

VILLANOVA 5

MANUAL DE PROPIETARIOS



CUMBRES, agradece su confianza y preferencia y gustosos les damos la bienvenida.

Para seguir contribuyendo a que la satisfacción de que su compra sea completa, hemos creado este Manual del Propietario que lo orientará a cuidar de su inmueble para poder así ayudarlo a vivir de la mejor manera, y a su vez, garantizar que tenga una larga duración en excelentes condiciones

El Conjunto Residencial Villanova 5 es un proyecto que ofrece áreas comunes para satisfacer las necesidades de nuestros clientes, en la seguridad de un condominio cerrado y controlado por garitas de vigilancia en cada uno de sus ingresos.

Se ubica a la altura de la Cuadra 4 de la Avenida Santa Rosa . En una zona Residencial, con una excelente ubicación por su cercanía a las vías principales de la ciudad, las cuales brindan acceso a importantes centros comerciales como Minka y el Mall Plaza Bellavista, centros de estudios, de salud, aeropuerto y al puerto del Callao.

Estimado Cliente,

Le damos la más cordial bienvenida al Conjunto Residencial Villanova 5 y le agradecemos por la confianza depositada en nosotros al habernos elegido como la empresa que le facilita su nuevo departamento.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. le ofrece la mejor disposición para orientarlo en esta nueva etapa de disfrute de su nuevo hogar; un hogar lleno de calidad y confort que estamos seguros colmará todas sus expectativas.

A continuación, le proporcionamos el Manual de Propietario, en el cual encontrará una explicación detallada de todas las ventajas y opciones con las que cuenta este proyecto inmobiliario diseñado y construido por nuestra organización para usted y su familia.

Asimismo, le explicaremos los pasos a seguir luego de haber recibido las llaves de su nuevo hogar.

Le recomendamos leerlo detalladamente y tomarlo en cuenta para un correcto uso y mantenimiento del departamento. Es importante mencionar que las condiciones expresadas en el presente documento son únicamente aplicables al departamento y áreas comunes referidos a continuación.

En caso desee comunicarse con nosotros ingrese al Portal del Propietario con su usuario y clave asignados o escríbanos a entregasypostventa.villanova@cumbres.pe y gustosamente nuestro personal lo ayudará en caso requiera información adicional.

Muchas Gracias.

PROPIETARIOS:

PROYECTO:

EDIFICIO N°:

DPTO. N°:

DIRECCIÓN:

► AGRADECIMIENTO Y BIENVENIDA

1. Introducción

2. Condiciones de garantía

- Validez de la Garantía
- Dossier de Calidad.

3. • Servicio de post-venta

Procedimiento de Atención Post Venta.



MI DEPARTAMENTO

4. Mantenimiento preventivo

- Pisos y contrazocalos.
- Losas y muros de concreto.
- Drywall
- Pintura
Revestimientos
- Ventanas y mamparas de vidrio
- Puertas.
- Cerraduras.
- Griferías.
- Lavadero de cocina.
- Extractores de aire en baños.
- Mueble bajo de cocina (Sólo se incluye el mueble del lavaplatos).
- Tablero de cocina (Sólo en departamentos con cocina abierta-kitchenette)
- Barandas y/o rejas metálicas.
- Sensores de temperatura, detectores de humo y luz estroboscópica.
- Contómetros de agua

5. Recomendaciones y alcances de Garantía

- Aparición de fisuras.
- Humedad.
- Instalaciones eléctricas.

- Instalaciones sanitarias.
 - Instalaciones de agua fría y caliente
 - Instalaciones de desagüe.
- Instalaciones de Gas
- Cuidado de los aparatos sanitarios.
- Instalaciones de cerraduras especiales y de seguridad.

6. Reparaciones y modificaciones

7. Emergencia en su vivienda

- Escape o fuga del sistema de gas.
- Incendios.
- Terremotos o sismos.

► ÁREAS DE USO COMÚN DEL EDIFICIO

8. Mantenimiento Preventivo y alcances de Garantía

- Escaleras y barandas.
- Sistema de Seguridad Contra incendios
- Sistema de Detección y alarma Centralizada
- Sistema de Ventilación de Vestíbulo Previo en Escaleras de Evacuación
- Grupo Electrónico
- Tableros eléctricos
- Cobertura de Ladrillo Pastelero
- Ascensor
 - Uso correcto del ascensor
 - Cuidados para el usuario.
- Pozos a tierra
- Luces de Obstáculos

► **ÁREAS COMUNES EXTERIORES – SEGÚN CORRESPONDA, VER ANEXO 4 DE SU MINUTA COMPRA-VENTA**

9. Mantenimiento Preventivo

- Áreas sociales comunes (sala de usos múltiples y baños)
- Juegos infantiles (01 módulo de juegos para niños y 01 zona Para juegos de niños pequeños)
- Pérgola y Terraza
- Pozos a tierra
- Control de plagas

► **SÓTANO DE ESTACIONAMIENTO**

10. Mantenimiento Preventivo

- Sistema de Seguridad Contra incendios rociadores
- Sistema de Extracción de Monóxido
- Puertas Vehiculares

► **CUARTO DE BOMBAS**

11. Mantenimiento Preventivo

- Sistema de Bombas de presión constante para abastecimiento de Agua doméstica.
- Sistema de Bombas de pozo sumidero.
- Sistema de Bombas Contra incendios.
- Cisternas de Agua para Consumo Doméstico y de Agua para el Sistema Contra incendios.

12. Limpieza y desinfección de cisternas de agua potable

13. Mantenimiento de Impermeabilización de Cisternas

► **SISTEMA DE ALMACENAMIENTO Y BOMBEO PARA LA EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES**

14. Mantenimiento Preventivo

► **ANEXO PROGRAMA MIVIVIENDA SOSTENIBLE**

15. Disposiciones Generales

- Contómetro o medidores de agua.
- Griferías en lavatorios y salidas de duchas.
 - Recomendaciones de mantenimiento.
- Inodoros de bajo consumo.
- Cisterna para almacenamiento de agua potable.
- Luminarias con lámparas LED.
 - Departamentos.
 - Área Común.
 - sensores de Movimiento
- Calentador de agua a gas.
 - Terma a gas natural de paso continuo 5.5L.
 - Terma a gas natural de paso continuo 10L-Tiro Forzado.
 - Recomendaciones de mantenimiento y Precauciones.
- Sistema de Riego Tecnificado.
- Equipos electromecánicos de bajo consumo: Ascensor y Grupo eléctrico.
- Utilización de Ecomateriales: Acero, cemento y tuberías Movilidad Sostenible.

16. Estrategia de promoción de Cultura Ecológica



Imagen Referencial

AGRADECIMIENTO Y BIENVENIDA



1. INTRODUCCIÓN

Muchas gracias por permitirnos ingresar a su hogar a través del presente Manual del Propietario, el cual contiene una descripción general de los componentes del inmueble que usted ha adquirido, así como recomendaciones útiles y prácticas sobre los cuidados que usted y su familia podrían observar para el uso y mantenimiento adecuado de su vivienda. En este Manual del Propietario también se describen de manera general algunos riesgos que pueden derivarse del mal uso de los componentes del inmueble.

Estamos seguros que, leyendo detenidamente este Manual del Propietario, usted estará mejor informado y podrá acrecentar su bienestar y seguridad. No obstante, tenga presente que este manual no pretende abarcar la totalidad de aspectos vinculados al inmueble que usted ha adquirido y sus componentes. Asimismo, en caso de duda sobre alguno de los temas tratados en este Manual del Propietario, lo recomendable es que usted actúe de manera cautelosa y consulte al especialista antes de actuar.

Este manual incluye aspectos generales de mantenimiento preventivo, revisiones periódicas, reparaciones y emergencias. También contiene recomendaciones respecto a la forma de proceder en caso usted considere alguna modificación en su vivienda.

Nuestra primera recomendación es que usted y su familia lean tranquilamente y luego comenten los aspectos contenidos en este manual, de manera que sirva efectivamente a su propósito

EL CUIDADO DE SU VIVIENDA

Una vivienda es un producto fabricado a mano. Una vez armados los componentes, éstos interactúan entre sí y con el ambiente. El hecho de que en su vivienda se hayan usado materiales y mano de obra de calidad no significa que no requiera cuidados y mantenimientos de su parte. Este aspecto es esencial para que usted pueda gozar de su vivienda.



Imagen Referencial

2. CONDICIONES DE GARANTÍA

Validez de la garantía

En caso de presentarse algún defecto o deterioro en los inmuebles por deficiencias del material empleado o del proceso de instalación correspondiente, debidamente comprobado, CUMBRES, previa comunicación que se le haga llegar, y verificación correspondiente que éste realice, procederá, a través de su área de post venta, en los casos que corresponda, a la subsanación pertinente

Dicha garantía tiene un plazo de un año contado desde la entrega de los inmuebles. Vencido dicho plazo, tales reparaciones, refacciones y demás que se presenten en los inmuebles serán de cargo y cuenta del propietario. Se deja constancia que CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C., no responderá por defectos y/o daños experimentados en la vivienda si ellos provienen de su desgaste natural, mal uso de la misma o en condiciones diferentes a las expresadas en este Manual, defectuosa o deficiente mantenimiento o defectos a consecuencia de alteraciones, modificaciones u obras ejecutadas por el propietario o terceros.

Adicionalmente, en caso el propietario no cumpliera con las recomendaciones previstas en el presente manual, y/o no diera el mantenimiento preventivo correspondiente, perderá la garantía.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. otorga, de acuerdo a las condiciones generales pactadas con cada uno de sus proveedores y las establecidas en el presente contrato, una garantía respecto de los acabados utilizados, la cual tendrá vigencia de un (1) año contado a partir de la entrega de su inmueble y se canalizará a través del servicio de post venta; vencido



CONDICIONES DE GARANTÍA

este plazo, si el plazo de la garantía otorgada por el respectivo proveedor a la CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. fuese mayor, de acuerdo a los documentos que formarán parte del DOSSIER DE CALIDAD que se entregará a cada delegado y/o presidente y/o administración de cada edificio y a la junta de propietarios respectiva, el comprador podrá hacer uso de dicha garantía hasta la fecha en que venza la garantía otorgada por el proveedor a CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C., para lo cual deberá ponerse en contacto directamente con el proveedor, de acuerdo a la información proporcionada en el referido DOSSIER DE CALIDAD.

DOSSIER DE CALIDAD:

Es el conjunto de documentos que certifican que cada uno de los procesos, servicios y productos que intervienen en la construcción, hayan sido realizados y/o fabricados conforme a las especificaciones fijadas por CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. El DOSSIER DE CALIDAD se hará entrega a la recepción de las áreas comunes del Condominio

Vencido el plazo de la garantía aplicable a un determinado acabado conforme al párrafo precedente, las partes convienen en que será de cargo y costo del propietario cualquier trabajo relacionado con dicho acabado.

La relación de acabados del inmueble, así como de los productos y/o elementos que se han tenido que adquirir de terceros (proveedores), son:

- Laminado.
- Cerámico.
- Pintura y escarchado.
- Papel mural.
- Ventanas y/o mamparas.
- Puertas.
- Chapas.
- Barandas.
- Mueble de cocina. (Tablero postformado en el caso de kitchenette) • Griferías.
- Lavatorios de baños.
- Inodoros.
- Lavadero de cocina.
- Lavadero de patio.
- Dispositivos de detección y alarma contraincendios.
- Extractor de aire en baños.
- Placas decorativas para interruptores y tomacorrientes.
- Tablero y llaves de control eléctricas.

CONDICIONES DE GARANTÍA

Cabe mencionar que es obligación del propietario otorgar todas las facilidades para inspeccionar la vivienda y para proceder a su posterior reparación, de ser el caso. Ante la negativa del propietario a inspeccionar la vivienda, CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. quedará exenta de toda responsabilidad.

CONSTRUCTORA CUMBRES - VILLANOVA, no responderá por defectos y/o daños experimentados en la propiedad si ellos provienen de:

Exclusiones de la garantía

- *Desgaste natural.*
- *Defectuosa, deficiente o nula manutención por el propietario o terceros.*
- *Uso de la propiedad para funciones distintas a las de una vivienda y áreas comunes de un condominio de vivienda.*
- *En caso el propietario no cumpliera con las recomendaciones previstas en el presente manual, y/o no diera el mantenimiento preventivo correspondiente perderá la garantía.*





3. SERVICIO DE POST-VENTA

Con el objeto de brindar un buen servicio a nuestros compradores, le detallamos a continuación que nuestra oficina de Atención Postventa atiende de lunes a viernes de 8:30 am a 5:00 pm, con excepción de los días feriados. La ÚNICA manera de acceder al servicio de Postventa de su departamento es a través de la plataforma "PORTAL DEL PROPIETARIO" desde la página web de CUMBRES www.cumbres.pe. NO se atenderán observaciones verbales o que no cumplan con las indicaciones referidas en los párrafos siguientes.

Procedimiento de Atención Post Venta

El procedimiento a seguir en caso se le presente algún problema en su vivienda después de la entrega, es el siguiente:

01.

Deberá ingresar a la página web de CUMBRES: www.cumbres.pe y hacer click en "PORTAL DEL PROPIETARIO" ubicado en la parte superior derecha

02.

Hacer click en **PORTAL DEL PROPIETARIOS** para acceder a la plataforma, aparecerá una breve descripción de cómo realizar la solicitud de Atención Postventa, la cual debe ser leída y hacer click en "Aceptar" para continuar con el proceso.

03.

Para Iniciar Sesión, ingrese su documento de identidad y contraseña en la plataforma del "PORTAL DEL PROPIETARIO". Si olvidó su contraseña, puede cambiarla haciendo click en "¿Olvidaste tu contraseña?". Recordar que para generar su usuario, debe utilizar el correo electrónico que consignó en la minuta de compraventa de su inmueble.



Iniciar Sesión

Ingresa tu documento y contraseña para
ingresar

Documento de Identidad

Contraseña

[¿Olvidaste tu contraseña?](#)

Ingresar

SERVICIO DE POST-VENTA

Al hacer click en Ingresar, tendrá acceso a su cuenta, donde podrá visualizar distintos módulos en la parte superior izquierda como: Inicio, Propiedades, POSTVENTA y Atención al cliente. Para solicitar el servicio de atención postventa, debe ingresar a la pestaña "Postventa".

Requerimiento #489

Garantía culminada Solicitado

Fecha de Solicitud	Fecha de Término	Fecha de Entrega	Pilego	Unidad
28-03-2022	-	10-03-2021	478	VN2E3D103

Quiroz Huambachano Giuseppe Stefano 28-03-2022

Buenas tardes, tengo unas consultas sobre la garantía de mi piso laminado ya que he observado detalles en las uniones de las mismas. Tengo disponibilidad para el martes 29 de marzo 2022 de 9:00 am a 1:00pm. Quedo atento a su respuesta. Gracias!

Paragraph **B I** @ : = : = “

[Seleccionar Adjunto](#) Hay un límite de 60MB por archivo subido. [Enviar](#)

Quiroz Huambachano Giuseppe Stefano

Archivos Adjuntos

20220328194007 WhatsApp Image 2022-03-23 at 4.11.54 PM.idea

04.

Dar click en "Crear" y aparecerá una ventana "Crear Requerimiento", Seleccionar el inmueble por el que desea solicitar el servicio de postventa (departamento, depósito o estacionamiento) el código se deberá leer de la siguiente manera: **VN4E1D101 - Condominio Villanova 4, Edificio 1, Departamento 101**. Luego deberá seleccionar la "Categoría" según su requerimiento y finalmente en "Detalle del Requerimiento", se debe detallar una descripción completa del problema y las observaciones indicando en que ambientes se encuentran, por ejemplo: baño de visitas - la tubería de agua se filtra bajo el lavamanos, y no algo genérico como "problemas de tuberías". Asimismo, en este espacio, indíquenos su disponibilidad de atención dentro del horario establecido de Postventa de Cumbres para tomarlo en consideración, de ser posible. Puede adjuntar un archivo de máx. 60MB (en caso de tener varias fotos, puede compilarlas en un Word o PDF).

Crear Requerimiento

* Unidad
VN2E3D103

* Categoría
INSTALACIONES SANITARIAS

* Detalle del Requerimiento
Agregar observaciones

[Seleccionar Adjunto](#) Hay un límite de 60MB por archivo subido.

[Crear](#) [Cancelar](#)

Usted podrá visualizar su requerimiento en la pestaña "Inicio" y "Postventa". Podrá añadir observaciones y fotos sobre la misma atención sin necesidad de crear otro requerimiento. De tener otras solicitudes, puede volver a realizar los pasos y crear otro requerimiento en "Crear".

SERVICIO DE POST-VENTA

A CUMBRES le importa mucho atenderlo bien, por eso es importante que usted nos proporcione información completa, clara y lo más específica posible en la pestaña "Detalle del Requerimiento". Para atenderlo mejor y guardar un adecuado registro, se ha dispuesto solo atender los problemas que sean derivados al Servicio de Postventa por la plataforma del "Portal del Propietario", por lo cual le rogamos comprender esta formalidad y evitar informar sus observaciones por teléfono u otros medios

05.

Al recibir vuestra solicitud en el servicio de postventa, un representante de CUMBRES se contactará con usted en un plazo no mayor a 24 horas se programará una visita a su inmueble para realizar una inspección.

