

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DEL DEPARTAMENTO
Y DE LAS AREAS COMUNES DEL EDIFICIO



INDICE

1. INTRODUCCION	Página 3
2. RECOMENDACIONES ESTRUCTURALES	Página 4
3. GENERALIDADES	Página 4
4. FISURAS	Página 5
5. RECOMENDACIONES PARA LOS ACABADOS	Página 6
6. PISOS CERAMICOS Y PORCELANATOS	Página 6
7. PISOS DE MADERA	Página 7
8. PINTURA	Página 9
9. VENTANAS	Página 10
10. PUERTAS	Página 11
11. MUEBLES DE COCINA	Página 13
12. CLOSETS	Página 15
13. APARATOS SANITARIOS	Página 16
14. GRIFERIAS	Página 17
15. PIEDRAS NATURALES: CUARZO, MÁRMOL Y GRANITO	Página 18
16. CARPINTERÍA METÁLICA Y CARPINTERIA EN ACERO	Página 19
17. INSTALACIONES ELECTRICAS.....	Página 19
18. INSTALACIONES SANITARIAS	Página 21
19. RECOMENDACIONES GENERALES	Página 21
20. MANTENIMIENTO A LOS EQUIPOS DE LAS AREAS COMUNES	Página 24
21. COBERTURAS Y NO COBERTURAS DE LA GARANTIA	Página 24
22. PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A LA COBERTURA DE LA GANATIA	Página 26

INTRODUCCION

Nos es muy grato dirigirnos a ustedes para felicitarlos por la adquisición de su departamento en este nuevo edificio de EDIFIKARTE.

Como parte de la documentación proporcionada, en esta oportunidad les hemos preparado el presente **“Manual de uso y mantenimiento del departamento y de las áreas comunes del edificio”**, el cual ha sido elaborado en un lenguaje sencillo y directo, con el propósito de que cualquier usuario, aún aquellos poco familiarizados con los temas vinculados con la construcción y el mantenimiento de inmuebles, pueda comprender y aplicar sus recomendaciones con suma facilidad.

Este manual constituye un protocolo de uso y mantenimiento, y está principalmente dirigido a cada uno de los propietarios, de los departamentos, para informarles acerca del correcto uso de sus inmuebles, así como también para proporcionarles datos importantes, como los tiempos de garantía ofrecidos, así como la periodicidad recomendada para los mantenimientos. También encontrarán datos de utilidad como, por ejemplo, detalles de la pintura que se ha utilizado en su departamento.

El **“Manual de uso y mantenimiento del departamento y de las Áreas Comunes del Edificio”**, el cual además de estar dirigido a cada propietario, está también dirigido a la empresa Administradora que contrate la Junta de Propietarios. Durante ese mismo proceso de entrega, se les entregará también un instructivo con el proceso de post-venta, en caso de problemas en sus departamentos. Al recibir este manual usted ya habrá recibido sus inmuebles y las áreas comunes ya habrán sido entregadas a la empresa administradora del edificio.

1. RECOMENDACIONES ESTRUCTURALES

1.1. GENERALIDADES:

1. Su departamento estará constituido por columnas, placas, vigas, lozas aligeradas y losas de concreto armado, con lo cual se logra tener una estructura sismo resistente. Asimismo, formarán parte del departamento los muros que son elementos divisorios o tabiquería.
2. En caso de querer realizar modificaciones interiores a su departamento, por ningún motivo debe picar o demoler en parte o en su totalidad una columna, placa, viga o techo de concreto armado, ya que ésto ocasionaría un debilitamiento en la estructura de su departamento y de todo el edificio en general, disminuyéndole el comportamiento sismo resistente y la seguridad del habitante para lo cual fue diseñado y construido.
3. Para cualquier modificación por mínima que ésta sea, recomendamos, consultar previamente con un profesional calificado, ya que de otra forma se obtendrán malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.
4. Es importante en el caso de realizar modificaciones a los muros no estructurales, por pequeñas que éstas sean, consultar con los planos de instalaciones. De esta manera se evitará que, por desconocimiento, un problema mínimo, pueda derivarse a uno mayor y más serio.
5. Si desea colocar clavos, pernos u otros elementos, perforar previamente cuidando de estar lejos de las tuberías de agua y desagüe que están empotradas y cuya ubicación se indica en los planos de instalaciones sanitarias y eléctricas.

