso de fuga de agua o derrame de líquidos se deben secar de inmediato y **ventilar la habitación**. Se recomienda emplear una **campana extractora** debido a que el **vapor** puede **producir daños** en los muebles aledaños.

✓ No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.

✓ Cuando el ambiente ha estado muy húmedo o cerrado por mucho tiempo, los muebles pueden presentar un mal olor y/o pequeñas manchas de hongo. Se recomienda limpiarlos con un paño húmedo, enjuagar y **ventilarlos** para un buen secado.



ellas para evitar su descuadre. Para la limpieza se recomienda emplear un detergente y esponja suaves y retirar los residuos con un paño húmedo. Se debe evitar la acumulación de polvo en las bisagras, ya que producirían que éstas se oxiden.

Si desea hacer alguna modificación como agregar cajoneras, o reparar algún elemento que ha sufrido un mal uso, asesórese con personal calificado.

Es importante explicar que por el uso, las puertas de todo mueble pueden descuadrarse ligeramente, para ello se recomienda usar un destornillador y ajustar las bisagras ligeramente.

### **10) Muebles de Cocina**

Debe mantener el ambiente y los muebles de su cocina continuamente ventilados; limpiarlos regularmente con un paño húmedo con detergente líquido y secarlos. No utilice elementos limpiadores abrasivos ni soluciones blanqueadoras o disolventes tipo lejía o tinner.

✓ Evitar la acumulación de polvo en las bisagras, ya que producirían que éstas se deterioren. También deben de tener un mantenimiento con lubricante de silicona para evitar que se oxiden o atasquen.

✓ Se recomienda emplear elementos aislantes al colocar ollas u otros recipientes calientes sobre ellos.

✓ El agua o **exceso de humedad** dañarán los muebles, es por ello que en caso de fuga de agua o derrame de líquidos se deben secar de inmediato. No inundar el piso de la cocina para limpiar y procure que no se empoce el agua en el lavadero y tablero de cocina después del lavado, para que no rebalse hacia abajo y moje las puertas de melamine, perdiendo la garantía. Se recomienda emplear una **campana extractora** debido a que el **vapor** puede **producir daños** en los muebles aledaños.

✓ No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.

✓ Cuando el ambiente ha estado muy húmedo o cerrado por mucho tiempo, los muebles pueden presentar un mal olor y/o pequeñas manchas de hongo. Se recomienda limpiarlos con un paño húmedo, enjuagar y **ventilarlos** para un buen secado.

✓ **Revise los sellos** entre lavadero y tablero, el sello entre tablero y cerámica de muro. Debe **darse el mantenimiento** necesario para evitar filtraciones y dañar los paneles.



✓ Si su cocina lleva Tableros de Granito, tener en cuenta que, su apariencia no es uniforme y varía de acuerdo a la distribución de impurezas, rayas, grietas, rocas de otro origen o minerales que contenga la cubierta instalada en su departamento.

El granito se limpia con paño húmedo. Se puede usar semanalmente un detergente neutro diluido al 10%. Seque inmediatamente.

No deben poner encima productos a base de ácidos ni elementos que puedan teñir la superficie ya que pueden reaccionar con la piedra ocasionando manchas u opacidades irreversibles. No usar limpiadores abrasivos, ni elementos cortantes directamente sobre la superficie.

Controle los sellos existentes entre la cubierta y la pared al menos una vez al año, pues se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia el mueble que se encuentra debajo.

✓ Si su cocina cuenta con Tablero Pos formado en fórmica, se recomienda la limpieza con un paño fino ligeramente humedecido (bien exprimido) con jabón, para hacer una limpieza diaria. En caso se requiera una limpieza más profunda ya sea por acumulación de grasas, manchas etc., No se debe utilizar detergentes, abrasivos, trapos mojados con agua, esponjas, etc., ya que son absorbidos por la melamina, lo que ocasiona que ésta se deforme.

No poner ollas u objetos calientes encima del Tablero Post formado, ya que se puede malograr la fórmica. Utilizar siempre una base de madera, rejilla metálica con patas aislantes u otro implemento que evite la transmisión de calor a la fórmica.