Las citas para las inspecciones se realizarán dentro del horario de oficina de lunes a viernes de 8:30 am a 5:00 pm y durante el transcurso de la semana siguiente a la recepción el requerimiento, siempre que el propietario facilite el ingreso al inmueble en ese período y brinde las facilidades necesarias para una correcta inspección. CUMBRES inspeccionará los ítems indicados en la solicitud de inspección con la finalidad de evaluar la observación y emitir un informe técnico interno para determinar el problema y confirmar la cobertura de la garantía. Una vez realizada la inspección, usted deberá firmar la **ficha de Atención Postventa**. Si no se encontrara en su inmueble, se dejará una constancia de visita debajo de su puerta o en la recepción del edificio para que usted se comunique nuevamente con nosotros a través del PORTAL DEL PROPIETARIO con el mismo registro, en caso en un plazo de quince (15) días usted no haya contactado con nosotros, daremos por cerrado el caso.

06.

Si procediera la atención de la observación, nuestro personal de postventa se comunicará con usted a fin de programar los trabajos dentro del horario de atención de Postventa (puede asistir a realizar la subsanación personal de la empresa o personal del proveedor). Antes de iniciar los trabajos, el propietario firmará la **ficha de Atención Postventa** (requisito indispensable para el inicio del trabajo). Ante la negativa del propietario de firmar dicha acta, la empresa no realizará el trabajo, quedando liberada de la obligación de realizar el mismo, lo que dejará constancia en el acta.

07.

Si en la visita de verificación de las observaciones se determina que todo o alguno de los inconvenientes no son de responsabilidad de CUMBRES, se le enviará por escrito nuestro descargo. Si la observación corresponde a falta de mantenimiento o mal uso de la vivienda, no se aplicará la garantía de Postventa, debiendo usted revisar el MANUAL DEL PROPIETARIO.

Durante la ejecución de los trabajos, si no se encontrara en su inmueble, se dejará una constancia de visita debajo de su puerta o en la recepción del edificio para que usted se comunique nuevamente con nosotros a través del PORTAL DEL PROPIETARIO con el mismo registro, en caso en un plazo de quince (15) días usted no haya contactado con nosotros, daremos por cerrado el caso.

Una vez finalizado el trabajo, CUMBRES notificará al propietario, oportunidad en que se dará por finalizado el Servicio de Postventa y se suscribirá la ficha de Atención Postventa (Firma de Conformidad), encontrándose el propietario obligado a suscribirla.

SERVICIO DE POST-VENTA

Ante la negativa del propietario de suscribir el acta, bastará que personal de postventa deje constancia de dicha negativa, teniéndose por realizado el trabajo. La empresa se reserva el derecho de dejar constancia de dicha negativa a través de la intervención de un notario. Los gastos notariales, así como los gastos administrativos incurridos por la empresa serán de cargo y cuenta exclusivo del propietario.

08.

En caso no proceda/n la/s observación/es, se le contestará al propietario por el "PORTAL DEL PROPIETARIO" el motivo. El Servicio de Postventa no estará disponible para la atención de reclamos que, conforme a lo establecido en este Manual del Propietario, deben ser dirigidos directamente a los proveedores de CUMBRES.

09.

Todo el personal del equipo de Postventa se identificará previamente al ingreso del domicilio del propietario.

10.

CUMBRES no se responsabilizará por los trabajos que hayan efectuado los propietarios y/o terceros, es decir: reparaciones, ampliaciones, instalaciones especiales, modificación de los techos y áreas libres, acabados y otros

Información sobre reparaciones y modificaciones

Se pone en conocimiento que por ningún motivo deben realizarse modificaciones en los muros ni en las losas de su vivienda. Usted NO puede modificar, realizar vanos, perforaciones, ni demoler los muros o paredes de su inmueble, debido a que todos son "Elementos Estructurales" del edificio en su conjunto, es decir pondrá en riesgo al resto de departamentos pertenecientes a dicho edificio y por ende el Edificio perderá automáticamente la garantía estructural brindada por CUMBRES.

11.

Cuando corresponda, será necesario esperar algún tiempo para efectuar algunos trabajos por razones de clima, secado de los elementos a reparar o tiempo de respuesta de proveedores. En dichos casos se informará al propietario del procedimiento y plazos de ejecución.

12.

En el caso de las áreas de uso común, el presidente de la junta de propietarios transitoria y/o Administración del Condominio deberán contactarnos mediante correo electrónico a la siguiente dirección: entregasyposventa.villanova@cumbres.pe, indicando por escrito los problemas observados en los bienes de dominio común. Al igual que en las viviendas, CUMBRES no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero en los bienes de dominio común.

13.

CUMBRES no presta servicios en horario inhábil los fines de semana o feriados, por tanto, en caso de emergencia es de responsabilidad de los propietarios dar una solución provisoria y comunicar el problema a CUMBRES en el menor tiempo posible dentro el horario regular para que pueda ser atendido.

EMERGENCIAS

Se consideran emergencias a las filtraciones de agua y/o desagüe que generen inundaciones, problemas eléctricos y fugas en las redes gas.

Generalidades del procedimiento

- Si los requerimientos de intervención de trabajos en los inmuebles se encontraran cubiertas por la garantía, éstas serán atendidas por CUMBRES o por quien ésta última designe.
- Si los requerimientos de intervención de trabajos en los inmuebles no se encontraran cubiertas por la garantía, corresponde al propietario hacerse cargo directamente de dichos trabajos.
- Excepcionalmente en aquellos casos que no pueda acceder por algún motivo a la plataforma "**PORTAL DEL PROPIETARIO**", debe enviar una carta dirigida al "Servicio de Postventa de CUMBRES." por correo postal a la siguiente dirección:

Dirección Postal:

Sala de Ventas Villanova Av. Santa Rosa s/n altura cuadra 4 - Callao

PLANOS

A cada propietario se le hará entrega, al momento de la recepción de su departamento, de una copia digital de los planos que deberán ser usados para reparaciones: Arquitectura, Instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas natural, etc.

Con respecto a los planos de las áreas y bienes de dominio común serán entregados a los Presidentes de la junta de propietarios de cada edificio y a la junta general del condominio y/o a la empresa administradora. Al momento de la recepción de dichas áreas.



MI DEPARTAMENTO

Imagen referencial

4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO



Pisos

Pisos revestidos con cerámico

Para limpiar este tipo de revestimiento de piso, no utilice materiales abrasivos que puedan rayar o productos químicos como ácidos, diluyentes, kerosene o gasolina.

Solo en caso de existir residuos de fragua sobre el revestimiento, lave con una solución de ácido muriático (1 parte de ácido por 9 partes de agua), limpie con una escobilla, lave inmediatamente con agua y detergente neutro, y enjuague con abundante agua. Evite el contacto de la solución con la fragua, aplíquela solo al cerámico. Lee atentamente todas las instrucciones y demás información contenida en el envase del ácido muriático, pues se trata de un producto peligroso.

Para el mantenimiento diario se recomienda usar un detergente neutro y agua. No use cera para pisos. Evite los golpes con objetos metálicos y pesados, ya que puede dañar los pisos (trizarlos).

Es normal que se produzcan ligeras separaciones entre la fragua. Esta tiene solo fines decorativos, no sostiene el cerámico. En caso suceda esto, puede resanarse comprando fragua del mismo color en cualquier ferretería. Para garantizar una mayor conservación y durabilidad, recomendamos usar felpudos en las entradas y mantener la superficie limpia retirando los residuos de polvo.



Pisos laminados

Limpie el piso laminado periódicamente con una aspiradora o un PAÑO SECO. Solo si fuese necesario, use un paño semisecco. Limpie inmediatamente cualquier derrame de líquidos.

No permita que ningún líquido, incluso el agua caiga sobre el piso ni que el área permanezca mojada por mucho tiempo. **El líquido daña el piso laminado.** Nunca aplique cera, barniz, polvos abrasivos o productos similares al piso, ya que el brillo con el que viene de fábrica no puede ser alterado.

Con el fin de proteger el suelo de la arena, recomendamos la utilización de un felpudo en la entrada del ambiente.

Es recomendable que el ambiente esté ventilado con la finalidad de evitar un porcentaje de humedad alto. También es recomendable utilizar deshumecedores de ambientes, además de colocar las cortinas, persianas o similar después de recibido el departamento para que no reciba el sol directamente el piso laminado.

Se deja constancia que la garantía otorgada por CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. en el contrato de compraventa no cubre, entre otros supuestos, el reemplazo de piezas afectadas por la falta de cuidado en la mudanza de bienes o el deterioro por el uso o exposición a elementos que produzcan su deterioro

Contrazócalos y tapajuntas.

Limpie el contrazócalo y tapajuntas periódicamente con un PAÑO SECO. No permita que ningún líquido, incluso el agua caiga sobre el piso ni que el área permanezca mojada por mucho tiempo. **El líquido daña el contrazócalo y tapajuntas.**

Nunca aplique cera, barniz, polvos abrasivos o productos similares al piso, ya que el brillo con el que viene no puede ser alterado



Imagen Referencial

Losas y muros de concreto

Las losas y muros de concreto permiten suspender algunos objetos, tales como lámparas, cuadros y adornos. Se recomienda no usar martillo, ya que los golpes pueden soltar el revestimiento (cemento pasta u otro material).

Se recomienda contratar a un especialista e indicarle que use un taladro equipado con percutor y broca adecuada. Luego deberá insertar tarugos plásticos o de madera para finalmente poner el tornillo de enganche.

No realice ni permita que terceros realicen perforaciones en los muros de concreto mayores de 1 ½ pulgada. Tome en cuenta que no deben hacerse perforaciones en muros de albañilería.

Drywall

Algunos muros y techos ligeros de tu departamento y/o de las áreas comunes del Edificio están contruidos con planchas de yeso y una estructura interna de acero. Este conjunto se denomina "sistema de drywall".

Específicamente en tu departamento no se debe perforar con ningún objeto el cerramiento de drywall, ya que estos recubren tuberías de pvc de instalaciones sanitarias, tanto en la cocina (muro divisorio entre lavaplatos y lavarropa), como en los baños (falsa viga en techo).

Ten en cuenta que las planchas son ligeras. Por ello, no podrás colgar de los muros de drywall objetos pesados (cuadros grandes, televisores, pizarras, etc.) porque pueden caerse o dañar las planchas de yeso.

En caso desees colgar objetos livianos, en las áreas comunes, coloca tarugos especiales para drywall (se recomiendan los tarugos metálicos) y luego coloca el clavo, tornillo o gancho. Los tarugos para drywall no necesitan perforaciones previas con taladro, sino un ajuste fuerte con destornillador.

Evita el contacto con el agua, ya que esta daña las planchas de yeso. De suceder esto, reemplaza la pieza afectada y sella los bordes inferiores y superiores con pegamento elastomérico.

En el caso su departamento cuente con cocina americana (kitchenette), el tabique de la parte inferior de los tableros post-formado será de placa de yeso. Por lo antes mencionado no realice ni permita que terceros realicen perforaciones de ningún tipo, ni tenga contacto directo con agua



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

En caso tengas muros o techos de drywall colocados en exteriores, realiza un mantenimiento preventivo cada Seis Meses. Para ello, retira la pintura existente, reemplaza la cinta de papel o metálica, limpia prolijamente la superficie y aplica la nueva pintura.

Pintura

Pintura en general

Todas las pinturas tienen una duración definida. Por eso, debe considerar que las distintas superficies pintadas de su casa deberán repintarse periódicamente. Por efecto del tiempo, la luz del sol o la humedad ambiental, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Si quiere mantener las superficies pintadas en buen estado, por el mayor tiempo posible, es necesario que ejecute el siguiente proceso de mantenimiento

Pintura en muros exteriores, balcones y cielos rasos interiores

Estas superficies se encuentran pintadas con una pasta látex texturada.

Por el alto relieve que presentan, registrarán adherencia de polvo. Para hacer una limpieza eficaz, se pueden utilizar escobillones o esponjas suaves. El mantenimiento se debe hacer mínimo cada año.

Debe cuidar de no rayar o raspar el muro con objetos punzantes o cortantes para evitar el deterioro de su textura. Para el repintado con el mismo color, se debe aplicar una capa de pintura con rodillo, mínimo cada 02 años.

Se recomienda no cambiar el color de los muros exteriores, ya que éste corresponde a la armonía del conjunto en general. En todo caso, consulte con su Junta de Propietarios antes de realizar alguna modificación en los muros exteriores.

Pintura en muros Interiores

Los muros de la cocina, lavandería y baños se encuentran pintados con pintura base látex. Se recomienda un mantenimiento periódico (repintar mínimo cada dos años).

Para resanar fisuras, rajaduras, pequeños agujeros y sustituir los espacios dejados por el desprendimiento de la pintura antigua, aplicar un empaste previo (antes de pintar).



Revestimientos

Muros revestidos con papel mural

Los muros de sala, comedor, pasillo y dormitorios están revestidos con un papel mural de alta calidad, el cual deberá ser limpiado únicamente con un paño suave ligeramente humedecido con agua jabonosa. Evite usar agua en exceso, pues podría deteriorar el papel mural.

Se recomienda evitar pegar sobre el papel cualquier tipo de adhesivos para evitar posibles rasgaduras al momento de retirar los mismos.

Deberá mantener siempre ventilado el departamento, para evitar la presencia de humedad, ya que en ambientes muy húmedos y con poca ventilación se pueden generar hongos e insectos. Así mismo, evitar la incidencia directa de los rayos del sol, protegiendo los vanos con estores o cortinas, ya que estos pueden generar deterioro del papel mural.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de los muros que cuenten con revestimiento de papel mural y se verificará que se encuentran instalados correctamente.

Es importante señalar que nuestro procedimiento para la instalación de papel mural solo considera una capa de empaste grueso, a diferencia de las superficies cuyo revestimiento final es pintura (2 capas de empaste: 01 grueso y 01 fino).

En caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el Acta de Observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble,

Constructora Cumbres Villanova S.A.C., solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

Asimismo, se deja constancia que los daños posteriores no se repararán y serán de responsabilidad del propietario.



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Muros revestidos con cerámico

Este material tiene la particularidad que no se deteriora con la humedad de vapores. Se recomienda limpiarlo con un paño húmedo y productos no abrasivos. Además, se debe favorecer la ventilación para evitar la aparición de hongos. Considere un cuidado similar al de los pisos revestidos con cerámico.

Deberíamos comentar algo respecto a las fraguas o juntas.

Ventanas

Ventanas y mamparas

Su departamento cuenta con un sistema corredizo para las ventanas, con marcos de aluminio de 15 micras de anodizado y cristales crudos incoloros de 4mm. Cuenta en el perímetro de las hojas con burletes de caucho (pvc estabilizado) que impide la vibración del cristal. El cierre es con un seguro tipo caracol se encuentra en los perfiles centrales.

Con respecto a las mamparas cuenta también con un sistema corredizo con marcos de aluminio y cristales crudos de 6mm, a diferencia de las ventanas, las mamparas cuentan con un cierre mecánico tipo concha empotrado en el marco de aluminio.

Para mantener sus ventanas en buen estado recomendamos seguir los siguientes consejos:

Para la limpieza de los perfiles de aluminio:

- Limpie la superficie de los perfiles de aluminio con una franela seca y de color suave por lo menos dos veces al mes para evitar la acumulación de sales tanto en perfiles como en accesorios.
- Aplique una solución de agua y jabón mediante el uso de un paño húmedo a fin de retirar las manchas y huellas de la superficie.
- Inmediatamente después enjuague los perfiles de aluminio utilizando



Imagen Referencial

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

siempre un paño limpio y húmedo, y deje secar hasta notar una superficie limpia pero opaca.

- Aplicar luego cera líquida o en pasta o abrillantador para metales. No utilizar productos o ceras especiales para pulir metales porque pueden causar ralladuras y/o resquebrajamiento de la película de acabado. No utilizar thinner ya que es muy fuerte y corrosivo.
- Terminar el trabajo puliendo solo con un paño seco y limpio, a fin de devolverle su brillo inicial.

Para la limpieza de los vidrios se recomienda:

- 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 rayarlo.
- Limpie los vidrios cuando la incidencia de los rayos solares no sea en forma directa.

Para un buen funcionamiento:

- Cierre las ventanas con suavidad de lo contrario los cerrojos se podrán soltar, doblar o quebrar.
- Para el mantenimiento de las garruchas, debemos lubricar las billas de la rueda con aceite de baja viscosidad, mínimo dos veces al año. Mantener los rieles y felpas limpios y evitar la acumulación de polvo.
- En el caso del seguro, el mantenimiento debe realizarse desarmándolo y lubricando la parte posterior del mismo.
- El mantenimiento del sellado también debe realizarse. En las ferreterías puede encontrar compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras.

Los tres últimos puntos recomendamos realizarlos a través del personal calificado



Puertas

Puertas de MDF

Las puertas utilizadas en los departamentos tanto en su interior como para el ingreso principal cuentan con hojas CONTRAPLACADAS con tableros de fibras

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

de densidad media, de espesor de 3 o 4 mm según el ambiente donde está instalada.

Cuando la puerta de MDF presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Las puertas de MDF pueden verse afectadas por humedad, producto de la condensación en el interior o por las lluvias en el exterior, lo que puede alterarlas (hinchar) y hacer que las puertas se aprieten levemente.