1.2. FISURAS:

1. Las fisuras suelen aparecer en las viviendas diseñadas con placas, columnas, vigas, aligerados y lozas de concreto armado como es el caso de vuestro edificio; en general, se les pueden calificar de normales, y no son signos de mala construcción sino del comportamiento propio que tienen los materiales empleados, especialmente del concreto, que, con el transcurso del tiempo, logran su asentamiento definitivo en la vivienda. Estas fisuras por asentamiento son previsibles en toda edificación nueva y dejan de aparecer una vez que el suelo se haya adaptado al peso de la nueva estructura.
2. Dentro del lapso de dos a tres años de terminada la vivienda, aparecen fisuras en los muros, placas, columnas, vigas y losas producto de la retracción del fraguado del concreto y de los morteros.
3. Las fisuras aparecen también debido a que las viviendas están sometidas a continuos sismos, en su mayoría imperceptibles, además de los cambios bruscos de temperatura que favorecen su aparición. Los cambios bruscos de temperatura favorecen la aparición de fisuras sobre todo en departamentos que se encuentran cerrados sin ventilación.
4. En general estas fisuras no son motivo de preocupación ya que no implican daños estructurales en la edificación, sino es una forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo, por lo que no requieren reparación.
5. Existen además otros tipos de fisuras que no deben preocupar y que corresponden a la unión de distintos tipos de materiales en techos y muros. En estos encuentros, con el tiempo pueden presentarse fisuras que son normales en unión de elementos y materiales distintos, que trabajan en forma diferente. Las líneas que se presentan a lo largo de las juntas, en realidad no son fisuras, si no que se está marcando la

separación real existente. Por todo lo mencionado no debe reparar las aparentes fisuras que se presentan en esta separación por que indefectiblemente volverán a presentarse. Les hacemos hincapié en esto, ya que, por razones estéticas, algunos propietarios pretenden arreglar estas aparentes fisuras en las juntas, sin embargo, volverán a aparecer con el menor sismo.

En general, podemos asegurarle que las fisuras están previstas que aparezcan y no deben preocuparlo, pero en caso aparezcan fisuras en las vigas, losas o muros, que sean muy preocupantes o sus separaciones sean muy anchas comuníquese con el servicio postventa de la empresa, para que un ingeniero revise y haga un diagnóstico.

6. En caso que la fisura tenga un efecto estético muy importante, se puede recurrir al siguiente procedimiento:
 - Limpiar y abrir ligeramente la fisura, con un clavo o alambre retirando superficialmente la pintura, pasta y/o tarrajeos sueltos, en un espesor no mayor a los 2 ó 3 milímetros en profundidad y ancho.
 - Sellar o rellenar la fisura con un sellante (masilla flexible) que mantenga elasticidad en el tiempo y que permita el trabajo de pintura sobre él (tipo Sikaflex o similar) y espere a que seque.
 - Aplicar empaste y volver a pintar.

2. RECOMENDACIONES PARA LOS ACABADOS

2.1. PISOS CERÁMICOS / PORCELANATOS

1. Para mantener adecuadamente la apariencia de los cerámicos, se recomienda efectuar una limpieza diaria a los mismos utilizando soluciones que contengan componente neutro y agua, que deberán ser aplicadas mediante un paño húmedo en toda el área a limpiar. Luego proceder a enjuagar el paño con abundante agua y volver a limpiar el área con el paño limpio.

2. No utilice elementos abrasivos como **cepillos** metálicos y otro elemento que pueda deteriorar la superficie del esmalte al tratar de quitar manchas de pintura o cemento u otro agente externo adherido a la superficie del cerámico.
3. Para una limpieza profunda utilice detergente neutro con una escobilla de cerdas de nylon puntualmente en las piezas manchadas, luego lavar nuevamente con detergente neutro en toda la superficie y finalmente enjuagar con abundante agua y dejar secar.
4. En el caso de pisos que colindan con otro tipo de piso, especialmente baños y cocina, se debe tener el cuidado suficiente para no humedecer demasiado las juntas de protección del cambio de piso (tapa juntas), por ende, el acabado de la zona colindante.

2.2. PISOS ESTRUCTURADOS DE MADERA Y PISOS DE BAMBU DEMADERA.

Todos los pisos de madera requieren cuidados constantes, aunque sencillos para que se mantengan siempre en condiciones óptimas. La madera por ser un material orgánico sufre variaciones en sus dimensiones (contracción y expansión) debido a la humedad ambiental. La humedad ambiental recomendada para un buen comportamiento de la madera debe variar entre el 35% y el 65%. Dado que en nuestra ciudad la humedad ambiental relativa alcanza porcentajes superiores a estas cifras (80%-100%) es posible que la madera sufra variaciones (dilataciones o contracciones) en sus dimensiones en un periodo de tiempo hasta que alcance un equilibrio en el ambiente donde ha sido colocado. Esta es la razón fundamental de la presencia de separaciones en las piezas, las mismas que no implican una mala instalación de los pisos o mala calidad de los mismos. Sin embargo, como en nuestro caso se han instalado, dependiendo del departamento, pisos estructurados de madera y pisos de madera bambú, los cuales han pasado por un proceso de fabricación certificado, y control de calidad antes de su instalación, confiamos que estos efectos se minimicen y sean menores a los que normalmente surgen.

La madera requiere un periodo de acondicionamiento y asentamiento que tardará algunos meses, a pesar de ésto, no existe problema alguno para autorizar el tránsito y uso de éste. El periodo aproximado de acondicionamiento y asentamiento de la madera es de un año, es decir un ciclo completo de estaciones.