No utilizar servilletas o cualquier tipo de tela aislante.

Para trabajar cortes de verdura o cualquier otro tipo de alimento utilice una tabla de picar.

**No corte directamente en la fórmica ya que podría rayarla.**

Si en el tablero de la zona del lavadero, detecta goteo interior o cualquier irregularidad, no utilice el lavadero y comuníquese con su gasfitero. El goteo podría dañar el tablero. Se recomienda secar alrededor de la poza luego del uso del lavadero.

## 11) Aparatos Sanitarios

Los tubos de abasto suministrados son de hilo trenzado de aluminio, para su buen cuidado, no utilizar en su limpieza productos corrosivos como **ácido muriático**, cloro o lejías concentradas, etc. El producto ha sido fabricado para uso de agua potable, ambientes neutros y presiones domésticas.

Utilice para el aseo, productos elaborados especiales



para este fin. No utilice para limpiar elementos cortantes, punzantes o abrasivos, podrían producir algún daño en los aparatos sanitarios.

### **Filtraciones**

Es frecuente que por la limpieza diaria, los sellos de las tinas y cubiertas de muebles de baño se dañen, iniciándose una filtración permanente de humedad hacia el interior de los muros y muebles, produciendo problemas de olores y humedad.

Es recomendable realizar siempre revisiones periódicas que le permitan detectar a tiempo el daño. Una vez detectado se puede sellar aplicando de preferencia productos similares a sikaflex.

## **12) Humedad**

La humedad presente en las viviendas puede ser por los siguientes motivos:

### **12.1 Humedad Producto de la Construcción:**

En su vivienda, fueron utilizados entre otros materiales, concreto y mortero. Al inicio de la construcción de su vivienda, estos elementos quedan **saturados de agua**. Como es lógico, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente. Por lo cual es fundamental ayudar a la eliminación de esta humedad incorporada en la construcción, **ventilando generosamente su vivienda** por lo menos durante el primer año.

### **12.2 Humedad por condensación:**

La “condensación” se produce en el interior de su vivienda, debido a que la **humedad del aire interior**, se transforma en agua al contacto con las superficies frías de muros y ventanas ocasionando deterioros.

Se debe tener en cuenta que se libera **vapor** de agua al cocinar, al ducharse con agua caliente, el secado y lavado de ropa, así como también el uso diario de los combustibles y los artefactos de cocina.

Para eliminar la humedad presente se recomienda:

#### **A. Ventilación**

✓ **Ventilar las habitaciones todos los días** por lo menos dos horas diarias.

✓ **No cierre ventanas ni tape celosías de ventilación en baños.**



✓ En la cocina usar siempre la campana extractora.

✓ Ventile los baños, sobretodo después de haber tomado una ducha caliente.

**Otras:**

✓ No secar ropa en el interior de la vivienda, para tal fin usar una secadora o usar el patio de lavandería.

✓ Revise siempre los **sellos de silicona** en marcos y ventanas.

✓ **Seque** a primera hora de la mañana todos los **vidrios que amanecen mojados**.

✓ No hierva agua en ambientes cerrados.

✓ En depósitos o almacenes del sótano, realice una **limpieza periódica** y apertúrelos regularmente para permitir su **ventilación**.

✓ **Mantenga** regularmente **abiertos sus clósets** para evitar que sus prendas se enmohezcan.





# Recomendaciones en las Instalaciones

**Su vivienda ha sido diseñada y construida cumpliendo todas las normas y regularizaciones vigentes que permiten su utilización en forma efectiva y segura.**

Es muy importante que todos los ocupantes de su vivienda conozcan con exactitud la ubicación y funcionamiento de las llaves de agua y tableros de electricidad.

De esta manera, ante algún problema relacionado con una de estas instalaciones, sabrán cómo actuar correctamente. Cualquier instalación posterior que usted desee realizar, debe ser siempre ejecutada por personal calificado y responsable.