Se recomienda no hacer rebajes, ni recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede en el ciclo verano-invierno).

- 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, evitando tirarla para no deteriorar el piso y la puerta misma.

Las puertas de MDF poseen un acabado en pintura látex, por lo cual debe tratarse con especial cuidado.

- Al limpiarlas utilice un paño ligeramente húmedo, es decir: casi seco, limpio y sin residuos sólidos para evitar rayaduras. Recuerde que inicialmente esta zona se oscurecerá por la presencia de humedad, la cual desaparecerá al secar.
- Evite el contacto con las puertas mientras prepara los alimentos, ya que las manchas de grasa son mucho más difíciles de eliminar.

- No pretenda remover las manchas con objetos punzantes o rasparlas ya que solo dañará la pintura ocasionando un problema mayor.

Recuerde que los portazos dañan las puertas, bisagras y marcos. Aún peor, producen grietas en las uniones de marcos con paredes. Las cargas extras, como las que aplican los niños al colgarse de las perillas, pueden descuadrar la puerta y/o malograr las bisagras.

Puertas cortafuego (solo en departamentos de 1° piso)

Las puertas de ingreso principal a los departamentos de los primeros pisos tienen características cortafuego, son metálicas y cuentan con etiquetado para su identificación resistente al fuego. Dicha puerta tiene una resistencia al fuego de 90 minutos y debe recibir el mantenimiento oportuno para conservar sus características de resistencia al fuego. Por lo que es necesario seguir las indicaciones de mantenimiento indicados en el dossier de calidad.

Cerraduras

Las cerraduras de puerta están diseñadas para un uso normal en una vivienda. Cabe señalar que las cerraduras para baños cuentan con seguro interno de botón, no necesita llave para aperturar ya que cuenta con una ranura en el exterior para aperturar en caso de emergencia con cualquier objeto plano. Estas cerraduras se operan girando la perilla y no deben golpearse o abrirse porque son mecanismos de cierta complejidad.

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.

Griferías

Para prolongar la vida útil y apariencia de su grifería, limpie periódicamente los aireadores desenroscándolos y poniéndolos bajo un chorro de agua para eliminar las impurezas retenidas.

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

El procedimiento anterior es igualmente recomendable para la limpieza de la ducha-teléfono con rociador no desmontable, si es que ésta presenta obstrucciones.

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.

Bajo ninguna circunstancia utilice ácido clorhídrico o muriático para limpiar la grifería cromada, ya que este químico provoca deterioros irreparables en la superficie.



Lavadero de cocina

- La limpieza de rutina de un lavadero de cocina debe efectuarse con detergentes suaves, neutros y/o jabones. Aplíquelos con paño suave o esponja de nylon fino (evite las esponjas corrosivas de fierro), enjuague con abundante agua y finalmente seque. La limpieza es lo más importante para mantener en perfecto estado su lavadero todos los días al finalizar la rutina diaria.
- Evite almacenar bajo el lavadero productos químicos de limpieza como son ceras, lejías, cloro, pinos y sobre todo ácido muriático.

Las gotas de los ácidos se condensan en la parte posterior del lavadero debajo de las pozas, al contacto con la superficie fría del acero, formando corrosión. Si es detectado a tiempo, se retira con pulidores especiales. De lo contrario, con el tiempo pueden perforar el acero.

- No limpie con lejía su lavadero, es suficiente el jabón ya que el acero es un material aséptico.
- Evite lavar brochas o trapos que contenga diluyentes en las pozas del lavadero.
- Se recomienda, una vez al mes, aplicar pulido especial con pulidor fino y talco industrial, para mantener su lavadero en perfecto estado por muchos años.

- Si coloca objetos a descongelar, es probable que por condensación se formen gotas de agua en la parte inferior de su lavadero y moje el interior del mueble de cocina.
- 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 lavaplatos.
- No pretenda remover las manchas con objetos punzantes o rasparlos ya que solo dañarán la pintura ocasionando un problema mayor.



Imagen Referencial

Extractor de aire en baños

Limpiar el polvo que se acumule en la rejilla periódicamente, con un paño y comprobar el estado de los conductos internos, que conectan los orificios de entrada y salida con el aparato.

Recuerda que estos equipos han sido instalados para que los ambientes cuenten con una adecuada ventilación y evitar la formación de hongos.



Imagen Referencial

Mueble bajo de cocina (Sólo se incluye el mueble del lavaplatos)

Para el cuidado del mueble de cocina debe mantenerse el ambiente e interior del mueble continuamente ventilado, limpiarlo regularmente con un paño húmedo con jabón o detergente líquido y secarlos.

No utilice elementos limpiadores abrasivos ni soluciones blanqueadoras o disolventes tipo lejía o thinner.

- Se debe evitar la acumulación de polvo en las bisagras, ya que las deterioran.
Deben tener un mantenimiento con un poco de lubricante de silicona para evitar que se oxiden o atasquen.
- El agua o exceso de humedad dañará el mueble, 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 cercanos.
- Cuando el ambiente ha estado muy húmedo o cerrado por mucho tiempo, el mueble puede presentar un mal olor y/o pequeñas manchas de hongo.
Se recomienda limpiarlo con un paño húmedo, enjuagar y ventilarlo para un buen secado.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Tablero postformado (solo en los departamentos con cocina abierta-kitchenette)

Este compuesto de aglomerado, la parte exterior es de fôrmica y sus bordes son redondeados, deben considerarse los cuidados antes mencionados, Debes cuidarlo también de las ollas y/o elementos calientes así como de la humedad abundante.

Barandas y/o rejas metálicas

Es importante recordar darles mantenimiento periódico a las estructuras de metal para evitar la corrosión. Si la pintura se está desprendiendo, debe lijarse y aplicar una pintura anticorrosiva antes del color. En caso encuentre marcas de óxido, aplicar un removedor de óxido previamente y lijarse para retirar el polvillo.



Sensor de temperatura, detector de humo y luz estroboscópica.

El sensor de temperatura, el detector de humo y la luz estroboscópica, se encuentran ubicadas en las cocinas y pasillos de los departamentos, forman parte del sistema de detección y alarma contra incendios Integral del Condominio. Estos dispositivos al activarse por altas temperaturas, presencia de humo y/o activación manual del sistema, envía una señal al panel central ubicado en el lobby de ingreso al Condominio alertando de esta manera al personal administrativo.

A la recepción de su departamento el detector de humo viene con una protección plástica color verde, la misma que tiene que retirar para el correcto funcionamiento del mismo.

La revisión y mantenimiento de los equipos del sistema debe realizarse con personal calificado y con la frecuencia indicada en el Dossier de Calidad por el proveedor, para su correcto funcionamiento.

Contómetros de agua

Los contómetros de agua están ubicados dentro de los montantes de instalaciones sanitarias del edificio, son equipos de medición para el control interno de consumo de agua en su hogar. Es necesario darle mantenimiento periódico para evitar que las impurezas del agua afecten la correcta medición de su consumo. La frecuencia del mantenimiento deberá consultarla en el Dossier de Calidad.



5. RECOMENDACIONES Y ALCANCES DE GARANTÍA

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, válvulas de gas y tableros generales de electricidad. De esta manera, sabrán cómo actuar correctamente ante algún problema relacionado con una de estas instalaciones.

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 entidad encargada de proporcionar el servicio respectivo: SEDAPAL (agua y desagüe), ENEL (electricidad), CALIDDA (gas), Municipalidad Provincial distrital, etc.

En caso de compra de materiales para el mantenimiento de su vivienda, recomendamos adquirir productos de marca de comprobada calidad, aunque no sean las más económicas, y aplicarlas de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.

IMPORTANTE

Cualquier modificación al interior de la vivienda, implicará la pérdida de garantía del ambiente reformado. Las reparaciones y modificaciones son de responsabilidad total del propietario

Todas las indicaciones con respecto a la ubicación y funcionamiento de las llaves de control de las instalaciones de su departamento, serán informadas al momento de la entrega del mismo por un profesional calificado.



APARICIÓN DE FISURAS

En términos generales, la aparición de fisuras o grietas es normal en los primeros años de una vivienda. Este fenómeno no es un signo de construcción deficiente, sino un fenómeno totalmente normal producto de muchos factores, que se diluyen con el tiempo. Algunas causas podrían ser el fraguado y asentamiento definitivo del concreto y los morteros, los constantes cambios de temperatura, los sismos (temblores), etc.

Estas fisuras no deben preocupar ya que no implican daños estructurales en la edificación. Corresponden, más bien, a una manera de liberar tensiones en la estructura, y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo.

Existen otros tipos de fisuras, que tampoco deben preocupar, y que corresponden a la unión de distintos tipos de materiales en techos y muros. Con el tiempo, en estos puntos pueden presentarse fisuras que son normales en la unión de elementos y materiales distintos y que trabajan en forma diferente.

IMPORTANTE

Recalcar que cualquier tipo de tratamiento de Fisuras, es considerado como parte del mantenimiento del departamento, el mismo que deberá ser realizado por propia cuenta y costo del propietario. CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. NO arregla fisuras.

Arreglo estético de las fisuras

Si aparece una fisura, usted puede tratarla con el procedimiento descrito a continuación:

- Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y tarrajeos sueltos, en un espesor no mayor a los 2 o 3 milímetros en profundidad y ancho.
- Selle la fisura con un sellante que mantenga elasticidad en el tiempo y que permita el trabajo de pintura sobre él.
- Vuelva a empastar y pintar la superficie.

HUMEDAD

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 quedaron impregnados de agua. Como es lógico, esta humedad demora largo tiempo en evaporarse totalmente.

Humedad por Condensación

En los meses de invierno, algunas paredes y/o vidrios de su vivienda podrían escurrir agua. Este fenómeno, llamado "condensación", es más frecuente en las mañanas y en días de baja temperatura exterior.

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.

Ese problema puede ser muy crítico en cualquier vivienda si tomamos en consideración los siguientes elementos emisores de agua, consignados a modo de ejemplo:

- Cocción de alimentos para cuatro personas: 3,0 litros de agua.
- Secado de ropa para cuatro personas: 3,8 litros de agua.
- Emisión diaria de una persona adulta: 2.9 litros de agua.

En estos casos es necesario ventilar su vivienda de manera tal que este 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 y otros materiales.

El agua de la condensación presente en su vivienda puede ser un elemento dañino para sus habitantes y haga el ambiente poco agradable, por la aparición de malos olores, hongos, desprendimiento de la pintura en las paredes y puertas hinchadas. La humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches. Esto no es consecuencia de una mala construcción o diseño, es producto de la humedad de la condensación generada por una ventilación inadecuada.

Del mismo modo, jamás tape la celosía en su vivienda que se encuentran en la cocina.

Recomendaciones para la eliminación de humedad.

Ventilación

- Ventilar las habitaciones todos los días por lo menos dos horas en la mañana y una en la tarde. Esto para garantizar la renovación de aire en los ambientes de su departamento.
- En la cocina use con frecuencia la campana extractora y ventile el ambiente especialmente después de haber cocinado los alimentos.
- Ventile los baños sobre todo después de haber tomado una ducha caliente para evitar la formación de hongos en las superficies pintadas.
- Limpiar y secar bien los cerámicos después del baño diario.

Otras

- Seque a primera hora en la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.

RECOMENDACIONES Y ALCANCES DE GARANTÍA

- No riegue en exceso las plantas de interiores, de preferencia manténgalas en maceteros.
- No tienda toallas de baño y/o de manos húmedas en los baños.

Tener en cuenta que todos los daños originados por la humedad, no están cubiertos por la garantía, pues esto se debe a la falta de una correcta ventilación, por lo que es importante seguir con las recomendaciones mencionadas en este manual.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

La potencia contratada por departamento es de 4 kw. Por tanto, el interruptor general ubicado en el tablero eléctrico de su vivienda es de esta capacidad.

Antes de conectar un equipo eléctrico, verifique si es monofásico, así como la potencia (W) y tensión (220V).

Si usted conecta equipos cuyo consumo de energía supera la capacidad de corriente eléctrica descrita anteriormente estaría sobrecargando su tablero eléctrico y, por lo tanto, el interruptor general se abrirá dejando a su vivienda sin corriente eléctrica.

Para solucionar este inconveniente se debe desconectar el equipo que ocasionó el problema, luego subir el interruptor general que se encuentra en el tablero general y probablemente también el interruptor del medidor correspondiente a su departamento.

Después de una intervención de terceros en el sistema eléctrico no seremos responsables de algún fallo.



Imagen Referencial

RECOMENDACIONES Y ALCANCES DE GARANTÍA

- No conecte equipos eléctricos que superen la capacidad de corriente eléctrica del interruptor general del tablero eléctrico.
- Evite conectar equipos simultáneamente que puedan superar la capacidad de corriente eléctrica del interruptor general del tablero eléctrico.
- Antes de conectar un equipo eléctrico verifique que se encuentre en buenas condiciones (cables y enchufes) y que la tensión permitida sea de 220 voltios monofásico. De lo contrario podría ocasionar un cortocircuito y dejar sin corriente eléctrica a su vivienda. El equipo defectuoso no debe, bajo ninguna circunstancia, volver a enchufarse antes de ser revisado y reparado por un técnico calificado.
- Toda conexión a los tomacorrientes debe realizarse a través de enchufes y debe evitarse el uso de adaptadores (múltiples) que, entre otras cosas, pueden ocasionar deterioro en los tomacorrientes.
- Conecte equipos eléctricos a los tomacorrientes de su vivienda que consuman menos de 10 amperios.
- Los equipos eléctricos de mayor consumo (lavadora, secadora) deben conectarse a un circuito independiente. Pueden emplear el interruptor de reserva del tablero eléctrico para efectuar esta conexión.
- Para operar el calentador eléctrico coloque un interruptor cerca del mismo para evitar manipularlo desde el tablero eléctrico.
- No opere ningún artefacto eléctrico con la mano, pies o cabellos húmedos o mojados.
- Evite que los niños manipulen el tablero eléctrico.
- Cuando se tenga aparatos electrónicos con distintos enchufes, se recomienda el cambio del tomacorriente por uno de mayor capacidad como es el Schuko o el tomacorriente que se adecue al enchufe del aparato. Este cambio debe ser hecho por un electricista profesional, ya que debe cumplir con las normas técnicas peruanas vigentes.

- En caso de haberse producido un cortocircuito en uno de los circuitos, es preciso ubicar la falla en el tablero antes de ponerlo en funcionamiento nuevamente.
- Es importante verificar que sus instalaciones (sobre todo de iluminación) sean realizadas correctamente por personal calificado, ya que cualquier problema ocasionado por dicha instalación, no será considerado dentro de la garantía.

Se recomienda que en caso deje el departamento cerrado por un periodo de tiempo prolongado, apague el interruptor general de electricidad. Y desenchufe los artefactos eléctricos.



Imagen Referencial

INSTALACIONES SANITARIAS (TERMOFUSIÓN)

El sistema utilizado es termofusión (Unión por temperatura) el cual es el método más seguro que ofrece el mercado para instalaciones sanitarias. Por medio de la unión por termofusión la instalación en su conjunto trabaja como una sola pieza.

En la eventualidad que ocurra alguna filtración, existen 3 formas de reparación:

- Tarugo termofusionado
- Coplas fusión / fusión
- Coplas de electrofusión

En caso ocurra alguna filtración, es necesario acudir a un profesional calificado a fin de evaluar la realización de trabajos de reparaciones, y así prevenir problemas posteriores.

Es normal que una llave gotee por uno o dos segundos. Si el goteo persiste y es constante la llave requiere de un cambio de empaquetadura. Esto es normal debido al desgaste natural producido por su uso y es parte del mantenimiento de cada propietario.

Las cañerías padecen ocasionalmente del 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.

Si el ruido continúa, revise que las llaves estén en buen estado. Es frecuente que, por el mal uso, el artefacto de lavamanos sufra daños. Utilice siempre los elementos o productos según la indicación para lo que fueron construidos.

Al utilizar su lavamanos

- Recuerde que fueron diseñados para soportar un determinado peso.
- No subirse ni apoyarse en él.
- Los problemas más usuales en los lavamanos se producen por bañar niños o lavar ropa en su interior.

Se recomienda que en caso deje el departamento cerrado por un periodo de tiempo prolongado, cierre la llave de ingreso de agua a su departamento ubicada en la cocina para evitar posibles inundaciones, ocasionando daños a su propiedad, los cuales no están cubiertos por la garantía.

El dispositivo de control de agua, contómetro, se encuentra ubicado en el closet de montantes del piso de su departamento, del área común del edificio. Desde allí se toma la lectura del consumo de agua de su departamento



Imagen Referencial

INSTALACIONES DE DESAGÜE (PVC)

Es importante no arrojar elementos que produzcan atoros en las tuberías de desagüe. Evitar echar basura dentro de los aparatos sanitarios, sobre todo en los inodoros.

Mantener limpios los desagües de los aparatos (lavamanos, inodoro, ducha, tina, lavadero, lavarropas, etc.) evitando la caída de cualquier elemento extraño pues esto tapaná las tuberías. Los desagües no están diseñados para recibir algodones u otro elemento o producto.

