

VILLA VERDE 3

MANUAL DE PROPIETARIOS



CUMBRES, agradece su confianza y preferencia y gustosos les damos la bienvenida. Para seguir contribuyendo a que la satisfacción de 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

CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C. (CUMBRES)

El Conjunto Residencial **Villa Verde 3** 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 en el distrito de Cerro Colorado en pleno CORAZÓN de Challapampa. 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, centros de estudios, de salud y aeropuerto.

En caso requiera información adicional, no dude en contactarnos.

Muchas Gracias.

Estimado cliente,

Le damos la más cordial bienvenida al Conjunto Residencial Villa Verde 3 y le agradecemos por la confianza depositada en nosotros al habernos elegido como la empresa que le facilita su nuevo departamento.

CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C. (CUMBRES), 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 referido a continuación.

En este caso desee comunicarse con nosotros escribanos a entregasypostventa.challapampa@cumbres.pe y gustosamente nuestro personal lo ayudará en caso requiera información adicional.

Muchas Gracias.

► AGRADECIMIENTO Y BIENVENIDA

1. **Introducción**
2. **Condiciones de garantía**
3. **Servicio de post-venta**

► MI DEPARTAMENTO

4. **Mantenimiento preventivo**

- Pisos
- Losas y muros de concreto
- Pintura y revestimientos
- Ventanas
- Puertas
- Cerraduras
- Griferías
- Lavadero de cocina
- Extractores de aire
- Muebles de melamine
- Tablero de granito
- Estructuras metálicas
- Sensor de temperatura, detector de humo y luz estroboscópica
- Contómetro de agua

5. **Recomendaciones**

- Aparición de fisuras
- Drywall
- Humedad
- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones sanitarias (TERMOFUSIÓN)
- Instalaciones de agua potable
- Instalaciones de desagüe
- Cuidado de los aparatos sanitarios
- Instalaciones de cerraduras especiales y de sistemas de seguridad
- Sistema de ventilación forzada
- Equipos en Azotea

- Instalaciones de gas

6. **Reparaciones y modificaciones**

7. **Emergencia en su vivienda**

- Incendios
- Terremotos o sismos

► ÁREAS DE USO COMÚN

8. **Mantenimiento y alcances de la garantía**

- Escaleras y barandas
- Sistema de Seguridad y protección
- Ascensor
- Pozos a tierra
- Buzones y ductos de comunicaciones
- Sistema de intercomunicadores
- Sistema eléctrico de puerta principal
- Sistema de impermeabilización
- Alameda de circulación
- Salón de usos múltiples
- Juegos Infantiles
- Área libre
- Patios de basura
- Cuarto de bombas
- Descripción productos de ahorro de agua y energía en áreas comunes
- Limpieza y desinfección de cisternas de agua
- Control de plagas
- Estacionamientos

9. **Áreas de uso común – Club House**

10. **Garantías de la empresa Constructora**

11. **Bono Verde**



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 a un 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.

Por otra parte, el Manual del Propietario le indicará los principales cuidados que debe tener con su propiedad, las mantenciones que requieren los materiales y que debe realizar, y que prácticas deben evitarse.

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. En su vivienda se han usado materiales y mano de obra de calidad que requieren cuidados y mantenimientos de su parte para continuar funcionando de manera óptima. Este aspecto es esencial para que usted pueda gozar de su vivienda sin complicaciones.



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, el constructor, previa comunicación que se le haga llegar, y verificación correspondiente que éste realice, procederá, a través de su área de postventa, en los casos que corresponda, a la subsanación pertinente.

La aplicación de la garantía será válida en los siguientes casos:

1. Defecto o deterioro en el inmueble causados por deficiencias del material empleado.
2. Defecto o deterioro en el inmueble causados por deficiencias del proceso de instalación correspondiente.

En ambos casos esto debe ser comprobado por el Área de Postventa a través de una visita para verificar lo mencionado. La garantía no es aplicable en caso el propietario haya realizado un uso incorrecto, alguna modificación o no haya realizado un mantenimiento adecuado a los componentes de la vivienda.

Procedimiento de evaluación

El procedimiento para evaluar la aplicación de la garantía es el siguiente:

1. El propietario notificará el problema al área de postventa de Cumbres.
2. Cumbres verificará si los defectos o deterioros reportados en el inmueble corresponden a las condiciones descritas en "Validez de la garantía".
3. De ser comprobado el punto 2, Cumbres procederá a aplicar la garantía a través de su área de post venta.
4. El área de postventa ejecutará la subsanación correspondiente a una evaluación con criterio técnico del problema.

Este procedimiento será descrito a detalle en el siguiente capítulo.

Plazos de la Garantía

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 CHALLAPAMPA 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, defectuoso 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.

Garantía de proveedores de Cumbres

CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA 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 postventa; vencido este plazo, si el plazo de la garantía otorgada por el respectivo proveedor a la CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C. fuese mayor, de acuerdo a los documentos que formarán parte del DOSSIER DE CALIDAD que se entregará 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 CHALLAPAMPA 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.

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
- Cerraduras
- Barandas
- Muebles de melamine
- Griferías
- Lavatorios de baños
- Inodoros
- Lavadero de cocina
- Lavarropas
- Accesorios eléctricos y sanitarios
- Tableros eléctricos
- Interruptores y tomacorrientes
- Extractores de aire
- Dispositivos de alarma y contraincendios
- Intercomunicadores

CONDICIONES DE GARANTÍA

Vencido el plazo de garantía aplicable a los acabados, tales reparaciones, refacciones y demás que se pudieran presentar en el inmueble serán de cargo y cuenta del propietario.

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, CUMBRES quedará exenta de toda responsabilidad.

Exclusiones de la garantía

CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C. (CUMBRES), no responderá por defectos y/o daños experimentados en la propiedad si ellos provienen de:

- 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.

Dossier de calidad

Es un conjunto de documentos que certifican que cada uno de los procesos, sistemas, servicios y productos que forman parte de la construcción, hayan sido realizados y/o fabricados conforme a las especificaciones fijadas por CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C.

El DOSSIER DE CALIDAD se hará entrega a la junta directiva y administración, a la recepción de las áreas comunes del Conjunto Residencial.



