

MANUAL DEL PROPIETARIO

ÍNDICE

1. Introducción
2. Vida en comunidad. Organización y gestión del condominio.
3. Recomendaciones de Mantenimiento

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento es un compendio de pautas y recomendaciones para los propietarios del condominio, que le serán útiles a manera de orientación para poder disfrutar de forma óptima tanto de sus inmuebles como de sus áreas comunes.

Si lectura es altamente recomendable para poder ejercer correctamente sus obligaciones y derechos como propietarios.

2.- VIDA EN COMUNIDAD

Para poder tener una mejor calidad de vida en un condominio, es importante aprender a vivir en comunidad, puesto que se hace indispensable un orden y mecanismos que regulen la conducta y acciones de las personas que lo habitan, de tal manera que se respeten los derechos y las libertades de todos por igual; por ello es necesaria la creación de algunas normas que nos ayuden a la organización y que propicien una convivencia mas tranquila y armoniosa.

En general, el uso y disfrute de las instalaciones del condominio favorecen a todos los propietarios de los departamentos y a las personas o a quienes éstas cedan su uso dentro de ciertos límites y tolerancias razonables. Los habitantes, en el ejercicio de su uso y goce, no deberán perjudicar, trabar o entorpecer el ejercicio del mismo derecho que les corresponde a los demás usuarios.

En todo condominio los propietarios son también poseedores de las áreas comunes, lo que incluye sus ambientes y sus componentes (los acabados, instalaciones y equipamiento), todos ellos de propiedad común. Todos los propietarios sin exclusión, comparten responsabilidades sobre las áreas comunes referidas a su uso, cuidado y mantenimiento (preventivo y correctivo), lo que incluye la ejecución conjunta de pagos administrativos, de servicios y otras obligaciones.

Organización del condominio:

La junta de propietarios del condominio, está conformada por todos los propietarios del condominio y su directiva es la que la representa. La directiva está a cargo de la gestión del condominio, la que realiza en coordinación con la empresa administradora.

La elección de la directiva se realizará respetando el reglamento interno del condominio. El plazo de duración de su gestión será el que indique el reglamento.

La primera directiva de junta de propietarios podrá ser seleccionada y registrada de forma única y extraordinaria por la inmobiliaria, tomando en cuenta que los propietarios

compradores no podrán formar parte de ella hasta la culminación de la independización registral de sus inmuebles y cambio de titularidad a su nombre.

La primera empresa administradora del condominio será seleccionada por la inmobiliaria.

Gestión del condominio:

- Se realiza respetando:
 - Los derechos fundamentales de las personas.
 - Las leyes peruanas.
 - El “Reglamento del condominio”, que es un documento elaborado por la inmobiliaria que es registrado en Registros Públicos y que detalla de forma general las obligaciones generales de los miembros de la directiva, porcentajes de participación, modalidad de cobranza, y algunas pautas de convivencia a respetar, entre otros.
 - Las normas de convivencia, que son establecidas por la propia comunidad para una correcta y sana convivencia.
 - Obligaciones contractuales relacionadas al uso preestablecido de las áreas comunes y que formaron parte de la oferta comercial brindada por la inmobiliaria.

- Abarca lo siguiente:
 - Gestión de comunidad.-
 - Convocatoria a reuniones y asambleas ordinarias y extraordinarias.
 - Difusión de derechos y deberes de los propietarios y habitantes del condominio.
 - Elaboración, presentación y actualización de las normas de convivencia.
 - Realización de actividades que fomenten la buena convivencia y tolerancia.
 - Charlas informativas. (De evacuación, primeros auxilios, etc).
 - Creación de canales de comunicación para la comunidad.

 - Gestión administrativa.-
 - Elaboración, presentación y difusión del presupuesto anual del condominio, que incluya el pago de servicios de la empresa administradora, mantenimientos (preventivos y correctivos), materiales ó insumos, etc.; así como de presupuestos extraordinarios de requerirlos.
 - Cálculo de cuota de mantenimiento de los inmuebles, tomando en cuenta el reglamento, presupuesto, prorateo de pagos de servicios comunes y multas o moras por faltas o retrasos de pago registrados.

- Gestión de cobranza, apertura de cuenta bancaria para pago de cuotas de propietarios, control de cumplimiento de pagos y elaboración de reportes.
- Gestiones antes empresas de servicios, municipalidades, entre otros.
- Presentación mensual de resultados y balance de gestión.
- Gestión de mantenimiento y limpieza.-
 - Elaboración y cumplimiento del plan de mantenimiento preventivo.
 - Revisión de áreas comunes para asegurar su óptimo funcionamiento o la necesidad de efectuar trabajos de mantenimiento correctivo en caso de requerirlo.
 - Requerimiento y presentación de cotizaciones de trabajos de mantenimiento, supervisión de trabajos, requerimiento de informes de trabajos a proveedores y difusión.
- Gestión de custodia y guardianía.-
 - Control de accesos peatonales y vehiculares.
 - Control de cámaras de seguridad.
 - Rondas de seguridad en áreas comunes.
- Mejoras y/o modificaciones.-
 - Presentar propuestas de mejoras de servicios e infraestructura a la junta de propietarios para su evaluación.
 - Implementación de mejoras de ser aprobadas.

3.- RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

Este manual incluye recomendaciones de mantenimiento de los principales materiales, partes y piezas que componen su vivienda. Debido a la gran cantidad de los mismos, esta lista no es exhaustiva.

Para instrucciones detalladas sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la literatura del fabricante. A la administración del condominio se le hará entrega de un Dossier de Calidad que contendrá las hojas de garantía de los principales acabados y equipamiento que forman parte de los departamentos y áreas comunes, para que puedan revisarlo y tomar en cuenta sus indicaciones. En caso de que las recomendaciones indicadas por el fabricante y las contenidas en el Manual de Mantenimiento sean diferentes, debe primar las recomendaciones del primero. Para aplicar garantías por falla de fabricación luego de vencido el año de garantía de la inmobiliaria; deberá contactarse directamente con el fabricante.

Para que su vivienda se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódicos desde el primer día de uso, siendo usted el principal y único responsable de brindarlo. Si mantiene correctamente su vivienda se conservará mas tiempo en óptimas condiciones.

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

Lo primero que necesita conocer para poder entender las necesidades de cuidado y mantenimiento de su edificación, es que toda edificación hecha por la mano del hombre es por definición artesanal, y está compuesta por un conjunto de materiales y equipos que interactúan entre sí; y con el medio ambiente y la naturaleza en general. Factores como la humedad, la incidencia solar, los cambios de temperatura, lluvias, falta de ventilación, ingreso desde el exterior de hongos y su crecimiento posterior, ingreso y acción de polillas, entre otros afectan a toda edificación; y que si bien nuestros edificios han sido construidos utilizando materiales y mano de obra apropiados y de calidad, no están libres de presentar observaciones por estos factores los cuales no constituyen fallas o defectos de la construcción.

Otro factor que influye directamente en el estado de edificación es la acción de los seres humanos, quienes también interactúan con ella. La continuidad y calidad del uso del inmueble, así como la de su mantenimiento, influyen directamente en el estado de conservación y durabilidad de una edificación y de sus componentes. Es importante que tome en cuenta que el mantenimiento, cuidado, limpieza y conservación en general de los inmuebles son responsabilidad exclusiva de los propietarios, y que un arreglo menor ejecutado oportunamente puede evitar en muchos casos que se requiera efectuar posteriormente reparaciones mas costosas y complejas.