A continuación, se dan algunas recomendaciones para mantener un piso en buen estado:

1. Evite que el piso tenga exposición continua y directa al sol ya que dicha exposición le puede causar contracciones debido a los cambios bruscos de temperatura. Instalar cortinas para mitigar la exposición al sol.
2. Evite que su vivienda permanezca cerrada completamente, la ventilación de los ambientes es muy importante sobre todo aquellos donde existan elementos de madera, ésto ayuda a la mejor aclimatación de los materiales. No cierre su vivienda sin ventilación por largas horas, siempre deje ventanas de los ambientes entre abiertas y cuando lo habite abra las ventanas.
3. Proteja el piso de los muebles y objetos pesados para evitar ralladuras en los mismos. Se recomienda adherir algún tipo de franela o pequeña tela en la pata o superficie de los muebles, sillas, mesas y otros para evitar ralladuras en el mismo.
4. Limpie el piso utilizando un trapo ligeramente húmedo para retirar el polvo del mismo y luego puede lustrarlo con una franela o trapo seco para sacar brillo. No aplicar cera.
5. Apenas reciba su departamento, instale cortinas para mitigar la exposición al sol; y si no lo piensa habitar inmediatamente o lo piensa alquilar, o desea irse de viaje, no cometa el error de cerrar el departamento sin ventilación, dejar ventanas de los ambientes entre abiertas no bastara, usted deberá encargar a alguien que dos veces por semana habrá las ventanas y ventile todos los ambientes del departamento por largas horas. Debe ser consiente que su departamento es una inversión costosa por lo que deberá realizar el mantenimiento con sumo cuidado.

2.3. PINTURA

Colores y marcas utilizadas en su departamento:

Paredes

- Sala - Comedor : Blanco ostra(1) + Blanco(3) Duralatex CPP
- Pasadizos : Blanco ostra(1) + Blanco(3) Duralatex CPP
- Dormitorios : Blanco ostra(1) + Blanco(3) Duralatex CPP
- Cocina : Blanco Duralatex CPP
- Lavandería : Blanco Duralatex CPP
- Cuarto de servicio : Blanco Duralatex CPP
- Baños : Blanco Duralatex CPP

Cielorrasos (Techos)

- Sala - Comedor : Blanco Vancelatex Pato
- Pasadizos : Blanco Vancelatex Pato
- Dormitorios : Blanco Vancelatex Pato
- Cocina : Blanco Vancelatex Pato
- Lavandería : Blanco Vancelatex Pato
- Cto. de servicio : Blanco Vancelatex Pato
- Baños : Blanco Vancelatex Pato

Las pinturas que se aplican a muros, techos, puertas y otros elementos son de buena calidad, sin embargo, tienen una duración definida y que depende del uso de la vivienda y de su mantenimiento.

Para mantener los muros limpios y evitar la formación de hongos se deberá seguir las siguientes recomendaciones:

1. Los muros y techos del departamento podrán ser limpiados con un paño blanco húmedo y jabón, en el caso de mancharse levemente, de lo contrario, deberá repintarse.
2. Se recomienda sacudir periódicamente los muros y techos para poder evitar acumulación de polvo.
3. Para evitar todo tipo de olores, como para mantener su casa seca, es fundamental una buena ventilación. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que ayuda a matar todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas). Ésto, junto a una calefacción seca, es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, y evitar la condensación.
4. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: Humedad, oscuridad y poca ventilación. Debe limpiar periódicamente.
5. Durante y luego de tomar un baño de agua caliente, deberá abrir la ventana y/o prender el extractor para permitir el desfogue del vapor de agua, evitando así que se acumule la humedad y se impregne en los muros, con la consecuente aparición de hongos.

2.4. VENTANAS

1. Las ventanas corredizas deben ser accionadas con cuidado, pues si se hace con demasiada fuerza, éstas podrían descarrilarse, salirse y romperse a pesar del tope en el extremo. Por otra parte, las garruchas (ruedas que permiten su deslizamiento) deben ser aceitadas cada 6 meses para facilitar su normal funcionamiento.
2. Limpie los vidrios empleando un paño limpio, agua y jabón o algún líquido limpiador tipo Glassex.

3. Evite emplear papel periódico y ron de quemar, que posteriormente provocarán el opacamiento del brillo original del cristal. Evite también el uso de sustancias abrasivas que puedan rayarlo.
4. Limpie los cristales cuando las incidencias de los rayos solares no sean en forma directa.
5. Evite exponer al cristal a salpicaduras de soldadura y mezclas de cemento que puedan dañar su superficie.
6. El usuario debe tener especial cuidado y criterio para manipular ventanas de vidrio ya que son objetos frágiles y contundentes que pueden descarrilarse y caer.

2.5. PUERTAS

Las puertas son estructuradas de madera cedro con planchas de 9mm de MDF pintadas de color blanco con pintura tipo Gloss brillante. Los materiales de las puertas al igual que los accesorios utilizados en su ensamblaje, los cuales tienen la misma garantía y calidad del producto terminado. A continuación, algunas recomendaciones para su uso y buen mantenimiento:

1. Recomendamos cerrar las puertas contra placadas en forma suave y verificar el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que sufren con el uso y el trato inadecuado.
2. Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que éstas se deterioran como también pueden dañar el muro o tabique de donde cuelgan.
3. Antes de la época de lluvias, es aconsejable revisar el sellado de los filos y caras o tapas de las puertas.