Imagen Referencial

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 PROPIETARIO** 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

Ingresa Nro. de Documento de Identidad

Contraseña

Ingresa Contraseña

[¿Olvidaste tu contraseña?](#)

Ingresar

SERVICIO DE POST-VENTA

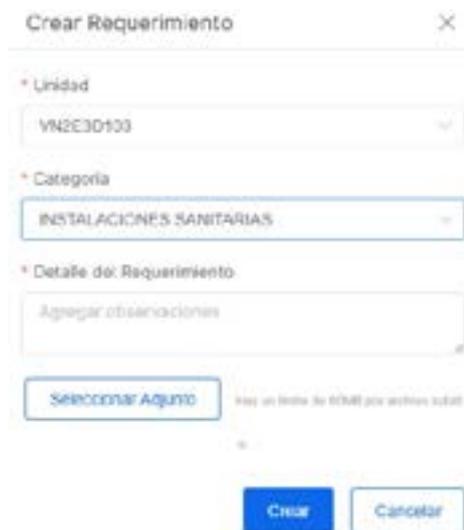
Al hacer click en Ingresar, tendrá acceso a su cuenta, donde podrá visualizar distintos módulos en la parte superior izquierda como: Inicio, Propiedades, POSTVENTA y Atención al cliente. Para solicitar el servicio de atención postventa, debe ingresar a la pestaña "Postventa".



Imagen Referencial

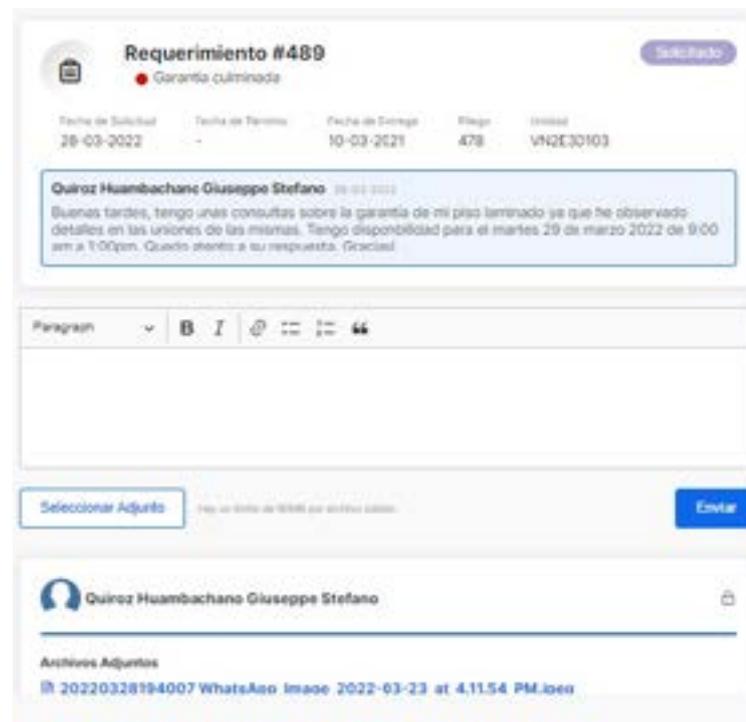
04.

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: **VV3E1D101 - Condominio Villa Verde 3, 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).



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”.

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



SERVICIO DE POST-VENTA

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.

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: entregasypostventa.challapampa@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:

Av. Garcilaso de la Vega s/n Sala de Ventas, Cerro Colorado, Arequipa

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.

LOS GASTOS NOTARIALES, ASÍ COMO LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS INCURRIDOS POR LA EMPRESA SERÁN DE CARGO Y CUENTA EXCLUSIVO DEL CLIENTE. SI EL CLIENTE NO CUMPLE CON SATISFACER EL PAGO DE DICHOS GASTOS, EL PERSONAL DE SERVICIO DE POST-VENTA NO PODRÁ ATENDER NUEVOS REQUERIMIENTOS U OBSERVACIONES HASTA QUE DICHO SEA CANCELADO.



Imagen Referencial

MI DEPARTAMENTO



4. MANTENIMIENTO PREVENTIVO

PISOS

Pisos revestidos con cerámico y/o porcelanato

Para cuidar este tipo de revestimiento de piso, se debe usar agua o productos específicos existentes en el mercado. 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 un paño húmedo. Evite el contacto de la solución con la fragua, aplíquela solo al cerámico. Lea 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 paño con agua y detergente neutro. No use cera. Evite los golpes con objetos metálicos y pesados, ya que puede dañar los pisos (trizarlos).

Los espacios con este tipo de piso deben ser limpiados unicamente con un paño húmedo, no deben ser baldeados.

Es normal que se produzcan ligeras separaciones entre la fragua. Esta tiene sólo fines decorativos, no sostiene el cerámico. En caso suceda esto, puede resanarse comprando fragua del mismo color en cualquier ferretería.



Imagen Referencial

Pisos laminados

Limpie el piso laminado periódicamente con una aspiradora o un paño seco. Si es necesario, use un paño semiseco, **nunca húmedo o mojado**. Limpie inmediatamente cualquier derrame de líquidos.

Para garantizar una mayor conservación y durabilidad, recomendamos usar felpudos en las entradas y mantener la superficie limpia retirando los residuos de polvo.

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 piso de la arena o residuos sólidos que puedan quedar en la suela de los zapatos, recomendamos la utilización de un felpudo en la entrada del departamento.

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, es importante proteger el piso de una exposición permanente del sol a través de cortinas y/o rollers.

Se deja constancia que la garantía otorgada por CUMBRES 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.



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).

Los cerramientos de los ductos de ventilación e instalaciones son de tableros de yeso con sistema Drywall RH (resistente a la humedad) revestidos de cerámico/porcelanato o pintura látex.

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.

No está permitida la demolición parcial o total de ningún muro, al margen del material del que esté hecho. Cualquier procedimiento de esta naturaleza podría generar debilitamiento en las estructuras de su propiedad y del condominio en general.

Para la colocación de clavos, pernos y / o elementos embebidos en losas y muros se deberá verificar primero, en los planos entregados, que en el lugar a intervenir no se ubica ninguna tubería o red eléctrica. CUMBRES se exime de responsabilidad en caso el propietario dañe su propiedad o la de un tercero por trabajos de este tipo.

PINTURA Y REVESTIMIENTOS

Pintura

Todas las pinturas tienen una duración definida. Por eso, debe considerar que las distintas superficies pintadas de su casa deberán repintarse periódicamente.



Imagen Referencial

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

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.

Muros exteriores y techos escarchados

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 dos años.

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.

No debe utilizarse elementos líquidos para limpieza de los techos al interior de los departamentos pues podría verse afectado el piso laminado.

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.

Muros y cielos rasos interiores

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

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

Para evitar el engrase de las paredes cercanas a la cocina, le recomendamos el uso de una campana extractora correctamente instalada.

Para evitar la aparición de hongos o descascaramiento en la pintura de las paredes y techos, recomendamos realizar la ventilación diaria de los ambientes, evitar que esté sometido a los efectos del vapor por mucho tiempo y no tapar la rejilla de toma de aire que está en la parte inferior de la puerta de acceso a los baños.