Se recomienda limpiar periódicamente (de preferencia cada 06 meses) todas las trampas del lavadero, lavarropa y lavamanos. La acumulación de residuos en un momento dado puede obstruir el desagüe, además de emitir mal olor por su descomposición. Recuerde que el desagüe es compartido por los demás propietarios de su edificio, con lo cual los atoros producidos en otros departamentos también podrían afectarlo.

Se recomienda utilizar la canastilla del lavadero de cocina para obstruir el paso de residuos de alimentos y provocar atoros en la tubería de desagüe.

Las cajas de registro de concreto son usados como recolectores de desagüe, permitiendo que los desechos domiciliarios desagüen a través de la red del servicio de alcantarillado facilitando su limpieza y mantenimiento. Están ubicadas en las áreas comunes tanto de los edificios como del Condominio en el primer nivel.

Se deben realizar revisiones periódicas (de preferencia cada 6 meses) para la conservación de la instalación, se deberá realizar la limpieza y reparación de todos los desperfectos que pudieran aparecer.



Imagen Referencial



INSTALACIONES DE GAS

Su departamento cuenta con instalaciones de gas natural, para que usted pueda contratar el servicio de suministro. Los artefactos que se conectaran a la instalación son la cocina y la terma. Cerca de cada artefacto se encuentra ubicada la llave de paso que permite accionarla para controlar el paso de gas. La instalación considerará además una llave de paso general ubicada junto al medidor.

El propietario es responsable del mantenimiento de la red desde el medidor hacia adentro del departamento. La compañía distribuidora de gas es responsable del mantenimiento de las redes ubicadas en vía pública hasta el límite del condominio y/o edificio (medidor y/o regulador) cuando las condiciones técnicas lo permitan.

Mantenimiento

Al menos una vez al año, o cada vez que se observe un funcionamiento irregular en los artefactos conectados a las instalaciones de gas, se debe realizar mantenimiento a los artefactos (cocina y terma) limpieza de los ductos de evacuación de gases de combustión (en caso tuviera). Estas tareas permitirán mantener el funcionamiento correcto, disminuyendo el monóxido producido por mala combustión.

El mantenimiento y/o reparaciones debe ser realizado por empresas y/o instaladores de gas certificadas y especializadas.

RECOMENDACIONES Y ALCANCES DE GARANTÍA



Recomendación

Nunca obstruya (cierre) las ventilaciones, tomas de aire ni modifique los conductos de evacuación de gases.

Al ausentarse de su departamento, cierre la llave de paso principal. El gas natural tiene un olor que nos permite identificar cualquier fuga o escape, si se presenta esta situación usted debe:

1. Mantenga la calma.
2. Cierre la llave de cada equipo (Cocina y terma) que está cerca.
3. Abra las ventanas
4. Retírese de la cocina y lavandería
5. Cierre la llave de corte general que está cerca del medidor.
6. Llame al 1808, línea de emergencia de Calidda para que revisen su instalación

Los dispositivos de medición e instalaciones del closet de montantes donde se encuentran ubicados, nunca deben ser manipulados por personal ajeno a CALIDDA.

- No clave ni rompa los muros por donde pasan las tuberías de gas.
- No golpee, ni manipule las llaves de Gas Natural.

RECOMENDACIONES Y ALCANCES DE GARANTÍA

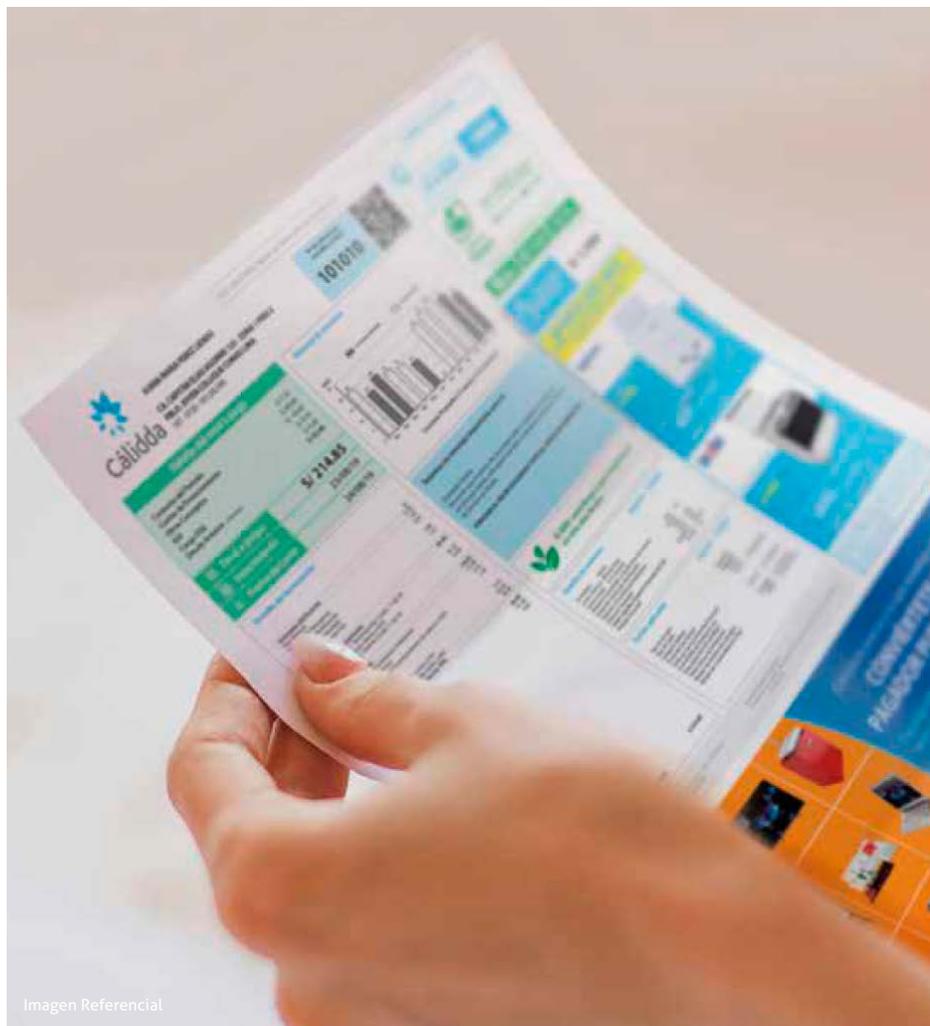


Imagen Referencial

Guía para solicitar la conexión del Servicio de Gas

- Para contratar el servicio de **Gas Natural**, deberá primero firmar un **contrato de suministro con Calidda**.
- Al momento de firmar el contrato de suministro, te explicarán los cargos que debes asumir, los cuales Calidda te puede financiar hasta en **10 años** (120 meses).

Estos cargos son:

- La acometida, que comprende el gabinete, medidor, accesorios y regulador. Los costos de conexión de los artefactos y/o conversión de los equipos (pasar de GLP a Gas Natural). Este concepto se cobra en función al número de artefactos que desees que funcionen a gas natural (Cocina, terma, secadora de ropa u otros).
- El derecho de conexión. (pago único que emiten todas las empresas de servicio)
- Una vez que te encuentres listo para empezar a consumir **Gas Natural**, deberás seguir los siguientes pasos:
 1. **Contactar a Calidda** al telefono de servicio al cliente **614 9000**.
 2. Funcionarios del área de servicio al **cliente de Calidda**, te informarán sobre el tiempo para habilitar el servicio a los artefactos que vas a conectar.

El día de la habilitación del servicio, se procederá a instalar el medidor de Gas Natural, conectar y, de ser necesario, convertir (GLP a GN) tus artefactos. Debe estar presente una persona mayor de edad con DNI.



Imagen Referencial

CUIDADO DE LOS APARATOS SANITARIOS

Para las labores de aseo utilice aquellos productos especiales para este fin. No emplee abrasivos o ácido muriático.

Para limpiar la suciedad jamás utilice elementos cortantes, punzantes o abrasivos, podrían producir algún daño en los artefactos

INSTALACIONES 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. Esto permitirá mantener la garantía de fábrica.

Desde la fecha en que se hace entrega de los inmuebles a los propietarios, éstos se hacen responsables del mantenimiento de las áreas comunes.

Asimismo, se hacen responsables de los equipos y accesorios de las áreas comunes, según las indicaciones técnicas establecidas por el fabricante y/o proveedor, pues de lo contrario éstos pueden dejar de funcionar o perder su durabilidad, así como su período de garantía.



Imagen Referencial

6. REPARACIONES Y MODIFICACIONES

Por ningún motivo deben realizarse modificaciones en los muros, pisos ni losas de su vivienda. Usted NO puede quitar, realizar vanos, perforaciones, demoler o modificar los muros o tabiques, debido a que todos son “Elementos Estructurales” de la edificación en su conjunto.

Es importante tener en cuenta que toda “remodelación menor” (cambio de revestimientos por algún producto de similares características) deberá realizarse después de obtenida la Conformidad de Obra Municipal y haber concluido el proceso de independización registral y teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior. Cabe señalar que al realizar estos cambios perderá automáticamente la garantía asociada a los productos y/o revestimientos modificados.

Es necesario solicitar, previamente, la asesoría de un profesional calificado (arquitecto o ingeniero) a fin de evaluar la realización de trabajos de reparaciones y modificaciones menores, NO de “Elementos Estructurales”, a fin de prevenir problemas posteriores de tipo técnico, estructurales de costo, legales y de orden municipal.

Las reparaciones y modificaciones son responsabilidad total del propietario, e implicará la pérdida de garantía de lo intervenido.

TENER PRESENTE

No se permite las modificaciones en muros ni losas de su vivienda, ya que afectaría directamente la estructura total del EDIFICIO, es decir pondrá en riesgo al resto de departamentos pertenecientes a dicho edificio y por ende el Edificio perderá automáticamente la garantía estructural brindada por CUMBRES.

IMPORTANTE

Por ningún motivo corte ni dañe elementos estructurales de la vivienda (muros y techos), ya que las consecuencias podrían ser graves y extremadamente peligrosas (caída de muros, debilitación de losas, etc.). Asimismo, porque de detectarse ello perderá automáticamente la garantía en su departamento y del Edificio, ya que el sistema estructural diseñado y utilizado para la construcción de su vivienda, hace que la Edificación trabaje en su conjunto ante un sismo y/o asentamiento de la estructura.

Ante cualquier tipo de remodelación menor que requiera alterar los acabados de pisos, muros o losas consulte siempre los planos de instalación y a profesionales calificados. Así usted está previniendo el riesgo de incurrir en errores por desconocimiento que eventualmente podrían causar daños mayores a la propiedad.

Así mismo, toda remodelación menor podría eventualmente efectuarse posterior a la independización registral de los inmuebles y deberá contar con los permisos requeridos por la Municipalidad Provincial del Callao y correrán por cuenta del propietario de la vivienda.

7. EMERGENCIA EN SU VIVIENDA Y/O ESTACIONAMIENTO

Imagen Referencial

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

Algunas consideraciones en casos de emergencia:

Descripción de los sistemas:

El Gas Licuado de Petróleo (GLP) es un combustible más pesado y denso que el aire, y por lo tanto es más difícil que se diluya en el medio ambiente. Por esa razón, al escapar de su envase, llámese balón o cilindro, la tendencia es a que se concentre en las partes bajas.

En cambio, el comportamiento del Gas Natural Vehicular (GNV) es muy diferente, pues al ser más ligero que el aire se disipa rápidamente. Ambos gases tienen sus aromas característicos.

FUGA DE GAS EN EL HOGAR:

Si la fuga de gas ocurre en su vivienda, no pierda tiempo tratando de localizarla, solo cierre la llave general de paso de gas. Para ello, es importante saber dónde se encuentra ubicada. También es clave dar aviso a las personas que le acompañan en la edificación.



EMERGENCIA EN SU VIVIENDA

Acto seguido, es necesario abrir las ventanas y puertas para que se ventile el lugar con aire fresco de la calle. De esta manera evitaremos que este combustible se concentre peligrosamente en el interior y ante una chispa pueda degenerar un incendio.

No prendas ni apagues la luz, ni presione timbres

Apague cigarrillos, no encienda fósforos ni encendedores.

Pero si la fuga ocurre en un balón o cilindro de gas, rápidamente avise a todos, abra puertas y ventanas para ventilación, no toque la llave de luz, no la prenda ni la apague, tampoco los artefactos eléctricos conectados.

Evite manipular el, deje esa labor a los Bomberos Voluntarios que están equipados y entrenados para ello. Llámelos al 116.

Para prevenir estos incidentes, es muy importante mantener en buen estado los equipos que utilizan gas (cocinas, calentadores, vehículos), y cumplir con las revisiones obligatorias de las instalaciones de gas en el hogar.

INCENDIOS

Teléfono bomberos: 116 (línea gratuita solo para EMERGENCIAS).

Nota: Debe mantener actualizado los teléfonos del servicio correspondiente.

Recomendaciones para evitar un incendio:

- Al salir de casa apaga las luces y desconecta todos los artefactos eléctricos incluido los cargadores de celulares.
- Cuidado con las velas, utilízalas siempre vigiladas y fuera del alcance de los niños.
- No sobrecargues los enchufes con tomas múltiples, ni adaptadores de mala calidad.
- Cambia los cables eléctricos rotos o gastados.
- Vigila a los fumadores y coloca suficientes ceniceros en las habitaciones, no fumes en la cama, moja las colillas antes de tirarlas a la basura.
- Revisa la manguera y la válvula del gas, coloca los fósforos en lugar seguro.



Imagen Referencial

EMERGENCIA EN SU VIVIENDA

- Respetar las señales de emergencia y cumplir con las recomendaciones de seguridad. Colabora con los bomberos sin interferir en su tarea.
- Prepara una lista de los teléfonos de emergencia y colócala en un lugar visible. Recuerda el número de los bomberos voluntarios es 116.

Recomendaciones para la evacuación:

- Planifica tu escape en caso de incendio en el hogar. Ubica las rutas de evacuación y practica con tus familiares y compañeros.
- Mantén la calma.
- Si detectas olor a quemado o la voz de alarma, si el humo invade tu habitación, arrástrate buscando la salida manteniendo tu cabeza muy cerca al suelo.
- Activa la alarma más cercana utilizando los pulsadores o palancas ubicados en los pasillos de cada piso.
- Dirígete a la puerta de escape más cercana y evacúa las instalaciones en forma ordenada.
- Antes de abrir cualquier puerta, tócala. Si está caliente ¡no la abras! Si no lo está, ábrela con cuidado y continúa tu salida. Si hay humo en el pasadizo prosigue tu salida gateando.
- Para escapar de un incendio ¡Nunca uses ascensores! Puedes quedar atrapado.
- No retornes al lugar hasta que las autoridades especializadas confirmen que no hay peligro.

Fuente: Centro de prevención e investigación de incendios (CGBVP).

TERREMOTOS O SISMOS.

En caso de terremoto o sismo seguir las indicaciones de seguridad puede hacer la diferencia entre vida y la muerte. La primera y fundamental regla es organizarse con familia y vecinos.

Se sugiere ubicar las zonas seguras para protegerse. Otro elemento que debe tenerse en cuenta son la posibilidad de fugas de gas, ante ello, la recomendación es evacuar rápido e ir ventilando el lugar abriendo puertas y ventanas.

No encender o apagar llaves de luz pues puede generar cortocircuitos, tampoco responder llamadas de celular. La evacuación debe ser en orden y siguiendo las indicaciones.

Tener siempre lista una mochila de emergencia que contenga agua, alimentos no perecibles y artículos de primeros auxilios que permitan afrontar una posible emergencia, como un terremoto.

Además, el botiquín debe contener linternas, ropa de abrigo, radio a pilas y medicinas que los integrantes de la familia suelen usar.

En Perú los teléfonos de emergencia son los siguientes:

- BOMBEROS: 116
- AMBULANCIAS DEL SAMU: 106
- POLICÍA NACIONAL: 105
- DEFENSA CIVIL: 115



ÁREAS DE USO COMÚN - EDIFICIO



Imagen Referencial

8. MANT. PREVENTIVO Y ALCANCES DE GARANTÍA

ESCALERAS DE EVACUACIÓN Y BARANDAS

Las escaleras de evacuación son aquellos medios de evacuación a prueba de fuego y humos, sirven para la evacuación de las personas y acceso del personal de respuesta a emergencias.

La escalera de evacuación del edificio, cumple con las características indicadas en el RNE Norma A.010 Capítulo V Circulación Vertical artículos 22,23,25, 26 y 27 Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA.

En cada nivel, el edificio cuenta con Puertas Resistentes al fuego con una duración de 2 hrs, de acceso al vestíbulo previo ventilado y a la escalera. Ambas con cierrapuertas automático.

En el primer nivel, la Puerta cortafuego, cuenta con una cerradura anti pánico, la misma que permite la evacuación que descarga el aforo de los pisos superiores.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero. Es importante que, durante la época de mudanza, lo que sucederá con

posterioridad a la entrega de los inmuebles, los propietarios cuiden sobremanera las puertas, barandas y las losas de las escaleras de acceso a los departamentos, por cuanto el traslado de objetos pesados causa quiñes y ralladuras en las mismas. En el caso de las barandas, al ser metálicas y estar recubiertas por una pintura anticorrosiva especial, tienden a oxidarse al sufrir cualquier tipo de quiñe o golpe.