4. En caso de querer desmontar la hoja de la puerta, quitar los pines de las bisagras. Nunca desentornillar las bisagras del marco y/o de la hoja.
5. Las pinturas que se aplican en los marcos y puertas son de buena calidad, sin embargo, tienen una duración definida y esta depende del uso y cuidado del departamento.
6. Se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos de tiempo, del sol, y especialmente de la humedad, las pinturas se desgastan, perdiendo colorido, brillo e incluso pueden llegar a descascararse.
7. Para lograr un buen mantenimiento de las superficies de las puertas hay que seguir los siguientes pasos:
 - Repasar como mínimo una vez por semana, previa limpieza de polvo, manchas con trapo húmedo y jabón suave, secar inmediatamente.
 - No utilizar ningún producto abrasivo para su limpieza, no usar thinner, y no usar detergentes de limpieza.
 - Se recomienda repintar cada 2 años los seis lados de la puerta.
8. Se recomienda utilizar topes de puerta para evitar golpes en cerraduras.
9. Las cerraduras deberán limpiarse únicamente con un trapo humedecido con agua. En ningún caso deberá utilizarse material abrasivo, pulidores, etc., pues esto malograría el acabado de las cerraduras quitándole el brillo y rayándolas.
10. Debe manipular con cuidado las cerraduras para no rayarlas, ya que los rayones no forman parte de la garantía. La garantía solo cubre cualquier defecto de fábrica o falla en el mecanismo de la cerradura.

2.6. MUEBLES DE COCINA

Los muebles de cocina en algunos casos son hechos en melamine Duraplac o Novocor de 18mm importada y en otros casos son hechos en MDF pintados al poliuretano, al igual que los accesorios utilizados en su ensamblaje, los cuales tienen la misma garantía y calidad del producto terminado. A continuación, algunas recomendaciones para su uso y buen mantenimiento:

1. No golpear las puertas al cerrarlas. No realizar golpes con otros objetos que quíen puertas y/o estructuras. Darle el uso correspondiente a su naturaleza.
2. No clavar ni pegar ningún objeto en las puertas.
3. El melamine no es 100% resistente a la humedad por eso se recomienda no mojarlas. En caso de inundación secar lo antes posible la parte afectada.
4. No colocar objetos calientes directamente sobre el tablero de granito, ni en las puertas.
5. No picar ni rallar directamente sobre el tablero de granito.
6. No pararse sobre los muebles, y tampoco colgarse de las puertas ni cajones, pues puede causar roturas, desprendimientos y/o daños.
7. Limpiar semanalmente los accesorios del condimentero para evitar que se oxiden los rieles y componentes de aluminio. El condimentero no tiene garantía por oxido.
8. Luego de usar el lavadero se recomienda secar las salpicaduras de agua sobre el tablero de granito y puertas ya que el agua se podría filtrar detrás del mueble por los bordes.

9. Se recomienda no inundar el piso de la cocina para limpiar.
10. No forzar el ángulo de apertura de las puertas, puede causar desprendimiento de tornillos y daños en las bisagras.
11. No pisar ni colocar objetos pesados sobre los cajones, los rodajes de las correderas se pueden dañar.
12. No verter líquidos ácidos o indelebles sobre el tablero de granito, pues puede causar manchas permanentes.
13. Usted deberá limpiar una vez por semana las bisagras y correderas telescópicas para evitar que la humedad y los abrasivos oxiden dichos elementos. Para la limpieza del mueble use un trapo seco o en todo caso, líquidos especiales para su limpieza.
14. Para dar un poco de brillo al mueble, se puede usar un pulidor de limpieza para los muebles pintados y silicona Brillol para muebles de melamine. Para el tablero de granito se debe aplicar un sellador cada 6 meses.
15. Se recomienda hacer un mantenimiento una vez al año para hacerle una limpieza general y regulación de luces entre puertas.
16. Ventilar el mueble de bajo del lavadero para evitar la oxidación de las bisagras y para percatarse que no haya filtración de agua del lavadero que pudiera dañar los muebles. Asimismo, ventilar constantemente el condimentero ya que la humedad y los olores de aceites, vinagres y demás condimentos pueden oxidar las correderas telescópicas.

2.7. CLOSETS

Los interiores de los closets son hechos en melamine de 18mm importada y las puertas son de MDF de 19mm pintadas en Gloss color blanco, al igual que los accesorios utilizados en su ensamblaje, los cuales tienen la misma garantía y calidad del producto terminado. A continuación, algunas recomendaciones para su uso y buen mantenimiento:

1. No golpear las puertas al cerrarlas.
2. No clavar ni pegar objetos pesados de las puertas.
3. El melamine no es resistente a la humedad por eso se recomienda no mojarla.
4. En caso de inundación secar la parte afectada lo antes posible.
5. No colocar objetos calientes sobre las cajoneras.
6. No rayar los closets. No colgarse en las puertas. Darle el uso que corresponde a su naturaleza
7. No usar los cajones como apoyo para pararse.
8. No forzar el ángulo de apertura de las puertas, puede causar desprendimiento de tornillos y daños en las bisagras.
9. Usar los tubos colgadores para lo que fueron diseñados, es decir para colgar ropa.
10. Para la limpieza del mueble use trapo seco o líquidos especiales para la limpieza de muebles.