Imagen Referencial

Revestimientos

Muros revestidos con papel mural

Los muros de sala, comedor, pasillo y dormitorios están revestidos con un papel mural de alta calidad, para la limpieza se recomienda usar un plumero para limpiar el polvo, así como un paño suave de color blanco 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.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de los muros que cuenten con cobertura de papel mural y se verificará que se encuentran instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el Acta de Observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, CUMBRES reparará únicamente lo consignado en el acta de observaciones.

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

Está prohibido el uso o manipulación de elementos inflamables al interior de las viviendas.

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.

Se recomienda periódicamente hacer una inspección y mantenimiento de las fraguas, ya que con el uso pueden deteriorarse.



VENTANAS

Ventanas de aluminio

El aluminio es un metal noble y blando, sujeto a deterioros por uso indebido o descuido.

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.
- 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 siempre un paño limpio y húmedo, y deje secar hasta notar una superficie limpia pero opaca.
- No utilizar productos o ceras especiales para pulir metales porque pueden causar ralladuras y/o resquebrajamiento de la película de acabado. Para lograr un brillo natural se recomienda aplicar cera líquida o abrillantador para metales.
- Terminar el trabajo puliendo solo con un paño seco y limpio, a fin de devolverle su brillo inicial.



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Para la limpieza de los vidrios se recomienda:

- Limpie los vidrios empleando un paño limpio, agua y jabón o algún líquido limpiador para vidrios.
- 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.
- Las ventanas y mamparas no deben ser desmontadas.

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.
- Se debe realizar mínimo cada año el mantenimiento del sellado interior y exterior. En las ferreterías puede encontrar compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras.

Los tres últimos puntos recomendamos realizarlos a través del personal calificado.



Imagen Referencial

PUERTAS

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 deben tratarse con especial cuidado.

Al limpiarlas utilice un paño ligeramente húmedo, es decir: casi seco, limpio y sin residuos sólidos para evitar ralladuras. 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 y en general en cualquier situación en donde esté expuesto a la grasa, 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.

Evitar el contacto directo de los trapos húmedos al momento de realizar la limpieza de las áreas comunes a fin de evitar daños en la base del marco y hoja de la puerta.

Recuerde evitar golpear las puertas al cerrar ya que dañan las hojas, 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.

CERRADURAS

Las cerraduras de puerta están diseñadas para un uso normal en una vivienda.

Cabe señalar que las cerraduras en baños cuentan con un seguro interno de botón que no necesita llave para abrirse, 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. Tampoco deben colgarse prendas u objetos pesados en ellas ya que pueden afectar su correcto funcionamiento.

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.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Se recomienda realizar la limpieza externa de las perillas con un trapo húmedo para eliminar cualquier impureza, no usar esponjas ni solventes abrasivos, a fin de evitar rayones y desgaste en el brillo.

GRIFERÍAS

Para prolongar la vida útil y apariencia de su grifería, limpie periódicamente los aireadores y filtros 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 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.



Imagen Referencial

LAVADERO DE COCINA

Se recomienda, una vez al año o según su desgaste, retirar y aplicar nuevamente los sellos de silicona ubicados en la pared, mesada y lavadero, ya que estos adhieren y protegen de la humedad/filtraciones a los muebles de melamine.

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.

Se recomienda no lavar el servicio con residuos de alimentos en el lavadero a fin de evitar obstruir la trampa de desagüe, el cual será responsabilidad del propietario y deberá realizar la limpieza y desatoro correspondiente.

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 dañará el material ocasionando un problema mayor.



Imagen Referencial

EXTRACTOR DE AIRE

Limpiar el polvo que se acumule en la rejilla periódicamente con un plumero y/o brocha y compruebe 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.



MUEBLES DE MELAMINE

Los muebles de melamine son de larga duración, pero todo depende de cómo usted los cuide. Para ello debe mantenerse el ambiente y los muebles continuamente ventilados, limpiarlos regularmente con un paño semiseco y secarlos rápidamente.

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.

Los tableros de la cocina no deben usarse como tablas de picar o planchar, ni someterlos a altas temperaturas. Se recomienda emplear elementos aislantes al colocar ollas u otros recipientes calientes sobre ellos.

El agua o exceso de humedad dañaran los muebles, es por ello que en caso de fuga de agua o derrame de líquidos se deben secar de inmediato y ventilar la habitación.

Se recomienda emplear una campana extractora debido a que el vapor puede producir daños en los muebles cercanos.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

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

Evitar usar thinner, ácidos y esponjas abrasivas para evitar desgaste y rayaduras.

Evite la acumulación de líquidos en los encuentros en esquina de los muebles y evite raspar o deteriorar el sello impermeable alrededor de las lavaplatos a fin de prevenir goteras.

TABLERO DE GRANITO

Las mesadas en las cocinas en los departamentos tienen como encimera el tablero granito que se caracteriza por ser resistente, siendo que con un correcto cuidado y mantenimiento, pueden conservar sus bondades por buen tiempo.

Se recomienda limpiar la parte superior de la encimera utilizando un paño suave con agua y unas cuantas gotas de detergente lavavajillas o detergente antibacterial de color neutro.

Enjuagar la superficie totalmente con agua limpia y secarla con un paño suave.

Si derramas algo sobre el granito procurar quitarla sin dejar pasar el tiempo, de lo contrario la mancha se adhiere a la superficie, siendo más difícil de eliminar, posteriormente sécalo con una hoja de papel toalla o un paño suave de inmediato.

Evitar colocar ollas calientes ya que los cambios extremos o constantes de temperatura podrían dañar la piedra.

Se recomienda sellar y tratar el tablero granito mínimo una vez al año, con productos de tiendas especializadas de este acabado y con personal capacitado.



ESTRUCTURAS METÁLICAS

Es importante recordar darle mantenimiento periódico a las estructuras de metal para evitar la corrosión. Si la pintura se está desprendiendo, debe lijar y aplicar una pintura anticorrosiva antes del color. En caso encuentre marcas de óxido, aplicar un removedor de óxido previamente y lijar para retirar el polvillo. Es importante evitar cargas extras en las puertas metálicas ya que pueden descuadrarse.

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.



CONTÓMETRO DE AGUA

Los contómetros de agua están ubicados dentro de las 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 LA GARANTIA

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 paso de agua, conexiones y llaves de gas, medidor de agua 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: SEDAPAR (agua y desagüe), SEAL (electricidad), Municipalidad, etc. Considere siempre que no debe demoler ni picar los muros de su inmueble.

En caso de compra de materiales para el mantenimiento de su vivienda, recomendamos adquirir productos de marca de comprobada calidad, aplicarlas de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.

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.



Imagen Referencial

RECOMENDACIONES

APARICIÓN DE FISURAS

En términos generales, la aparición de fisuras en los muros es normal en los primeros años de una vivienda.

