



MANUAL DEL USUARIO

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO



1. Introducción

- 1.1 Garantías
- 1.2 Entrega de Documentos

2. Aspectos Generales de Cuidado y Mantenimiento

- 2.1 Humedad
- 2.2 Ventilación
- 2.3 Aparición de Fisuras
- 2.4 Recomendaciones en el caso de reparaciones y/o modificaciones dentro de la vivienda

3. Recomendaciones para el Mantenimiento de su Departamento

- 3.1 Ventanas de Aluminio Cerrajería de las Ventanas y Mamparas Corredizas Rieles
- 3.2 Puertas de Madera
- 3.3 Cerrajería
- 3.4 Muebles de Cocina
- 3.5 Muebles de Closets
- 3.6 Tablero de Mármol, Granito y Cuarzo
- 3.7 Aparatos Sanitarios
 - 3.7.1 Inodoros
 - 3.7.2 Lavatorios
 - 3.7.3 Lavadero de Cocina
- 3.8 Griferías
- 3.9 Espejos
- 3.10 Pisos de Porcelanato y Cerámico
- 3.11 Piso Estructurado
- 3.12 Alfombra
- 3.13 Pintura
- 3.14 Instalaciones
 - 3.14.1 Instalaciones Eléctricas
 - 3.14.2 Instalaciones de Agua
 - 3.14.3 Instalaciones de Desagüe

4. Áreas Comunes

- 4.1 Vías de Acceso - Estacionamiento
- 4.2 Jardines
- 4.3 Porteros eléctricos o intercomunicadores
- 4.4 Telefonía y cable TV
- 4.5 Ascensor
- 4.6 Portón Levadizo
- 4.7 Cisternas

1. Introducción

El presente Manual del Usuario ha sido creado en base al Manual del Usuario elaborado por CAPECO y adecuado a nuestros sistemas y tipos de acabados, con un lenguaje sencillo y directo, con el propósito de permitirle conocer y aplicar toda la información que usted necesita, para el mantenimiento general de su departamento. Además detalla las medidas preventivas que le ayudarán a obtener el máximo bienestar y prolongación de la vida útil de su inmueble.

Algunas de las indicaciones que encuentre dentro del manual podrían parecerles simples y conocidas, pero consideramos que es mejor señalarlas para tenerlas en cuenta.

El presente manual incluye además, una breve descripción de los diferentes elementos que componen su vivienda y a continuación las correspondientes instrucciones de uso, conservación y mantenimiento, así como los alcances por garantía de cada uno de ellos.

Junto con las recomendaciones en el uso de su departamento, le entregamos las principales indicaciones acerca del uso del edificio y los espacios comunes que usted dispone en él, de los cuales también es propietario en un porcentaje.

Todos los materiales y procesos utilizados en la construcción obedecen a estándares de calidad, sin embargo debido al desgaste ordinario de los bienes instalados o a una manipulación deficiente de estos, pueden ocurrir algunas eventualidades, por lo que es necesario cumplir con las recomendaciones que se describen en el presente manual.

1.1 Garantías

La Empresa constructora no responderá por defectos o daños experimentados en la vivienda si ellos provienen de su desgaste natural, mal uso de la misma o en condiciones diferentes expresadas en este Manual; defectuosa o deficiente mantención o defectos producidos como consecuencia de alteraciones, modificaciones u trabajos ejecutados por terceros.

Tampoco se cubrirán los daños que se originen en la edificación como consecuencia de causas fortuitas o de fuerza mayor; entendiéndose por las mismas a los hechos acontecidos casualmente por la naturaleza, sin premeditación ni previsión, por ejemplo sismos, terremotos, problemas climáticos, etc., además de todo acontecimiento generado por el hombre que no ha podido preverse o que previsto, no ha podido resistirse, por ejemplo guerra, vandalismo, terrorismo, etc.

Las Responsabilidades de la empresa constructora están definidas por:

- a) Las garantías establecidas por la empresa constructora en su Manual del Usuario.
- b) Las garantías ofrecidas por los proveedores, entregadas a la junta de propietarios con su respectiva documentación. Con respecto a los equipos instalados, por lo general se intenta que el contratista empiece a correr su garantía días antes de la inauguración, eso permite que los propietarios puedan tener más tiempo de garantía.

Las garantías estarán sujetas al tiempo y condiciones de garantía de los proveedores de acabados, por lo cual se recomienda leer los manuales y garantías de cada proveedor para evitar perder la

garantía de los mismos.

Transcurrido el año de la vigencia de garantía del constructor, las garantías de los proveedores que se mantengan aún vigentes, serán trasladadas a la Junta de Propietarios, a efectos de que éstos puedan, de ser necesario, hacer efectiva dichas garantías.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado se actuará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1784° del Código Civil “Responsabilidad del contratista por destrucción, vicios o ruina”:

“Si en el curso de los cinco años desde su aceptación la obra se destruye, total o parcialmente, o bien presenta evidente peligro de ruina o graves defectos por vicio de la construcción, el contratista es responsable ante el comitente o sus herederos, siempre que se le avise por escrito de fecha cierta dentro de los seis meses siguientes al descubrimiento. Todo pacto distinto es nulo.

El contratista es también responsable, en los casos indicados en el párrafo anterior, por la mala calidad de los materiales o por defecto del suelo, si es que hubiera suministrado los primeros o elaborado los estudios, planos y demás documentos necesarios para la ejecución de la obra.

El plazo para interponer la acción es de un año computado desde el día siguiente al aviso a que se refiere el primer párrafo”.

Mantenimiento Periódico

Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su unidad inmobiliaria es muy difícil abarcar cada una de ellas en detalle. En este manual se han incluido sólo aquellos que son más comunes o de mayor importancia. Para instrucciones detalladas sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la literatura del fabricante.

Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular al material instalado.

Para que su unidad inmobiliaria se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es usted; cuanto más tiempo y recursos invierta en mantener su unidad inmobiliaria, más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

Tenga Presente

Para que las garantías establecidas en este manual sean aplicables, se deberán seguir las instrucciones indicadas en las páginas siguientes, hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar los mantenimientos periódicos necesarios, de acuerdo a las pautas y plazos establecidos en este manual, de los fabricantes o del instalador, según corresponda. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías se extinguirán.

Duración y Coberturas de Garantías

Los inmuebles tienen asociada una garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción. En el caso de defectos que afecten la estructura del inmueble; la responsabilidad civil es por cinco años, cuando se trate de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras, la garantía se aplica según el cuadro adjunto.

Cuadro Nro. 1: Garantías y Mantenimiento

GARANTÍA Y MANTENIMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS				
PARTIDA	GARANTÍA	FRECUENCIA DE MANTENIMIENTO POR EL CLIENTE	INCLUYE GARANTÍA	NO INCLUYE GARANTIA
Aparatos Sanitarios	1 año	ANUAL	Fallas de fábrica (ralladuras y sellados interiores).	Cambio de botón o palanca de inodoro.
				Observaciones sobre el asiento del inodoro posterior a la entrega.
				Variaciones de color producto del uso.
				Mala manipulación en el sistema interior del inodoro.
				Quiñes, despostillamiento y rayones productos del uso diario.
Fraguas en Cerámicos y Porcelanatos	6 meses	SEMESTRAL	Ausencia o despostillamiento de fragua.	Cambio de fragua por aparición de hongos.
				Cambios de Tonalidad.
				Quiñes o ralladuras posteriores a la entrega.
				Reposición de fragua por uso de productos abrasivos para limpieza.
				Deterioro producto de aplicación de productos no adecuados.
Cerraduras y Bisagras	6 meses	SEMESTRAL	Fallas de fábrica en el mecanismo de la cerradura.	Ralladuras en cerraduras o Bisagras.
			Bisagras que no tengan evidencias de un mal uso o mala manipulación.	Cambios de Tonalidad en cerraduras.
				Oxidación o Corrosión en las superficies.
				Cambios por mala manipulación, golpes o mal uso de las mismas.
Drywall	6 meses	SEMESTRAL	Deformación de la plancha que supere 1 cm	Despostillamiento producto de un mal mantenimiento.
				Reposición de planchas producto de una mala manipulación o golpes accidentales.
				Reposición de planchas producido por exceso de colocación de anclajes o clavos.
Intercomunicador	1 año	ANUAL	Fallas atribuibles a una mala instalación.	Cambio de equipos producto de un mal mantenimiento.
				Desconfiguración por falta de mantenimiento.
				Manipulación del equipo por un tercero.
				Avería por falta de uso.
				Avería por falta de electricidad.