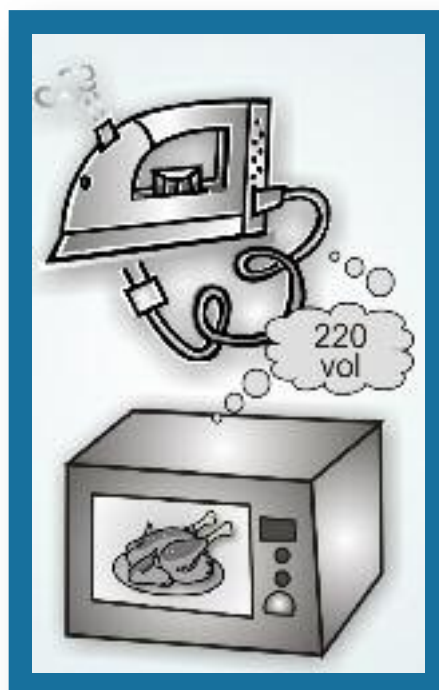
Cualquier modificación al proyecto original, deberá contar con la autorización de la Municipalidad Distrital. En el caso de la compra de materiales para el mantenimiento de su vivienda, recomendamos adquirir productos de calidad comprobada, y aplicarlas de total acuerdo a las recomendaciones del fabricante.

## **1) Instalaciones Eléctricas**

La capacidad de corriente que puede utilizar en su departamento es de 40 Amperios monofásico, que está de acuerdo a la carga contratada con el consumo eléctrico. Si Usted supera la capacidad de corriente eléctrica descrita anteriormente, estaría sobre cargando la capacidad del dispositivo ubicado en el medidor, con lo cual se aperturaría el interruptor y el departamento se quedaría sin energía eléctrica. Es importante mencionar que la carga instalada es mayor a 8 kw, equivalente a 40 amperios para tableros monofásicos. La suma total del voltaje de los aparatos instalados no debe sobrepasar esta carga.

Como recomendación general debe tener en cuenta lo siguiente:

- ✓ Antes de utilizar cualquier equipo electrodoméstico, verifique que esté en buenas condiciones (cables y enchufe) y que la tensión de trabajo sea de 220V.
- ✓ Los equipos defectuosos, por ningún motivo deben ser conectados, por que podría ocurrir un cortocircuito, con el peligro de que el operador se electrocute.



✓ **No** conectar equipos que superen la capacidad de corriente del interruptor general del tablero eléctrico.

✓ **No** conectar equipos simultáneamente que puedan superar la capacidad de corriente eléctrica del interruptor general del tablero eléctrico. (40 Amperios), para verificar ellos puede sumar el amperaje de los equipos a conectar.

✓ Toda conexión a los tomacorrientes debe realizarse a través de enchufes, evitando adaptadores (múltiples), que puedan ocasionar deterioro en los tomacorrientes.

✓ No operar ningún artefacto eléctrico con mano, pies y cabellos mojados.

✓ Evitar que los niños manipulen el tablero eléctrico.

✓ En caso de haberse producido un cortocircuito en uno de los circuitos, corregir la falla en el tablero, antes de ponerlo en funcionamiento nuevamente.

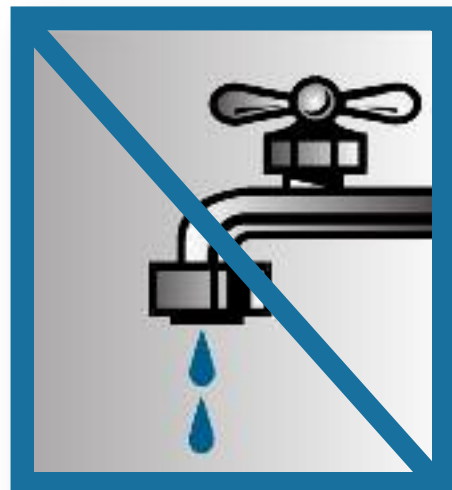
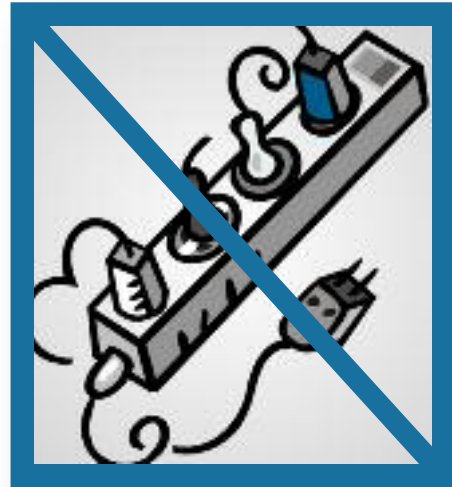
✓ Es importante verificar que sus instalaciones (sobre todo iluminación) sean realizadas correctamente por personal calificado, para no perder la garantía del sistema eléctrico.