Asimismo, los pasos de las escaleras sufren desprendimiento en los bordes cuando reciben golpes con objetos pesados. De igual manera, las paredes de las áreas comunes sufren ralladuras, quiñes, manchas cuando reciben golpes



Imagen Referencial

MANT. PREVENTIVO ALCANCES DE GARANTÍA

o raspones. Por estas razones se deja constancia que, ante cualquiera de estas situaciones, la garantía de CUMBRES no cubrirá dichos daños y los mismos serán única y exclusivamente de responsabilidad del personal de mudanza y del propietario que realiza la mudanza, los cuales deberán realizar la/s reparación/es de dichas áreas comunes a partir de la fecha en que se entregue la primera vivienda (inmueble) del condominio.

Sugerimos a los propietarios tomar todas las precauciones a fin de no dañar su propiedad común. En tal sentido, tales cuidados y obligaciones son de cargo de los propietarios desde que se entregue el inmueble.

SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

El sistema contraincendios del Edificio y del condominio en su conjunto, tiene por finalidad disponer de un conjunto de equipos para protegerlos contra el fuego, en caso de generarse un incendio. Así mismo, el sistema de evacuación planteado en el Edificio ofrece a sus ocupantes, salidas seguras y protegidas en caso de producirse una emergencia (sismos, incendios u otras eventualidades) dimensionadas y ubicadas bajo el cumplimiento de las normas de seguridad nacionales, debidamente señalizadas.

La ubicación y distribución arquitectónica del inmueble permite un acceso inmediato de las unidades del cuerpo de bombero, por los pasajes de ingreso y salidas del inmueble permite el paso de las unidades de auxilio ante un posible incendio.

El condominio y los edificios cuenta con extintores de PQS de 06 Kg. de capacidad para la mitigación de incendios, ubicados en todos los pisos de los edificios.

La cantidad de extintores será consignada en el acta de entrega de áreas y bienes comunes

Además, cuenta con gabinetes contra incendios, con sus respectivas mangueras y pases para mangueras, cercanos a la escalera de evacuación en todos los pisos y válvulas angulares de 2 ½", en todos los pisos dentro de la escalera para el uso del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú (CGBVP).

En el ingreso del inmueble se encuentra la válvula siamesa con tomas de 4" para el uso del CGBVP. La cantidad de equipos será consignada en el acta de entrega de áreas y bienes comunes

Las rutas de evacuación y zonas seguras están debidamente determinadas e identificadas para garantizar la rápida evacuación del Edificio. Es importante que las señales indicativas de dirección de recorridos y salidas se mantengan en perfecto estado, así como también revisar periódicamente el funcionamiento de las luces de emergencia, las mismas que tienen por finalidad proporcionar

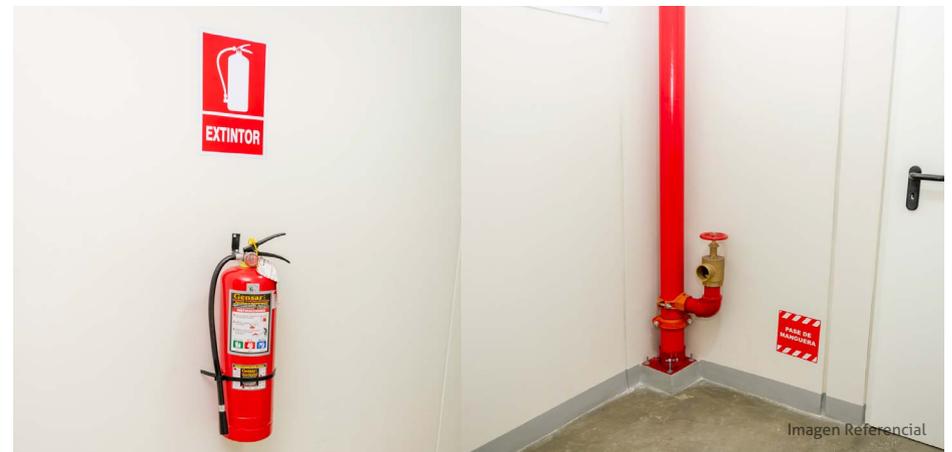


Imagen Referencial

MANT. PREVENTIVO ALCANCES DE GARANTÍA

iluminación a las rutas de evacuación. Dichas luces de emergencia se encuentran en el recorrido de evacuación hacia las zonas seguras.

Las rutas de evacuación, deben permitir que el flujo de las personas sea continuo, esto implica que su recorrido esté libre de obstáculos.

Las zonas seguras se encuentran pintadas con pintura de tráfico color amarillo en las áreas comunes exteriores del Condominio y es importante asegurar su identificación con un repintado cada 6 meses, como mínimo.

Es importante sensibilizar a todos los residentes acerca de la ocurrencia de cualquier desastre; así como también de las acciones de preparación y respuesta.

La cantidad de luces de emergencia será consignada en el acta de entrega de áreas y bienes comunes.

Es obligación de la junta de propietarios, darle mantenimiento y realizar todas las acciones necesarias para el correcto funcionamiento del sistema en su conjunto y a los equipos que los componen; según la programación recomendada por el proveedor y que se encuentra en el Dossier de Calidad, tales cuidados y obligaciones son de cargo de los propietarios desde la entrega de los bienes comunes.

El presidente de la junta de propietarios deberá iniciar el procedimiento de atención post venta, en caso así lo requieran, indicando por escrito los problemas observados en el Sistema Contra incendios.

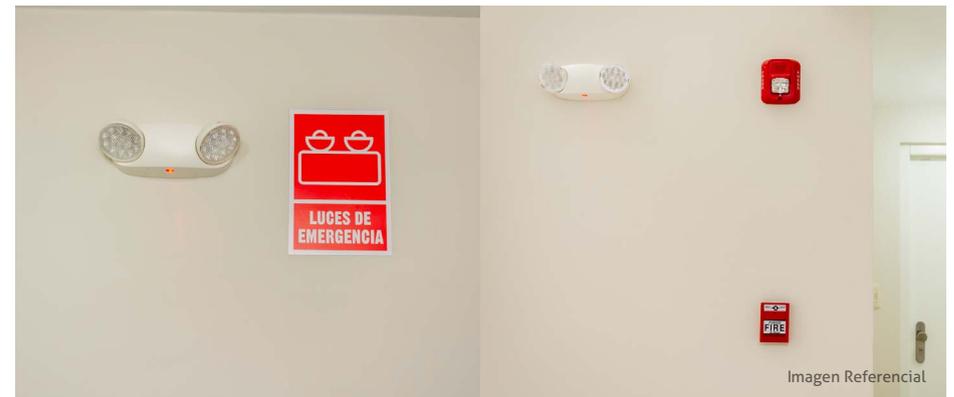
CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan

efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero en el Sistema Contra incendios.

SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA CENTRALIZADA

El sistema de Detección de Alarma de incendios del edificio consta de una Central de Alarma Contra incendios o panel de control (CACI) ubicado en el 1° piso, dispositivos de detección de incendios (detectores de humo, detectores de temperatura) en todos los pisos (pasillos y departamentos) y dispositivos de alarma (estaciones manuales de alarma, sirenas con luces estroboscópicas) también en todos los pisos (pasillos), los cuales tienen por objeto alertar a los ocupantes del Edificio para que lo evacuen de inmediato en caso de un incendio.

La cantidad de dispositivos será consignada en el acta de entrega de áreas y bienes comunes.



MANT. PREVENTIVO ALCANCES DE GARANTÍA

Las CACI de cada edificio estarán integradas a la CACI del Condominio ubicadas en la recepción y/o ingreso principal del mismo.

Para que el sistema se encuentre en óptimas condiciones, es necesario darle mantenimiento y realizar todas las acciones necesarias para el correcto funcionamiento del sistema en su conjunto y a los equipos que los componen. Teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de Calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios a la recepción de las áreas y bienes comunes del edificio.

Es importante tener en cuenta que la garantía del sistema de detección y alarma, deja de ser aplicable en los siguientes casos:

- Cuando los equipos hubiesen sido manipulados por personal ajeno a la empresa encargada de la instalación del sistema.
- Cuando los dispositivos resulten dañados total o parcialmente en consecuencia de fenómenos naturales, inundaciones, polvo, insecticida, pintura, aerosoles, residuos de trabajos de lijado.
- Cuando el sistema no haya recibido un mantenimiento preventivo completo según lo especificado en el Dossier de Calidad.

El presidente de la junta de propietarios deberá iniciar el procedimiento de atención post venta, en caso así lo requieran, indicando por escrito los problemas observados en el Sistema Contra incendios.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero en el Sistema Contra incendios.



SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA DEL VESTÍBULO PREVIO VENTILADO EN ESCALERAS DE EVACUACIÓN

El Sistema de Ventilación Mecánica de los Vestíbulos Previos Ventilados ha sido desarrollado, con la finalidad de eliminar los humos que pudieran introducirse a éstos, en caso de producirse un incendio en alguno de los departamentos o áreas comunes del edificio. De este modo, ante un siniestro de este tipo, el medio de evacuación (escalera de emergencia) quedará libre de humos.

El sistema, consta de los siguientes dispositivos: inyectores u extractores axiales, ventilador centrífugo, rejillas de inyección y extracción de aire y damper barométrico. (ubicado en el techo del último piso).

MANT. PREVENTIVO ALCANCES DE GARANTÍA

Para su normal funcionamiento, es necesario darle mantenimiento. Teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios a la recepción de las áreas y bienes comunes del edificio.

GRUPO ELECTRÓGENO

Es un equipo compuesto por un motor a gasolina y un alternador, configurado para que produzca corriente eléctrica, el mismo que se encargará de suministrar de energía al Sistema de Ventilación de los Vestíbulos Previos en las escaleras de evacuación de los Edificios en caso de corte de energía. Dicho equipo está interconectado con el Sistema de Alarma Contra incendios. Este equipo se ubica en los techos de cada edificio.

CUMBRES, no es responsable por la reparación ni por el reemplazo de partes que se requieran debido al desgaste normal, accidente, uso incorrecto, abuso, falta de mantenimiento, modificaciones no autorizadas, almacenaje inapropiado, negligencia, combustible inapropiado o contaminado, o el uso de piezas que no cumplan las especificaciones de GRUPO ELECTRÓGENO.

Para su normal funcionamiento, es necesario darle mantenimiento. Teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios y/o a la Administración a la recepción de las áreas y bienes comunes del edificio.

Es preciso señalar que el equipo necesita encenderse y ser operado con la frecuencia indicada en el procedimiento de operación del Grupo Electrónico, por lo que hay que considerar la verificación de aceite y combustible para

dicho fin. Tomar en cuenta que, si el equipo no se enciende o deja de funcionar en los períodos indicados en el Dossier de Calidad, va a afectar directamente su arranque y funcionamiento..

TABLEROS ELÉCTRICOS

Los tableros con los que cuenta el Edificio son los siguientes:

Tablero eléctrico de Servicios Generales, ubicado en el primer piso del Edificio, además de los tableros eléctricos de los ascensores, tablero de Fuerza par Ventilación de Vestíbulos y tablero de distribución ubicados en los techos de los Edificios. En estos tableros se concentran los componentes de control, tales como llaves, interruptores, aparatos de protección, etc.

Para estos tableros deben considerarse realizar mantenimientos preventivos, lo que permitirá su normal funcionamiento y el incremento de la vida útil de estos equipos. Este mantenimiento debe considerar la comprobación de que no exista interruptores y cables que estén disipando más calor del debido (que no estén recalentando); el retiro del polvo asentado y acumulado entre el tablero, los cables y los interruptores con la ayuda de una brocha o un soplete; reajuste de borneras de conexión de los interruptores y dispositivos existentes; la verificación de que los cables conductores de tierra estén bien asegurados y correctamente conectados; entre otros procedimientos que deberá establecer un personal técnico calificado.

Se recomienda realizar el mantenimiento de los tableros anualmente.

IMPORTANTE

Recomendamos tener la escotilla de acceso a los techos cerrada y restringir el acceso solo al personal de mantenimiento. Para poder acceder al área de mantenimiento ubicada en los techos, se realiza la entrega de una escalera de aluminio tipo tijera la misma que se deberá utilizar para acceder a dar mantenimiento y tendrá que ser colocada solo por el personal de mantenimiento y retirada al término de los trabajos para posteriormente ser guardada en el lugar que la administración designe para su conservación.

COBERTURA DE LADRILLO PASTELERO

Los ladrillos pasteleros van instalados en el techo del último piso de los edificios y/o áreas comunes, es ideal para absorber y disipar la temperatura del sol y aislar la humedad. Por lo que es importante su mantenimiento, el mismo que debe considerar la reinstalación de piezas desprendidas, refacción de las unidades deterioradas y el mantenimiento de las juntas de mortero entre ladrillos; El no realizarse una inspección oportuna y mantenimiento facilita el ingreso de aguas de lluvia en el edificio.

Se recomienda realizar una inspección de la cobertura de ladrillo pastelero anualmente, y la programación del manteamiento de corresponder.

Importante: Todos los trabajos de mantenimiento deberán ser realizados con personal técnico calificado, y específicamente en los techos, deberán considerar equipos de protección para trabajos en altura.

ASCENSOR

Uso Correcto del Ascensor

El ascensor es un aparato elevador que sirve únicamente para transportar personas entre los diferentes niveles del Edificio.

La seguridad y el buen funcionamiento del ascensor dependen del uso correcto del equipo por parte de los pasajeros. Es importante que los usuarios se familiaricen con las características del ascensor. Así podemos evitar al mínimo la negligencia y el mal uso que pueda comprometer la seguridad de la garantía.

De este modo algunos problemas pueden ser evitados y así garantizar las mejores cualidades del funcionamiento en la vida útil del ascensor.

Con el objetivo de no perder la garantía contra defectos de fabricación e instalación otorgada por el proveedor. Es obligación de la junta de propietarios, a la recepción del Ascensor, la firma del contrato de mantenimiento, así como también tomar todas las medidas necesarias para el correcto uso y funcionamiento del Ascensor.

Entre las principales causas de cese de garantía podemos citar las siguientes:

- Cuando los equipos hubiesen sido manipulados por personal ajeno a tla empresa encargada de la instalación.
- Si no firman el contrato de mantenimiento con la empresa proveedora del ascensor.
- Si no se está al día en los pagos por el servicio de mantenimiento según se estipule en dicho contrato.

MANT. PREVENTIVO ALCANCES DE GARANTÍA



- Cualquier avería o desperfecto ocasionados por uso incorrecto de los equipos.
- Averías o desperfectos ocasionados por actos vandálicos o por uso diferente al específico de los equipos.
- Inundaciones o cualquier líquido que caiga al ascensor.

El ascensor es un ascensor de pasajeros, no de carga.

Las partes y componentes excluidas de la garantía son los vidrios, espejos, sistemas de iluminación y cualquier elemento decorativo de cabina, lámparas, pintura de puertas y llaves de puertas.

Cuidados para el usuario

- Para llamar al ascensor accione o presione el botón por una sola vez. La insistencia o el forcejeo no producirán que el ascensor llegue más rápido, por el contrario, se puede ocasionar daño al botón pulsador.
- No fume dentro del ascensor. Esta acción se encuentra prohibida por D.L. N° 25357.
- Este atento al ingresar o al salir del ascensor. No entre ni salga cuando las puertas estén en proceso de apertura o cierre.
- No retarde la partida del ascensor manteniendo la puerta abierta, este acto interfiere con el tráfico, causando molestias en los demás pasajeros que esperan utilizar el servicio.
- No forcejee ni dañe las puertas del ascensor.
- Observe cual es el máximo número de pasajeros, indicado en la cabina. El excesivo número representa un peligro para la seguridad de los usuarios.
- No permita que los niños viajen jugando o brincando dentro del ascensor. Oriéntelos para que no pinten las paredes, ni jueguen con los botones del tablero.
- Observe que se cumplan los avisos colocados en la cabina.
- Si en ese momento, el ascensor no atiende su llamado, tenga paciencia esto significa que antes de usted, existe otra llamada en algún piso superior. Los ascensores residenciales están programados para atender las llamadas cuando se encuentran descendiendo.

MANT. PREVENTIVO ALCANCES DE GARANTÍA

- Para subir presione el botón superior y para descender el botón inferior, el presionar ambos botones ocasionará viajes y paradas innecesarias ocasionando perjuicio para todos.
- Si el ascensor presentase algún tipo de falla, es preferible que no lo haga funcionar hasta que se encuentre nuevamente en perfectas condiciones.
- Informe rápidamente al departamento de averías y emergencias, las irregularidades y paralizaciones del ascensor, con la finalidad de almacenar datos que puedan ser útiles para solucionar el problema que pueda ocurrir.
- Exija la identificación del técnico.
- Controle la frecuencia y los horarios de los técnicos e inspectores con documentos que comprueben su visita.
- Las fallas menores que supuestamente no representan riesgos al sistema como: lámparas, focos de señal quemados, botones quebrados entre otros, también deben ser informados al departamento técnico de averías y emergencias.
- Para facilitar el tráfico al interior de la cabina, procure ubicarse en el fondo al momento de ingresar a la cabina si usted va dirigiendo a un piso superior, aproximándose luego a la puerta cuando su punto de llegada se encuentre pronto.
- Este atento a la señal que informa la llegada y el sentido del ascensor, aproximándose a la puerta en el momento de desembarcar.
- Si hubiese gran flujo de pasajeros, la salida debe preceder a la entrada de los pasajeros.
- Si se cortara la energía eléctrica no se asuste. No intente salir del ascensor, por el contrario, tenga mucho cuidado y trate de ayudar a los demás, Aguarde la rápida intervención del Departamento Técnico de Averías y Emergencias, que ofrece prioridades para esos casos. Su

sistema de operación es extensamente seguro.