11. Para limpiar manchas no penetrantes se puede hacer uso de thinner acrílico solo sobre la melanina y no sobre las puertas de cedro.
12. Para dar un poco de brillo al mueble, se puede usar silicona Brillol para muebles de madera.
13. Se recomienda hacer un mantenimiento una vez al año para hacerle una limpieza general y regulación de luces entre puertas.
14. Para lograr un buen mantenimiento de las superficies de las puertas de madera hay que seguir los siguientes pasos:
 - a. Repasar como mínimo una vez por semana, previa limpieza de polvo, manchas con trapo húmedo y jabón suave, secar inmediatamente.
 - b. No utilizar ningún producto abrasivo para su limpieza, no usar thinner.
 - c. Se recomienda repintar cada 2 años los seis lados de la puerta.

2.8. APARATOS SANITARIOS

1. Lavar y limpiar con agua jabonosa.
2. Enjuagar con agua limpia y secar con paño suave.
3. Nunca emplear productos/materiales abrasivos que puedan dañar la superficie.
4. Los tubos de abasto suministrados son de hilo trenzado de acero, para su buen cuidado, no utilizar en su limpieza productos corrosivos como ácido muriático, cloro o lejías concentradas etc. El producto ha sido fabricado para uso de agua potable, ambientes neutros y presiones domésticas.

2.9. GRIFERÍA

Para que su grifería dure un largo periodo de tiempo, seguir las siguientes instrucciones:

1. Realizar una limpieza periódica empleando agua y jabón, haciendo frotaciones suavemente.
2. En caso de aparecer sarro o caliche es su grifería, usar un producto especializado para la limpieza de la grifería.
3. Si la grifería va a ser dejada de usar en un tiempo prolongado, deberá protegerse aplicando silicona en spray sobre la superficie y envolverla con bolsa plástica.
4. Nunca usar detergentes, pulidores, esponjita verde, paños abrasivos, solventes agresivos como thinner, alcohol, ácido muriático, entre otros.
5. Las perillas y manijas están diseñadas para ser operadas manualmente y con suavidad. No usar herramientas para accionarlas.
6. No desarme la grifería si no está en pleno conocimiento de su diseño, hacerlo podría ocasionar daños al producto, no cubiertos por la garantía.
7. En caso de presentarse silbidos y en general ruidos dentro de la grifería, revisar la presión de la línea. Es posible que esté operando por encima del rango de trabajo, lo cual podría ocasionar rupturas de tuberías en el interior del departamento.
8. Limpiar periódicamente el cabezal de la regadera de la ducha con la finalidad de tener suficiente fluido de agua.

2.10. PIEDRAS NATURALES: CUARZO, MÁRMOL Y GRANITO

1. Generalmente, sólo se necesita un poco de agua tibia y un detergente suave. Los líquidos de limpieza para todo uso generalmente dañarán la piedra o degradarán el sellador, dejándolo susceptible a manchas e incluso a perder sus propiedades. Se recomienda sellar los tableros cada 12 meses con Stone Protect (que vende la empresa Graymar S.A.C.) o similar. No pintar con plumones o resaltadores.
2. El mantenimiento con un limpiador de PH balanceado neutral ayudará a quitar grasas. También ayudará en algunas piedras más blandas el utilizar polvillo de pulido que elimine las ralladuras del uso diario. Los limpiadores especiales para piedras nunca destruirán el sellador. De hecho, algunos de ellos tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración. Para trabajos más duros de limpieza, el utilizar estos limpiadores especiales removerá efectivamente manchas fuertes, pero recuerde siempre ser cuidadoso al utilizar el limpiador.

Mantenimiento especial:

1. Las áreas ligeramente arañadas u opacadas pueden ser restauradas utilizando un componente lustrador y cera líquida. Algunos fabricantes recomiendan dar a la superficie entera, una capa de cera en pasta de cuando en cuando para ayudar a mantener la apariencia, pero no es usualmente necesario.
2. El alcohol desnaturalizado removerá casi todos los adhesivos y residuos, no dañará el acabado del tablero, sin embargo, la acetona y el thinner sí causarán daños.
3. Los limpiadores abrasivos y esponjas de hacer arañarán y opacarán el acabado. Los productos de limpieza que contengan limón, vinagre o cualquier otro ácido podrían opacar la piedra, incluyendo limpiadores líquidos tales como el Windex. Nunca deje limón, vinagre o algún otro tipo de comidas ácidas (incluyendo aderezos para ensalada) o jugo de naranja o piña directamente sobre el tablero de piedra. Estos dejarán manchas y podrían malograr la piedra. Utilice solamente productos de limpieza diseñados especialmente para piedra natural.

2.11 CARPINTERÍA METÁLICA Y CARPINTERIA EN ACERO

La carpintería metálica se ha pintado utilizando pintura epoxica acabado en esmalte en colores metálicos, y la carpintería en acero es pulida satinada, para las que brindamos algunas recomendaciones para su uso y mantenimiento.