Si usted tuviera alguna observación respecto de su inmueble, le recomendamos revisar este manual para que pueda orientarse y seguir sus recomendaciones. Si considera que su observación podría corresponder a una falla o imperfección de la construcción atribuible a la inmobiliaria, es importante que revise también el “Certificado de Garantía” que forma parte del presente Manual de Mantenimiento, entregado al momento de la entrega de su departamento; puesto que en el se describen las condiciones generales de las garantías como plazos y alcances.

Si luego de revisar el Manual y su Certificado de Garantía, considera que puede corresponder una atención por garantía por parte de la inmobiliaria, le recomendamos seguir el procedimiento indicado en el documento llamado “Guía para requerir atención a la inmobiliaria” para brindarle una atención efectiva.

Planos del condominio.

Durante la entrega de su departamento, se le entregará un USB que contiene una copia digital de los siguientes planos en PDF, que deberán tomar en cuenta para la ejecución de instalaciones adicionales o de reparaciones en su inmueble; si así lo requiriera:

1. Arquitectura
2. Instalaciones Eléctricas.
3. Instalaciones Sanitarias.
4. Instalaciones de comunicaciones.
5. Estructuras.

Es necesario que tenga en cuenta que las modificaciones o trabajos que efectúe dentro de su inmueble, no deben afectar en forma alguna la apariencia del condominio ni el funcionamiento del edificio tanto de estructuras como de instalaciones de la edificación, ni debe poner en riesgo de pérdida o daño parcial o total tanto a las personas que lo habitan o utilizan. También deberá de considerar que toda intervención deberá respetar obligadamente las normativas y leyes reguladora vigentes, el criterio técnico de profesionales calificados y contar con los permisos que las autoridades requieran.

Todo daño causado por una modificación efectuada o mandada efectuar por el propietario a su inmueble, será de su exclusiva responsabilidad.

El Condominio.

- **Suministros: Ubicación y Funcionamiento.**- El condominio cuenta con suministros de servicios (primero provisionales y luego definitivos) que alimentan sus unidades inmobiliarias conforme a lo establecido en el proyecto que son:

- Eléctricos.
- Agua y desagüe.

➤ **Suministros Eléctricos:**

Están compuestos en términos generales por lo siguiente:

- **Banco de medidores:**

En el proyecto se han instalado bancos de medidores estratégicamente.

Desde el banco de medidores se alimenta el tablero de servicios generales del condominio (T-SGC) y los tableros de servicios generales de alumbrado, tomacorrientes y fuerza de los sótanos, así como la alimentación a las bombas.

El tablero de servicios generales (T-SG) alimenta el alumbrado, el alumbrado de emergencia y tomacorrientes de áreas comunes de los edificios.

Desde el banco de medidores se derivan los alimentadores a cada uno de los tableros que alimentan de energía a los diferentes tableros de departamentos (TD). Desde los tableros de distribución se derivan los diferentes circuitos derivados, tanto de alumbrado y tomacorrientes.

Para cualquier problema que tuviese con el sistema eléctrico interno del condominio, llame a una empresa especializada ya que podría ser muy peligroso manipularlo directamente.

Tenga en cuenta las siguientes sugerencias de uso y cuidado de sus instalaciones:

- Compruebe que la potencia de sus electrodomésticos no sobrecargue la capacidad de instalación y que los conectores, extensiones se encuentren en perfecto estado y sean de buena calidad
- Evite los golpes en los mecanismos y cuadros eléctricos, Desconecte los enchufes de la red con suavidad, no tire del cable.
- Procure no utilizar el mismo enchufe como toma eléctrica para varios aparatos, no utilice “múltiples” de manera permanente.
- Cuando se ausente de la vivienda por un tiempo prolongado apague el interruptor general de electricidad, ubicado en la cocina y/o lavandería de su departamento. Si se necesita dejar un artefacto encendido, por ejemplo la refrigeradora desenchufe los demás.



- Es importante que la instalación de los aparatos de iluminación, sea ejecutada por un especialista calificado que respete el cableado y la proyección de origen, empalmando y aislando correctamente cada instalación, dado que cualquier cruce posterior a la instalación de iluminación, no será considerado dentro de los alcances de la garantía.

- En caso salte el interruptor diferencial, NO INTENTE SUJETARLO, podría originar una sobrecarga en la instalación. Desconecte todos los artefactos y vuelva a conectarlos uno por uno, hasta que de con el que origino el cortocircuito. Si no sabe cual, llame a un técnico calificado.
- Es necesario que verifique el estado de las conexiones de los artefactos domésticos, así como no dejar en funcionamiento artefactos sin supervisión, esto evitara que se produzcan los llamados accidentes domésticos de presentarse un problema ocasionado por esta situación será de responsabilidad del propietario.

- **Pozo a Tierra:**

El condominio cuenta con pozos a tierra que tienen por objeto cuidar las instalaciones de su edificación y están distribuidos y concebidos según lo indicado en el proyecto por el proyectista (Ingeniero Eléctrico del proyecto).

Para los pozos a tierra hay que tener cuidado especial, recomendándose la intervención de un especialista cada 6 meses para realizar mantenimientos preventivos. Esto es importante para que los circuitos y equipos eléctricos que se hallan conectados a los pozo a tierra, tengan un tiempo de vida prolongado. Cabe indicar que no todos los circuitos eléctricos tienen que estar conectados a un pozo a tierra, como es el caso de alguno circuitos en áreas comunes como son los de algunas luminarias.

➤ **Suministros de Agua y Desagüe:**

El condominio cuenta con una red completa de agua y desagüe que permite el correcto abastecimiento de agua y la evacuación de aguas usadas según lo indicado en el proyecto por el especialista (Ingeniero Sanitario del proyecto).

- **Redes de Agua:**

Para el abastecimiento de agua en el condominio se han construido cisternas, para el suministro doméstico y para el suministro del sistema contraincendios. El abastecimiento de las cisternas se realiza mediante una conexión domiciliaria, la cual se empalma a las redes públicas que pasan por las avenidas circundantes al condominio. Desde la cisterna, el agua es impulsada mediante electrobombas de presión constante a través de las redes de tuberías del condominio. La rotación de funcionamiento de las bombas es automática lo que es ideal para preservar mejor su estado y tiempo de vida útil. La alimentación de agua a todos los pisos es directa de las bombas.

En su vivienda hay 02 tipos de conductores de agua, los de agua fría y los de agua caliente. A partir (incluyendo) del micro medidor o contómetro ubicado en el pasillo de acceso a la vivienda, cada propietario es responsable exclusivo del mantenimiento, así como del cuidado de sus instalaciones.

En cada baño, cocina y lavandería encontrará una válvula que controla el flujo de agua fría. Ante una emergencia se debe suspender el flujo de agua, para lo cual tendrá que cerrar la válvula de ese ambiente.