- Para absolver cualquier duda o problema, consulte inmediatamente a nuestro Departamento Técnico. Otros servicios y/o adaptaciones no autorizadas pueden comprometer seriamente la seguridad y la calidad del funcionamiento del producto.
- Cumpla con el plan de mantenimiento del sistema puesta a tierra del ascensor, especificado en el Dossier de Calidad.

Otros elementos que forman parte del área común del Edificio son los siguientes: Ductos de montantes, los mismos que están ubicados según sean necesarios para interconectar todos los niveles y pueden ser montantes sanitarios, eléctricas, de gas y de comunicaciones.

Estos ductos pueden no tener ningún acceso desde cada uno de los niveles del edificio, como también pueden estar cerrados con puertas de melamine desde el 2do al último piso superior y solamente en el primer piso ser de características cortafuego.

La mampara de ingreso al Edificio principal cuenta con un sistema de apertura el mismo que debe tener principalmente un mantenimiento preventivo según lo indicado en el Dossier de Calidad para su normal funcionamiento.

Es importante señalar que dicha puerta incluye un sistema de apertura con clave desde una botonera que se encuentra al ingreso del Edificio.



IMPORTANTE

Señalar que el edificio cuenta adicionalmente con equipos y dispositivos tales como: luces de emergencia, tableros de energía eléctrica, equipos de extracción de monóxido, pozos a tierra, intercomunicadores, puertas cortafuego, entre otros. Y es obligación de la junta de propietarios, darle mantenimiento y realizar todas las acciones necesarias para su correcto funcionamiento; según la programación estipulada por cada proveedor y que se encuentra en el Dossier de Calidad, tales cuidados y obligaciones son de cargo de los propietarios desde la entrega de los bienes comunes.

POZOS A TIERRA

El pozo a tierra es un sistema de seguridad eléctrico cuya finalidad es la protección de personas y aparatos. Se encarga de desviar corrientes eléctricas de diversa intensidad hacia un punto donde no causará mayores daños (es decir, en la tierra de allí su nombre).

Se recomienda realizar un mantenimiento preventivo al año, este deberá ser efectuado por personal calificado y validado por un Ingeniero de Electricidad o Electromecánica, quienes deberán informar del estado de la instalación y sus parámetros mediante un Protocolo de Medición de puesta a tierra.

Los pozos a tierra con los que cuenta el Condominio están debidamente señalizados y se encuentran en las áreas verdes y/o veredas comunes.

El condominio cuenta con sistema(s) de puesta a tierra para los ascensores y para los medidores de cada edificio.



BALIZAS DE SEÑALIZACION DE OBSTACULOS

Se han considerado luces de Obstáculos, según lo indicado por el Ministerio de Transportes a través de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

Dichas luces deben estar permanentemente en funcionamiento y estarán ubicadas en los techos de los Edificios del Condominio. Según el siguiente detalle:



Estos equipos de iluminación formarán parte de los bienes comunes del Condominio, por lo que es importante considerar su mantenimiento preventivo, según lo señalado en el Dossier de Calidad.

EMPLAZAMIENTO DE LAS LUCES DE OBSTÁCULOS

ALTURA TOTAL DEL PROYECTO: 38.20m

● luces de obstáculos de mediana intensidad de tipo B, color rojo, de destellos.



Av. Alameda 1

Aporte de Educación

Av. Argentina

50ml

6ml

Av. Villegas



Imagen Referencial

ÁREAS EXTERIORES
Según corresponda, Ver anexo
4 de su minuta compra-venta



9. MANT. PREVENTIVO Y ALCANCES DE GARANTÍA

ÁREAS SOCIALES COMUNES (SALA DE USOS MÚLTIPLES Y BAÑOS)

Mantenimiento del Piso

- Para la limpieza del piso, no es recomendable el uso de detergentes, ni ácidos y mucho menos la lejía. Solamente utilizar agua y/o detergentes neutros.
- Después de la operación de limpieza, y, si el piso está muy percutido, dejar reposar el agua con el detergente neutro por varios minutos para disolver la suciedad, luego restregar, enjuagar y secar.

IMPORTANTE

Señalar que las áreas sociales comunes, cuentan con equipos y dispositivos específicos y es obligación de la junta de propietarios y/o Administración, darle mantenimiento y realizar todas las acciones necesarias para su correcto funcionamiento; según la programación estipulada por cada proveedor y que se encuentra en el

Dossier de Calidad, tales cuidados y obligaciones son de cargo de los propietarios desde la entrega de las áreas y bienes comunes.

JUEGOS INFANTILES

Grass Artificial:

El mantenimiento de grass sintético es esencial para asegurar la durabilidad del producto. Con el uso y el tiempo la superficie del césped sintético se va compactando y va perdiendo sus propiedades. La compactación de arena y caucho hace que las fibras puedan torcerse y desgastarse prematuramente por abrasión. Adicionalmente al estar expuesto al aire libre, hay la posibilidad de la introducción de partículas extrañas (barro, suciedad, hojas, etc.) que van ensuciando el campo. Estos fenómenos conducen a un envejecimiento prematuro del césped sintético y por tanto la necesidad de reemplazarlo antes del fin del periodo de vida útil estimado. Debido a esto es recomendable realizar mantenimientos periódicos con el fin de evitar estos fenómenos y permitiendo que las propiedades de la superficie sintética se mantengan en perfectas condiciones como el primer día de su instalación.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO - ÁREA EXTERIOR



Recomendaciones de mantenimiento:

- Cada 6 meses desde su instalación es necesario redistribuir a través de campo el caucho y la arena ya que pudieron haber sido desplazados por el uso. De ser necesario realizar un relleno extra de caucho. Previa inspección del jardín.
- Si hubiera arboles alrededor del área las hojas de los árboles y arbustos pueden caer al campo, esto podría afectar la permeabilidad del jardín produciendo hongos, por lo que es importante retirarlas lo antes posible, esto lo puede realizar manualmente con un rastrillo para césped sintético.
- Si se llegase a utilizar maquinaria a motor se debe cuidar que el aceite que utiliza no caiga por el jardín ya que es muy difícil eliminar de la fibra sintética. Afectando la capa Látex y por lo tanto la costura de la fibra.

- Al ingreso del jardín colocar rejillas de limpieza, felpudos, cepillos.

Para mantener el grass sintético en óptimas condiciones se debe seguir las siguientes recomendaciones:

Para mantener el grass sintético en óptimas condiciones se debe seguir las siguientes recomendaciones:

- No arrojar basura que puedan adherir al campo (goma de mascar, caramelo o golosinas)
- Prohibido fumar en el campo.
- No utilizar productos químicos o inflámenles.
- Introducir objetos cortantes, punzantes.

Mantenimiento y limpieza de los juegos:

- Su utilización se realizará exclusivamente por niños menores de 10 años. (1.20 m)
- No se permite la utilización de los juegos de forma que exista peligro para los usuarios, que puedan deteriorarlos o destruirlos.
- No se debe ingresar a los juegos con bebidas ni comidas.
- Los niños de 0 a 3 años, requieren de vigilancia constante de un adulto.
- El ingreso y uso de los juegos debe ser de manera ordenada.
- Prohibido el uso de papel picado, serpentinas, espumas, etc. Poseen anilinas de baja calidad que se destiñen rápidamente con una llovizna, lluvia o rocío creando manchas de imposibles remoción.
- No se permite el ingreso con mascotas.
- Prohibido fumar en zonas aledañas dentro y en las inmediaciones de los juegos para niños.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO - ÁREA EXTERIOR

- No se debe ingresar a los juegos, mojados.
- Siempre debe haber un adulto supervisando el accionar de los niños dentro y fuera de los juegos.
- CUMBRES no se responsabiliza por el mal uso de los juegos, ni tampoco por los daños eventuales y/o lesiones que pudiesen ocasionar la utilización de los mismos.

PERGOLA Y TERRAZA

Mantenimiento y limpieza de elementos de madera:

Existen elementos de madera tales como la pérgola, estructura de máquinas de la zona de ejercicios al aire libre y los sol y sombras en los ingresos al SUM y terraza.

La madera es un material vivo, noble y muy frágil. Por ello es fundamental repasar todos los años los elementos barnizados.

Con el tiempo, sobre todo el primer año, las superficies exteriores de madera 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.

Las estructuras de madera se dilatan y contraen por los cambios de temperatura. Por ello es normal que crujan en la noche. Como la madera no es un material homogéneo puede causar que se tuerza sobre todo en exteriores. Existe gran variedad de productos para el mantenimiento de la madera, que deben ser aplicados según las instrucciones de uso.



Imagen Referencial

POZOS A TIERRA

El pozo a tierra es un sistema de seguridad eléctrico cuya finalidad es la protección de personas y aparatos. Se encarga de desviar corrientes eléctricas de diversa intensidad hacia un punto donde no causará mayores daños (es decir, en la tierra de allí su nombre).}

Se recomienda realizar un mantenimiento preventivo al año, este deberá ser efectuado por personal calificado y validado por un Ingeniero de Electricidad o Electromecánico, quinees deberán informar del estado de la instalación y sus parámetros mediante un protocolo de Medición puesta a tierra.

Los pozos a tierra con los que cuenta el Condominio están debidamente señalizados y se encuentran en las áreas verdes y/o veredas comunes.

El condominio cuenta con sistema(s) de puesta a tierra para los ascensores y para los medidores de cada edificio.

CONTROL DE PLAGAS

Se deben realizar acciones para el control de roedores, insectos, aves, etc., con el fin de disminuir la presencia de los mismos dentro del Condominio. Para determinar qué tipo de control se debe realizar, es necesaria una evaluación técnica por una empresa especializada en Saneamiento Ambiental autorizada por el Ministerio de Salud de las áreas a ser tratadas dentro del Condominio, para identificar las deficiencias sanitarias que facilitan la presencia de microorganismos, roedores, insectos, aves, etc. Sin perjuicio a lo antes señalado podemos recomendar la realización de :

Desratización

Es una técnica de Saneamiento Ambiental que se emplea para el control y exterminio de roedores, permite disminuir la población de roedores presentes en el Condominio. Lo recomendable es que se efectúe cada 06 meses.

Desinsectación

Conjunto de actividades técnicas que se realizan para tratar de eliminar o disminuir la cantidad de insectos presentes en el Condominio, comprende la aplicación de insecticidas para controlar todo tipo de insectos como, cucarachas, cucarachitas, moscas, zancudos, termitas, hormigas y el grupo de garrapatas, con una frecuencia semestral.

Control Aviar

Es el servicio destinado a la reducción y eliminación de la población de aves en una propiedad, la suciedad generada por las plumas, nidos y los excrementos llegan a dañar los sistemas de ventilación, ductos de control de temperatura comprometiendo la estructura del edificio.

Otro punto que destaca es que sus excrementos, aparte de generar un mal funcionamiento en las estructuras de los edificios, también afecta directamente en la salud de las personas para lo cual se necesita una solución inmediata ante la presencia de estos. Lo recomendable es que se efectúe cada año.

Deberán incluir en el plan de mantenimiento a los equipos y bienes que se encuentren en las áreas comunes exteriores tales como postes de iluminación, bancas, tachos de basura, estacionamientos para bicicletas (importante respetar el aforo) y áreas verdes.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO - ÁREA EXTERIOR

CUMBRES recomienda realizar inspecciones periódicas, con personal técnico calificado, de los Buzones de IISS (agua potable y desagüe), Comunicaciones y ACI, las mismas que cuentan, en algunos casos, con Válvulas que deben ser evaluadas para corroborar la necesidad de realizarles mantenimiento.

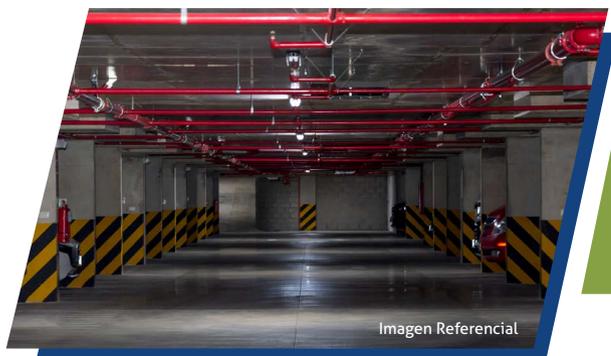
Las áreas comunes exteriores, cuentan con equipos y dispositivos específicos y es obligación de la junta de propietarios y/o Administración, darle mantenimiento y realizar todas las acciones necesarias para su correcto funcionamiento; según la programación estipulada por cada proveedor y que se encuentra en el Dossier de Calidad, tales cuidados y obligaciones son de cargo de los propietarios desde la entrega de las áreas y bienes comunes exteriores.





Imagen Referencial

SÓTANO DE ESTACIONAMIENTOS



10. MANT. PREVENTIVO Y ALCANCES DE GARANTÍA

SISTEMA CONTRAINCENDIOS ROCIADORES

El sótano de estacionamientos, de conformidad con la normativa vigente, cuenta con sistemas contraincendios incluyendo sistema de detección y alarmas, gabinetes, extintores y sistema de agua contraincendios(rociadores) para combatir probables incendios, estos últimos se accionarán con el aumento de temperatura asociado al fuego.

Para su correcto funcionamiento, es necesario darle mantenimiento al sistema. Teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios a la recepción de las áreas y bienes comunes del sótano de estacionamientos.

El presidente de la junta de propietarios deberá iniciar el procedimiento de atención post venta, en caso así lo requieran, indicando por escrito los problemas observados en el Sistema de Seguridad y Protección Contra incendios.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan

efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero en el Sistema de Seguridad y Protección Contra incendios de los sótanos de estacionamientos.

SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE MONÓXIDO

El Sistema de Extracción de monóxido tiene la finalidad de eliminar en forma adecuada los gases de escape de los vehículos y evitar que se alcancen concentraciones de monóxido de carbono (CO) que puedan representar riesgos para la salud de las personas.

Este sistema, consta de los siguientes dispositivos: ventiladores (jet fan), extractores de aire, rejillas y sensores de monóxido, cuartos de extracción de monóxido.

Para su normal funcionamiento, es necesario darle mantenimiento, teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios a la recepción de las áreas y bienes comunes del condominio

PUERTAS VEHICULARES

Las puertas vehiculares necesitan de un mantenimiento preventivo para su correcto funcionamiento, ya que, al ser un elemento expuesto a la intemperie, requiere de limpieza, lubricación de rieles y ajuste de tornillería en general; si cuenta con un sistema electrónico de apertura, también se deben revisar los componentes electrónicos en mantenimientos programados según la especificación del proveedor; y teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios a la recepción de las áreas y bienes comunes del sótano de estacionamientos

ESTACIÓN ACELEROMÉTRICA

El Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma Técnica E.030, Capítulo IX – Instrumentación, aprobado por Decreto Supremo-N0011-2006-VIVIENDA y su modificatoria con Resolución Ministerial N° 355-2018-VIVIENDA, establece la obligatoriedad de instrumentación sísmica para ciertas construcciones en todas las zonas sísmicas del país. El Condominio, pertenece a los proyectos de edificaciones que deberán instrumentarse con una estación acelerométrica.

Por lo que **CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C.** en cumplimiento de la normativa vigente ha instalado adecuadamente los equipos de instrumentación sísmica: Acelerógrafo y sus componentes, para obtener registros a través de la medición del nivel de sacudimiento del suelo en términos de aceleración.

La norma E-030 de 2014 establece claramente los objetivos de la instrumentación sísmica:

- Obtener los periodos de vibración de la edificación al someterse a sismos.
- Determinar el nivel de daño que puede ocurrir en la estructura si un sismo la afecta.
- Identificar los efectos de sitios causados por la amplificación de ondas que viajan a través del suelo.
- Identificar el grado de atenuación de las ondas sísmicas desde su epicentro hasta el lugar de la instrumentación realizada.

En el Condominio, la estación acelerométrica está ubicada en el Sótano 2 de estacionamientos, cuenta además con una antena GPS en el primer nivel. Dicha estación ha sido verificada mediante una inspección realizada por representantes del Instituto Geofísico del Perú.

IMPORTANTE

Recomendación General

Se recomienda una verificación periódica y exhaustiva de los equipos de la Estación Acelerométrica ya que al ser equipos electrónicos y mecánicos de última tecnología son sensibles y requieren de mantenimiento periódico, cuya frecuencia está indicada en el Dossier de Calidad,

El mantenimiento debe ser realizado por la empresa que ha suministrado e instalado cada uno de los componentes de la estación para de esta forma asegurar un funcionamiento continuo y sin problemas.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero de los sistemas instalados en el condominio.



Imagen Referencial

CUARTO DE BOMBAS

11. MANT. PREVENTIVO - CUARTO DE BOMBAS



En los cuartos de bombas se encuentran ubicados los siguientes sistemas:

Sistema de Bombas de presión constante para abastecimiento de Agua doméstica

está conformado por equipos de bombeo de presión constante y velocidad variable, con todos los controles y accesorios necesarios para su correcto funcionamiento. Dicho sistema dota de agua a todos los edificios y zonas comunes del condominio.