#### RECOMENDACIONES ADICIONALES

✓ La capacidad de la therma a instalarse en su Dpto. puede ser hasta 110 litros (1200 w. Llave de 2x20A) según el espacio. Es recomendable que solo utilice thermas eléctricas o a gas directamente del balón, ya que el diseño del departamento así lo demanda. El departamento no está preparado para thermas electrónicas debido a que la carga proyectada es de 2x32A. La garantía no podrá aplicarse sobre este tipo de thermas.

✓ El tablero general del Dpto. **no** está diseñado para resistir cargas especiales, tales como equipos de aire acondicionado, hornos y otros.

✓ Es importante tener en cuenta: las cocinas están proyectadas para GAS no hay corriente trifásica en el edificio, el tomacorrientes que hay es para el chispero de la cocina a GAS, si requiere una cocina eléctrica trifásica, tiene que consultar con un especialista, pues se tendría que cambiar la llave de 2x23A a una llave de 3x32A. Es caso que se realice este cambio, usted tendría que **cambiar la llave general** del tablero del Dpto. y por lo tanto incrementar la carga eléctrica con la empresa Edelnor, causando un cambio de suministro eléctrico de monofásico a trifásico. Esta acción lo haría perder la garantía del sistema eléctrico al estar interviniendo terceros en la manipulación del tablero.



## TOMACORRIENTES E INTERRUPTORES

✓ Si bien no todos los equipos eléctricos tienen enchufes de tres espigas (2 polos + tierra) el Código Eléctrico obliga a que todos los tomacorrientes deben estar preparados para los equipos que tengan esa tercera espiga a tierra.

Las configuraciones que aparecen en la Norma Técnica Peruana NTP-IEC 60884-1 y recogidas por el Código Eléctrico vigente son las de espiga redonda, específicamente el tomacorriente tipo tres en línea y el tomacorriente Schuko.

En los departamentos sólo se encuentran los tomacorrientes schuko en el baño principal; en la lavandería para la lavadora y secadora; y en la cocina para el horno microondas.

### 2) Instalación de Agua Potable:

Es normal que una llave gotee por 1 ó 2 segundos. Si el **goteo persiste** y es constante, la llave requiere un **cambio de empaquetadura**. Esto es normal que ocurra debido al desgaste natural producido por su uso y por la calidad del agua de la ciudad de Lima.

Si las cañerías suenan ocasionalmente, es llamado "golpe de ariete". Si el ruido es permanente, puede ser una falla en el vástago de una llave o en los accesorios del inodoro. Al utilizar su lavamanos recuerde que fueron diseñados para soportar un determinado peso, por eso es recomendable **no subirse, ni apoyarse en él**.

Se recomienda que en caso de dejar el departamento cerrado por un período de tiempo, cerrar todas las válvulas de agua para evitar posibles fugas.

### 3) Instalaciones de Desagüe

Es importante no arrojar elementos que produzcan atoros en las tuberías de desagüe. **Evite arrojar basura** dentro de los inodoros. Mantener limpios los desagües de los aparatos (lavamanos, inodoro, ducha, tina, lavadero, lavarropa, etc.) evitando la caída de cualquier elemento extraño, pues esto tapaná las tuberías. Los desagües no están diseñados para recibir algodones, bolsas, residuos de comida u otro elemento. Se recomienda limpiar periódicamente todas las trampas del lavadero, lavarropa y lavamanos, ya que se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe, además de emitir mal olor por su descomposición.