(Imagen referencial)

Se sugiere seguir las siguientes recomendaciones:

- El sistema de redes de agua utilizado en el interior de su departamento es de poli fusión, que es un sistema mas seguro que el tradicional de PVC; por lo que cualquier cambio, adición, modificación o ampliación que desee hacer en su instalación, deberá realizarla a través de un técnico competente y un instalador adecuado que conozca este sistema. No se deben efectuar empalmes o reparaciones a una red de polifusión con tuberías y accesorios de PVC.
- Limpie a menudo los filtros aireadores de la llaves (están ubicadas e el punto por donde sale el agua de cada llave y se desmontan simplemente desenroscándola), eliminando los restos de la arenilla. Estos y los difusores de las duchas se pueden limpiar periódicamente sumergiéndolos en vinagre blanco.
- Cierre la llave general de agua cada vez que abandone su vivienda por un tiempo prolongado, ejemplo: un fin de semana o un viaje.
- Es muy importante que se dé mantenimiento periódico al sistema de bombeo y válvulas de control y de reducción de presión; y que se controle por intermedio de la administración que la presión de agua del sistema se halle dentro de lo

indicado en los planos de instalaciones sanitarias; para evitar que se generen problemas de daño por desgaste acelerado de los componentes del sistema y fugas de agua por roturas. Los daños por falta o inadecuado mantenimiento del sistema no están cubiertos por la garantía que brinda la empresa, por lo que sugerimos que tomen en cuenta lo indicado para evitarle efectuar gastos innecesarios de reparación.

- Es recomendable que los mantenimientos los realice el proveedor de los equipos, a fin de no perder las garantías correspondientes de éstos.
- Tomar en cuenta que el piso de su departamento no es una superficie diseñada para funcionar como reservorio de agua, por lo que una acumulación importante de agua puede traspasar el piso y afectar los inmuebles en pisos inferiores y causar daños múltiples. Un ejemplo es una inundación por el rebalse de una lavadora por falta de control o falla de funcionamiento. Los daños que este tipo de eventos produzcan serán de su responsabilidad, y los pagos de las reparaciones por estos daños también. Una inundación en su departamento producida por un descuido en el uso, o por falta de cierre de sus instalaciones, puede producir por el desplazamiento del agua una afectación a su departamento y a otros inmuebles y áreas comunes (ascensores, acabados, etc). Para estos casos los daños y consecuencias que este tipo de eventos produzcan serán también de su responsabilidad, así como los pagos de las reparaciones, entre otros.
- **Red Colectora de desagües:**
 - La evacuación de las aguas servidas del edificio, se efectúa mediante un sistema claramente definido de redes de tuberías, que drena íntegramente por gravedad desde el nivel de la azotea hasta el primer nivel, a través de montantes con descarga a cajas de registro ubicadas en el primer piso de cada torre y de estas hacia la red externa.
 - En el primer piso en la parte exterior del edificio se encuentra la conexión domiciliaria, la cual empalma con las redes colectoras que pasan por las avenidas circundantes, a través de las cuales se descargan las aguas servidas del edificio.
 - Además de la red de desagües tenemos montantes de ventilación, la cual permite que el flujo interior de los colectores de desagüe del edificio no presente anomalías.

- El desagüe de los aparatos sanitarios y lavaderos, esta compuesto por una trampa diseñada para lograr una barrera (Sello) de agua entre el ambiente de su casa y los gases que puedan emanar del sistema general de desagües. Si no se usan por un tiempo los aparatos y lavaderos, es muy probable que note un mal olor que indica el pase de los gases, esto se debe a que el sello de agua se ha evaporado. En este caso solo es necesario dejar correr el agua unos minutos para que el sello se produzca nuevamente. Otro caso común es que las trampas por su forma son mas propensas al atoro, por lo cual recomendamos evitar que la grasa, fibras, restos de alimentos, polvo, cabello, entre otras cosas caigan por el desagüe.
- Los sumideros también cuentan con trampas y sello de agua, los cuales pueden sufrir la pérdida del sello de agua por evaporación ante su desuso, por lo que es necesario echarles agua para reponer el sello cuando eso ocurra (cuando presenten malos olores).

Es importante tener en cuenta lo siguiente:

- Conservar la totalidad de la instalación limpia, evitando que se utilice la red de evacuación -especialmente el inodoro- como vertedero de basura, desperdicios o solidos, que pueden generar el atasco de los ductos de desagüe, evitando arrojar por estos materiales como pañales, toallas higiénicas y papeles de cualquier tipo (el uso de papeleras o tachos será imprescindible). La empresa no brinda atención por problemas de atoro por uso o mal uso de la red de desagüe.
- Si se produce un atoro, utilice primero un desatorador o algún producto químico adecuado, pero en pequeñas cantidades, (usarlo con guantes) evitando salpicaduras al cuerpo. Si aquello no es suficiente, acuda a un profesional competente.
- Usar canastillas en los lavaderos que pudieran recibir restos o residuos de alimentos, como es el caso de los instalados en los lavaderos de cocina.
- El cuidado y mantención de las tuberías de desagüe de su departamento depende de usted. Toda vivienda tiene que ser mantenida para que se conserve en buen estado.

➤ **Seguridad integral**

- **Rutas de Evacuación y Recomendaciones Generales.**

La ruta de evacuación de los edificios de vivienda es por medio de las escaleras hacia las zonas seguras que son áreas comunes abiertas ubicadas en el primer nivel. Para su seguridad, es

importante que cuando se ubique en ellas, sea lejos de las fachadas para evitar que sufra un accidente por algún impacto por algunos de sus componentes o del equipamiento instalado en ellos por sus habitantes.

Recuerde que en caso de evacuación es importante que las personas ayuden a los habitantes más vulnerables o que tengan algunas dificultades para desplazarse fácilmente de forma autónoma.

- **Sistema de Video Vigilancia.**

El condominio cuenta con una red de video vigilancia que permite visualizar parte de las áreas comunes del condominio, facilitando la labor de vigilancia por parte del personal de la administración, que procura proteger a personas y las áreas comunes de daños así como cuidar de que éstas últimas no sean utilizadas de forma tal que trasgredan las normas de uso del condominio.

La revisión o supervisión sobre el correcto funcionamiento, así como la coordinación para el mantenimiento periódico de esta instalación, estará a cargo de la empresa administradora.

- **_Sistema de portero e intercomunicadores**

El edificio cuenta con un sistema de intercomunicadores conformado por un teléfono ubicado por lo general dentro de la cocina de cada departamento. En el lobby de ingreso se encuentra la central telefónica que tiene la función de abrir la puerta principal, llamar a cada departamento, recepcionar las llamadas respectivas desde cada departamento.

En el lobby de ingreso al edificio se cuenta con el portero con el cual el visitante debe anunciar al departamento que se dirige.

Si va a recibir visita se deberá coordinar previamente con la recepción del lobby de ingreso para permitir el ingreso y tener un control más efectivo. No ingresara nadie que no cuente con el consentimiento de los propietarios.

Recomendaciones:

- Para que el sistema de intercomunicadores mantenga su buen funcionamiento, es necesario que se le brinde el mantenimiento respectivo, principalmente al tablero principal.
- En ningún caso se debe permitir la manipulación del tablero por personas no especializadas. Una manipulación errada puede dañarlo y dejar inoperativo el sistema, y su reparación puede resultarle costosa a los propietarios y responsables del daño.

Su departamento.