Instalaciones Eléctricas	1 año	ANUAL	Reparación por presencia de corto circuito	Desperfectos producto a un mal mantenimiento o falta de este.
				Desperfectos producto a modificaciones realizadas por el cliente.
				Reubicación de puntos eléctricos.
				Cambio sobre cualquier aspecto del sistema eléctrico del inmueble.
Griferías	6 meses	MENSUAL	Arreglo por goteo permanente en llaves después de cerrarla.	Ralladuras en griferías producto de mala manipulación.
			Filtración a través de la empaquetadura.	No cubre el reemplazo de partes y/o piezas naturalmente desgastadas a consecuencia del uso normal.
				No cubre los daños que se origine por la utilización de su limpieza, conservación y/o mantenimiento de ácidos, abrasivos u otros similares .
Instalaciones de agua y desagüe	1 año	ANUAL	Arreglo por filtraciones ocasionadas por una mala instalación o materiales derivados de la construcción.	Daños posteriores, producto de cambios en la distribución inicial con la que se entregó la unidad.
				Daños producidos por rotura accidental por trabajos internos.
				Daños producidos por verter productos químicos, abrasivos o combustibles.
Muebles de melamina, muebles de cocina y closets.	1 año	SEMESTRAL	Arreglo de puertas o cajones, que se deformen más de 6mm en 60 cm.	Arreglos o cambios de piezas por quiñes, rayones.
				Humedecimiento producto de factores externos.
				Cambios de correderas producto de un mal uso o mal mantenimiento.
				Cambio de accesorios (Bisagras, correderas, tornillos) oxidados o corroídos.
				Rotura o desprendimiento de divisiones producto de un peso excesivo o mala manipulación.
				Despegado de Tapacantos producto del uso natural del mueble.
Pintura en Muros Exteriores e Interiores.	6 meses	SEMESTRAL	Agrietamientos, descascarado y arrugamiento de la pintura producto de un mal proceso de pintado.	Cambio de tonalidad producido por factores atmosféricos o climatológicos.
				Repintado producido por trabajos externos y ajenos a la empresa.
				Manchas, escrituras, rayones u otros elementos ajenos a responsabilidad de la empresa.
				Repintado de mantenimiento.
				Desgaste o desprendimiento producto del uso excesivo de agua u otros productos para su limpieza.

Pintura en Carpintería metálica	6 meses	SEMESTRAL	Oxidación dentro del periodo de vigencia de la garantía.	Decoloración de la pintura producida por factores atmosféricos.
				Repintado por diferencia de tonos.
				Oxidación fuera del periodo de garantía.
				Repintado por rayones, quiñes u otros.
Piso de Madera Estructurada	6 meses	SEMESTRAL	Dilatación del piso estructurado, siempre y cuando se esté produciendo recién el daño y no afecte la totalidad del área.	Quiñes, manchas, desgastes de las piezas producto del uso normal.
				Cambio de piso de madera estructurada producto del desgaste o decoloración natural al uso y/o falta de protección a rayos solares en forma continua.
				Desperfectos producto de la limpieza con implementos humedecidos, productos abrasivos o no apropiados para el piso.
				Dilatación del piso estructurado posterior al periodo de garantía.
				Fallas atribuibles a un mal uso o conservación del piso estructurado.
				Cambios de Tapajuntas producto del desgaste o decoloración natural al uso.
Puertas y Marcos	1 año	SEMESTRAL	Deformaciones mayores a 1cm durante el periodo de garantía toda vez que no se deba a un mal uso o humedecimiento de la hoja.	Quiñes, rayones, manchas u otros posteriores a la entrega y que no se hayan detectado al momento inicial.
				Cambio en la tonalidad del color de la pintura por limpieza con productos inadecuados y/o por paso de tiempo.
				Cambios por Humedecimiento producto de un mal uso y conservación.
				Cambios por aparición de hongos producto de factores externos.
				Deterioro del acabado producto del uso de inadecuados implementos de limpieza.
				Hinchamiento o cambios de volumen producido por factores climatológicos o estacionarios.
Ventanas, Mamparas y perfilería	1 año	SEMESTRAL	Quiñes, rayones, manchas apreciables a 1.00 m. de distancia y bajo condiciones de iluminación natural al momento de la entrega.	Cambios por insatisfacción del modelo o tipo de sistema instalado.
				Rotura de vidrio o perfilería accidental por personal ajeno a la empresa.
				Falta de perfilería, tornillos, uniones mal terminadas, mala horizontalidad y verticalidad de los elementos, después del acta de entrega.
				Quiñes, rayones, manchas apreciables a menos de 1.00m de distancia y bajo condiciones de iluminación natural al momento de la entrega.

				Carencia o mala instalación de la felpa, después del acta de entrega.
				Desperfectos poco apreciables a simple vista.
				Desperfectos producto de corrosiones en perfilaría.
Cerámicos y Porcelanatos	6 meses	SEMESTRAL	Cambio por cerámicos soplados, el cambio se realizará a criterio de la empresa.	No cubre desperfectos ocasionados por el mantenimiento inadecuado.
			Cambio por mala pendiente en terraza o baños, el cambio se realizará a criterio de la empresa.	No cubre pequeña variación de tono por uso de diferente lote en obra.
				Observaciones por patrón del mismo cerámico.
				Observaciones de quiñes o mala fragua después de la entrega del departamento.
				Rayones por mal uso del material.
				Variaciones de color por el cambio de una o más piezas.
				Diferencias ligeras de tonalidad en las fraguas del cerámicos.
				Observaciones por desfases en empalmes menores de 2 mm.
		Observaciones por falta de verticalidad de fragua menores a 3 mm.		
Atoros del sistema de desagüe	1 mes	MENSUAL	Los que se consignen hasta 1 mes después de la entrega del departamento producto de elementos restantes de la construcción.	No cubre atoros posteriores al mes de garantía.
				No cubre desperfectos ocasionados por uso inadecuado de las redes.
				No cubre atoro ocasionado por introducir papeles u objetos por el drenaje.
Carpintería metálica (no incluye pintura)	6 meses	SEMESTRAL	Aflojamiento de estructura por problemas de anclaje atribuibles a fallas de instalación.	No cubre desperfectos ocasionados por el mantenimiento inadecuado.
				Observaciones no consignadas en el acta de entrega.
				Observaciones de quiñes después de la entrega del departamento.
				Observaciones producto de un mal uso y mantenimiento.
		Observaciones por puntos de soldadura.		
Pintura de Puertas	6 meses	SEMESTRAL	Observaciones por agrietamientos, descascarado y arrugamiento de la pintura producto de un mal proceso de pintado.	No cubre desperfectos ocasionados por mantenimiento inadecuado.

				Variaciones de tono por acción del sol o elementos atmosféricos.
				Observaciones de manchas y quiñes después de la entrega del departamento.
				Rayones por mal uso del material.
				Diferencia de tonos producto del repintado de las puertas.
Fisuras	-	ANUAL		No Aplican Garantías

Cuadro Nro. 2: Garantías y Mantenimiento de las Áreas Comunes

GARANTIA DE ACABADOS EN ÁREAS COMUNES				
PARTIDA	GARANTÍA POR EDIFICA	FRECUENCIA DE MANTENIMIENTO POR EL CLIENTE	INCLUYE GARANTÍA	NO INCLUYE GARANTIA
Sistema de puesta a tierra	1 año	SEMESTRAL	Observaciones producto de una falla en la instalación de la misma.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
			El sistema no cumpla con el ohmiaje requerido a la entrega del edificio.	Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Mantenimiento del pozo a tierra.
				Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.
Alarmas contra incendio en áreas comunes	1 año	SEMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
				Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.
Detector de temperatura y humo en áreas comunes	1 año	SEMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
				Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.
Sistema hidroneumático (mecánica e hidráulica)	1 año	TRIMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
				Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.