**Es importante no usar ácidos para deshacer los residuos porque pueden dañar las tuberías.**



#### **4) Instalación de Gas**

Es importante tener en cuenta que las redes de gas son visibles por norma y cuestiones de seguridad. Eso implica tener cuidado con ellas, no dañarlas, ni cargar o aplicar peso alguno sobre las mismas.

Verificar el estado de cierre o apertura del servicio, en los controladores o válvulas para cada artefacto (cocina, calentador, etc.).

Mantener permanentemente ventilado el área donde se ubica el calentador de agua para permitir su buen uso y seguridad de la vivienda.

Se ha contemplado una red interna adosada de gas que consta de dos salidas que nacen de un punto en la lavandería para un balón de gas. El primer punto se encuentra dentro de la cocina para el uso de la estufa, y el segundo en la lavandería misma para el uso de la terna.

Para la colocación del balón de gas seguir las siguientes pautas:

1. Retirar el tapón ubicado después de la llave de corte general.
2. Colocar un pitón de  $\frac{1}{2}$ "x  $\frac{1}{4}$ " (rosca hembra) que conecte la salida de la tubería con el balón de gas. Se recomienda utilizar un balón estándar de 10kg.
3. Abrir la llave de regulación del balón de gas y abrir la llave de corte de la tubería. Cuando la llave se encuentra alineada con la tubería se encuentra abierta.

#### **RECOMENDACIONES:**

Tener cuidado de no dañar la tuberías de gas, colocar carga sobre ellas ni modificar su ubicación sin el apoyo de un especialista. En caso de sentir un olor a gas comunicarse con el Area de Post venta.

#### **5) Instalación de Cerraduras Especiales y de Seguridad**

Se recomienda realizar estas modificaciones por personal calificado, familiarizado con las características físicas de la puerta para evitar dañarla y así mantener la garantía de fábrica.



# Emergencias en su Vivienda

Ante alguna emergencia o accidente, usted debe actuar pronta y calmadamente. Es muy importante que todas las personas que habitan en su vivienda estén preparadas. Actuar con desconocimiento puede agravar una emergencia.

## 1) Escapes de Gas

Si siente olor a gas, Usted debe hacer lo siguiente:

- ✓ Cierre rápidamente la llave de corte general así como las llaves del gas doméstico.
- ✓ Apague cigarrillos, no encienda fósforos, ni encendedores.
- ✓ Corte el suministro eléctrico.
- \* Ventile la vivienda, abriendo puertas y ventanas, en primer lugar las de la cocina.
- ✓ Verifique si alguna llave de gas ha sido dejada abierta.
- ✓ Limite el acceso de personas a la zona en donde se esté produciendo el escape.
- ✓ Comuníquese con su proveedor de gas y solicite la atención de la emergencia y/o a los bomberos.



## 2) Inflamaciones de Gas

Ante una inflamación de gas, usted **NO** debe por ningún motivo intentar apagar la llama. Al hacerlo, habrá un escape descontrolado de gas, altamente explosivo ante la mínima chispa.

- ✓ Cierre la llave general de gas
- ✓ Llame a los Bomberos
- ✓ Trate de evitar la propagación del fuego, mojando el recinto cercano a la inflamación del escape de gas.

## 3) Incendios

En cada uno de los pisos existen sensores de humo que detectan el aumento de éste en alguna área, activado de forma inmediata la alarma en la recepción.

Debe mantener actualizados los teléfonos del servicio correspondiente.  
(Teléfono de **Bomberos 116.**)



Ante un incendio, usted debe:

- ✓ Evacuar la vivienda (especialmente niños y adultos mayores).
- ✓ Intentar sofocar el fuego con un extintor adecuado.
- ✓ Cortar el suministro eléctrico.
- ✓ Cortar la llave general de gas.
- ✓ Si no puede apagar el fuego, salga al exterior de la vivienda habiendo cerrado todas las puertas interiores y ventanas que alcance, a fin de encerrar el fuego y quitarle oxígeno.