Sistema de Bombas de pozo sumidero

Está conformado por bombas centrífugas sumergibles, cuenta con dispositivos de control y accesorios para su correcto funcionamiento. Dicho sistema se encarga de evacuar las aguas residuales del pozo sumidero ubicado en el cuarto de bombas

Sistema de Bombas Contraincendios

Esta conformado por una bomba centrífuga para agua contra incendio, cuenta con dispositivos tales como: manómetro de succión y descarga, tablero de control, con controlador automático y manual, especialmente diseñado para bombas contra incendio, entre otros para su correcto funcionamiento; además de una Bomba Jockey para agua contra incendio, también con todos sus accesorios.



MANT. PREVENTIVO - CUARTO DE BOMBAS

Cada sistema cuenta con sus tableros eléctricos los mismos que deben ser considerados para sus mantenimientos correspondientes.

IMPORTANTE

RECOMENDACIÓN GENERAL

Se recomienda una verificación periódica y exhaustiva de todos los sistemas instalados. Los componentes al ser equipos electrónicos y mecánicos de última tecnología son sensibles y requieren de mantenimiento periódico, que debe ser realizado por las empresas que han suministrado e instalado cada uno de los sistemas para de esta forma asegurar un funcionamiento continuo y sin problemas.

La revisión y supervisión sobre el correcto funcionamiento, así como el mantenimiento periódico de los sistemas, estará a cargo de la junta directiva de los propietarios del condominio y/o Administración.

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los copropietarios en forma directa o a través de un tercero de los sistemas instalados en el condominio.

Cisternas de Almacenamiento de agua potable para consumo doméstico y de Agua para el Sistema Contraincendios

En el Cuarto de Bombas también se encuentran las Cisternas de Agua para Consumo Doméstico y Cisterna de Agua para el Sistema Contraincendios, esta última es la fuente de abastecimiento exclusivo para el combate inicial de incendios.

Las cisternas son llenadas directamente con el agua potable que ingresa desde las conexiones de SEDAPAL



12. LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE CISTERNAS DE AGUA POTABLE



De acuerdo Resolución Ministerial N° 449-2001-SA-DM del 26 de julio de 2001, La limpieza y desinfección de cisterna de agua, por ser sistemas de almacenamiento de agua se debe realizar cuando menos dos veces al año, manteniéndose en buen estado de conservación (siempre colocada la tapa de la cisterna) para evitarse la fotosíntesis y por consiguiente formación de algucidas y microorganismos del agua y también el ingreso de insectos y roedores.



La limpieza y desinfección de reservorios de agua, debe ser realizada por una empresa especializada de Saneamiento Ambiental autorizada por el Ministerio de Salud y seguir la siguiente secuencia:

- Retirar el agua del reservorio, abriendo la llave de desfogue en las cisternas
- Limpiar minuciosamente las paredes, techo y el fondo del reservorio, extrayendo todo el lodo sedimentado que pudiera existir.
- Lavar, refregando, las paredes y el fondo con una solución de compuesto clorado que contenga 50 ppm. de cloro libre, utilizando un cepillo o rociando el desinfectante mediante una bomba de mano. (Consultar el producto a utilizar con el proveedor del Impermeabilizado de Cisterna, indicado en el Dossier de Calidad).



13. MANTENIMIENTO DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CISTERNAS

Es importante revisar el manual de recomendaciones para el cuidado y mantenimiento de impermeabilizaciones de cisternas, el mismo que forma parte del dossier de calidad.

NO recomendamos emplear lejías, ácido muriático, bases acidas en general, cepillos de acero, cepillos de cerdas duras, amoladoras, pulidoras u herramientas mecánicas para realizar la limpieza; puesto que ello podría generar una degradación del impermeabilizante.

Normalmente se sugiere una capa adicional de impermeabilizante cada 5 años ó cuando se verifique deterioro evidente del impermeabilizante.

Si la estructura impermeabilizada, se ha dejado de usar por más de 6 meses (vacía) es importante que se revisen todos los accesorios y/o tuberías metálicas, pues si hay presencia de oxidación ello genera deterioro en la superficie impermeabilizad.





14. SISTEMA DE ALMACENAMIENTO Y BOMBEO PARA LA EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES O ESTACION DE BOMBEO DE DESAGUE DEL CONDOMINIO VILLANOVA 5

Mantenimiento Preventivo

El proyecto considera un sistema interno que almacenará diariamente las aguas residuales del Condominio, las cuales serán descargadas a los colectores de la red pública únicamente en horario nocturno (turno de 10pm a 4am), según lo especificado en el Certificado de Factibilidad emitida por SEDAPAL. A este Sistema se le denomina: "SISTEMA DE ALMACENAMIENTO Y BOMBEO PARA LA EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES DEL CONDOMINIO VILLANOVA 5", dicha infraestructura está ubicada en la parte norte del Condominio, colindante a los estacionamientos, propiedad de terceros y hacia la Av. Alameda Villegas. Este equipamiento formará parte de las áreas y bienes comunes del Condominio, siendo los costos que se deriven del funcionamiento, mantenimiento, administración y demás de cargo y responsabilidad exclusiva de los propietarios y de la Junta de Propietarios del Condominio.

Dicho sistema realiza el pre tratamiento de las aguas residuales del condominio, el mismo que consiste en un equipo electromecánico compacto (tamiz, desengrasador y desarenador) que vierte las aguas pre tratadas por gravedad hacia las cámaras de almacenamiento enterradas, en la cual se mantendrá el volumen de agua aireado durante 18 horas del día (de 4 am a 10 pm), luego de las cuales se enviará el agua almacenada al alcantarillado público, por medio de bombas sumergibles durante 06 horas (de 10 pm a 4 am).

Para realizar el control adecuado del sistema es necesario la contratación de un equipo de trabajo, que deberá incluir un operador asignado a tiempo completo, el mismo que se encargará del mantenimiento de las instalaciones: líneas de conducción y de desagüe, limpieza de las rejillas, dispositivos e interconexiones. Asimismo, medir las variaciones horarias de caudal, así como cuidar las instalaciones complementarias de todo el sistema.

Cabe señalar que dicho personal deberá contar con materiales, herramientas y equipos de protección personal necesarios para el mantenimiento.

Con el objetivo de no perder la garantía contra defectos de fabricación e instalación otorgada por el proveedor. Es obligación de la junta de propietarios, a la recepción del Sistema sea por parte de la junta o de la administración, firme el contrato de mantenimiento, así como también tomar todas las medidas necesarias para el correcto uso y funcionamiento del Sistema.

La Junta de propietarios deberá asegurarse del retiro de sólidos por medio de un contrato con una empresa especializada en recojo de residuos.

Imagen Referencial



Anexo Programa



**Mivivienda
Sostenible**

DISPOSICIONES GENERALES

- La finalidad del presente anexo es complementar la información brindada en su contrato de compraventa sobre los productos orientados al ahorro de agua y energía instaladas en su departamento, para de esta manera dar un uso diligente a los productos instalados en sus departamentos y un correcto mantenimiento a los mismos, teniendo en cuenta las indicaciones de las garantías.
- El marco legal del presente anexo lo constituye el “Procedimiento de Certificación de Proyectos del Programa Bono Mi Vivienda Sostenible”, aprobado en Resolución de Gerencia General N°51-2017-FMV/GG.
- Descripción productos de ahorro de agua y energía entregados con el departamento, es importante señalar que se complementará la información técnica actualizada con la entrega del Dossier de calidad del Condominio:

Contómetros o medidores de agua

Como se mencionó en el ítem Contómetros de agua del ítem 4 Mantenimiento Preventivo del capítulo MI DEPARTAMENTO, se han instalado para cada departamento medidores independientes o contómetros, ubicados en el área común, de manera que la información que brindan sobre los consumos de agua pueda ser recolectadas por la administración y los propios usuarios, para que éstos realicen cálculos más precisos del consumo por departamento.

Las especificaciones técnicas del equipo de medición están descritas en el Dossier de Calidad del Condominio.

El equipo cuenta con garantía, la misma que cubre sólo defectos de fabricación. Cabe indicar que la garantía quedará sin efecto automáticamente si se

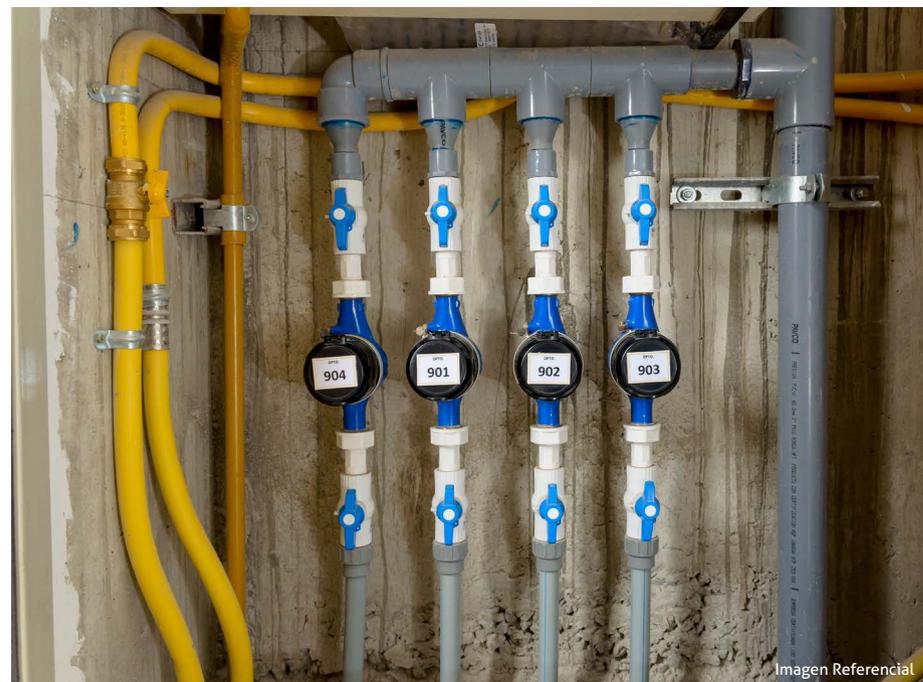


Imagen Referencial

encuentra que el medidor ha sido manipulado o vandalizado, si se encuentra que el precinto ha sido roto o no es el original (con el que se entregó), si no se le ha realizado el mantenimiento preventivo con la frecuencia requerida o incumple con lo indicado en la carta de garantía del proveedor (Ver Dossier de calidad Capítulo Instalaciones Sanitarias, ítem medidores).

Estamos seguros que, tomando conocimiento de sus consumos y gastos reales del agua potable, gracias a los equipos de medición de consumo, cada propietario estará motivado a hacer uso racional del agua y a mantener en buen estado sus aparatos e instalaciones sanitarias.

Griferías en lavatorios y salidas en duchas

Complementando la información del ítem Griferías de agua del ítem 4 Mantenimiento Preventivo del capítulo MI DEPARTAMENTO:

Grifería para cocina

La grifería cuenta con un dispositivo de ahorro de agua (aireador) y cuenta además con el Sello de Producto Ahorrador de SEDAPAL.: BAJO CONSUMO MENOR AL PROMEDIO, cumpliendo de esta manera con los requerimientos y estándares de SEDAPAL.

Entre sus principales características tenemos las siguientes: es una mezcladora monoblock de lavadero al mueble

Grifería para lavatorio

La grifería cuenta con un dispositivo de ahorro de agua (aireador) y cuenta además con el Sello de Producto Ahorrador de SEDAPAL.: BAJO CONSUMO MENOR AL PROMEDIO, cumpliendo de esta manera con los requerimientos y estándares de SEDAPAL.

Salida para ducha teléfono

La ducha teléfono cuenta con un dispositivo de ahorro de agua y cuenta además con el Sello de Producto Ahorrador de SEDAPAL.: BAJO CONSUMO MENOR AL PROMEDIO, cumpliendo de esta manera con los requerimientos y estándares de SEDAPAL.

Entre sus principales características tenemos las siguientes: es una ducha teléfono con soporte y manguera flexible, ducha teléfono y soporte en ABS cromado, chicote flexible en acero inoxidable de 1.5 m de longitud con conexiones de bronce cromado.

Recomendaciones de mantenimiento

Un manejo inapropiado o una mala instalación, pueden provocar daños que podrían acortar la vida útil de su grifería, por ello debe tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

- La grifería debe ser revisada a intervalos periódicos, su duración depende del tipo de instalación y condiciones de servicio. Los vitones deberán abrirse y cerrarse completamente ajustando el empaque y renovándolo cuando sea necesario.
- Las perillas y/o manijas, están diseñadas para ser operadas con suavidad. No use herramientas para accionarlas.
- NO DESARME LA GRIFERÍA SI NO ESTA EN PLENO CONOCIMIENTO DE SU DISEÑO, HACERLO PODRIA OCASIONAR DAÑOS AL PRODUCTO, NO CUBIERTOS POR LA GARANTÍA.
- Las condiciones normales de trabajo de esta grifería no deben exceder de 5 Bar (70 libras/pulg²) de presión y 65°C (149°F) de temperatura en el agua.
- Es muy importante para que los acabados tanto cromados como esmaltados (pintura) duren un largo periodo de tiempo, no aplicar productos de limpieza que puedan contener materiales abrasivos, tales como lavavajillas, escobillas de alambre, soda cáustica, esponjas verdes, lejías, pulidores, solventes agresivos (thinner, alcohol), ácido muriático, entre otros.



Imagen Referencial

- Realice una limpieza periódica empleando agua y jabón líquido de tocador, luego seque con paño suave y limpio.
- Para la limpieza en lugares difíciles de la grifería, donde se acumula la suciedad y sarro, que alteran el funcionamiento y estética de la misma; recomendamos desarmar cuidadosamente las manijas y/o perillas según las instrucciones por un técnico calificado. De esta manera la limpieza se llevará a cabo de forma cómoda y efectiva.
- El cuidado y limpieza de la grifería es muy importante, para lo cual recomendamos una limpieza periódica, siguiendo las recomendaciones antes mencionadas. (Ver Dossier de calidad Capítulo Arquitectura y Acabados, ítem Griferías).

Inodoros de bajo consumo:

Sanitario de alta eficiencia con accionamiento de manija, consumo de agua de 4.8 litros. Marca trébol, Modelo Rapid Jet Plus, color blanco, además cuenta con el Sello de Producto Ahorrador de SEDAPAL. (Ver Dossier de calidad Capítulo Arquitectura y Acabados, ítem Aparatos Sanitarios)t.

Cisterna para almacenamiento de agua potable

El Proyecto cuenta con cisternas de almacenamiento de agua potable cuyas consideraciones para el diseño y capacidades están especificadas en la memoria descriptiva y planos del Proyecto de Instalaciones Sanitarias del Condominio (Ver Dossier de Calidad, Planos Asbuilt), estas cisternas son alimentadas por una conexión domiciliaria, de la red pública.

Las cisternas cuentan con certificados de Limpieza y desinfección, previo a su llenado inicial de agua potable. (Ver Dossier de Calidad ítem Cuarto de Bombas), este procedimiento debe realizarse por empresas especializadas, con una frecuencia de 02 veces al año.

Luminarias con lámparas LED para departamentos y áreas comunes interiores y exteriores

Las luminarias instaladas en la totalidad de los puntos de luz de su departamento cuentan con lámparas LED integradas, es decir, El producto incorpora una fuente de luz LED NO reemplazable por otro tipo de luminaria. La luminaria LED instalada en sus departamentos presenta entre sus principales características las siguientes: Potencia de entre 18W y 20W, vida útil 25,000 horas y cuenta con una garantía de 1 año por defectos de fabricación.

Para su mantenimiento utilice únicamente paños secos para limpiar la superficie de la luz. El uso de cualquier sustancia química podría dañar la superficie del producto. (Ver Dossier de Calidad en el Item Luminarias del capítulo Instalaciones Eléctricas).

Las áreas comunes cuentan también con luminarias LED y además con sensores de movimiento en la escalera de evacuación.

Con respecto a las áreas comunes exteriores cuentan con postes de iluminación con luminarias de bajo consumo tipo LED.

Los sótanos de estacionamientos también se han instalado luminarias con lámparas LEDs para el menor consumo de energía.



Imagen Referencial

Calentador de agua a gas

Su departamento cuenta con un sistema de gas natural que será más económico y menos nocivo que el uso de energía eléctrica. El mismo que puede dotar de gas a la cocina y al calentador a gas, este último ya viene instalado con el departamento.

Terma a gas natural de paso continuo 5.5L (para departamentos con 1 solo baño)

La terma presenta entre sus principales características las siguientes: Marca AGHASO, Código PN0110, Tipo A (no requiere ducto de salida de gases), de capacidad de 5.5L/min, potencia 10Kw, tensión de alimentación 3V CD (2 baterías tipo D). Cuenta con un sistema de ionización que al no detectar la llama corta el paso del gas al quemador principal (termocupla).