Sistema hidroneumático (eléctrico)	1 año	SEMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
				Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.
Ascensores	1 año	MENSUAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
				Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.
Puerta de Ingreso Vehicular	1 año	TRIMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes después de la entrega del inmueble.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
				Capacidad de las memorias en el sistema (la capacidad será la misma del número de estacionamientos)
	Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.			
Instalaciones Sanitarias	1 año	SEMESTRAL	Expansión de materiales.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes después de la entrega del inmueble.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
	Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.			
Instalaciones Eléctricas	1 año	SEMESTRAL	Reparación por presencia de cortos producto de una mala instalación.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes después de la entrega del inmueble.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
	Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.			

Equipo de Extracción de Monóxido y Ductos	1 año	SEMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
				Desperfectos ocasionados por uso inadecuado.
				Rayones o quiñes después de la entrega del inmueble.
				Rayones o quiñes de los elementos después de la entrega de las áreas comunes.
			Modificaciones fuera del alcance del proyecto aprobados por la municipalidad.	
Alumbrado de Emergencia	6 meses	TRIMESTRAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.
Extintores y Gabinetes Contra Incendio	6 meses	ANUAL	Observaciones producto de una falla de fábrica de los equipos.	No cubre desperfectos ocasionados por falta de mantenimiento.

Es necesario contar con algunos alcances respecto a lo señalado en los cuadros anteriores:

Cobertura de la Garantía

- La garantía de las instalaciones de su departamento y áreas comunes, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por nuestra empresa a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas por personal calificado según las sugerencias contenidas en el cuadro Nro. 1 y N° 2. Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estos mantenimientos.
- La garantía no cubre desperfectos que se originen por falta de mantenimiento, uso inadecuado del inmueble o conductas que atenten contra lo establecido en el reglamento interno del edificio, las cuales contravienen las recomendaciones de este manual. Se presume que un programa de mantenimiento bien realizado sigue todas las recomendaciones contenidas en este manual.
- Los equipos y materiales que hayan sufrido alguna modificación por parte del propietario pierden su garantía de forma inmediata.
- Los arreglos sujetos a garantía se evaluarán bajo los criterios presentes en este manual. Se presume la lectura y comprensión, eximiendo de responsabilidad nuestra empresa ante mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.
- La garantía no abarca ni cubre la reparación o compensación por bienes muebles no incluidos al momento de la entrega de su unidad inmobiliaria (departamento, estacionamiento), (por ejemplo, cuadros, muebles, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.) dañados a causa de algún desperfecto. Le recomendamos asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente mediante pólizas de seguro existentes en el mercado.

1.2. Documentación entregada al propietario

El Manual del Usuario, es entregado al Momento de la recepción de su vivienda y hasta 1 semana después de la inauguración como máximo. Las actas y protocolos son guardadas por la empresa, con la



finalidad de que no se genere un falso antecedente.

Junto con la entrega del inmueble se entrega una carpeta que contiene:

1. Acta de entrega
2. Inventario (Check list)
3. Reglamento Interno
4. Planos
5. Lista de Proveedores
6. Cuadro de acabados (es entregado junto con el Contrato de CompraVenta o minuta).

Planos

Se entregará una copia de los planos de su vivienda en sus distintas especialidades: arquitectura, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas, en formato digital. Un juego de planos del edificio o condominio integral, incluyendo las zonas comunes serán entregados a la junta de propietarios impresos y en versión digital.

Listado de proveedores

Se entregará un listado de todos los proveedores que han participado en el equipamiento e implementación de su vivienda, siendo ellos los responsables del correcto funcionamiento de sus aparatos.

Cuadro de acabados

Se realizará un listado con las características de cada uno de los acabados que se han colocado tanto en las áreas comunes, como dentro de su vivienda, materiales utilizados, sus dimensiones, colores, especificaciones técnicas, etc., los cuales servirán de complemento al presente manual y con lo que podrán lograr identificar de manera fácil y rápida su modo de mantenimiento.

Se debe tener en cuenta que NO todos los elementos y accesorios mencionados y descritos en el presente manual forman necesariamente parte de la lista de acabados del inmueble, por lo tanto parte de la lista puede no ser aplicable a su caso.

A la junta de propietarios se le entrega un resumen de los acabados de áreas comunes impreso, puede entregarse en forma digital en versión PDF.

2. Aspectos Generales de Cuidado y Mantenimiento

2.1. Humedad

2.1.1 Producto de la construcción

En la construcción de las viviendas se han utilizado diferentes materiales. Al inicio de la construcción estos elementos quedan saturados de agua. Esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente, ya que al igual que no permiten el ingreso de agua, tampoco es fácil que salga la humedad interna. Para ayudar a la eliminación de la humedad se recomienda ventilar diariamente y en forma generosa el departamento.

2.1.2 Por condensación

La condensación se produce en el interior de la vivienda, en muros y techos, cuando el aire interior (de mayor temperatura) se condensa al contacto con las superficies frías de los muros o techos. A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura del aire exterior, se producirá más condensación del aire.

Esto se da en los meses de invierno, en las paredes y/o vidrios de su vivienda, escurriendo agua, siendo más frecuente en las mañanas y en días de baja temperatura exterior.

El agua de la “condensación”, presente en su vivienda, puede además ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, y además suelta las pinturas, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches.

Consecuencias de esta condensación son las manchas y formación de hongos. Este problema no se debe a una mala construcción o diseño. Generalmente se produce por el uso de la vivienda y prácticas de ventilación poco adecuadas. La ventilación favorece además la eliminación de olores desagradables (encierro) y facilita la buena conservación de pintura, pisos, etc.

Para eliminar o disminuir al mínimo el riesgo de la condensación, se recomienda lo siguiente:

1. Abrir puertas y ventanas para crear una ventilación con corriente leve de aire que se desplace de un ambiente a otro.
2. Utilizar campana extractora en la cocina, y en caso se perciba humedad en el techo o paredes producido por el vapor, secar con un trapo.
3. No secar ropa en el interior de su vivienda.
4. No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
5. Limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en sus paredes y techos, especialmente sus esquinas.
6. Evitar las duchas calientes por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo del baño: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor así como ventilarlo adecuadamente.
7. No cubrir las celosías de su vivienda principalmente las que se encuentran en los baños.
8. Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias. Recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.

2.2. Ventilación

Es necesario también ventilar su vivienda, de manera tal que el aire puro permita la evacuación de la humedad existente en las habitaciones. La práctica de la ventilación favorece además a la eliminación de olores desagradables (encierro; y facilita la buena conservación de pintura, pisos, etc.

El agua de la “condensación” presente en su vivienda, puede ser un elemento dañino que torna el ambiente en poco agradable, debido a la aparición de malos olores y hongos, además, suelta las pinturas, y también daña el papel mural. Esto no es consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que es producir, de la humedad de la “condensación”, generada por una ventilación no adecuada.



Tomar las siguientes recomendaciones para una adecuada ventilación:

1. Ventilar las habitaciones todos los días por lo menos dos horas en la mañana y una en la tarde.
2. Usar campana recirculante en la cocina.
3. Ventilar los baños, sobretodo después de haber tomado una ducha.
4. No secar ropa en el interior de la vivienda.
5. Secar a primera hora en la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.

2.3. Aparición de fisuras

Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble.

Uno de estos fenómenos son las fisuras superficiales, las cuales suelen aparecer en las viviendas. Se califican de normales cuando son producto de:

- a) La retracción del fraguado en el hormigón y en los morteros.
- b) Movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles.
- c) Cambios de volumen por variaciones de temperatura y humedad.

Esto afecta principalmente a: uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción tales como: prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta y pilastras, etc.

Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan bruñas o canterías que encausan y/o esconden estas fisuras.

Las fallas superficiales por variaciones de temperatura afectan, mayormente, a los pisos superiores por la incidencia del sol sobre las azoteas. La aparición de fisuras o fallas superficiales no debe ser motivo de alarma ni preocupación ya que es un hecho común.

Las fallas superficiales también se deben al efecto Consolidación-Suelo por el peso de la edificación nueva, que genera deformaciones en la estructura.

Esta es la forma que tiene la estructura para liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo cual dura un tiempo relativamente largo.

Asimismo, recuerde que ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables. Unos pueden deformarse más y otros menos, pero todos en alguna forma sufren cambios y provocan fisuras en los encuentros de un material con otro.