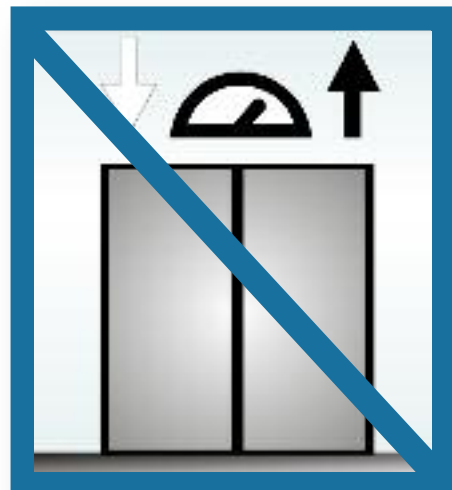
#### **Importante**

Jamás emplee líquidos para intentar apagar fuego producido por un problema eléctrico, usted podría electrocutarse, ya que los líquidos conducen electricidad, **utilice extintores de polvo químico seco**. No utilice líquidos para intentar apagar fuegos producidos por combustibles derivados del petróleo (kerosene, gasolina), empeorará la situación. Utilice extintores de polvo seco, tierra o sofóquelo con frazadas gruesas.

#### **4) Terremotos o Sismos**

En caso de sismos fuertes o terremotos, se aconseja:

- ✓ Corte el suministro de electricidad en el tablero eléctrico.
- ✓ Cierre la llave de gas, para evitar posibles escapes.
- ✓ No utilice el ascensor para trasladarse, sólo las escaleras de emergencia.
- ✓ Aléjese de ventanas y vidrios.
- ✓ Utilice las salidas de emergencia.
- ✓ Siga las instrucciones y salidas de emergencia que disponga el personal especializado en la administración del edificio.



# Mantenimiento de Zonas Comunes

En cada edificio se desarrollan opcionalmente los siguientes ambientes:

## 1) Salón Social

Su uso estará a cargo de la Administración del Edificio que establecerá la capacidad máxima de personas para el salón y también los horarios de uso.

## 2) Kitchenete

Es el lugar que sirve de apoyo al Salón Social donde se ubican los alimentos que se servirán en las reuniones sociales. Está equipada con un lavadero y mueblería básica par guardar y acomodar los enseres que se usen. **No es un lugar para cocinar. Luego de cada recepción se deberá dejar todo limpio y en perfecto orden.**

## 3) Maderas

Existen opcionalmente elementos de madera tales como las puertas de ingreso vehicular. La madera es un material vivo, noble y frágil. Por ello es fundamental **barnizar** todos los años los **elementos de madera**. Con el tiempo, sobre todo el primer año, las superficies exteriores pueden desarrollar grietas menores. Esto no es un defecto del material o de la mano de obra y se puede minimizar con un **mantenimiento periódico**, retirando el polvo que reseca la madera y la agrieta muy fácilmente.

## 4) Carpintería Metálica

Las escaleras en los departamentos dúplex son de estructura metálica para las que brindamos algunas recomendaciones para su uso y mantenimiento:

Las barandas deben limpiarse únicamente con trapo húmedo.

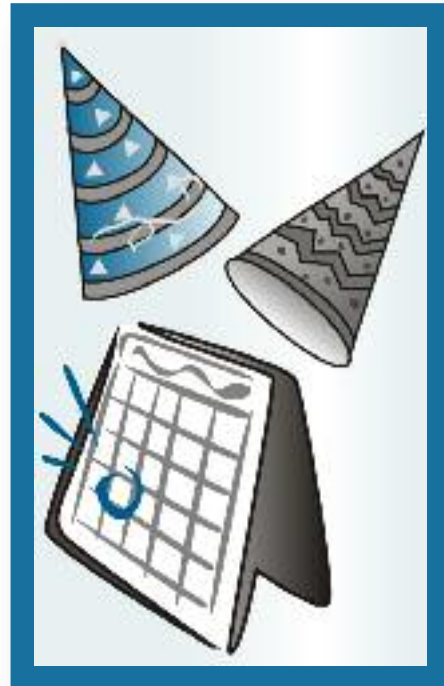
No debe permitirse ninguna acumulación de polvo.