Este fenómeno no es un signo de construcción deficiente razón por la cual no están consideradas dentro de la garantía, 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, uniones entre dos materiales diferentes, 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. CUMBRES 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 darle el acabado inicial de empastado y pintado.

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".

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 y montante vertical en la ducha). Ten en cuenta que las planchas son ligeras. Por ello, no podrás colgar en 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

RECOMENDACIONES

esto, reemplaza la pieza afectada y sella los bordes inferiores y superiores con pegamento elastomérico.

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.

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 saturados de agua. Como es lógico, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente.

Humedad por Condensación

En los meses de verano/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 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 que torne el ambiente poco agradable, por la aparición de malos olores, hongos y desprendimiento de la pintura en las paredes. 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 ventilación inadecuada.

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

Recomendaciones para la eliminación de humedad:

A. Ventilación

- Ventilar las habitaciones todos los días por lo menos dos horas en la mañana y una en la tarde.
- En la cocina use con frecuencia la campana extractora.
- Ventile los baños sobre todo después de haber tomado una ducha caliente.

B. Otras

- Seque a primera hora en la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- No riegue en exceso las plantas de interiores, de preferencia manténgalas en maceteros.

RECOMENDACIONES

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 3 kW (aprox.), monofásico. 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). El cálculo de cargas eléctricas para su vivienda no considera la carga demandada por una cocina eléctrica, equipos de aire acondicionado o algún elemento que demande un consumo considerable de energía (mayor al indicado en el párrafo anterior).

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.



Imagen Referencial

Después de una intervención de terceros en el sistema eléctrico, Cumbres no será responsable de algún fallo y perderá la garantía.

RECOMENDACIONES

Por ello se sugiere lo siguiente:

- No conecte equipos eléctricos que superen la capacidad de corriente eléctrica del interruptor general del tablero eléctrico.
- Evite conectar equipos simultáneamente que puedan superar en suma a 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 16 amperios.
- No opere ningún artefacto eléctrico con la mano, pies o cabellos húmedos o mojados.
- Evite que los niños manipulen el tablero eléctrico.

- 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 de dejar el departamento cerrado por un periodo de tiempo prolongado, apague el interruptor general de electricidad y desenchufe los artefactos eléctricos.

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.



INSTALACIONES DE AGUA POTABLE

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 contruidos.

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.

RECOMENDACIONES

Las redes de distribución del agua recorren desde el primer al último nivel del edificio abasteciendo todos los departamentos, están ubicadas en las montantes de los vestíbulos del edificio.

Deben realizar revisiones periódicas de las montantes luego de incidentes, movimientos sísmicos y/o cada 6 meses para la conservación y correcto funcionamiento del sistema de agua; así como el mantenimiento y reparación de todos los desperfectos que pudieran aparecer de manera oportuna y diligente, ya que que otros departamentos podrían verse afectados.

El dispositivo de control de agua, se encuentra ubicado en las montantes de los vestíbulos, en el área común del edificio; desde allí se toma la lectura del consumo de agua de su departamento.

No debe obstruir la rejilla de toma de aire ubicada en el mueble del lavamanos ya que esta es importante para el correcto funcionamiento del sistema de ventilación en el baño, lavandería y cocina.

INSTALACIONES DE DESAGÜE

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.

Realizar la limpieza y mantenimiento periódico de los sumideros en los baños, cocina y lavandería, se recomienda discurrir una cantidad considerable de agua para evitar que los sumideros estén secos dos veces a la semana, a fin de evitar los malos olores y acumulación de residuos.

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, plásticos, telas, toallas sanitarias, paños húmedos, paños de cocina u otro elemento o producto que generen atoros en las montantes de desagüe, se recomienda realizar mensualmente una limpieza adecuada de los desagües de su inmueble con líquidos desatoradores especiales para PVC, con el fin de eliminar residuos sólidos o acumulados que estuviesen dentro de las tuberías. No utilizar ácido muriático y/o componentes abrasivos que puedan dañar las tuberías de PVC.



Imagen Referencial

RECOMENDACIONES

Se recomienda limpiar periódicamente 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 o buzones 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. Las montantes de desagüe se encuentran ubicadas en los ductos comunes que recogen los desagües de todos los inmuebles desde el último nivel al primer nivel de los edificios, llegando a los buzones y cajas de registro.

Deben realizar revisiones periódicas de las montantes y la limpieza de los buzones luego de incidentes, movimientos sísmicos y/o cada 6 meses para la conservación y correcto funcionamiento del sistema de desagüe; así como el mantenimiento y reparación de todos los desperfectos que pudieran aparecer de manera oportuna y diligente, ya que otros departamentos podrían verse afectados.

Su proyecto cuenta con un sistema muy eficiente de ventilación de redes de desagüe. Es por ello que encontrará en la trampa del lavarropa y del lavamanos una válvula de admisión de aire. Esta funciona tomando aire del ambiente

e inyectándolo a la red de desagüe. Sólo funciona en el sentido de succión hacia la tubería y tiene un mecanismo de seguridad que bloquea el paso de aire desde el interior de la tubería hacia el ambiente (no emite olores). Es muy importante que no bloquee la toma de aire de esta válvula con ningún elemento. Asimismo, los muebles del lavamanos tienen una rejilla para facilitar la toma de aire de la válvula. Esta no debe ser bloqueada, de lo contrario el sistema de ventilación no será óptimo.

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 aparatos.

Hacer uso correcto y con delicadeza de los sistemas de acción en los aparatos sanitarios, así como tener cuidado de dañar las trampas, pulsadores, bombas, etc, ya que estos corresponden al uso/mantenimiento, y no forman parte de la garantía brindada por CUMBRES.

INSTALACIÓN DE CERRADURAS ESPECIALES Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

La instalación de nuevas cerraduras, puertas o sistemas de seguridad que modifiquen los acabados entregados, generan la pérdida de la garantía brindada por CUMBRES. De querer realizar dichas modificaciones, estas

RECOMENDACIONES

deberán de ser aprobadas por la junta de propietarios de su edificio; ya que afectan la estética de las áreas comunes.

Desde la fecha en que se hace entrega del inmueble 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.

SISTEMA DE VENTILACIÓN FORZADA

Para el ingreso y manipulación de los Inyectores y Extractores, deberá de ser utilizado únicamente por personal autorizado. Se debe realizar el mantenimiento periódico por el proveedor del sistema según el Dossier de Calidad.

EQUIPOS EN AZOTEA

El mantenimiento de equipos en azotea deberá ser realizado únicamente por personal autorizado y movilizarse dentro de la zona protegida.

Estos equipos cuentan con un grupo electrógeno a combustible, que debe ser inspeccionado y recargado periódicamente por el personal responsable del mantenimiento del condominio. De estar desabastecido el grupo electrógeno durante una emergencia, el sistema de evacuación no podrá operar.