Sabiendo que esto sucede, es que se dejan juntas de unión entre distintos materiales, para de esta ma-

nera inducir la posible fisura que se forme, Que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común e inevitable. Estas fisuras NO representan ningún daño estructural. El mantenimiento de dichas juntas, es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto, pasta o algún tipo de silicona estructural. (Recomendamos la revisión periódica de las juntas, a menos dos veces al año)

La aparición de fisuras o fallas superficiales es un hecho común que está previsto que ocurra, y desaparecerán con el repintado que se realiza al primer año. En resumen, se debe esperar como mínimo un año para verificar que no se producirán más fisuras, para luego proceder al resane con masillas elásticas y al repintado de los muros o techos.

El procedimiento que deberá seguir para el arreglo de las fisuras es el siguiente:

1. Raspe bien la pintura a lo largo de la fisura dejando el concreto expuesto.
2. Limpie muy bien toda la superficie de la fisura, de preferencia con una brocha o cepillo, para que esta quede totalmente libre de polvo o cualquier tipo de residuo. Asegúrese que se encuentre totalmente limpia.
3. Aplique dentro de la fisura algún poliuretano (sustancia con propiedades elásticas usada en construcción), que mantenga elasticidad en el tiempo y que permita el trabajo de pintura sobre él.
4. Empaste, lije y pinte la superficie afectada.

2.4. Recomendaciones en el caso de reparaciones y/o modificaciones dentro de la vivienda

En el caso de tener la necesidad de realizar algún cambio o reparación dentro de su vivienda, se deberá considerar que no está permitido quitar, demoler y/o modificar ningún muro o pared, que sean “elementos estructurales”. Es necesario solicitar previamente la asesoría de un profesional calificado para realizar trabajos de reparaciones y/o modificaciones, a fin de prevenir problemas posteriores de tipo técnico, estructurales, de costo, legales y de ordenanza municipal, bajo responsabilidad total del propietario.

Por ningún motivo, corte ni dañe ningún elemento estructural de la vivienda, ya que las consecuencias de ello podrían ser graves y extremadamente peligrosas (muros, losas, etc.). Se recomienda verificar los planos de estructuras antes de realizar cualquier trabajo.

Al hacer cualquier tipo de reparación en que deba alterar muros, losas, acabados de pisos, consulte siempre los planos de instalación. Con esto, usted está previniendo el incurrir en errores por desconocimiento, que eventualmente podrían causar daños mayores.

Puesto que la estabilidad de un edificio depende de todos y cada uno de los elementos que componen su estructura, deben tenerse en cuenta las siguientes prohibiciones y limitaciones:

- No realizar ninguna acción que pretenda eliminar, disminuir las dimensiones o cambiar el emplazamiento de cualquiera de los elementos estructurales.
- No hacer vanos (ventanas o puertas) ni eliminar parcial o completamente los muros de carga.

- No permitir sobrecargas de uso superiores a las previstas. En general las edificaciones de vivienda tienen un límite de 200 Kg. por metro cuadrado. (En cualquier caso los planos del proyecto lo indican con toda precisión).
- Evitar la concentración de cargas (colocación de aparatos pesados en una pequeña superficie) que pudieran exceder esos límites.
- No permitir el uso inapropiado de algunos recintos, aunque fuera de forma esporádica (por ejemplo para bailes, gimnasio, etc.) ya que podría dañar la estructura de forma irreversible.
- Colocar clavos, pernos u otros elementos, realizando una perforación previa con taladro percutor y broca para concreto y colocar un tarugo de madera o plástico. Esta perforación debe realizarse comprobando previamente con los planos que por dicha zona no pasa ninguna tubería (eléctrica, sanitaria, telefónica, etc.)
- No realizar perforaciones de ningún tipo en las proximidades de la llave de corte general de agua, ni en un radio de 20 cm., aproximadamente, en torno a cualquier llave de corte de agua ni por donde pueda discurrir la línea de desagüe de entrada a la vivienda, ya que puede perforar estas tuberías.
- No realizar perforaciones a ninguna altura entre el tablero de luz general de la vivienda, el techo y el piso, pues puede tocar en la línea de suministro a la vivienda.
- Conocer el espesor y características de las paredes comunes en caso de requerir realizar cualquier perforación en las paredes separadoras entre viviendas distintas o entre éstas y las zonas comunes, debe tener en cuenta que la cara opuesta de la pared es de otro propietario o de las áreas comunes.

Para el mantenimiento de las estructuras en general, se deberá vigilar de manera permanente:

- Excavaciones en zonas contiguas o bajo la edificación.
- Obras subterráneas en la vía pública.
- Fugas de agua aparición de humedades.
- Desplomes, oxidaciones, fisuras y grietas, en cualquier elemento constructivo.

Las fachadas y sus componentes (paredes, jardineras, ventanas, etc.) son elementos comunes del edificio y como tales deben ser tratados, aun cuando esos elementos sean de uso privado de cada vivienda; en consecuencia:

- No se deberá modificar las fachadas ni ninguno de sus componentes, que pretendan cambiar las características de sus materiales constitutivos, eliminar algún elemento, variar sus dimensiones o alterar su configuración o su ubicación.
- No se permitirá la apertura de ningún tipo de hueco sin permiso de la junta de propietarios.

3. Recomendaciones para el Mantenimiento de su Departamento

3.1. Ventanas de Aluminio Cerrajería de las Ventanas y Mamparas Corredizas Rieles

Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Lubricar, bisagras y cerradura con WD – 40, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que chorree por el marco, con esto evitará ensuciar la pintura.

Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpia-vidrios.

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poco mantenimiento, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.

3.2. Puertas de Madera

La expansión natural de la madera debido a cambios de humedad es la causa más común por la que las puertas se atracan. Cuando se deba a hinchazón durante un periodo húmedo, no cepille la puerta a menos que continúe atracada después de una temporada.

Antes de cepillar una puerta que se atraca, pruebe otras dos medidas: aplique cera en pastas o cera de vela a la superficie que se atraca o apriete los tornillos que sujetan el marco de la puerta. Si después de esto es necesario cepillar, use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad.

3.3. Cerrajería

En la puerta principal la cerrajería es con manija y llave. En las puertas interiores es tipo bola.

Se recomienda limpiar la cerrajería solamente con paño húmedo, no utilizando productos ni elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños con fibras metálicas. No utilizar tampoco productos para pulir metales ni thinner, ya que son muy fuertes y corrosivos.

No adherir pegamentos o cintas adhesivas a la superficie de la cerrajería ya que podría dañar la película de acabado de las mismas.

Las cerraduras interiores de SS.HH. y walking closet no requieren de una llave cuando está bloqueada la perilla exterior. Se pueden abrir con sólo introducir una moneda o cualquier llave.

Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, puede utilizar aerosoles o siliconas del tipo que se utilizan en los automóviles o aceite de máquina de coser.

3.4. Muebles de Cocina

La melamina es un material de larga duración, pero todo depende de cómo los cuide. Para ello debe mantener el ambiente y los muebles continuamente ventilados; pues el agua o exceso de humedad los

dañarán.

A continuación se dan las recomendaciones para un adecuado mantenimiento:

- No usarlos como tablas de picar o planchar; ni someterlos a altas temperaturas. Se recomienda emplear elementos aislantes al colocar ollas u otros recipientes calientes sobre ellos.
- Evitar la acumulación de polvo en las bisagras, por cuanto producirán que éstas se deterioren. También deben tener un mantenimiento con un poco de lubricante de silicona para evitar que se oxiden o atasquen.
- Usar campana extractora para evitar que el vapor produzca daños en los muebles.
- No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.
- Limpiar regularmente con un paño húmedo con jabón suave o detergente líquido o limpiador de muebles y secarlos.
- No utilizar elementos limpiadores abrasivos ni soluciones blanqueadoras o disolventes tipo lejía o thinner, detergente para ropa y vajilla, esponjas verdes, ni productos alcalinos.
- Revisar todos los sellos de silicona cada cierto tiempo, ya que se pueden contraer y dejar una ligera separación. Tener especial cuidado entre lavadero de acero y el tablero; el zócalo del tablero y base la pared y en las uniones entre tableros. Así se impedirá que las filtraciones de agua pudran y deformen el tablero.