No permitir golpes con elementos contundentes.

La garantía acerca de la durabilidad de la pintura no cubre daños por golpes, ralladuras etc.

Se garantiza la resistencia de los anclajes y los cordones de soldadura siempre y cuando no se exceda la carga para lo cual fue diseñado

Es recomendable un **repintado después de 1 año** como mínimo.



## 5) Tabla de Mantenimiento

En las áreas comunes del edificio se han instalado equipos Mecánicos y Electrónicos, que por sus características y funcionamiento requieren de un mantenimiento periódico, debido a las condiciones ambientales y de uso (desgaste, fricción interna, acumulación de polvo, oxidación por humedad, etc.) En el cuadro adjunto se aprecian los equipos y el mantenimiento mínimo requerido para no perder la garantía del proveedor ó fabricante.

Equipos		Mantenimiento Requerido	
Equipo	Descripción	Frecuencia	Descripción de Mantenimiento
<b>Bombas Contra incendio</b>	Bombas Contra incendio Bomba Jockey Accesorios de Automatización Tablero	<b>Preventivo</b> Cada Mes	Prueba de Funcionamiento de Bombas
	Red Contra incendios Gabinetes Contra incendios	<b>Completo</b> 1 vez al año.	Proteger de la corrosión a los elementos Prueba de Funcionamiento de Bombas Revisión de posibles fugas Prueba de Manguera contra incendio Sello Mecánico de Bombas Sistema Eléctrico Revisión
<b>Sistema de Alarma Contra incendio</b>	Central de Alarma Sensores manuales Luces Estroboscópicas Sirenas Sensores de Humo Sensores de Temperatura	<b>Completo</b> Cada 10 meses	Desmontaje y Limpieza de equipos Simulación de siniestro Prueba individual de equipos Limpieza de cables en la central Puesta en operación del sistema
<b>Sistema Contra incendio</b>	Extintor	<b>Completo</b> 1 vez al año.	Verificación de envase y prescinto. Verificación de fecha de vencimiento.
<b>Ascensores</b>	Máquinas Pulsadores Sistemas de emergencia Cabinas Sistemas de apertura de puertas	<b>Preventivo</b> Cada Mes	Revisión del sistema Control de sistemas de seguridad Lubricación de partes mecánicas Regulación : paradas, aperturas Revisión de alarmas
		<b>Completo</b> 1 vez al año.	Revisión de sistema Control de sistemas de seguridad Calibración Revisión de tablero de control Revisión de Rieles y lubricación Lubricación partes mecánicas Puesta en operación del sistema
<b>Áreas Comunes</b>	Hall Estacionamientos	<b>Preventivo</b> 1 vez al año.	Fumigación



Equipos		Mantenimiento Requerido	
Equipo	Descripción	Frecuencia	Descripción de Mantenimiento
<b>Sistema de energía</b>	Alumbrado en áreas comunes Tomacorrientes	<b>Completo</b> 1 vez al año.	Revisión de tomacorrientes Regulación de horario de encendido Limpieza de luminarias
<b>Sistema de Agua</b>	Válvulas Sistema de tuberías Tablero de Control	<b>Preventivo</b> Cada 6 Meses	Revisión de empaquetaduras Revisión sistema eléctrico Desmontaje y Limpieza de Bombas
	Bombas Cisterna	<b>Completo</b> 1 vez al año.	Revisión de sistema Cambio de empaquetaduras Puesta en operación del sistema Limpieza y desinfección de cisterna
<b>Puertas Levadizas de garaje</b>	Sistema Levadizo Motores	<b>Preventivo</b> Cada 03 Meses	Desmontaje y Lubricación
	Cadenas Control remoto	<b>Completo</b> Cada 06 Meses	Ajuste y reemplazo de piezas Lijar alambrado Lijar y pintar los postes
<b>Carpintería de madera</b>	Puertas Levadizas Puertas Corredizas	<b>Preventivo</b> Una Vez al Año	Barnizado ó Pintado
		<b>Completo</b> Cada 12 meses	Remover Pintura Barnizado ó Pintado
<b>Carpintería Metálica</b>	Barandas Rejas Pasamanos	<b>Preventivo</b> Una Vez al Año	Pintado
		<b>Completo</b> Cada 02 Años	Remover Pintura Pintar 02 manos de Anticorrosivo
<b>Intercomunicadores</b>	Central Intercomunicadores Equipo Intercomunicador	<b>Preventivo</b> Una Vez al Año	Revisión de equipos Revisión de cableado
<b>Cerco Eléctrico</b>	Línea de cables Alarma Batería	<b>Preventivo</b> Una Vez al Año	Revisión de alarma Revisión y regulación