Terma a gas natural de paso continuo 10L-Tiro Forzado (para departamentos con 2 baños)

La terma presenta entre sus principales características las siguientes: Marca AGHASO, Código PE0220, Tipo B (incluye ducto de acero inoxidable para salida de gases), de capacidad de 10L/min, potencia 20Kw, tensión de alimentación 220V 60Hz. Cuenta con un sistema de ionización que al no detectar la llama corta el paso del gas al quemador principal (termocupla). Tener en cuenta que ambos tipos de termas abastecen de agua caliente un punto abierto a la vez.

Cuentan con un año de garantía, a partir de su instalación (El certificado de garantía de la terma es parte integrante de la documentación a la entrega del departamento).



Recomendaciones de mantenimiento y Precauciones:

- La limpieza de la parte exterior de la terma es con un paño suave, húmedo y con detergente no abrasivo.
- Se recomienda no obstruir la rejilla plástica ubicada en la lavandería para una adecuada ventilación.
- Cerrar la válvula de corte de gas de la entrada del departamento si habrá un ausentismo por un largo período de tiempo.
- Esta terma está diseñada para ser utilizada solamente con gas natural.

Sistema de Riego Tecnificado

El Condominio cuenta con un sistema de riego tecnificado para áreas verdes por aspersión.

Dentro de los equipos electromecánico de bajo consumo contamos con los grupos eléctricos y los ascensores, así mismo hemos contemplado la utilización de Ecomateriales tales como el acero, cemento y tuberías.

Para lograr la certificación de PROYECTO SOSTENIBLE – FASE II: Grado II+(certificación), para el CONJUNTO RESIDENCIAL “CONDominio VILLANOVA 5”, CUMBRES ha cumplido con los requisitos definidos por el Fondo MIVIVIENDA S.A. Los mismos que se informan por el presente Anexo.

La información referente a los productos y sistemas instalados se encuentran en el Dossier de Calidad el mismo que se entrega a los propietarios por intermedio de la Junta Directiva y/o administración del Condominio.





Imagen referencial

16. ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene la finalidad de ser utilizado como guía metodológica para la implementación de la estrategia de promoción de una cultura ecológica al interior del CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05"

CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C. ha dispuesto la instalación de equipos y sistemas de bajo consumo que mejoran el uso de los recursos en las viviendas y de las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05". Para poder maximizar los beneficios de estos productos es necesario alinear a los usuarios en dos aspectos fundamentales:

- Toma de conciencia y sensibilización sobre la necesidad global de uso adecuado de recursos.
- Conocimiento sobre el uso, cuidado y mantenimiento de los dispositivos instalados en las viviendas y las áreas comunes del conjunto residencial.

Para cubrir ambos puntos, **CONSTRUCTORA CUMBRES VILLANOVA S.A.C.** trabajará a través de su área de Proyectos y Post Venta las charlas y talleres que se ofrecerán con una frecuencia semestral con dos módulos dirigidos a distintos grupos objetivo (Módulo adultos y Módulo niños). Así como también incluyendo en nuestros manuales de Propietarios las características y detalles del cuidado y mantenimiento de los dispositivos colocados en el Edificio.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo General:

Sensibilizar a los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05" en el uso adecuado de los recursos energéticos e hídricos,

involucrándolos en el planteamiento de una estrategia que disminuya el consumo de dichos recursos para generar un impacto positivo en el medio ambiente.

2.2 Objetivos Específicos:

- 2.2.1 Sensibilizar a los propietarios con respecto a la necesidad de aumentar la conciencia proambiental frente al cambio climático.
- 2.2.2 Identificación de causas y efectos cambio climático a nivel personal y colectivo.
- 2.2.3 Creación participativa de medidas sostenibles que disminuyan el impacto frente al cambio climático.
- 2.2.4 Implementación de medidas sostenibles y generación de compromisos a nivel de familias.

3. MÓDULOS DE CAPACITACIÓN

3.1 Módulo para adultos

Público objetivo:

- Propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05"

Talleres participativos de Educación Ambiental:

- Taller 1: Sensibilización ambiental
- Taller 2: Separación de Residuos Sólidos
- Taller 3: Uso Adecuado de los recursos (es decir aprovechamiento de los recursos de manera amigable con el medio ambiente)
- Taller 4: Creación de medidas para el aumento de la resiliencia frente al cambio climático.

Los talleres girarán en torno a la problemática de los residuos sólidos y a su gestión adecuada. Utilizaremos la estrategia de taller reflexivo el cual

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

brindará espacios para hacer, sentir y pensar, lo cual fortalece los valores; y la estrategia de aprender resolviendo casos reales con el fin de fomentar mentalidades críticas y participativas.

Además, estarán nutridos por medio de metodologías que permiten la participación activa de los y las habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05".

a) Taller 1: Sensibilización ambiental:

El taller desarrollará las siguientes actividades:

- Video (6 min)
- Sensibilización (10 min)
- Reconozcamos el territorio (cartografía social) (40 min)
- Modelo de portafolio de oportunidades cambio climático (4 min)
- Socialización cartografía social (30 min)

Desarrollo del taller

El punto de partida para la sensibilización será sin duda alguna, el panorama climático en el cual está inmersa el CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05", para esto se seguirán una serie de pasos que le permitirán a los propietarios generar esas conexiones mentales entre las temáticas y su diario vivir en el Condominio.

El tallerista presenta el objetivo de la sesión y pone en contexto a los asistentes, abordando conceptos básicos del clima, variabilidad y cambio climático, mitigación, y adaptación al cambio climático, para lo cual plantea los siguientes cuestionamientos a los asistentes:

- ¿Qué es el clima y cuál es la diferencia con el tiempo atmosférico?
- ¿Quiénes son los responsables del calentamiento global? ¿Quiénes tienen la solución para el calentamiento global?
- ¿En qué se diferencia el fenómeno "El Niño" con el fenómeno "La Niña"? ¿Cómo se puede manifestar?
- ¿Cómo estos cambios o variaciones del clima me pueden poner en riesgo?
- ¿Cómo puedo adaptarme a los riesgos climáticos generados por estos cambios y/o variaciones?

Posteriormente, se inicia la actividad de conformación de equipos. Cada uno de los grupos de trabajo, contará con (como mínimo) 1 coordinador de grupo (tallerista), quien tendrá un pliego con la cartografía del sector que les correspondió así:

- Urbanización que se habita.
- Ciudad (según corresponda).
- Provincia (según corresponda).
- Costa/interior (según corresponda).
- Perú.
- Planeta Tierra.

Como herramienta metodológica del taller, se propone la elaboración en grupos de discusión de una cartografía social, la cual consiste en una propuesta conceptual y metodológica que permite aproximarnos al territorio y construir un conocimiento integral de este, empleando instrumentos técnicos y vivenciales de la comunidad que habita en el CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05", se trata de una herramienta de planificación y transformación social que permite una construcción de conocimiento desde la participación y el compromiso social, posibilitando la transformación del mismo.

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

Al utilizar la cartografía, la comunidad es partícipe de la investigación, aporta sus saberes y experiencia, al tiempo que las recibe de los demás en la identificación de causas y consecuencias del cambio climático, de las amenazas y la vulnerabilidad en los territorios. La acción significa que el conocimiento de una realidad permite actuar sobre ella, y en gran medida a la validez de esta propuesta se origina y se puede comprobar conduciendo a la construcción social.

Cada grupo elaborará una cartografía diferente, que posterior a una socialización, permitirá observar la generación de esta cartografía que va de lo micro a lo macro. Se busca tomar el reservorio de sabiduría popular para garantizar que la comunidad se apropie de nuevos conceptos referentes al tema (Clima, cambio climático, eficiencia energética, fenómenos naturales, etc.)

Para lograr la mayor receptividad de los conceptos anteriormente mencionados, cada grupo responderá y ubicará en el mapa que le corresponde las respuestas al cuestionario de trabajo que contiene preguntas que ayudan a apropiarse los conceptos aterrizados al entorno.



b) Taller 2: Separación de Residuos Sólidos

El taller desarrollará las siguientes actividades:

- Contextualización (10 min)
- Video (6 min)
- Sensibilización (10 min)
- Participación voluntaria de los asistentes por medio de dinámicas grupales (30 min)
- Conclusiones y recomendaciones (10 min)

Desarrollo del taller:

Se realizará la contextualización, análisis de la realidad, para ello se emitirá un video y se espera que los propietarios participen en torno a las principales oportunidades relacionadas con temáticas relacionadas a la correcta disposición de residuos sólidos sin dejar de reforzar ideas como el cuidado de las zonas comunes, de las áreas verdes, el respeto al prójimo y la tenencia responsable de mascotas.

Con la participación de los asistentes se buscará motivarlos a asumir comportamientos responsables y fortalecer sus capacidades y oportunidades que como Condominio pueden lograr en beneficio del cambio climático con la correcta disposición de residuos sólidos.

Finalmente se desarrollarán las conclusiones del taller de manera participativa para buscar aplicar prácticas inmediatas como Condominio.

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA



c) Taller 3: Uso Adecuado de los recursos

El taller desarrollará las siguientes actividades:

- Contextualización (10 min)
- Video (6 min)
- Sensibilización (10 min)
- Participación voluntaria de los asistentes por medio de dinámicas grupales (30 min)
- Conclusiones y recomendaciones (10 min)

Desarrollo del Taller

En este taller se busca incentivar el uso adecuado de recursos para ello se realizará la contextualización, análisis de la realidad, se emitirá un video y se espera que los propietarios participen en torno al uso adecuado de los recursos hídricos y energéticos en sus departamentos y zonas comunes.

Se dará a conocer las unidades de medidas de dichos recursos para poder medir los consumos de agua y energía, se compartirán acciones que podrán realizar desde sus actividades en casa para generar ahorros en ambos recursos.

Finalmente se desarrollarán las conclusiones del taller de manera participativa para buscar aplicar prácticas inmediatas como Condominio.



d) Taller 4: Creación de medidas para el aumento de la resiliencia frente al cambio climático.

Se realizará la socialización del trabajo de los grupos a través de su líder representante.

Con las ideas recolectadas, se espera construir un Portafolio de Soluciones que será socializado con ellos, para que en conjunto puedan ser definidos los proyectos priorizados y que serán apoyados a nivel económico y de acompañamiento social. Principalmente los criterios de implementación, así como la facilidad de implementación por parte de la comunidad.

Durante la ejecución de las actividades en los talleres, es fundamental identificar los líderes de lideresas del CONDOMINIO VILLANOVA 05, apasionados con el tema ambiental, con la finalidad de potenciar sus capacidades de liderazgo, para el proyecto es imperativo la premisa de que todos son responsables y se

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

deben empoderar de las temáticas y de las acciones a tomar, mientras que, los líderes serán solo una parte del objetivo final que es lograr que la comunidad mantenga en el largo plazo una relación amable con el medio ambiente por medio de prácticas responsables. Las características principales de lo que se espera conseguir en cada uno de los talleres -mostrado en la gráfica anterior- le permitirán a los líderes y lideresas gestionar un bien desarrollo de los proyectos realizados.



3.2 Modulo para niños

Público objetivo:

- Niños menores de 15 años residentes en el CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDOMINIO VILLANOVA 05"

Talleres participativos:

- Taller 1: Convivencia, ciudadanía y solidaridad.
- Taller 2: Cuidado de la naturaleza – Las plantas.
- Taller 3: Reciclaje y reutilización de materiales.
- Taller 4: Trabajo en equipo: Ahorremos energía.

a) Taller 1: Convivencia, ciudadanía y solidaridad.

A través de la escenificación de un cuento especialmente diseñado se presentan situaciones cotidianas de la vida en comunidad en las que los niños puedan identificar comportamientos positivos y negativos en la vida comunitaria.

A través de la dramatización de situaciones cotidianas se busca generar conciencia en los niños de actitudes negativas que deben evitar y actitudes positivas que deben practicar frecuentemente para crear hábitos. Desde normas básicas de convivencia como saludar al vecino, abrir y cerrar puertas de manera adecuada entre otras, hasta el reconocimiento y cuidado del espacio común los niños deben ser encaminados en el respeto al prójimo.

Los niños se dividen en grupos con guías especializadas. En los grupos se plantea la realización de alguna manualidad relacionada al cuento inicial y se propone a los niños hacer representaciones de situaciones que a ellos mismos les haya tocado vivir. Se busca que las manualidades con mensajes alusivos a la sana convivencia estén exhibidas en las áreas comunes del conjunto.



ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

b) Taller 2: Cuidado de la naturaleza – Las Plantas

Mediante actividades lúdicas se busca generar conciencia en los niños acerca del cuidado de las áreas verdes del conjunto residencial. Una vez conseguido el consenso en el buen tratamiento de las zonas verdes se puede extrapolar esta idea a un contexto Macro, la importancia a nivel global del cuidado de la vegetación. Se hace alusiones como, por ejemplo, la importancia del cuidado de nuestra Amazonía.

Luego de haber tocado el tema de manera global, se invita a los niños a colaborar con el cuidado de las plantas a través del sembrado, en una maceta elaborada por ellos mismos, de una pequeña planta que llevarán a sus casas y podrán encargarse de su cuidado en familia.

Al finalizar el taller los niños se llevan una maceta hecha de material de reciclaje con una planta que puede ser el inicio de un Bio-huerto familiar.



c) Taller 3: Reciclaje y reutilización de materiales:

En este taller se busca incentivar en los niños el hábito de una correcta disposición de residuos sólidos sin dejar de reforzar ideas como el cuidado de las zonas comunes, de las áreas verdes, el respeto al prójimo y la tenencia responsable de mascotas.

Se invita a distintos grupos de niños, a elaborar a partir de distintos materiales reutilizables que puedan obtener en sus viviendas, tachos de basura que serán luego colocados en puntos estratégicos del conjunto con mensajes alusivos a la correcta disposición de las excretas de las mascotas.



d) Taller 4: Trabajo en equipo: Cuidemos el agua

Como parte del Programa es importante la interiorización de conceptos que coadyuven a una sana convivencia. Estos conceptos se trabajan con los adultos y se busca replicarlos en los niños también. Uno de los temas más importantes a reforzar en una comunidad organizada es el trabajo donde el capital social se maximiza a través del trabajo en equipo explotando el saber social.

ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN DE CULTURA ECOLÓGICA

En esa línea se busca que los niños, trabajando en conjunto puedan establecer planes que puedan trasladar a sus hogares para generar ahorros de agua al conjunto. Con acciones tan simples como revisar que todos los grifos cierren bien, cerrar los caños al lavarse los dientes, colocar un recipiente en la ducha al bañarse, etc. Se busca que los propios niños sean quienes motiven en casa el ahorro de agua.

Al finalizar el taller, cada niño deberá llevarse a casa un cuadro realizado por cada grupo en el que podrán consignar qué acciones se van cumpliendo en cada hogar, se incentiva un premio adicional por las torres que mejores



resultados obtengan.

e) Taller 5: Trabajo en equipo: Ahorro de energía

Continuando con la misma temática del trabajo en equipo, es este taller se establece un plan de acciones que los niños llevarán a su casa para generar ahorros de energía. Se busca que los niños compartan en sus hogares acciones simples como desconectar los aparatos eléctricos que no están en uso, apagar las luces de los ambientes vacíos, aprovechar al máximo la luz natural abriendo cortinas, etc.

Al finalizar el taller, cada niño deberá llevarse a casa un cuadro realizado por cada grupo en el que podrán consignar qué acciones se van cumpliendo en cada hogar, se incentiva un premio adicional por las torres que mejores resultados obtengan.



4. CAPACITACIÓN EN EL USO DE NUEVAS TECNOLOGÍAS

El área de Atención Post Venta dicta una charla a todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL "CONDominio VILLANOVA 05" sobre el Manual del Propietario. En esta charla se dan las recomendaciones que deberán seguir los propietarios para dar un uso diligente a los materiales instalados en sus viviendas y un correcto mantenimiento a los mismos.

Se incluirá un capítulo especial sobre nuevas tecnologías orientadas al ahorro de agua y energía instaladas en la vivienda que está próxima a ser entregada.

Se brindará información sobre el funcionamiento y uso de los productos ahorradores de energía y agua instalados para generar menores consumos.

Con respecto a los temas de energía, se resaltaré la existencia de un sistema de gas natural que será más económico y menos nocivo que el uso de energía eléctrica. Adicionalmente a ello se brindarán algunas recomendaciones para el menor consumo de energía eléctrica en cada departamento y en las áreas comunes.

Se incluirá en el Manual del Propietario, que se entrega con cada vivienda, los textos necesarios para reforzar lo explicado en las charlas y comunicaciones. Cada sección que lo requiera y donde sea pertinente contará con una recomendación o consejo para buscar las mejores prácticas por parte de los

usuarios.

5. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Las charlas de sensibilización ambiental (4 talleres para adultos y niños) y capacitación para el adecuado uso y mantenimiento de equipos y productos se realizarán con una frecuencia semestral, según el siguiente cronograma:

6. PLAN DE SEGUIMIENTO DE CONSUMOS MENSUALES

Se realizará el seguimiento sobre el 10% de las unidades vendidas con los beneficios del Programa MI VIVIENDA Sostenible.

IMPORTANTE

Tener en cuenta que, para reducir la ganancia de calor por radiación al interior de sus viviendas, analizadas en el informe bioclimático realizado al Condominio Villanova 5, el propietario debe considerar la instalación de cortinas, persianas o rollers tanto en las ventanas y/o mamparas de sus dormitorios y salas-comedor.