3.5. Muebles de Closets

Los closets son de melamina, para lo cual se tomará en cuenta las características del mobiliario anteriormente descrito, siendo complementado con las siguientes recomendaciones a tener en cuenta para un buen funcionamiento:

- Evitar abrir o cerrar las puertas del closet bruscamente y colgar algún elemento pesado en ellas para evitar su descuadre. Lo mismo para la cajonería interior.
- Limpiar empleando un detergente y esponja suaves; y retirar los residuos del limpiador con un paño húmedo.
- Evitar la acumulación de polvo en las bisagras, ya que producirían que éstas se deterioren.
- Utilizar deshumecedores dentro de los closets, en especial en la zona donde se está guardando ropa que no es de la estación.

3.6. Tableros de granito, mármol y cuarzo.

Los tableros de piedra natural como mármol, por ser un material natural, no es uniforme en toda su superficie, por lo tanto, no es igual en todos los ambientes.

El granito también contiene líneas naturales que podrían parecer fisuras, tienen además colores y varia-

ciones naturales pero no son defectos estructurales y no impiden la función o durabilidad del material. Estas ocurren naturalmente y son consideradas como parte de la belleza de la piedra.

Debe tenerse en cuenta que las vetas pueden crear efectos sobre el color de la piedra. Clientes que no estén familiarizados con las piedras naturales podrían esperar que el material pedido sea idéntico a la muestra que les fue enseñada, pero cada plancha puede diferir ligeramente en color y en las vetas. Ciertamente, incluso una sola plancha podrá presentar variaciones de un extremo a otro.

A pesar de que son muy durables, pueden producirse rajaduras o roturas si son golpeadas con fuerza por un objeto pesado. No son un material flexible y sufrirán roturas de ser forzadas a torceduras o dobleces. Por tales razones las piezas deben ser manipuladas y trabajadas únicamente por profesionales y contar siempre con un soporte técnico adecuado.

Las piedras naturales son susceptibles a sufrir manchas y rajaduras si no reciben un mantenimiento con selladores: el granito y mármol son porosos y absorberá grasas como el aceite de cocina, dejando manchas oscuras permanentes. A continuación se realizan recomendaciones a tener en cuenta para un buen funcionamiento:

- Limpiar la superficie del tablero con un limpiador de PH balanceado y agua tibia. Echar agua con una toalla o franela limpia y dejar secar por un par de horas. Los líquidos de limpieza para todo uso generalmente dañarán la piedra o degradarán el sellador, dejándolo susceptible a manchas e incluso a perder sus propiedades. Por eso sólo se recomienda un limpiador de PH balanceado.
- Utilizar los limpiadores especiales para piedras nunca destruirán el sellador. Algunos de ellos tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración. Para trabajos más duros de limpieza el utilizar estos limpiadores especiales removerá efectivamente manchas fuertes, pero recuerde siempre ser cuidadoso al emplear el limpiador.
- No utilizar nunca thinner o acetona como líquido limpiador, ya que estos líquidos causaran daño al tablero.
- Sellar la piedra cada año. Asegúrese que el tablero esté limpio antes de que el técnico haga el sellado. Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.
- No usar limpiadores abrasivos y esponjas de acero, arañarán y opacarán el acabado. Los productos de limpieza que contengan limón, vinagre o cualquier otro ácido podrían opacar la piedra, incluyendo limpiadores líquidos.
- Nunca dejar limón, vinagre o algún otro tipo de comidas ácidas (incluyendo aderezos para ensalada) o jugo de naranja o piña directamente sobre el tablero de piedra. Estos dejarán manchas y podrían malograr la piedra.
- Utilice solamente productos de limpieza diseñados especialmente para piedra natural.

El Cuarzo es una piedra artificial que puede sufrir daños como quebraduras si son golpeados por objetos pesados, para su buen mantenimiento se recomienda:

- Usar, jabón líquido para limpiar con un trapo blanco de algodón.

- No limpiar con productos químicos, abrasivos, como lejías, detergentes, ácidos, Thinner, desinfectantes.
- La piedra no debe tener contacto con grasas, cosas calientes, jugo de limón, cigarrillos.
- Debe aplicarse sellador en intervalos de tiempo de 5 a 6 meses.

3.7. Aparatos Sanitarios

3.7.1. Inodoros

En todos los baños se ha instalado un inodoro color blanco con asiento. Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC, lavatorios, etc.

Debe revisar periódicamente, las conexiones de las tuberías a los artefactos. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato y no deje pasar el tiempo. Cada recinto tiene su propia llave de paso para el agua, si sale por largo tiempo deje cerradas las llaves de paso, de esa manera se protege de accidentes que puedan causar una inundación mientras usted no esté.

A través del tiempo, los sanitarios han evolucionado tomando criterios de protección al ambiente en lo que tiene que ver con el ahorro de agua fundamentalmente. Es por esto que la capacidad de los estanques se ha reducido de 15 litros, que se usaba antiguamente, a cerca de 6 litros (1,6 galón) que es lo habitual hoy día. Este hecho lleva a que el arrastre de sólidos sea un proceso en el cual el usuario debe tomar un rol de cuidado también, no arrojando grandes cantidades de papel higiénico al baño. No arrojar ningún otro tipo de papel, ni sólidos u objetos a la taza del WC y se evitarán muchos problemas manteniendo presionada la perilla o botón que activa el mecanismo de descarga, hasta que el estanque haya liberado toda su capacidad en la taza.

Para mantener adecuadamente sus sanitarios, utilice en la limpieza diaria soluciones de agua y detergente neutro, aplicándolos sobre toda la superficie de cada pieza con la ayuda de paños suaves. No utilice elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños que en su composición contengan fibras metálicas ya que pueden dañar la superficie.

Asimismo, cada seis meses, recuerde cambiar el sello de porcelana o material plástico de las juntas al piso o material cerámico, a fin de evitar posibles filtraciones.

Limpiar cada tres meses el tanque de agua del inodoro.

No manipular el tubo de abasto que se encuentra debajo del tanque del inodoro. Asimismo, se recomienda sea revisado cada seis meses y cambiarlo de ser necesario.

Para el caso de limpiezas profundas, se recomienda utilizar soluciones de ácido muriático y agua en relación de 1 a 9, o los productos de limpieza especialmente diseñados para este fin.

3.7.2. Lavatorios

En los baños se han instalado ovalínes y lavatorios color blanco. Se deben tener los cuidados pertinentes para estos elementos ya que no resisten golpes ni trato inadecuado, se pueden quebrar y provocar una inundación en su baño. Recuerde que los lavatorios están diseñados para soportar un peso limitado, por lo tanto, evite apoyarse fuertemente y poner pesos elevados sobre ellos. Asimismo, la presión excesiva sobre los lavatorios, genera el deterioro de sellos de silicona, los mismos que deberá ser reemplazado cada seis meses. Debe revisar periódicamente las conexiones de las cañerías a los artefactos. Si detecta filtraciones de agua, hágalas revisar de inmediato y no deje pasar el tiempo. Cada recinto tiene su propia llave de paso para el agua. Si sale por largo tiempo deje cerradas las llaves de paso, de esa manera se protege de accidentes que puedan causar una inundación mientras usted no esté.

Cada seis meses, selle con silicona o material plástico las juntas entre los cerámicos y los aparatos sanitarios.

3.7.3. Lavadero de Cocina

Para un adecuado mantenimiento tener en cuenta:

- Limpiar con trapos o paños suaves, no usar productos abrasivos ni escobillas.
- No limpiar con thinner ni ácidos.
- Cada seis meses se recomienda limpiar con una pasta para acero inoxidable y luego se pasa talco americano con un trapo seco.
- Asimismo, cada seis meses, selle con silicona o material plástico las juntas entre el tablero y el lavadero de cocina.

3.8. Griferías

La grifería es un elemento que está expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble, por lo tanto es necesario que realice el mantenimiento para asegurar su duración.

- Se sugiere cambiar oportuna y adecuadamente las gomas de las llaves de agua y ajustarías en caso de apreciarse pérdidas de agua. Con esto evitará cobros excesivos en su facturación mensual.
- No realizar esfuerzos inadecuados a las llaves, debido a que éstos pueden provocar una filtración en la unión de ésta con la cañería. En caso de producirse una filtración, por pequeña que ésta sea, se deberá informar de inmediato a la Administración para buscar la causa y solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, deberá tenerse presente la necesidad de consultar los planos de instalaciones que posee la Administración.