*Para mayor información respecto a los sistemas con los que cuenta el condominio, revisar a detalle el Dossier de Calidad.

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.



Imagen Referencial

RECOMENDACIONES

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) y 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

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 particular 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).
3. Abra todas las ventanas
4. Retírese de la cocina y lavandería.
5. Cierre la llave de corte general que está cerca del medidor.
6. Llame a la EPS para que revisen su instalación.

Los dispositivos de medición e instalaciones ubicados en las montantes de los vestíbulos, nunca deben ser manipulados por personal ajeno a la EPS.

No perforo, pique, modifique ni rompa los muros por donde pasan las tuberías de gas.

No golpee, ni manipule las llaves de Gas Natural.

Guía para solicitar la conexión del Servicio de Gas

- Para contratar el servicio de Gas Natural, deberá primero firmar un contrato de suministro con la EPS.

- Al momento de firmar el contrato de suministro, le explicarán los cargos que debes asumir.

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).
- El derecho de conexión (pago único que emiten todas las empresas de servicio).
- Otros que defina la EPS.

- El día de la habilitación del servicio, se procederá a instalar el medidor de Gas Natural y conectar tus artefactos. Debe estar presente el titular del servicio con DNI.



6. REPARACIONES Y MODIFICACIONES

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 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, haber concluido el proceso de independización y teniendo en cuenta lo indicado en el párrafo anterior. Cabe señalar que al realizar estos cambios perderá automáticamente las garantías asociadas a los productos y/o revestimientos modificados.

Es necesario solicitar, previamente, la asesoría de un profesional calificado a fin de evaluar la realización de trabajos de reparaciones y modificaciones a fin de prevenir problemas posteriores de tipo técnico, estructurales de costo, legales y de orden municipal.

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 losas), ya que las consecuencias podrían ser graves y extremadamente peligrosas (caída de muros, debilitación de losas, colapso, etc.). Asimismo, porque de detectarse ello perderá automáticamente la garantía de 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 y a profesionales calificados. Así usted está previniendo el riesgo de incurrir en errores por desconocimiento que eventualmente podrían causar daños graves y mayores a la propiedad.

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

7. EMERGENCIA EN SU VIVIENDA



INCENDIOS

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

Nota: Debe mantener actualizado los teléfonos del servicio correspondiente.
Lo que se debe hacer para evitar un incendio:

- 1.- Al salir de casa o irte a dormir, apaga las luces y desconecta todos los artefactos eléctricos incluido los cargadores de celulares.
- 2.- Cuidado con las velas, utilízalas siempre vigiladas y fuera del alcance de los niños.
- 3.- No sobrecargues los enchufes con múltiples, ni adaptadores de mala calidad.
- 4.- Cambia los cables eléctricos rotos o gastados.
- 5.- 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.
- 6.- Revisa la manguera y la válvula del gas, coloca los fósforos en lugar seguro.
- 7.- Respeta las señales de emergencia y cumple con las recomendaciones de seguridad. Colabora con los bomberos sin interferir en su tarea.
- 8.- Prepara una lista de los teléfonos de emergencia y colócala en un lugar visible.



Imagen Referencial

EMERGENCIA EN SU VIVIENDA

EMERGENCIA EN SU VIVIENDA

Recomendaciones para la evacuación:

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

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

IMPORTANTE

Jamás emplee líquido para intentar apagar un fuego producido por un problema eléctrico, usted podría electrocutarse, ya que los líquidos conducen electricidad. Utilice extintores de polvo químico seco (PQS), los cuales están instalados en las áreas comunes de los edificios.

No utilice líquidos para intentar apagar fuegos producidos por combustibles derivados del petróleo (kerosene, gasolina), pues empeorará la situación. Utilice extintores de polvo químico seco (PQS), arena, tierra o sofóquelo con frazadas gruesas.

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 ponerse a resguardo. 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.

Está prohibido usar los ascensores en caso de sismo, la evacuación debe realizarse por la escalera de emergencia.

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



Imagen Referencial

ÁREAS DE USO COMÚN



8. MANTENIMIENTO Y ALCANCES DE GARANTÍA

ESCALERAS Y BARANDAS

Las escaleras de evacuación son aquellas 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 Reglamento Nacional de Edificaciones Norma A.010 Art26.B1(escaleras con vestíbulo previo ventilado), Art 29(escaleras) y Norma A.130 art 14. En cada nivel, el edificio cuenta con Puertas Resistentes al fuego con una duración de 2 hrs, de acceso al vestíbulo 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 CHALLAPAMPA S.A.C. no se hará responsable por problemas derivados del uso, falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los propietarios 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 en sobremanera las puertas, barandas y las pasos y contrapasos de las escaleras, por cuanto el traslado de objetos grandes y/o pesados causa quiñes y ralladuras en las mismas. En el caso de las barandas, al ser metálicas y pintadas, tienden a dañarse/oxidarse al sufrir cualquier tipo de quiñe o golpe.



Imagen Referencial

ÁREAS DE USO COMÚN

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 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.

Toda mudanza o movilización de objetos debe ser realizada por las escaleras, bajo ninguna circunstancia deben realizarse por los ascensores; los daños ocasionados en los ascensores por transporte de cargas puntuales y/o mudanzas no serán cubiertos por la garantía de CUMBRES.

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.

MANTENIMIENTO DE LOS ACABADOS

Las áreas comunes cuentan con acabados similares a los de los departamentos, por lo que se debe aplicar las recomendaciones detalladas en el apartado 4 correspondiente a "MANTENIMIENTO PREVENTIVO - MI DEPARTAMENTO".

SISTEMA DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN

CONTRAINCENDIOS

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 cuenta con extintores de PQS de 06 Kg. de capacidad para la mitigación de incendios.

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, cercanos a la escalera de evacuación 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.

ÁREAS DE USO COMÚN

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 postventa, en caso así lo requieran, indicando por escrito los problemas observados en el Sistema de Seguridad y Protección Contra incendios.

CUMBRES no se hará responsable por problemas derivados de la falta de mantenimiento o trabajos que hayan efectuado los propietarios en forma directa o a través de un tercero en el Sistema de Seguridad y Protección Contra incendios.

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), dispositivos de detección de incendios (detectores de humo, detectores de temperatura) y dispositivos de alarma (estaciones manuales de alarma, sirenas con luces estroboscópicas), 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

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 formalización de la entrega de las áreas y bienes comunes del edificio.

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, 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 la empresa encargada de la instalación.
- Si no firman el contrato de mantenimiento con la empresa proveedora del ascensor.

ÁREAS DE USO COMÚN



- Si no se está al día en los pagos por el servicio de mantenimiento según se estipule en dicho contrato.
- 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.

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.

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

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.