1. Las barandas deben limpiarse únicamente con trapo húmedo
2. No debe permitirse ninguna acumulación de polvo o de rocío matinal.
3. No permitir golpes con objetos contundentes.
4. La garantía es respecto de la durabilidad de la pintura, no cubre daños por golpes, rayones, quiñes, pisadas, etc.
5. Se garantiza la resistencia de los anclajes y los cordones de soldadura siempre y cuando no se exceda la carga para lo cual fue diseñado.
6. Es recomendable en la carpintería metálica exterior (barandas) un repintado después de un año como mínimo.

3. INSTALACIONES ELECTRICAS

1. Las tuberías de las instalaciones eléctricas son de PVC y están embebidas en los muros y techos del departamento. En caso se quiera realizar alguna modificación, esta debe ser de tal forma que se adosen las nuevas tuberías al techo o a los muros, ya que, al ser de otra forma, se debilitarían las estructuras.
2. Los cables que llevan la energía eléctrica, han sido sometidos a prueba de aislamiento y funcionamiento de circuitos, por lo que no deberían presentar problemas de corto

- circuito y descargas eléctricas. De producirse corto circuito verificar luminarias y artefactos eléctricos instalados por cuenta del propietario.
3. Para hacer uso del TV Cable y Teléfono, debe comunicarse con las empresas proveedoras del servicio, para que realicen el cableado en el interior del departamento desde las tuberías ubicadas en el área común del piso en cual se encuentra su departamento.
 4. El tablero de alimentación general, cuenta con llaves termo-magnéticas y diferenciales, las que controlan los circuitos indicados a continuación: tomacorrientes, alumbrado, cocina, therma, lavadora-secadora.

Recomendaciones:

1. Los aparatos eléctricos deberán ser colocados por especialistas ya que de lo contrario podría originar falso contacto que hace oscilar las luminarias.
2. No realizar conexiones adicionales de tomacorrientes ya que podría sobrecargar el circuito.
3. Todos los tomacorrientes poseen línea a tierra. En caso de que el electrodoméstico a usar no posea dicha toma, deberá hacer uso de adaptadores de garantía, de no ser así estos adaptadores podrían quemarse, dañando la placa eléctrica, daño que no cubrirá la garantía.
4. Recuerde que los tomacorrientes no deben ser sobrecargados con más de una extensión, para realizarlo consulte con un técnico especialista.
5. No instalar dicroicos tipo let ya que podría originar falso contacto que hace oscilar los focos. Se recomiendan dicroicos ahorradores.

4. INSTALACIONES SANITARIAS

Las tuberías de las instalaciones sanitarias son de PVC (agua fría) y CPVC (agua caliente), o en su defecto tuberías termo fusionadas, y están embebidas en los muros y techos del departamento. En caso se quiera realizar alguna modificación, esta debe ser de tal forma que se adosen las nuevas tuberías al techo o a los muros, ya que, al ser de otra forma, se debilitarían las estructuras.

Todas las tuberías han sido sometidas a pruebas de presión, en el caso de agua fría y caliente; y estanqueidad en el caso de desagüe, por lo que no deberían presentar fugas.

En caso de presentarse filtraciones podrían ser por los siguientes motivos:

1. Perforación inadecuada con taladros o clavos para colgar cuadros, repisas, adornos, tendales, pedestales para televisión, etc., por lo que antes de realizar dichas perforaciones verificar el plano de instalaciones.
2. Debido al poco cuidado en la limpieza de las partes inferiores de los lavaderos y lavatorios, las trampas de los mismos podrían presentar fugas debido al golpe, ya sea con escobas, escobillas, etc., que desalinearían las tuberías, por lo que se debe tener mucho cuidado en la limpieza, mucho más en la zona del mueble de cocina.
3. Por defecto de instalación o fabricación del producto, para lo cual tendría que comunicarse con el servicio postventa.

5. RECOMENDACIONES GENERALES

1. En caso que usted no pueda habitar su departamento inmediatamente o desea cerrarlo, recomendamos expresamente que, en estos casos, se asegure que alguien pueda hacerle una limpieza general a su departamento por lo menos cada 5 días, ya que la concentración de humedad, de calor, la acumulación de polvo y el des-uso deterioran más rápidamente todos los acabados del inmueble (pintura, pisos, carpintería metálica, griferías, paredes, etc). Asimismo, asegúrese de dejar todas las llaves de agua cerradas,

así como todas las griferías, con la finalidad de no sufrir inundaciones que perjudiquen su departamento ni el de los propietarios vecinos. También es recomendable bajar la llave general del tablero eléctrico.