3.9. Espejos

El mejor procedimiento de limpieza es usando agua limpia y tibia, aplicada con un paño suave o toalla de papel. No use trapos sucios, navajas o algún otro abrasivo.



Evite el empleo de líquidos limpiadores ácidos (especialmente el ácido muriático) o alcalinos y/o que contengan amoníaco. No permita que el limpiavidrios tenga contacto con los bordes o la parte posterior de los espejos, cuidando de no ejercer una presión excesiva sobre el material.

3.10. Pisos Porcelanato y Cerámicos

Limpieza

Simplemente aspírelas cuando sea necesario y en ocasiones realice un trapeado húmedo con agua tibia. Si le parece que es necesario, use un limpiador especializado o una solución ligera que no produzca demasiada espuma. Enjuague minuciosamente.

Los porcelanatos instalados en paredes o pisos de su vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador para porcelanatos marca Chema.

No use limpiadores para pisos plásticos y cerámicas, que formen una película sobre la superficie, porque a larga se pegan y no salen, dejándola con aspecto de sucio. Los limpiadores abrasivos destruyen el acabado superficial.

Hongos

En recintos que no sean ventilados adecuadamente es posible que aparezcan hongos en la fragua.

Ventile directamente recintos como baños y cocinas, si así y todo aparecen hongos en la fragua, utilice un paño con una solución de cloro en agua muy suave para no deteriorar la cerámica, y luego enjuague con abundante agua.

3.11. Piso Estructurado

El mantenimiento periódico y preventivo es fundamental para el cuidado de los pisos. Aunque los pisos son resistentes, no son indestructibles. El mantenimiento requiere solo el barrido con escoba de cerdas suaves y el limpiando con la aspiradora. Los pisos de madera son una inversión a lo largo de su vida y decisiones referentes a los pisos no se deben tomar ligeramente.

Lo que hay que hacer y lo que hay que evitar en mantener Pisos de Madera Estructurado.

QUE HACER:

1. Limpiar los pisos de madera periódicamente con un producto de limpieza profesional o uretano para pisos de madera prefinished.
2. Colocar felpa/protectores en TODAS LAS patas de los muebles.
3. Si su piso conecta con puertas exteriores, coloque felpudos transpirables en las entradas para mantener suciedad, arena, gravilla, y humedad de entrar adentro. Asegura que permanezcan secas y limpias debajo regularmente.

4. Adentro, puede querer agregar una alfombra para evitar alejar más que la tierra o suciedad y la humedad entre dentro y sobre su piso de madera.
5. Las alfombras deben ser rotadas de vez en cuando porque bloquean la exposición solar, que puede dar la apariencia de decoloración debajo de la alfombra. Con el tiempo las áreas no tan expuestas al sol se mezclarán con las más oscuras para lograr un tono uniforme.
6. Seque y limpie comidas y otros derrames inmediatamente con una toalla seca o húmeda.
7. Puede usar lápices retocadores de color para reducir la apariencia de las rayas.

QUE NO HACER:

1. No utilice felpudos de goma, plástico ni la parte posterior de la polyespuma.
2. No utilice amoníaco.
3. No use tacones de aguja o zapatos en mal estado, ya que pueden rayar o abollar su piso permanentemente.
4. No utilice productos de limpieza que no son especialmente para piso de madera con Varathane.
5. NUNCA encere un piso de madera con Varathane.
6. Nunca utilice un paño mojado en un piso de madera. Agua estancada puede dañar la madera y dejar un residuo decolorado.
7. Nunca utilice productos para pisos de vinilo o de baldosa en pisos de madera.

3.12. Alfombra

Es un material cálido que requiere un trato apropiado. En las zonas de alto tránsito se recomienda una protección adicional.

Las alfombras son del tipo bouclé de larga vida útil. Son antialérgicas, antiestáticas y antiinflamables de doble backing. Para una mejor duración, se debe evitar la acumulación de polvo o tierra. Aspirar diariamente con una aspiradora común usando la boquilla indicada para una alfombra de tipo bouclé. Es aconsejable poner limpia-pies en los accesos.

La alfombra viene en anchos definidos, de manera que es natural que se produzcan uniones. También es natural que la alfombra inicialmente suelte un poco de pelusa, la que irá desapareciendo con el tiempo y uso.

Es recomendable realizar una limpieza al menos una vez al año, de preferencia en verano, con una empresa especializada que garantice sus servicios y tenga experiencia en alfombras de este tipo.

En caso de manchas, limpiar inmediatamente o en cuanto sea posible con algún tipo de limpiador para alfombras de marca conocida, siguiendo el procedimiento indicado por el fabricante, de preferencia hacerlo en todo el ambiente para evitar decoloraciones.

Es conveniente, dentro de las primeras semanas de uso, no poner alfombras de área para permitir que se establezca el color. También es recomendable mantener las cortinas y/o persianas cerradas en las horas de mayor luz solar directa.

En alfombras tipo bouclé no debe utilizarse ningún tipo de escobas. Es recomendable proteger las alfombras del desgaste y daño que puedan producir las patas de los muebles. Para este efecto existen protectores rígidos de diferentes tamaños y formas.

3.13. Pintura

La pintura es una composición química líquida formada por resinas, pigmentos y aditivos que son mezclados en forma equilibrada. Tiene la función de dar color y proteger la superficie sobre la cual se aplican.

Para todos los elementos que van pintados en el departamento se ha utilizado pinturas de primera calidad, sin embargo tienen una duración definida que depende del uso y manutención.

En general, hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol y la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a agrietarse o desprenderse.

Se recomienda lo siguiente:

- Cielos de cocinas y baños: repintar cada año con látex lavable blanco.
- Evite los golpes, roces y el contacto con materiales cáusticos. Es aconsejable proteger los cantos de los muebles que estén en contacto con las paredes.
- Pintar una vez al año las estructuras metálicas.

3.14. Instalaciones

3.14.1. Instalaciones Eléctricas

La energía eléctrica que suministra la empresa encargada es de 220 voltios. Las instalaciones eléctricas están compuestas por todo el sistema eléctrico que comprende: cables, tuberías, cajas eléctricas, llaves electromagnéticas, medidores, etc. Para cualquier problema que tuviese con el sistema eléctrico, llame a una empresa especializada ya que podría ser muy peligroso manipularlo directamente.

Tenga en cuenta las siguientes sugerencias:

- Compruebe que la potencia de sus electrodomésticos no sobrecarguen la capacidad de instalación.
- Evite los golpes en los mecanismos y cuadros eléctricos. Desconecte los enchufes de la red con

suavidad, no tire del cable.

- Procure no utilizar el mismo enchufe como toma eléctrica para varios aparatos, no utilice “múltiples” de manera permanente.
- Cuando se ausente de la vivienda por un tiempo prolongado, apague el Interruptor general de electricidad. Si se necesita dejar un artefacto encendido, por ejemplo la refrigeradora, desenchufe los demás.
- En caso salte el interruptor diferencial, NO INTENTE SUJETARLO, podría originar una sobrecarga en la instalación. Desconecte todos los artefactos y vuelva a conectarlos uno por uno, hasta que dé con el que originó el cortocircuito. Si no sabe cuál, llame a un técnico calificado.

3.14.2. Instalaciones de Agua

En su vivienda hay 2 tipos de conductos de agua, agua fría y agua caliente.

A partir del medidor, cada propietario es RESPONSABLE del mantenimiento y cuidado de sus Instalaciones.

En cada baño, cocina y lavandería encontrará una válvula que controla el flujo de agua fría y una válvula que controla el agua caliente. Ante una emergencia se debe suspender el flujo de agua, para lo cual tendrá que girar la manija ubicada en ese lugar hasta que quede perpendicular al eje de la tubería.

Se sugiere seguir las siguientes consideraciones:

- Cualquier modificación o ampliación que desee hacer en su Instalación, debe realizarla a través de un técnico competente y un instalador adecuado.
- Limpie a menudo los filtros aireadores de las llaves (están situados en el punto por donde sale el agua en cada llave y se desmontan simplemente desenroscándolos}, eliminando los restos de arenilla. Éstos y los difusores de las duchas se pueden limpiar periódicamente sumergiéndolos en vinagre.
- No debe apretar excesivamente las roscas de llaves y grifos para no dañar las empaquetaduras, los daños por mala manipulación de estos elementos son responsabilidad del usuario.
- Cierre la llave general de agua cada vez que abandone su vivienda por un tiempo prolongado, como por ejemplo un fin de semana.