ÁREAS DE USO COMÚN

- 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.
- 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.
- Las mudanzas no deben realizarse por el ascensor a fin de evitar rayones y daños en las superficies del ascensor ya que serán responsabilidad del propietario y/o junta.
- 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.
- El mantenimiento del ascensor es responsabilidad de la junta de propietarios del edificio o administrador desde el día que esta siendo habitado el edificio.
- 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 al 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.

IMPORTANTE

Señalar que el edificio cuenta adicionalmente con instalaciones, equipos y dispositivos tales como: luces de emergencia, tableros de energía eléctrica, equipos de extracción de monóxido, grupo electrógeno, pozos a tierra, buzones, montantes, redes de agua/desagüe, intercomunicadores, puertas cortafuego, extintores, sensores, estaciones manuales, redes ACI, etc. 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 inmuebles.

POZOS A TIERRA

Los pozos a tierra son un sistema de seguridad eléctrico cuya finalidad es la protección de las personas, equipos y sistemas eléctricos. Se encarga de desviar corrientes eléctricas de diversa intensidad hacia un punto donde no causará mayores daños (es decir a la tierra, de allí su nombre).



Se recomienda realizar un mantenimiento preventivo cada 6 a 12 meses, 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 sistemas de puesta a tierra para los ascensores y para cada edificio.

BUZONES Y DUCTOS DE COMUNICACIONES

El edificio cuenta con buzones, montantes y ductos para comunicaciones que abastecen a todos los departamentos.

Se debe realizar una supervisión permanente por parte de la junta de propietarios/administración, durante el proceso de instalación por personal de las empresas de TV cable e internet, donde se tenga que realizar trabajos en las montantes comunes o en la áreas comunes de los techos; ya que se recomienda que el personal encargado de la instalación evite forzar las puertas, perforar las superficies impermeabilizadas, dañar/manipular otros sistemas eléctricos y/o conexiones, etc. De encontrar algún incidente correspondiente al mal uso, debe ser informado de inmediato al proveedor contratado por el propietario para ser atendido.

El mantenimiento e inspección de estas instalaciones es de responsabilidad de la junta de propietarios, el cual debe ser realizado una vez al año.

ÁREAS DE USO COMÚN

SISTEMA DE INTERCOMUNICADORES

El Edificio cuenta con un sistema integral de comunicación desde la garita/ lobby de ingreso, hacia los departamentos; así como de los departamentos hacia la puerta de ingreso del edificio. Se recomienda al menos 1 vez al año, la junta de propietarios realice el mantenimiento del sistema con el proveedor autorizado indicado en el Dossier de Calidad.

La limpieza de los intercomunicadores en los departamentos y en la placa portero, al ingreso del edificio debe ser de manera superficial periódicamente a fin de evitar que el polvo o la grasa puedan dañar la botonería del equipo.

SISTEMA ELECTRICO DE PUERTA PRINCIPAL

Se recomienda aperturar la puerta principal el Edificio utilizando el tirador, evitar forzar la puerta, golpearla de forma indebida, o realizar aperturas y cierres constantes que puedan dañar las bisagras, el sistema, la cerradura y el marco de la puerta. Estos daños corresponden al mal uso de la misma, por ende no son cubiertos por la garantía brindada por CUMBRES.

El mantenimiento es de responsabilidad de la junta de propietarios y debe realizarse cada 6 meses, revisando el sistema eléctrico (placa portero) vinculado con la apertura de la puerta; se recomienda realizar una revisión de las bisagras, freno hidráulico y la cerradura a fin de utilizar lubricantes como aceites y mantener correctamente la movilidad mecánica del elemento.

SISTEMA DE IMPERMEABILIZACIÓN

Los techos de los últimos niveles de las edificaciones tienen impermeabilizada las superficies expuestas a la lluvia y/o cualquier condición donde pueda presentarse humedad. El sistema de impermeabilización utilizado es un sistema adherido de manto asfáltico gravillado, el cual puede estar cubierto con una cobertura de ladrillo pastero.

El mantenimiento es de responsabilidad de la junta de propietarios y se recomienda realizarlo una vez al año y/o antes del periodo de lluvias por el personal técnico calificado indicado en el Dossier de Calidad; se debe verificar las posibles filtraciones para realizar la reparación de la falla, así como la reposición del manto y/ cobertura que haya sido dañada o presente desgaste.



ALAMEDA Y CIRCULACIÓN

La alameda de circulación principal es la vía de acceso peatonal desde el exterior del condominio hacia las diferentes torres de esta y sirve también como acceso excepcional de un vehículo de emergencia (ambulancia).

Es de cemento barrido y su mantenimiento y limpieza debe hacerse diariamente con una escoba de PVC. En algunos casos, la alameda se posa sobre la losa maciza del sótano, de ser así, se debe cuidar el uso del agua para la limpieza y riego, ya que puede filtrar a los sótanos y afectar a los vehículos; estos daños no serán de responsabilidad de CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C.

Las veredas cuentan con sellos en las uniones de los paños que generan una superficie uniforme para el tránsito y evitan la filtración de agua, estos deber ser revisados periódicamente y recibir mantenimiento anualmente.

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. 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.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

- El césped que se coloca es CESPED DECORATIVO este no necesita caucho y arena Si hubieran 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.



Imagen Referencial

ÁREAS DE USO COMÚN

- 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.

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, golosinas)
- Prohibido fumar en el campo.
- No utilizar productos químicos o inflámenles.
- Introducir objetos cortantes, punzantes.

SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

El salón de usos múltiples cuenta con pisos de enchape, muros y techos pintados, mamparas de vidrio templado y cuenta con sus propios ambientes de acuerdo al anexo 4 de su minuta compra-venta.

Para el mantenimiento de los acabados, considerar las recomendaciones indicadas en el apartado "MI DEPARTAMENTO".

Es responsabilidad de la junta de propietarios mantener en buen estado y dar mantenimiento de las instalaciones, equipamiento, sistemas y mobiliario con el que cuentan las áreas comunes.

JUEGOS INFANTILES

MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LOS JUEGOS

- Su utilización se realizará exclusivamente por niños de hasta 8 años. (1.20m), y/o a lo coordinado por la junta de propietarios y su reglamento interno.
- No se permite la utilización de los juegos de forma que exista peligro para los usuarios, que puedan deteriorarlos o destruirlos.



Imagen Referencial

ÁREAS DE USO COMÚN

- 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.
- Se recomienda no usar disolventes, líquidos o esponjas abrasivas que puedan generar rayones y decolorar la superficie, durante la limpieza.
- Prohibido fumar en zonas aledañas dentro y en las inmediaciones de los juegos para niños.
- 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.