➤ **Aspectos generales**

○ **Algunas recomendaciones previas a la mudanza**

- Antes de realizar la mudanza, es necesario contactar a la administración para consultar acerca de los horarios en que es permitido realizar la mudanza e informarle el horario elegido; de preferencia por escrito. Esta información será tomada en cuenta por la administración para tomar precauciones y proteger los ascensores, mediante la instalación de elementos protectores y supervisión; además de observar que no se haga daño a las áreas comunes del condominio.
- Las pertenencias que forma parte de la mudanza, deben de preferencia de empaquetarse, para facilitar su portabilidad y traslado y para evitar daños innecesarios a las áreas comunes de condominio; incluido su equipamiento. El conserje le indicará los lugares por donde pueden circular sus pertenencias.
- Es importante que los propietarios lean y conozcan las normas del Condominio. En ellas se precisan algunos de los derechos y deberes recíprocos de los propietarios de los inmuebles. Para despejar dudas respecto de las normas de convivencia consulte a la administración del condominio.

○ **Modificaciones en el inmueble .-**

Si durante la vida útil de su departamento, usted quiere introducirle alguna modificación para adaptarlo aún mas a sus gustos o forma de vida, le recomendamos lo siguiente:

- Tener en cuenta que toda remodelación deberá efectuarse después de obtenida la conformidad de Obra Municipal y de haber concluido el proceso de independización.
 - La modificación no deberá efectuarse sin la participación y visto de un profesional calificado, y de las autoridades correspondientes, si así lo requiriese.
 - Es muy importante que tome en cuenta que una modificación inadecuada, puede llegar a afectar seriamente la edificación comprometiendo su estructura y que la inmobiliaria no podrá hacerse responsable de los daños ni desperfectos que ésta cause originadas por usted o por terceros, en su inmueble o hacia cualquier inmueble vecino.
 - No deben efectuarse modificaciones que afecten la arquitectura exterior de la edificación ni de las áreas comunes.
 - Los trabajos que ejecute al interior de la vivienda deben de realizarse en los horarios establecidos y aprobados por la junta de propietarios y la administración.
- **Recomendaciones de seguridad**

Prevención contra robos

Existen personas dedicadas habitualmente a robar departamentos en condominio. Aunque es improbable que eso ocurra es mejor tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda la instalación de un visor en la puerta del tipo “Ojo Mágico”, para tener una vista panorámica que permita ver a la persona que llame a su puerta.
- No abra la puerta a desconocidos, utilice el “Ojo Mágico” para identificar quien llama.
- Los ladrones tratan de ingresar a su departamento con engaños, fingen ser trabajadores de alguna empresa de servicio de luz, teléfono, agua, gas o vendedores de algún producto. Pídeles que se acrediten y efectúe la comprobación telefónica ante la entidad correspondiente antes de abrir la puerta.
- Cualquier modificación por cuestiones de seguridad, deberá ser autorizada por la Empresa Administradora y/o junta de propietarios, teniendo en cuenta siempre la no afectación de la fachada del edificio.
- Tenga en cuenta que los balcones, aleros, salientes de muros, etc., pueden ser trepados con relativa facilidad por los delincuentes. Preste más atención a las ventanas próximas a esos puntos.
- Si al llegar a su vivienda encuentra la puerta forzada o abierta, NO ENTRE; comuníquelo a la policía de inmediato. Algún extraño puede estar dentro de su domicilio.

- Si pierde las llaves de su departamento, cambie la cerradura.
- Presencie siempre la reproducción de un duplicado de sus llaves
- No ponga nombre ni dirección en la llave de su vivienda
- Si vive solo, no lo divulgue
- No comente de sus planes de viajes o vacaciones.
- Cuando salga de su domicilio, absténgase de cerrar totalmente las cortinas o persianas, deje alguna luz encendida y la radio funcionando cuando el tiempo de ausencia sea corto. Para periodos de ausencia prolongados, instale un temporizador que encienda las luces, la radio y la tv a pequeños intervalos de tiempo.
- Si por debajo de su puerta aparece agua o humo, tenga cuidado, puede tratarse de un intento de asalto en su domicilio. Llame inmediatamente a la recepción del edificio y a la policía.
- Recuerde, LOS DELINCUENTES NO TOMAN VACACIONES.

Prevención de incendios.

La prevención de incendios es la manera más eficaz de evitar sucesos desagradables o incidentes que puedan poner en riesgo a la integridad de la vivienda y de aquellos que la habitan; por eso estimamos conveniente sugerirle las siguientes medidas para evitar incendios en su domicilio:

- No almacene materiales explosivos e inflamables.
- No utilice productos inflamables para encender fuego.
- No manipule aparatos eléctricos, procure mantenerlos en perfecto estado y que sea un profesional el que los repare o manipule.
- Mantenga fuera de alcance de los niños velas, veladores, fósforos, encendedores y toda clase de material inflamable. No deje que jueguen junto a una cocina ó estufa ni les pida que cuiden flamas u objetos calientes.
- Si no tiene los conocimientos suficientes, no haga instalaciones eléctricas usted mismo, puede provocar sobrecalentamientos o cortocircuitos.
- Tome precauciones con el tabaco, de preferencia no fume o apague bien las colillas de cigarro en los ceniceros antes de tirarlos a la basura.
- Disponga siempre en casa de un extintor adecuado al fuego que pueda producirse y revise con prioridad su estado de presión y la fecha de caducidad.
- Si puede, exija que los materiales textiles que utilice en su vivienda no despidan gases tóxicos al arder y sean ignífugos.
- No perforo las paredes de su departamento , sin revisar precisamente la distribución de las tuberías de la red de gas, en el plano destinado a dicha especialidad.

Cómo actuar en caso de incendios:

En caso de que se produzca un incendio en su vivienda, se recomienda:

- Dar la voz de alarma a los ocupantes.
- Informar de inmediato al personal de portería.
- Comunicar de inmediato a los bomberos.
- Cierre todas las puertas y ventanas para aislar el fuego. Evite las corrientes de aire y procure sellar las juntas con trapos mojados.
- Si el incendio es en su vivienda, abandónela y cierre la puerta al salir, al menos retrasará que la escalera se llene de humo.
- Si hay que evacuar el edificio hágalo utilizando la escalera de escape y siempre escaleras abajo. Si el paso está cortado, busque una ventana en fachada y pida auxilio.
- Antes de abrir una puerta, debe tocarla con la mano; si está caliente no la abra.
- Si la salida pasa por lugares con humo y puede atravesarla, hágalo agachado, ya que en las zonas bajas hay mas oxígeno.

En caso de sismos.

Un sismo es un movimiento vibratorio de suelo, acompañado de un ruido sordo por el movimiento de grandes masas de material de la corteza terrestre o por debajo de ella. Debido a que los sismos no se pueden predecir, es importante saber que hacer para reducir las consecuencias.

Cómo actuar frente a un sismo?

Antes de que ocurra:

- Mantenga siempre en buen estado las instalaciones de agua y electricidad.
- Distribuya los muebles dejando libres las vías de evacuación.
- Participen usted y su familia de los simulacros de sismos.
- Tenga a mano los números telefónicos de emergencia, botiquín de primeros auxilios, una radio portátil y una linterna con pilas. (Ideal mochila de emergencia).
- Identifique los lugares mas seguros del inmueble, las salidas principales y alternas.
- Verifique que las salidas y pasillos estén libres de obstáculos.
- Asegure y fije firmemente a la pared repisas, cuadros, armarios, estantes, espejos y libreros. Evite colocar objetos pesados en la parte superior de éstos.
- Asegure las luminarias y lámparas.