3.14.3. Instalaciones de Desagüe

Esta red está compuesta por los desagües de los aparatos sanitarios y su conexión con las montantes generales del edificio que van a dar al colector general.

El desagüe de los aparatos sanitarios y lavaderos, está compuesto por una trampa diseñada para lograr una barrera (sello) de agua entre el ambiente de su casa y los gases (dañinos a la salud) que puedan emanar del sistema general de desagües. Si no se usan por un tiempo los aparatos y lava-

deros, se notará un mal olor (de los gases) porque el sello de agua se ha evaporado. En este caso sólo es necesario dejar correr el agua unos minutos para que el sello se produzca nuevamente. Otro caso común es que las trampas por su forma son más propensas al atoro, por lo cual recomendamos evitar que la grasa, fibras, polvo, cabello, entre otras cosas, caigan por el desagüe.

Es importante tener en cuenta lo siguiente:

- Conservar la totalidad de la instalación limpia, evitando que se utilice la red de evacuación, especialmente el inodoro, como vertedero de basura, desperdicios o sólidos, que puedan generar el atasco de los ductos de desagüe.
- Si se produce un atoro, utilice primero un desatorador, o algún producto químico adecuado, pero en pequeñas cantidades, (usarlo con guantes) evitando salpicaduras al cuerpo. Si aquello no es suficiente, acuda a un profesional competente.

El cuidado y mantención de su departamento depende de usted. Toda vivienda para que se conserve en buen estado tiene que ser mantenida. Cuando se produzcan fallas no espere, resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores. Es por esto que a continuación encontrará algunas consideraciones de aspecto general que le serán de utilidad.

4. Áreas Comunes

4.1. Vías de Acceso - Estacionamientos

- Ningún estacionamiento puede ser cedido, arrendado ni entregado en uso y goce a personas no residentes en el edificio.
- La cesión temporal o arrendamiento de un estacionamiento por parte de un propietario a otro propietario o residente del edificio, deberá hacerse por un instrumento privado y anotarse en un registro especial que llevará la Administración del edificio.
- Todos los vehículos deberán circular con sus luces encendidas en los sótanos, a una velocidad máxima de 25 Km. /h.
- Sólo podrán estacionarse los vehículos en los estacionamientos propios, en los espacios que se encuentran debidamente demarcados como estacionamientos y dentro de sus límites.
- Se prohíbe ocupar estacionamientos temporalmente desocupados, salvo con autorización por escrito de su dueño y comunicada a la Administración del edificio.
- No podrán estacionar vehículos, ni colocar ningún artefacto en parte alguno de los espacios comunes del sector de estacionamientos, en especial sus accesos, rampas y pasillos de circulación.
- Se recomienda dejar los vehículos con sus alarmas desactivadas.
- Se deberá evitar, en lo posible, las manchas de aceite en el pavimento.
- Cada estacionamiento podrá emplearse exclusivamente por su propietario, arrendatario o usuario legítimo con el objeto de estacionar automóviles o vehículos similares, sin que pueda dársele un

destino diferente. Se permite el estacionamiento de camionetas o vehículos Van de una capacidad máxima de carga de 500 Kg. y con un largo no mayor de 5 mts. En ningún caso podrán cerrarse los espacios destinados a estacionamientos, ni dejar muebles, materiales o cualquier otro objeto en ellos.

4.2. Jardines

El edificio contempla zona de jardineras en el ingreso principal y jardineras por departamento. Se de tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Debe evitarse el riego por inundación, pues este tipo de riego trae consigo filtraciones de agua al piso inferior desde donde está ubicada la jardinera. Será responsabilidad del propietario los daños que cause por el riego excesivo.
- El cuidado y manutención de las jardineras de ingreso principal del edificio es responsabilidad de la comunidad y de la Administración, siendo esta última quien además controla el riego de éstos.

4.3. Porteros electrónicos o intercomunicadores

Su edificio cuenta con un portero electrónico, el cual podrá darse de 2 maneras, para comunicarse con la caseta de portería desde el interior de cada vivienda o para comunicarse de manera directa con la persona que se encuentra al exterior condominio o edificio. Con esto se entiende que no en todos los casos se contará con un portero y/o vigilante del edificio, de ser el caso, este será el encargado del control de las personas que lo visitan, brindándoles la seguridad necesaria a todos los propietarios. El vigilante podrá comunicarse con los departamentos, y ambientes comunes. Esto se realiza con sólo presionar el pulsador inferior, manteniendo el auricular descolgado, para responder al llamado de la portería, bastará con levantar el auricular.

En el caso de no contar con un portero o vigilante se deberá tener especial cuidado con el cerramiento de la puerta de ingreso de la edificación.

Para un correcto funcionamiento de los equipos, no se requiere de cuidados especiales, solamente se recomienda tener en cuenta lo siguiente:

- Asegurarse de que cualquier modificación de la instalación sea realizada por personal especializado. No intente hacerlo usted mismo, ni cambie la ubicación el intercomunicador, por lo que podría perder la garantía del equipo.
- Mantener correctamente colgado el intercomunicador, cuando no esté en uso, para evitar que se generen interferencias en la comunicación.
- Llamar solamente presionando el pulsador con el dedo, no utilizar herramientas de ningún tipo para hacerla.
- No dejar caer el auricular de los intercomunicadores. Cuando se cuelga correctamente se escucha un "clic".
- No mojar el intercomunicador; el agua y la grasa deterioran el equipo y reducen su tiempo de vida.

- Para desenredar el cordón rizado, desconecte de la base, dejar que se desenrede y volver a conectar. No se requiere ninguna herramienta.
- Para limpiar el intercomunicador, usar limpiadores en base a siliconas como los que se usan para limpiar computadoras.
- Evitar que otras empresas utilicen el mismo ducto de los intercomunicadores para brindar otros servicios (cable, teléfono, Internet, etc.), porque pueden dañar la instalación.

4.4. Telefonía y cable TV

Se ha previsto dentro de cada vivienda las canalizaciones empotradas en paredes y enterradas en los pavimentos para que posteriormente los usuarios puedan solicitar el servicio de cableado a las empresas que prestan los servicios de telefonía y cable.

Se realizan las siguientes recomendaciones para su adecuada instalación:

- No manipular ni modificar la instalación sin la intervención de un técnico competente.
- Ponerse en contacto con la compañía que provee este servicio para que le haga la instalación. No permita que los técnicos de telefonía y/o cable realicen tendidos aéreos además de revertir algún peligro, pasar sobre la propiedad de terceros, están afectando el aspecto exterior de la edificación.
- Verificar que, luego de la instalación de teléfono o cable, las tapas de los ductos que fueron cableados queden con los pernos colocados, fijos y limpios.

4.5. Ascensores

Su edificio contempla un ascensor el cual deberá tener un uso adecuado y un plan de mantenimiento periódico, de esta manera brindarán a los propietarios y visitantes un servicio confortable y seguro. Para esto deberá coordinarse con la empresa proveedora, el detalle de la misma le será entregado a la junta de propietarios, debe considerarse que la el mantenimiento mensual será pagado por la junta de propietarios.

Por ser un equipo electromecánico requiere de cuidados especiales, a continuación se indican algunas recomendaciones básicas:

- Por lo general, los paneles interiores de la cabina son de acero inoxidable. Si es el caso se recomienda limpiar con un paño humedecido con vaselina líquida o silicona, frotando suavemente de arriba hacia abajo.
- Las puertas del ascensor son de acero pintadas, en este caso se podrán limpiar con un paño limpio y seco.
- El piso de la cabina del ascensor es de porcelanato. Es conveniente limpiarlo con un paño húmedo y no utilizar cera. Para mayor información ver "Pisos de Porcelanato y Cerámico".
- Las botoneras de la cabina del ascensor se podrán limpiar con un paño húmedo en vaselina líquida o

silicona y se debe frotar suavemente para dar brillo al tablero de metal.

De manera complementaria se tienen las siguientes recomendaciones adicionales:

- No exceder el peso máximo permitido.
- Evite la obstrucción de las puertas de manera prolongada.
- Evite en lo posible un uso innecesario para mudanzas.
- Evite el uso innecesario del botón “detener” y “cerrar”.
- Enseñe a los niños el uso correcto del ascensor.
- Está prohibido fumar dentro del ascensor (Ley25357).
- Nunca utilice el ascensor en caso de incendio o sismos.