2. Es necesario que ventile el departamento frecuentemente abriendo puertas y ventanas con la finalidad de evitar la aparición de hongos en las paredes, que se descuadren las puertas, que se dilate el piso de madera y que se agrieten las paredes (este suceso es frecuente en departamentos de estreno que los cierran y no los habitan sino después de tres meses).
3. Evite la acumulación de polvo en las paredes sacudiéndolas periódicamente, para evitar la formación de hongos.
4. En caso de querer hacer remodelaciones en el departamento, se recuerda que no se deben hacer modificaciones estructurales que involucren la eliminación total o parcial de muros.
5. En caso de cambiar algún enchape, acabado o hacer algún tipo modificación que genere desmonte, éste no deberá evacuarse por el ascensor, sino por las escaleras de emergencia.
6. Los residuos de cemento, arena, pintura, restos de comida, papeles, cartones, plásticos, papel higiénico, trapos y similares no deben ser eliminados por ningún motivo por los lavaderos, ducha o inodoros, pues esto produce atoros que perjudican a todos los vecinos del edificio.
7. Es importante el mantenimiento dos veces al año de toda la carpintería metálica que presente oxidación. Para tal fin debe usarse pintura gloss.
8. Al regar las jardineras, no empozar el agua. Verificar que en los bordes la tierra este húmeda e inmediatamente interrumpir el regado. Si por algún motivo piensa remover la

- tierra de la jardinera, asegurarse que antes de colocar la nueva tierra, se coloque piedra chancada en el fondo de la jardinera, a fin de evitar obstrucciones en el desagüe de la misma.
9. Ventilar los ambientes del departamento constantemente; dejar una ventana abierta para que circule aire y de esa forma conservar la carpintería de madera cedro del departamento y sobre todo el piso de madera.
 10. Instalar cortinas inmediatamente para proteger el piso de madera. Evitar que el sol caiga directamente sobre el piso de madera porque podría originar aberturas en el piso.
 11. Evitar que el departamento se quede por largas horas con todas las ventanas cerradas. Por la humedad existente en el departamento se crearía un micro-clima que podría afectar los muebles, puertas, pisos de madera y paredes.
 12. No limpiar las puertas de cocina, ni las puertas de los dormitorios, ni el piso de madera con abrasivos, ni con detergentes de limpieza, solo utilizar una franela húmeda.
 13. Instalar en el interior de los closets deshumecedores para combatir la humedad y los hongos que se acumularan debajo de los cajones. Dejar alguna puerta abierta de los closets para evitar los hongos, recordar limpiar periódicamente debajo de los cajones.
 14. No limpiar las ventanas con implementos que pudieran rayarlas, cualquier mancha difícil sale con agua y/o papel periódico.
 15. No limpiar las tinas y griferías con escobillas, ácidos, abrasivos o con cualquier objeto o líquido que pudiera dañarlas, solo limpiarlas con una franela con detergente y bastante agua.

6. GARANTIA Y MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS INSTALADOS EN LAS AREAS COMUNES.

1. La Junta de propietarios deberá realizar los mantenimientos preventivos a los equipos instalados en las áreas comunes del edificio por lo menos una vez al año, llámense: cisterna consumo humano, ascensores, bombas de agua, bombas de desagüe, bomba contra incendio, motores de extracción de monóxido, puerta de garaje, puerta peatonal, ascensor para discapacitados, cámaras de seguridad, sensores de humo, bomba de pileta de agua, tableros eléctricos, sumideros instalados en los sótanos, cuarto de bomba y techos, entre otros equipos.
2. Los mantenimientos preventivos a los equipos instalados en las áreas comunes del edificio deberán ser realizados por las mismas empresas proveedoras del servicio, por lo menos durante los dos primeros años, menos los mantenimientos a los sumideros instalados en los sótanos, cuarto de bomba y techos cuyos mantenimientos debe ser realizados cada tres meses por el personal de limpieza del edificio.
3. Para acceder a la garantía de los equipos instalados en las áreas comunes del edificio, estos deberán tener su certificado de mantenimiento preventivo realizado como mínimo cada año por la empresa proveedora del servicio.
4. De darse el caso, dentro de los dos primeros años, que los mantenimientos preventivos sean realizados por otras empresas proveedoras, se perderá la garantía de los equipos.
5. Dentro del periodo de garantía, ante cualquier siniestro o desperfecto de cualquier equipo, estos **no** deben ser manipulados por terceras personas; más bien, estos deben ser manipulados solamente por la empresa proveedora del servicio o por la constructora, de lo contrario se perderá la garantía de los equipos y la constructora no será responsable por cualquier daño o siniestro que sufran los equipos o propiedades de terceros derivados de la manipulación.

7. COBERTURAS Y NO COBERTURAS DE LA GARANTIA

1. LA CONSTRUCTORA asume expresamente la responsabilidad técnica por la construcción del edificio de acuerdo a las normas vigentes establecidas en el código civil. En relación a los acabados, LA CONSTRUCTORA también asume expresamente la responsabilidad técnica por la veracidad y calidad de los equipos y materiales

empleados en los acabados del departamento y en las áreas comunes especificados en la memoria descriptiva. La duración del periodo de garantía de los acabados instalados en el departamento y en las áreas comunes del edificio es mayormente de un (01) año contado desde la fecha de entrega de los inmuebles y/o firma del acta de entrega de los inmuebles.