## 6) Grupo Electrónico

Se recomienda el siguiente Programa de Mantenimiento para los Grupos Eléctricos Armstrong Power Systems:

Diario	Cada 250 HR ó 6 meses	Cada 1500 HR ó 1 año	Cada 6000 HR ó 2 años	Cada 6000 HR ó 3 años
<b>Revisar</b>	<b>Cambiar</b>	<b>Ajustar</b>	<b>Inspeccionar/Cambiar</b>	<b>Limpíar</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel de aceite</li> <li>• Nivel de refrigerante.</li> <li>• Fajas de mando y ventilador.</li> <li>• Drenar agua y sedimentos de tanque de combustible y filtro separador agua combustible.</li> <li>• Revisar si el motor presenta fugas de aceite, refrigerante o en el sistema de admisión de aire, desgaste o daños en las fajas, tuberías y mangueras, abrazaderas flojas o restricciones externas.</li> <li>• Tener en cuenta ruidos inusuales del motor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aceite de Lubricación</li> <li>• Cambiar filtros:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aceite</li> <li>• De combustible</li> <li>• De refrigerante</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">Revisar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restricción de filtro de aire.</li> <li>• Sistema de admisión de aire.</li> <li>• Concentración de DCA y anticongelante (1)</li> <li>• Revisar y/o limpiar respiradero del cárter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Válvulas.</li> <li>• Inyectores.</li> <li>• Cruquetas.</li> <li>• Revisar tuercas de montaje de turbo y elementos de montaje del motor.</li> <li>• Cambiar mangueras según sea necesario.</li> <li>• Revisar sistema de arranque en frío.</li> <li>• Limpiar el motor.</li> <li>• Revisar baterías.</li> <li>• La resistencia de devanados del generador, cables y conexiones eléctricas de baterías y de suministro de energía.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspeccionar Turbo cargadores.</li> <li>• Inspeccionar Amortiguadores de vibración y Damper.</li> <li>• Inspeccionar Bomba de agua.</li> <li>• Revisar montaje de polea y tensionador.</li> <li>• Inspeccionar cubo de ventilador.</li> <li>• Limpiar circuito del sistema de refrigeración.</li> <li>• Cambiar refrigerante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calibrar y limpiar inyectores y bomba de combustible.</li> </ul>

(1) Rango normal de concentración de aditivos de 1.2 a 4.5 unidades/galón

## 7) Estacionamiento de Autos

Son asignados a algún departamento y sólo deberá ser usado como tal, mas no para bicicletas o depósito, para no afectar la estética del edificio.

# Condiciones de Garantía

De conformidad a la Legislación vigente, toda vivienda cuenta con una garantía del Constructor de 6 meses de reparaciones diversas desde su entrega, y de 5 años por reparaciones estructurales.

Se deja constancia que la Constructora no responderá por defectos o daños experimentados por la vivienda si ellos provienen de su desgaste natural, mal uso de la misma ó un deficiente mantenimiento. Así como defectos a consecuencias de modificaciones y obras ejecutadas por terceros.

Es obligación del propietario otorgar todas las facilidades para inspeccionar su vivienda y para proceder a su posterior reparación, conforme a la garantía otorgada, si procediere.