Durante el sismo:

- Conserve la calma, no permita que el pánico se apodere de usted. Tranquilice a las personas que estén alrededor. Ejecute las acciones ensayadas en el simulacro.

- Diríjense a los lugares seguros previamente establecidos. Cúbrase la cabeza con ambas manos, colocándolas junto a las rodillas.
- Aléjese de mamparas, ventanas y objetos que puedan caerse, deslizarse o quebrarse.
- No se apresure a salir, lo mas probable es que el sismo termine antes de que salga.

De ser posible baje la llave general eléctrica y la de gas. Evite prender fósforos o encender alguna llama.

En general se recomienda en toda edificación lo siguiente:



CONSERVE
LA CALMA



ELIMINE FUENTE
DE INCENDIO



RETÍRESE DE
VENTANAS Y
OBJETOS



NO USE
ELEVADORES



UBÍQUESE
EN ZONAS
SEGURAS



LOCALICE
LA RUTA DE
EVACUACIÓN

Recomendaciones de limpieza y mantenimiento de su departamento

Su departamento esta diseñado para satisfacer todos los requerimientos normales de una familia y sus componentes son fáciles de usar y mantener; sin embargo pueden deteriorarse o incluso dañarse producto de un uso inadecuado. Por esta razón, la inmobiliaria le recomienda conocer el contenido del presente manual, de modo que conozca los limites de algunos de ellos.

Su departamento y componentes al igual que el resto del condominio, están sometidos de forma continua a una serie de factores naturales, que si son comprendidos por sus propietarios y usuarios, pueden ser considerados al momento de planificar y ejecutar su cuidado y mantenimiento.

- **Pisos y Revestimientos (Enchapes)**

Enchape en Cerámicos o Porcelanatos

Los enchapes de cerámicos tanto para pisos como paredes son productos durables y fáciles de mantener.

La limpieza de los cerámicos se puede realizar con un paño húmedo que contenga detergente neutro y agua. Los productos que incorporan abrillantadores no son recomendables porque aumentan la adherencia de polvo.

Para retirar manchas de pintura, cemento u otro agente externo adherido a la superficie del cerámico, no utilice elementos abrasivos ni cepillos de cerdas metálicas u otro elemento que pueda deteriorar la superficie del esmalte. La capa de esmalte externo proporciona a los cerámicos la apariencia vitrificada que presentan. No utilice cera para su mantenimiento.

Con la finalidad de abrillantar la superficie es suficiente limpiar con trapo húmedo.

Para la limpieza profunda de los cerámicos, utilice además de detergente neutro, una escobilla de cerdas de nylon puntualmente en las piezas manchadas y luego lavar con detergente neutro toda la superficie y finalmente enjuagar con abundante agua y dejar secar.

Para sacar residuos de pegamento o fragua solicitar asesoría sobre el limpiador recomendable al personal experimentado.

Evite los golpes duros que puedan dañar la superficie de la baldosa.

No deslice muebles sobre el cerámico si no tienen deslizadores o alguna protección para evitar rayar el suelo. El cuidado, la limpieza y el mantenimiento adecuado ayudarán a asegurar que sus cerámicos siempre se conserven.

Si va a realizar cambios de piezas le recomendamos llevar una muestra al momento de la compra para que pueda verificar que las nuevas piezas tendrán un tamaño y tono similar.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de los cerámicos y se verificará que se encuentren instalados correctamente, libres de ralladuras y fisuras. En caso de detectarse imperfecciones se deberán

de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega. Tomar en cuenta que las imperfecciones visibles que se observen en fecha posterior no serán consideradas atendibles por garantía.

Pintura de Paredes y Techos

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

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

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

Se recomienda lo siguiente:

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

La pintura tiene a mantener su color por períodos cortos, esto debido a los efectos del sol, ambiente y tiempo.

Por su contacto con el medio ambiente y los rayos solares, se debe eliminar el polvo con escobillones de cerdas naturales (no de colores), o esponjas suaves y secas.

Las manchas se limpian con lavazas y luego con trapo húmedo.

Si existieran manchas o rayaduras, es mejor aplicar una mano de pintura en todo el paño utilizando rodillo.

Se recomienda no desmanchar la pared antes de seis meses de su aplicación.

Se recomienda repintar todo su departamento cada año.

Durante el proceso de entrega se revisará que las superficies que cuenten con pintura hayan sido ejecutadas correctamente, para el caso de la pintura metálica se revisará que no cuenten con puntos de óxido, en caso de

detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones al momento de la entrega. CISSAC solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones de entrega.

Papel Mural

En su departamento se ha utilizado Papel mural. Para mantenerlo en buenas condiciones le recomendamos tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Mantener siempre ventilado el departamento, para evitar la presencia de humedad. El sellador de papel tiene un componente antibacterial que lo protege, pero 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 éstos pueden generar deterioro del papel.
- Limpiar las paredes con regularidad con plumero o franela limpia.
- Mantenga a una distancia de 2 cm. Los muebles adosados al muro, de tal modo que no deterioren el empapelado.
- Vuelva a pegar de inmediato cualquier esquina o unión suelta. Es muy sencillo y no necesita un profesional.
- Basta preparar una pizca de pegamento en polvo en un vaso o usar aditivo extra directamente.
- Procure no usar el muro como apoyo de sillas o personas, ya que con el tiempo tiende a ensuciarse y a pelarse.
- En el vano de la ventana suele deteriorarse el papel ya sea por filtración de lluvias o condensación.
- Limpiar con paño seco sin restregar. No usar alcohol, soda cáustica, removedor de pinturas, thinner, acetonas, solventes ni detergentes.
- Se podrá cambiar el color del papel con pintura de buena calidad.
- Se debe cuidar de no rayar el papel con plumón o lapicero, ya que estas ralladuras no desaparecen con ningún producto.
- Es necesario indicar que el reemplazo del material podría presentar variaciones de tono respecto al original, incluso dentro de un mismo lote, ello producto de la exposición a la luz o los agentes externos, motivo por el cual los cambios efectuados sólo se ejecutarán en el paño afectado.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de los muros que cuenten con cobertura de papel mural, y se verificarán que se encuentren instalados correctamente. En caso de detectarse desperfectos deberán de consignarse en el acta de observaciones de entrega; que se levanta durante la entrega del inmueble. Cissac sólo reparará lo que se halle consignado en el acta de

observaciones. Daños no registrados deberán ser atendidos por el propietario como parte del mantenimiento de su inmueble.

Ventanas y Mamparas.