2. LA CONSTRUCTORA, dentro del periodo de garantía (un año), se compromete a subsanar y/o reparar sin costo para EL PROPIETARIO cualquier equipo y/o acabado del departamento y/o área común, que tenga defecto de fabricación, instalación o de implementación.
3. LA CONSTRUCTORA NO será responsable por los equipos y/o acabados que sufran daños por falta de mantenimiento, por la naturaleza (deterioro de acabados por el clima, humedad y medio ambiente), ni será responsable por los daños ocasionados por terceros derivados de la negligencia en limpieza o mala manipulación de los mismos.
4. LA CONSTRUCTORA no ofrece garantía, ni será responsable por el deterioro que pudiera ocasionar el medio ambiente en los materiales de madera instalados en el departamento, llámense pisos de madera; es decir, LA CONSTRUCTORA, no asumirá ningún costo por reparación de pisos de madera, por lo que EL PROPIETARIO deberá seguir el protocolo y las indicaciones que se estipularan en el presente manual y en el acta de entrega para ayudar a mitigar el efecto de la humedad y del medio ambiente en los pisos de madera instalados en los inmuebles. Los pisos de Bambú cuentan con la garantía del proveedor, pero el propietario deberá seguir las recomendaciones expuestas en el presente manual.
5. EL PROPIETARIO está obligado a seguir el protocolo e indicaciones que se estipularan en el presente manual y en el acta de entrega para ayudar a mitigar el efecto de la humedad y del medio ambiente en los acabados instalados en los inmuebles. En tal sentido, EL PROPIETARIO, no deberá abandonar sus inmuebles dejando los acabados con exposición al sol por varias horas y dejando sin ventilación los ambientes del

departamento por largas horas y/o días y/o meses. De ocurrir tales hechos, LA CONSTRUCTORA no se hará responsable, ni asumirá ningún costo de reparación por fisuras y/o grietas en las paredes, pintado de paredes, descuadrado de puertas de dormitorio, descuadrado de puertas de closets, y por deterioro en los acabados de madera y pisos de madera, producto de una negligencia por parte de EL PROPIETARIO.

6. A la entrega de este manual el PROPIETARIO ya habrá recibido sus inmuebles y la EMPRESA ADMINISTRADORA ya habrá recibido las áreas comunes del edificio. Entonces recuerde que el riesgo de deterioro, pérdida, daño o destrucción de LOS INMUEBLES, EL EDIFICIO y los bienes, equipos, instalaciones y servicios comunes de EL EDIFICIO se transfiere a EL PROPIETARIO desde la fecha de entrega de LOS INMUEBLES, por lo que LA EMPRESA CONSTRUCTORA no será responsable por el deterioro, pérdida, daño o destrucción de LOS INMUEBLES, EL EDIFICIO y los bienes, equipos, instalaciones y servicios comunes de EL EDIFICIO ocurrida después de la entrega física de LOS INMUEBLES; salvo que el deterioro, pérdida, daño o destrucción se deba a desperfectos de fabricación o instalación.

8. PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A LA COBERTURA DE LA GANATIA

1. Identificar el desperfecto o el malfuncionamiento del acabado, mueble, enser, y/o equipo instalado en el inmueble, y determinar en lo posible la causa del desperfecto.
2. Revisar el MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DEL DEPARTAMENTO y determinar si el desperfecto y/o malfuncionamiento es imputable y de responsabilidad a la constructora.
3. De ser el desperfecto o malfuncionamiento del acabado de responsabilidad de la constructora, se deberá enviar correo electrónico a: postventa@edifikarte.com.pe indicando su nombre, número de departamento, número y nombre del edificio, breve descripción del problema, si es posible envíe fotos, número de teléfono, e indicar los posibles días y horas para la atención.

4. Todo reclamo post-venta será realizada en forma individual y vía correo electrónico. Las solicitudes de post-venta realizadas por teléfono o wassap no serán atendidas, los encargos de reclamos post-venta dejados con los guardianes del edificio no serán atendidos; en ambos casos, esos reclamos se considerarán como no solicitados.
5. Todo reclamo post-venta debe ser realizado vía correo electrónico para que quede constancia de su reclamo y además se le pueda hacer el seguimiento hasta la solución definitiva del problema. Todo correo será respondido dentro de las 48 horas sea o no el reclamo de responsabilidad de la constructora. Todo reclamo será evaluado por la unidad técnica pertinente y se determinara si el reclamo es imputable a la constructora y si está dentro del periodo de garantía. Una vez activada la garantía la atención post-venta se realizará dependiendo de su disponibilidad de tiempo, de la complejidad y de la urgencia del problema; el plazo para la atención y solución al reclamo será coordinada entre las partes.
6. Las visitas de atención postventa de diagnóstico serán de lunes a viernes de 9.30am a 5.00pm, y las atenciones postventa para realizar los trabajos de refacción serán de martes a jueves de 9.30am a 5.00pm. Los días sábados no se atenderá ningún servicio post-venta.
7. Si usted tiene alguna emergencia sanitaria o eléctrica deberá comunicarse con el administrador del edificio o en todo caso llamarnos por teléfono o enviar correo electrónico, y será atendida a la brevedad posible.

Lima, Peru.