Imagen Referencial

AREAS AL AIRE LIBRE

Mantenimiento y limpieza de elementos de madera:

Existen elementos de madera tales como pérgolas, sol y sombra, detalles en bancas, etc. 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. Se recomienda realizar el mantenimiento preventivo cada 6 meses y/o posterior al periodo de lluvias con personal técnico capacitado.

PATIOS DE BASURA

Es importante tener en cuenta que este ambiente al ser el centro de acopio de la basura que el condominio genera, debe ser limpiado por el personal de mantenimiento del condominio por lo menos 1 vez a la semana especialmente los pisos que son de concreto con algún detergente y abundante agua. Este ambiente cuenta con un sumidero que garantiza la fácil evacuación de las aguas al momento de realizar la limpieza.

CUARTO DE BOMBAS

El cuarto de bombas dónde se encuentran todos los equipos de impulsión y tableros de control deben ser manipulados solo por personal técnico calificado.

En Dossier de calidad de condominio, en el anexo de sanitarias se adicionará ficha de mantenimiento periódico y teléfonos de contacto de la empresa que realice la instalación de los equipos para que la junta de propietarios tenga una primera opción de contacto para realizar el mantenimiento de equipos y limpieza de las cisternas.

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

A. 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.

B. Sistema de Bombas de pozo sumidero

Está conformado por bombas centrifugas 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.

C. Sistema de Bombas Contraincendios

Esta conformado por una bomba centrifuga 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.

Así mismo cuenta con 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.

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

DESCRIPCIÓN PRODUCTOS DE AHORRO DE AGUA Y ENERGÍA EN ÁREAS COMUNES

Luminarias de Bajo Consumo

Cabe señalar que en las áreas comunes de los edificios, áreas exteriores, locales comunales y sótanos de estacionamientos también se han instalado luminarias con lámparas LEDs para el menor consumo de energía.

Sistema de Riego Tecnificado

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

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.

LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE CISTERNAS DE AGUA

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 realizarse 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 alguicidas y microorganismos del agua y también el ingreso de insectos y roedores.

ÁREAS DE USO COMÚN

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.

CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA SAC, entrega el certificado de desinfección inicial de la cisterna (Revisar Dossier de Calidad) previo al llenado de la misma, a partir de la fecha indicada en el certificado es responsabilidad de la Junta de Propietarios y/o Administración realizar la limpieza y desinfección de las cisternas de agua.

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 que 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 y/o en periodo de lluvias.

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. Se recomienda realizar el control aviar con una frecuencia semestral.

ESTACIONAMIENTOS

El condominio cuenta con varios niveles de estacionamientos algunos techados y otros en superficie, se recomienda realizar el mantenimiento y limpieza de las áreas de manera periódica con escobas de pvc; no recomendamos el uso de agua para realizar la limpieza, ya que las losas no son impermeables y el agua puede dañarse los vehículos, CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA S.A.C. no se hará responsable de los daños ocasionados por esta práctica.

Sistemas de seguridad contra incendios

Los estacionamientos, de conformidad con la normativa vigente, cuenta con un sistema de seguridad contra incendios incluyendo sistema de detección y alarmas, gabinetes, extintores y 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 periódico al sistema, el cual es responsabilidad de la junta de propietarios.

Las especificaciones y recomendaciones del sistema están consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios. El presidente de la junta de propietarios deberá iniciar el procedimiento de atención postventa, en caso así lo requieran, indicando por escrito los problemas observados en el Sistema de Seguridad y Protección contra incendios.

CONSTRUCTORA CUMBRES CHALLAPAMPA 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 estacionamientos.

Sistemas 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.

El sistema, consta de los principalmente de los siguientes dispositivos:

- Extractores de aire
- Rejillas
- Sensores 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.

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 las especificaciones del proveedor.

Teniendo en cuenta las especificaciones y recomendaciones consignadas en el Dossier de calidad, el mismo que se entrega a la Junta de Propietarios.



Imagen Referencial

ÁREAS DE USO COMÚN-(Club House)

ÁREAS DE USO COMÚN - CLUB HOUSE

01. Sala de proyección

Este ambiente está destinado a la proyección de videos y/o películas, el mantenimiento debe ser realizado por una empresa especializada que cuente con equipos de limpieza de tapizón y butacas.

02. Sala de juegos de niños

Considerar los cuidados descritos para pisos laminados, paredes y techos del Ítem 4 (mantenimiento preventivo).

03. Piscina

RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE PISCINAS

- Antes y durante el llenado con agua de la piscina, se añadirá los productos químicos básicos (cloro, antialgas) previstos en el programa de mantenimiento de la misma.
- La dosificación de los productos químicos a utilizar serán las recomendadas por el fabricante.
- De utilizar cloro en pastillas, se recomienda primero diluirlos con agua, luego esta solución echarla a la piscina.
- De agregarlo directamente el cloro en pastillas, precipitará al fondo de la piscina blanqueando el área que este en contacto con ellas y puede ocasionar el deterioro puntual de la película de pintura.
- Otra forma de añadir es colocando siempre junto a los chorros de agua dentro de un tamiz (bolsa de tela) y así poder lograr su rápida y efectiva disolución.
- El cloro mantiene limpia y cristalina el agua. Su función es destruir microorganismos como bacterias, hongos.
- Solo deberá de ingresar personal autorizado, en el Cuarto de Bombas de las Piscinas.

RESANE DE DAÑOS EN LA PISCINA

- En caso de que se presenten daños productos del uso de las pastillas de cloro agregadas directamente a la piscina, daños como producto de caída de algún objeto punzocortante u otros se recomienda lo siguiente:
- Retirar completamente el agua de la piscina.
- Evaluar el tipo de daño.
- Ponerse en contacto con el Departamento Técnico para una evaluación in situ.
- Proceder al resane de acuerdo a las recomendaciones del fabricante de las los productos utilizados en la impermeabilización de la piscina.

04. Gimnasio

Considerar los cuidados descritos para pisos laminados, paredes y techos del Ítem 4 (mantenimiento preventivo), adicionalmente cuando se vaya a mover los equipos de gimnasio deben ser levantados por el personal de mantenimiento para evitar el rayado del piso laminado.

05. Sala de juegos de adultos

Considerar los cuidados descritos para pisos laminados, paredes y techos del Ítem 4 (mantenimiento preventivo), adicionalmente cuando se vaya a mover los muebles u otro equipo deben ser levantados por el personal de mantenimiento para evitar el rayado del piso laminado.

ÁREAS DE USO COMÚN - CLUB HOUSE

06. Sauna

En el Dossier de calidad, se encuentra un anexo con la información del sauna, así como los teléfonos de contacto de la empresa que realizó la instalación de los equipos para realizar el mantenimiento preventivo de estos.