Los vidrios están enmarcados y para garantizar su correcto funcionamiento y durabilidad, se recomienda lo siguiente:

- Fijar el pestillo regulador al dejar abierta sus ventanas, para evitar que el viento cierre bruscamente las ventanas pudiendo ocasionar descuadras y hasta roturas del vidrio.
- No deslizar el pestillo regulador, sino levantarlo.
- Deslizar con precaución las mamparas y / o ventanas corredizas, para evitar descarrilamiento de las hojas. Deslizarlas usando los pestillos y/o manijas.
- No deslizar las mamparas desde los costados, puede ocasionar desprendimiento de las felpas y elementos de hermeticidad.
- Limpie los vidrios empleando un paño limpio, agua y jabón; o algún líquido o alcohol industrial.
- No emplear papel periódico y ron de quemar para la limpieza, opaca el brillo del vidrio.
- Evitar el uso de sustancias abrasivas (esponja verde, etc) que puedan rayarlo.
- Limpie los vidrios cuando la incidencia de los rayos solares no sea directa.
- Evitar exponer los vidrios a salpicaduras de soldadura y mezclas de cemento que puedan dañar su superficie.
- Antes de la época de lluvias, se recomienda revisar y renovar los sellos de silicona tanto exteriores como interiores; y limpiar las perforaciones de desagüe de los rieles.
- Las mamparas y ventanas deben de ser deslizados por precaución, de lo contrario podría ocasionar el descarrilamiento de las hojas.
- Limpie las felpas de hermeticidad con una espátula o artículo similar sin filo, eliminando partículas y suciedad acumulada. En la limpieza de los accesorios se recomienda el uso de silicona, la que aplicada con un paño suave le dará mayor brillo y protección contra la corrosión.
- Para la limpieza de aluminios, limpie los perfiles con una franela seca y suave. 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 enjuague los perfiles, siempre utilizando un paño limpio y húmedo y deje secar hasta notar una superficie limpia pero opaca. Se puede aplicar una cera líquida o en pasta, o abrillantador

para metales. No utilizar productos o ceras especiales para pulir metales, porque pueden causar ralladuras y/o resquebrajamiento de la película de acabado. Terminar el trabajo puliendo sólo con paño seco y limpio para darle brillo.

- Para limpiar los vidrios, emplee un paño limpio, agua y jabón o algún líquido limpiador para vidrios. En caso de rotura de vidrio, no trate de sacar de la carpintería metálica los trozos que quedan y si lo hace, nunca empiece por los de abajo, podría cortarse- De preferencia llame a un técnico.
- Evitar los golpes en las ventanas y mamparas, así como el apoyo de andamios o elementos de elevación en ellas.

Puertas

Para el mantenimiento de las puertas se recomienda:

- Realizar la limpieza frecuentemente con un paño seco de huaipé nuevo y limpio para retirar el polvo.
- Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, se pueden utilizar aerosoles del tipo 3 en 1.
- Evitar los portazos, pues dañan las bisagras, marcos y producen grietas en las uniones de marcos con paredes. Las cargas extras pueden descuadrar las puertas y dañar las bisagras.
- En el caso de inundaciones seque inmediatamente la parte afectada y trate de ventilar la habitación.
- Evite el cierre brusco y forzado ya que puede romper la cerradura, desajustar la carpintería y perjudicar o dañar la fijación del marco, provocando fisuras en la unión de este con el muro.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, para hacer la reparación es necesario determinar si el problema se debe a la humedad (hinchamiento por exceso de humedad ambiental) o si está descolgada de las bisagras.
- Evite el contacto de las patas de los marcos con el agua dado que el material podría reaccionar deformándose.

Si hubiera alguna imperfección durante la entrega deberá de consignarse en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble.

Asimismo se deja claramente establecido que daños posteriores no serán atendidos por garantía de la empresa.

Muebles de Melamine (Interiores de closets y muebles bajos de cocina)

El mueble de cocina es de melamine con tapacantos delgados, puertas de melamina y tiradores de acero. El proyecto cuenta con un mueble bajo en la zona del lavadero de cocina.

- Debe revisar o renovar de ser necesario los sellos de fragua o silicona cada 6 meses, así como los sellos entre lavaplatos y cubierta y cerámica de muro. Debe darse el mantenimiento necesario para evitar filtraciones que dañen los muebles.
- Las puertas de los muebles deben de ser abiertas sin forzarlas ya que se pueden dañar las bisagras. Se recomienda que cada 6 meses se revise que no están sueltas y si lo estuvieran es necesario reajustarlas.
- En el caso de un quiñe en el mueble, masillar la zona, lijar y pintar.
- Para limpiar los elementos de melamine, basta simplemente un paño húmedo o limpiador común que no contenga ningún tipo de abrasivo. No es recomendable la utilización de cepillos de cerdas metálicas.
- Si la limpieza de las puertas se hace con un paño húmedo, debe secarse inmediatamente debido a que la humedad los daña.
- Evite cortar alimentos sobre el mueble, no coloque en el elementos calientes, no lo exponga a la humedad o al vapor ni coloque sobrepeso en él para evitar pandeos.
- Limpiar con trapo húmedo y alcohol.
- No utilizar abrillantadores de madera, ya que contienen grasas y producen manchas.
- Si hubieran manchas leves que no hayan pasado la capa de melamine, pasar una esponja con material de limpieza tipo quita grasa y de nuevo limpiar.
- Posiblemente con el uso continuo las bisagras o rieles corredizos de los cajones, requieran ser regulados o nivelados; esto es normal. Luego de regularse o nivelarse deben de trabajar de igual forma que al comienzo.
- Evitar el contacto de los interiores y de las puertas con el agua.
- Evite el contacto directo con elementos calientes o vapor. (Ollas o otros recién salidos del fuego o en proceso de cocción).

La inmobiliaria solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones durante la entrega, así mismo se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararán y serán de responsabilidad del propietario. La corrosión de los elementos metálicos no están cubiertos por la garantía.

Cerraduras.

De acero inoxidable. Se les conoce mas como chapa para puertas.

- Deben operarse girando la perilla y no deben golpearse o intervenirse, porque son mecanismos de cierta complejidad. En el caso de ser intervenidas deben de serlo por un personal técnico calificado.
- El mantenimiento de estas cerraduras consiste en una lubricación periódica, cada seis meses con spray lubricante, a través del hueco del pestillo.
- Se recomienda utilizar producto 3M en aerosol o vaselina industrial y aplicarlo directamente. Luego pasar un trapo industrial o waype.

Lavadero de Cocina.

Esta poza de acero es muy resistente a la corrosión y manchas, ya que posee una película delgada de óxido de cromo que se forma en la superficie del acero.

Esta película invisible adherida fuertemente al metal, la protege contra distintos tipos de corrosión, renovándose inmediatamente cuando es dañada por abrasión, corte, etc.

- Para eliminar manchas de dedos o otras marcas, utilizar agua jabonosa o detergente suave.
- Para manchas mas difíciles se recomienda utilizar los limpiadores cremosos suaves de uso doméstico.
- Las manchas de aceite y grasa se eliminan con productos disolventes como la acetona.
- Limpiar con trapos o paños suaves, no usar productos abrasivos ni escobillas.
- Cada seis mese se recomienda limpiar con una pasta para acero inoxidable y luego se pasa talco americano con un trapo seco.
- Asimismo cada seis meses selle con silicona o material plástico las juntas entre el tablero y el lavadero de cocina.
- No limpiar con thinner ni ácidos.
- No apilar el servicio en el lavadero ya que una carga mayor a 5kg. Podría debilitar la instalación descolgando la poza.

Durante el proceso de entrega, se revisará el estado de funcionamiento del lavadero y se verificará que esté libres de abolladuras, ralladuras y manchas. En caso de detectar desperfectos se deberán consignar en el acta de observaciones de entrega. La inmobiliaria sólo reparará lo consignado en el acta del entrega. Así mismo se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararan y serán de responsabilidad del propietario.