4.6. Portón Levadizo

El edificio cuenta con un portón eléctrico levadizo de ingreso al estacionamiento. Por ser un equipo electromecánico requiere de cuidados especiales, a continuación se indican algunas recomendaciones básicas:

- No manipule el transmisor del equipo, ni modifique el código de la señal. Si pierde su control remoto y adquiere uno nuevo, comuníquese con el proveedor para que programe su nuevo control sin desear figurar los de los demás vecinos.
- Si al utilizar su control remoto, nota que la señal es débil o que no activa el portón, antes de pedir reparación del equipo transmisor, cambie las pilas de su control remoto, pues la falta de energía en los controles es la principal razón de la falla.
- Realice el mantenimiento al equipo y al sistema cada tres meses para evitar el mal funcionamiento. El mantenimiento consiste en engrase de piezas móviles, revisión del cableado, ajuste de pernos y verificación de la señal del transmisor.
- Indique al portero del edificio, que sí en algún momento tiene que accionar el portón levadizo, verifique no cruzarse con alguna persona que simultáneamente accione el botón desde su control, ya que podría malograr tanto el portón como el vehículo.
- Verifique haber cerrado el portón luego de salir o entrar con su vehículo del edificio o condominio.
- En caso de fallas en el equipo o si se rompe alguna pieza llame al número indicado en la lista de proveedores. No intervenga directamente, ni intente reparar el equipo.
- En caso de falta de energía eléctrica o de fallas en el equipo, y si necesita abrir el portón, dependerá de las características del portón instalado, lo cual podrá verificar en la información que se le entregará. En algunos casos el portón cuenta con un tensor central y será suficiente jalar de él y se abrirán los pestillos, luego empujar hacia fuera y el portón se abrirá. Para cerrar, jale o empuje el portón hacia adentro y se ajustará automáticamente.

4.7. Cisterna

La cisterna es un depósito de agua para consumo de la edificación vertical. En caso de que su edificio o condominio cuente con una cisterna por lo general se encuentra enterrada en el jardín de ingreso vehicular o algún espacio común al aire libre. Desde este lugar se bombea el agua directamente a las viviendas mediante un sistema de presión constante que permitirá que todos los servicios de agua se encuentren con una presión uniforme. Consulte en el plano la ubicación de su cisterna y las características de la misma.

Por lo general, el ingreso de agua se encuentra junto a la tapa del ducto de ingreso y está controlado por una válvula del tipo flotador. Si esta válvula fallara (por rotura del brazo, de la boya, o porque la empaquetadura se hubiese gastado) el agua en exceso se evacuará automáticamente a la red de desagüe mediante una segunda bomba que se encuentra en un nivel inferior.

Antes de efectuar cualquier trabajo de mantenimiento o reparación dentro de la cisterna se debe prevenir el cierre de las válvulas. Igualmente las fugas de agua ocasionan un mayor funcionamiento de las bombas de impulsión, lo que origina un mayor consumo de electricidad.

Se recomienda además:

- Revisar la cisterna trimestralmente, y desinfectarla cada 6 meses, empleándose cloro líquido. Hay compañías especializadas que pueden realizar este trabajo.
- Vigilar de manera permanente la corrosión de elementos metálicos, aparición de fugas de agua, falta de presión en la red, y sonidos fuera de los usuales.
- Verificar la apertura y cierre de válvulas de compuerta de aspiración y salida cada 6 meses.
- Limpiar la cisterna de agua y realizar mantenimiento de los equipos de control y accesorios metálicos de su interior cada 6 meses.
- Efectuar el mantenimiento de las electrobombas por parte de la empresa especializada, cada 6 meses.

4.8. Sistema de extracción de monóxido

El edificio cuenta con un sistema de ventilación mecánica que ayuda a la extracción del monóxido generado por los vehículos que se guarden en los estacionamientos (sótano y semisótano). Estos sistemas captan el monóxido emitido por los vehículos en los estacionamientos y los arrojan al exterior a través de ductos y rejillas.

Para un mejor alcance se realizan las siguientes indicaciones:

- El sistema se activa cuando los sensores de monóxido captan una concentración mayor a la permisible.
- Realice una revisión semestral de los motores.
- Realice una revisión anual para el mantenimiento de los ductos, rejillas, sensores y tableros.

- Realice una limpieza periódica por el exterior de los ductos para retirar la suciedad acumulada.
- Si por algún motivo algún vehículo alto chocase con los ductos, comunicarse con el proveedor o al servicio de Postventa de la empresa para que realice una inspección y detecte posibles daños.
- Después de terminada la garantía de los equipos, se debe realizar las inspecciones al sistema con la periodicidad indicada por el proveedor.

5. Servicio de Post Venta

La empresa constructora pone a disposición el SERVICIO POST-VENTA por un plazo de (01) un año a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA DE LA VIVIENDA a cada propietario, y (01) un año a partir de la firma del ACTA DE ENTREGA DE LAS AREAS COMUNES a la junta de propietarios. Dicho servicio atenderá los reclamos individuales de los propietarios y la junta de propietarios dependiendo del caso.

Los reclamos se tramitarán a través de este servicio y podrá ser únicamente de manera escrita, ya sea vía correo postal o correo electrónico, NO se atenderán observaciones que se den a conocer en forma verbal.

Asimismo el servicio de post-venta estará al servicio del cliente mientras éste no tenga alguna deuda vencida con la empresa.

Los Reclamos se deberán dirigir a:

Dirección: Calle Monte Rosa 270 of. 1201, Chacarilla del Estanque, Surco.
Central Telf.: 989 150 170 / 987 207 456
Correo electrónico: cmerino@venti.com.pe

Se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) El cliente deberá comunicar al área de post-venta de la empresa constructora, indicando los datos del propietario o representante, la dirección del edificio o condominio, el piso, número del inmueble y teléfono, indicando las observaciones que se tengan, detallando en qué ambiente se encuentran.
- b) Un representante de la empresa se contactará con el cliente dentro de los próximos 05 días útiles de recibido el comunicado y programará la visita al inmueble para realizar la inspección ocular respectiva, se realizará una evaluación y emitirá un informe interno al respecto. Estas visitas se realizarán en horario de oficina, de lunes a viernes de 09:00am a 05:00pm.
- c) Una vez realizada esta inspección se firmará un acta de visita. De no encontrarse alguna persona dentro del inmueble en el momento de la visita se dejará una constancia debajo de la puerta o en la recepción del edificio, para que el propietario vuelva a contactarse y fijar una nueva fecha de inspección.
- d) De proceder la subsanación de la observación, se comunicará con el propietario algún personal del área de post-venta con la finalidad de fijar el día y la hora en la que se pueda asistir a realizar la



subsanción o levantamiento de la observación.

- e) Al terminarse el trabajo se suscribirá un acta de levantamiento de observaciones.
- f) En caso que las observaciones dadas a conocer por el usuario del inmueble no procedan, se le comunicará por escrito al propietario, indicando el/los motivos.

Por otro lado, luego de la entrega de la vivienda, los propietarios se convierten en los responsables exclusivos de ésta, por lo tanto será necesario que si se presenta una observación por defectos en los acabados como quiñes, ralladuras, manchas, levantamiento de piezas, falta de brillo, manchas de pintura, o cualquier defecto que pueda resultar difícil de establecer responsabilidad entre el constructor o el propietario, este reclamo debe realizarse en un periodo de tiempo máximo de 30 días calendario contados a partir de la entrega/recepción del inmueble.

En el caso de existir emergencias que comprometan en forma directa la continuidad de los servicios básicos o su integridad, como inundación o ausencia total de la electricidad, podrá comunicarse con el Servicio Post-Venta vía telefónica.

Dependiendo de la emergencia y el horario, día, en que esta ocurra, la mejor solución es llamar a los proveedores o de ser necesario contratar a su propio personal y luego comunicarlo a la empresa. De contar la empresa con personal técnico competente en el momento de la emergencia, se le enviará en el menor tiempo posible para solucionar la misma, siempre y cuando esta emergencia haya sido ocasionada por un deficiente proceso de instalación y este contemplado dentro de la vigencia de las garantías otorgadas.