07. Zona de parrillas

Mantenimiento y limpieza

- Límpiela después de cada uso, es fundamental para que se mantenga en buen estado. Las parrillas limpias funcionan mejor, duran más y no impregnan la comida de olores desagradables (provocados por el humo excesivo que genera la acumulación de suciedad). En especial si se trata de rejillas, ya que, si las dejas sucias, pueden acumular bacterias que contaminan los alimentos.
- Mantenla caliente. El mejor momento para limpiar una parrilla es justo después de retirar el alimento, ya que cuanto se enfría, la comida pegada y la grasa se endurecen más.
- Usa protección. Después de cada uso, coloca una cubierta sobre la parrilla fría y limpia.

Limpieza de la parrilla a carbón

- Rejillas. Límpiéalas después de cada uso y nuevamente antes de volver a usarlas.

Siguiendo estos pasos puedes hacerlo de manera rápida y fácil:

Paso 1: Si la parrilla se ha enfriado, colócale la tapa (si tiene), enciéndela y deja que se caliente durante 5 a 10 minutos.

Paso 2: Emplea el extremo trasero de un cepillo de alambre duro para despegar restos de comida.

Paso 3: Utiliza el lado del cepillo para eliminar partículas y grasa restantes.

Paso 4: Apaga el fuego y deja que la parrilla se enfríe.

Paso 5: Cubre las rejillas con aceite en aerosol para cocinar o una toalla de

papel y aceite de cocina para evitar que se acumule suciedad en el futuro.

- Si bien las parrillas a carbón requieren poco mantenimiento, las cenizas las tornan más propensas a la corrosión. Luego de cada uso, y siempre que la parrilla se haya enfriado bien, extrae las rejillas y limpia el depósito de cenizas o quita las cenizas con una palita de jardín o con una cuchara grande. Luego utiliza el cepillo de alambre para eliminar todos los restos.
- Haz una limpieza profunda antes de la temporada y prolonga así la vida útil de tu parrilla. Quita las piezas extraíbles y limpia cada una de ellas con agua tibia, jabón y un cepillo de alambre. Deja las rejillas en remojo durante 15 a 30 minutos antes de restregarlas. Para quemar todos los residuos que puedan quedar del jabón, calienta bien la parrilla (unos 15 minutos) antes de usarla.
- No debe reemplazarse el ladrillo reflectivo por ningún otro acabado debido a que este es necesario para soportar las elevadas temperaturas de cocción en las parrillas.

08. Área verde y vereda perimetral

El mantenimiento de las áreas verdes del Club House (pasto y arboles) debe ser realizado por una empresa dedicada a este rubro.



10. GARANTÍAS DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA

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

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

Las Responsabilidades de la empresa constructora están definidas por:

01. Las garantías establecidas por la empresa constructora en su Manual del Usuario.

02. Las garantías ofrecidas por los proveedores, entregadas a la junta de propietarios con su respectiva documentación. Con respecto a los equipos instalados, por lo general se intenta que el contratista empiece a correr su garantía días antes de la inauguración, eso permite que los propietarios puedan tener más tiempo de garantía.

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado se actuará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1784° del Código Civil sobre responsabilidad de vicios ocultos conforme al código Civil Peruano, y así como también de la garantía por estructuras establecida por servicios inmobiliarios.



11. BONO VERDE

1. 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.
2. 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.
3. Descripción productos de ahorro de agua y energía entregados con el departamento:

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 puedan ser recolectadas por la EPS, administración y/o los propios usuarios, para que éstos realicen el cobro y cálculos más precisos del consumo por departamento.

El equipo de medición tiene entre sus principales características las siguientes: Marca ZENNER, Medidor de velocidad, tipo Chorro Múltiple, carcasa de material latón (aleación cobre-zinc). Los errores máximos permisibles deberán ser de $\pm 5\%$ dentro del campo inferior y $\pm 2\%$ dentro del campo superior para temperaturas menores o iguales a 30°C , el registro de lectura esta expresado en m^3 , la máxima capacidad de registro es de $99,999\text{m}^3$.



Imagen Referencial

BONO VERDE

El equipo cuenta con una garantía de 18 meses, la misma que cubre sólo defectos de fabricación. Cabe indicar que la garantía quedará sin efecto automáticamente si se encuentra que el medidor ha sido manipulado o alterado, 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.

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:

Grifería para cocina

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

Entre sus principales características tenemos las siguientes: es una mezcladora monoblock de lavadero al mueble, de cuerpo en bronce cromado, aireador con cubierta en bronce cromado, pico giratorio en acero inoxidable cromado y perillas metálicas cromadas.

Grifería para lavatorio

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

Entre sus principales características tenemos las siguientes: es una mezcladora de 4" para lavatorio, salida de agua con aireador en bronce cromado, laterales en bronce estampado, cubierta en ABS cromado y perillas metálicas cromadas.



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 SEDAPAR.: BAJO CONSUMO MENOR AL PROMEDIO, cumpliendo de esta manera con los requerimientos y estándares de SEDAPAR.

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. Ducha con jets de membrana anticaliche, rejilla interna anti impurezas de acero inoxidable, incluye reductor de caudal para el ingreso de agua.

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.
- Se recomienda realizar la limpieza de los filtros de las griferías y duchas dos veces al año a fin de limpiar las impurezas o sedimentos que puedan generar la obstrucción en la salida del agua.



Imagen Referencial

BONO VERDE

- 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.
- 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.

Inodoros de bajo consumo

Sanitario de alta eficiencia con accionamiento de manija, consumo de agua de 4.8 litros. Modelo Rapid Jet Plus, color blanco, además cuenta con el Sello de Producto Ahorrador de SEDAPAL.

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, estas cisternas son alimentadas por una conexión domiciliaria de 2" de diámetro, de la red pública.

Las cisternas cuentan con certificados de Limpieza y desinfección, previo a su llenado inicial de agua potable. Este procedimiento debe realizarse por empresas especializadas, con una frecuencia de 02 veces al año.

Luminarias con lámparas LED

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 plafón circular instalada presenta entre sus principales características las siguientes: Potencia varias entre 12 a 25W, vida útil 25,000 horas y cuenta con una garantía de 1 año por defectos de fabricación. Se recomienda no mirar directamente al haz de luz.



Para su mantenimiento utilice unicamente paños secos o plumeros para limpiar la superficie de la luz. El uso de cualquier sustancia química podría dañar la superficie del producto.

Calentador de agua a gas

Su departamento cuenta con un Calentador de paso a gas de 10lt. por minuto.

La terma presenta entre sus principales características las siguientes:
Calentador a gas de paso, Tipo A, de capacidad de 10L por minuto, de potencia de 16,9 Kw, con una eficiencia energética de 88%.

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.
- Se recomienda cerrar la valvula de corte de gas de la entrada del departamento o la llave termomagnetica de la terma electrica si habrá un ausentismo por un largo período de tiempo.