Grifería

- La grifería es un elemento que está expuesto al trabajo diario permanente en un inmueble, por lo tanto es necesario que personal idóneo efectúe el mantenimiento para asegurar su duración.
- Se sugiere cambiar oportunamente los jebes de llave de agua y ajustarlas en caso de apreciarse pérdidas de agua. Con esto evitará cobros excesivos en su facturación mensual.
- No realizar esfuerzos inadecuados en las llaves, porque pueden provocar una filtración en la unión de esta con la cañería.
- En caso de producirse una filtración, por pequeña que sea; se deberá informar de inmediato a la administración, para buscar la causa y solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo deberá tener presente la necesidad de revisar los planos de instalaciones que tiene la administración.
- Seque siempre los grifos y llaves luego de su uso, porque así duran más y prolongan su brillo.
- Limpie siempre la grifería con un detergente neutro y una esponja, gamuza o paño suave, enjuague y séquelo. Igualmente es recomendable efectuar una limpieza periódica, utilizando un waype humedecido con silicona líquida tipo automotriz.
- Para prolongar la vida útil y apariencia de la grifería, limpie periódicamente los aireadores desenroscándolos y poniéndolos bajo un chorro de agua o sumergiéndolos en vinagre para eliminar las impurezas retenidas.
- Asimismo cada seis meses selle con silicona o material plástico las juntas entre tablero y grifería. Para evitar tener las griferías con aspecto deslucido, o en mal estado tomar en cuenta los siguientes puntos:
- Realizar una limpieza periódica empleando agua, jabón y gotas de vinagre, esperar unos minutos y luego secar con una franela limpia de color blanco de preferencia. Esta acción limpiará el producto de sedimento producido por el cloro y el agua dura. Para dar mayor brillo utilizar cera de auto. Si la grifería no va a ser usada por un largo período protegerla aplicando silicona en spray sobre la grifería y envolverla con bolsa plástica. El mismo procedimiento se recomienda para viviendas cerca de la playa.

- No usar ácido muriático, lavavajillas, detergentes, cloro, clear clean, o similares; tampoco usar esponjas verdes, esponjas de aluminio, ya que deterioran el cromado de las mismas.
- Por lo menos una vez al mes se recomienda retirar el filtro que puedan tener las griferías de los ovalines, lavatorios y/o pozas, las cabezas (regaderas) de las duchas – tinas, ya que los residuos salitrosos que contiene el agua potable, suelen obstruir o disminuir el fluido del agua.

Durante el proceso de entrega, se revisará el estado y funcionamiento de las griferías y se verificará que esté libres de abolladuras, ralladuras y manchas. En caso de detectar desperfectos se deberán consignar en el acta de observaciones de entrega. Cissac sólo reparará lo consignado en el acta del entrega. Así mismo se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararan y serán de responsabilidad del propietario.

Inodoros, Ovalines y Lavatorios.

En todos los baños se ha instalado un inodoro color blanco con asiento y salida horizontal, así como ovalines o lavatorios según corresponda.

- Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los WC., lavatorios, etc.
- A través del tiempo las sanitarios han evolucionando tomando elementos de protección al ambiente en lo que tiene que ver con el ahorro de agua fundamentalmente. Es por eso que la capacidad de los estanques se ha reducido de 15 litros a aproximadamente 6 litros, que es lo habitual actualmente.
- Este hecho lleva a que el arrastre de sólidos sea un proceso en el cual el usuario, debe tomar un rol de cuidado también, no arrojando papel higiénico al baño (se recomienda el uso de papeleras o tachos). No arrojar ningún otro tipo de papel, pañales o toallas higiénicas; ni sólidos u objetos a la taza del WC, evitándose muchos problemas manteniendo apretado el botón del mecanismo hasta que se libere toda su capacidad en la taza.
- Para mantener adecuadamente sus sanitarios, utilice en la limpieza de agua soluciones de agua y detergente neutro, aplicándolos sobre toda la superficie de cada pieza con la ayuda de paños suaves. No utilice elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños que en su composición contengan fibras metálicas, ya que pueden dañar la superficie.
- Asimismo recuerde cambiar cada seis meses el sello de porcelana o material plástico de las juntas al piso o material cerámico a fin de evitar posibles filtraciones.

- Limpiar cada tres meses el tanque del inodoro.
- No manipular el tubo de abasto que se encuentra debajo del tanque del inodoro. Asimismo se recomienda que sea revisado cada seis meses y cambiarlo de ser necesario.
- Para el caso de limpiezas profundas se recomienda utilizar soluciones de ácido muriático y agua en proporción 1 a 9, o los productos especializados para ese fin.
- Los aparatos sanitarios con el paso del tiempo pierden su brillo y color original. Las limpiezas de rutina evitan el uso de productos abrasivos. Recuerde usar guantes para proteger sus manos.
- Utilizar productos no abrasivos como detergentes líquidos e incluso limpiadores caseros como el vinagre, el mismo que se puede rociar en la paredes del inodoro. Se deja reposar una 1/2 hora y se enjuaga con agua.
- Utilizar un cepillo especial para limpieza.
- Pueden usar pastillas que desinfectan y dan color al agua, pero utilice las que se colocan al borde de la taza pues las que se dejan caer en el agua puede dañar el regulador.
- Nunca bote al inodoro artículos como algodón, toallas higiénicas, pañales, papeles o restos de comida, podrían producir atoros en las tuberías.

Durante el proceso de entrega, se revisará el estado y funcionamiento de inodoros, ovalines y lavatorios y se verificará que esté libres de abolladuras, ralladuras y manchas. En caso de detectar desperfectos se deberán consignar en el acta de observaciones de entrega. La inmobiliaria sólo reparará lo consignado en el acta del entrega. Así mismo se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararan y serán de responsabilidad del propietario.

Aparición de Fisuras en Muros

Debido a que nuestra edificación esta constituida por elementos de concreto armado, hay muros que no deberán ser picados ni demolidos por ningún motivo como es de su conocimiento, algunas de los muros en este sistema constructivo resisten el peso del resto del Condominio por lo cual no deberán hacerse ningún cambio en la conformación de éstos.

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

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

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

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

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

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

Las fallas superficiales también se deben al efecto Consolidación del Suelo por el peso de la edificación nueva, que genera deformaciones en la estructura. Esta es la forma que tiene la estructura para liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo cual dura un tiempo relativamente largo.

En resumen, se debe esperar como mínimo un año para verificar que no se producirán más fisuras, para luego proceder como parte del mantenimiento de su inmueble, al resane con masillas elásticas y al repintado de los muros o techos. Se recomienda abrir la fisura, limpiar bien la fisura antes de masillar para luego pintar el paño.

Humedad.

Uno de los problemas más frecuentes es la humedad por condensación. Ésta se produce cuando el grado de humedad del interior de la vivienda es más elevado, lo que origina que se condense y deposite sobre los muros. Esto provoca la decoloración de la pintura o la aparición de manchas oscuras en la pared, a manera de hongos. Los siguientes aspectos requieren ser conocidos por usted para entender el comportamiento de su vivienda y distinguir entre algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

Humedad del primer año: En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se usan hormigón, morteros, ladrillos, yeso, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución, inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora un largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe ventilarse su vivienda diariamente y en forma generosa.

HUMEDAD DE CONDENSACION: Es probable que en los meses de otoño-invierno, Ud. vea que ventanas y a veces los muros presentan agua superficial en forma de gotas, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama “condensación”.

La condensación se produce en el interior de su vivienda, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros, vidrios y perfiles de aluminio de las ventanas.

Procedimiento para eliminar el hongo:

- Utilizar guantes de goma.
- Limpieza de la zona afectada con escobillón o trapo seco (Hongo).
- Lavar las paredes con agua y jabón con esponja, hacerlo con las ventanas abiertas.
- Dejar secar completamente permitiendo una buena ventilación en los ambientes.

Para evitarlo su aparición o disminuir el riesgo de que aparezca:

- Siempre que cocine, es necesario mantener una buena ventilación en la cocina, para evitar la acumulación de vapor de agua.
- Seque a primera hora de la mañana todos los muros, vidrios y perfiles de aluminio de las ventanas que amanecen mojadas.
- Abra las cortinas en forma completa para que la ventilación involucre a todos los muros, en especial en las esquinas.
- Si tiene plantas en el interior de su vivienda no lo riegue en exceso.
- Mantenga limpia y sin obstrucciones las perforaciones que hay en el riel inferior de las ventanas de aluminio, que permiten eliminar el agua condensada en los vidrios.
- La existencia de plantas, tender la ropa e incluso la propia transpiración de las personas, contribuye a aumentar el grado de humedad. Por ello, la ventilación periódica de la vivienda es imprescindible para evitar las condensaciones. Esta ventilación debe realizarse a las horas de menor humedad exterior (a las horas de sol) y

forma intensidad (creando corriente) durante 10 a 20 minutos, para garantizar la renovación del aire. Los dormitorios deben ventilarse por la mañana, ya que el grado de humedad acumulada durante la noche es muy grande.

- Mantener una buena ventilación en toda la vivienda, eliminará la sensación de sequedad ambiental y evitará la aparición de humedad por condensación en paredes y techos. Esta recomendación es mucho más importante si dispone de deshumidificadores de ambiente.
- La utilización de agua, especialmente la caliente, produce vapor y condensaciones. Es necesario una buena ventilación de los baños después de su uso para evitar la aparición de hongos por humedad de condensación.
- Ventilar las zonas: baño y cocina, de esa forma la humedad por el vapor de agua o el olor de las comidas no se impregnen en el ambiente.
- Evitar tener alfombras en áreas de mayor húmedas como: El baño, porque no hacen más que hacer perdurar la humedad y ser un foco para dar lugar al moho.
- De vez en cuando limpiar los baños con lejía y otros productos que eliminen el moho.
- Mantener los espacios secos y libres de humedad suele ser suficiente para evitar el moho. Abrir puertas y ventanas para la ventilación regularmente es algo recomendable. En climas húmedos se recomienda el uso de un deshumidificador.
- Si hay moho en la ducha, u otro lugar del baño, que parece regresar, el hecho de aumentar la ventilación y limpiar con mayor frecuencia suele prevenir que vuelva el moho, o por lo menos mantenerlo a un nivel mínimo.

Tenga presente que dado que la condensación interna es consecuencia del uso y costumbres de los habitantes de su vivienda, CISSAC no puede garantizar elementos que hayan sufrido daños como consecuencia de humedad proveniente de condensación.

La adecuada ventilación es un factor de suma importancia, tanto para evitar todo tipo de olores, para mantener seco su vivienda, así como para evacuar adecuadamente los gases que se generan al interior del inmueble (combustión de cocinas, estufas, etc.). Para ello es fundamental ventilar diariamente en forma prolongada.

Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioleta). Esto, junto a una calefacción seca, es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad; así se secan muros y vidrios, además se evita

la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad y oscuridad.

Plan de Mantenimiento:

El inmueble está compuesto por un gran número de materiales y componentes, y este manual abarca sólo una parte de ellos que son los mas comunes o los de mayor importancia.

Para que su inmueble se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento desde el primer día de entregado.

El principal y único responsable del mantenimiento es usted. Es indispensable que tome en cuenta lo indicado en el presente manual así como las condiciones de garantía indicadas en el documento denominado Certificado de Garantía que se le entrega como parte de la entrega de su departamento.

Se asume que un mantenimiento bien realizado tiene características similares a las contenidas en el presente manual.

Modelo de Plan de mantenimiento de Áreas Comunes:

Componente a Mantener	Periodicidad					
	Semanal	Mensual	Bimestral	Trimestral	Semestral	Anual
Pintura de Fachada y áreas comunes						X
Pintura de rejas y/ó elementos metálicos.						X
Mantenimiento de mamparas, puertas y ventanas.					X	
Revisión de red de desagüe.						X
Revisión de instalaciones eléctricas.						X
Mantenimiento de puerta de estacionamiento.				X		
Mantenimiento de zonas de recreación habilitadas.				X		
Mantenimiento de Jardines y áreas verdes.		X				
Mantenimiento de redes de agua incluido Bombas, Válvulas y Tableros.					X	

Modelo de Plan de mantenimiento de Departamentos:

Componente a Mantener	Periodicidad					
	Semanal	Mensual	Bimestral	Trimestral	Semestral	Anual
Fisura						X
Pintura de techos						X
Pintura de muros internos.						X
Pintura de muros externos.						X

Limpieza de ventanas y mamparas.		X				
Limpieza de elementos metálicos.	X					
Limpieza de mobiliario.	X					
Limpieza de chapas y puertas.		X				
Lubricación de bisagras.		X				
Pintado de puertas y zócalos.						X
Limpieza de pisos laminados.					X	

Componente a Mantener	Periodicidad					
	Semanal	Mensual	Bimestral	Trimestral	Semestral	Anual
Revisión de Griferías		X				
Mantenimiento de trampas.					X	
Revisión y/o cambio de tubos de abasto.					X	
Revisión o cambio de accesorio de inodoros.					X	
Revisión de sellos en baño.				X		
Revisión de sellos en cocina y lavandería.				X		
Limpieza de sumideros			X			

Componente a Mantener	Periodicidad					
	Semanal	Mensual	Bimestral	Trimestral	Semestral	Anual
Revisión de Placas, interruptores, tomacorrientes.		X				
Mantenimiento de Tableros Eléctricos.					X	

Artefactos Eléctricos:

Los artefactos eléctricos que son entregados a los clientes como parte de la oferta comercial descrita en el contrato de compra venta, requieren también de mantenimiento. Las características, periodicidad y garantía de los mismos se hayan descritos en los manuales de los fabricantes que también le son entregados a los propietarios al momento de la entrega de sus inmuebles.

Es importante que tome en cuenta que el presente manual es principalmente una guía de mantenimiento elaborada para ayudarlo a preservar de la mejor forma sus inmuebles; y que puede estar sujeto a correcciones y / o variaciones en el caso de hallarse alguna imprecisión o disparidad respecto de información actualizada por el fabricante. No olvide que las garantías que brinda la inmobiliaria están descritos de forma general en el “Certificado de Garantía” y que puede comunicarse a los medios indicados en la “Guía para requerir Atención a la inmobiliaria”. Si se comunica con nosotros a los medios indicados, estaremos prestos a orientarlo y a brindarle a la información y atención que corresponda.

¡Que disfrute mucho de su adquisición!

Nota: Es importante tomar en cuenta que los detalles de información incluidos en el presenta manual, pueden tener una ligera variación respecto del proyecto ejecutado. De encontrarse alguna la inmobiliaria podrá informar sobre la diferencia en fecha posterior.