nesta TERRA

COSAPI INMOBILIARIA + grupo lar

Manual de **uso y mantenimiento**

La vida empieza en el hogar

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

Índice

TABLA DE CONTENIDO

1. Presentacíon
2. Aspectos generales
3. Seguridad integral
4. Servicio de atención al cliente y postventa
5. Cobertura y duración de garantías
6. Recomendaciónes de uso y mantenimiento

6.1 Pisos
6.2 Elementos Estructurales
6.3 Fisuras
6.4 Pinturas y Revestimiento
6.5 Ventanas y Mamparas
6.6 Puertas
6.7 Cerraduras y bisagras
6.8 Griferías
6.9 Lavadero de Cocina
6.10 Aparatos Sanitarios
6.11 Muebles Incorporados
6.12 Tableros de granito
6.13 Equipos
6.14 Ascensores
6.15 Humedad y condensación
6.16 Instalaciones sanitarias
6.17 Instalaciones eléctricas
6.18 Instalaciones de gas
6.19 Sistemas de alarmas contra incendios
6.20 Techos
6.21 Generales

7. Áreas Comunes
8. Recomendaciones Básicas de seguridad
9. Recomendaciones ante emergencias
10. Teléfonos de emergencias

Presentación

Bienvenido a NESTA, esperamos que disfrute de su nuevo departamento.

NESTA es un proyecto inmobiliario ubicado en la Av. Salaverry N° 475, doble frente con el Jr. Larrabure y Unanue N° 386, Jesús María, desarrollado por COSAPI Inmobiliaria y Grupo Lar, que cuenta con excelentes características, como su ubicación privilegiada frente al Campo de Marte.

El proyecto es el resultado del trabajo de un destacado equipo de profesionales expertos en cada especialidad.

El presente Manual tiene como propósito permitirle conocer y manejar información que usted necesita para el mantenimiento general de su departamento. Nuestras recomendaciones le ayudarán a obtener el máximo bienestar y prolongar la vida útil de su inmueble.

Además le brindamos información que le permitirá distinguir entre defectos atribuibles a la construcción, defectos generados por uso indebido o falta de mantenimiento y procesos normales producto de la estabilización de materiales o de su exposición al medio ambiente.

Junto con las recomendaciones en el uso de su departamento, le entregamos las principales indicaciones acerca del uso del edificio y los espacios comunes que usted puede disponer y disfrutar.

Estamos seguros que brindando el cuidado respectivo, usted podrá aprovechar al máximo su nuevo hogar.

Le recordamos que el canal para la Atención de Postventa es el siguiente:

Celular:
+51 953 011 111

E-mail:
postventa@nesta.com.pe

*Todas las imágenes en este manual son referenciales y solo tienen la formalidad de brindar una idea del edificio.

Aspecto generales

Antes de realizar un análisis puntual sobre el uso y mantenimiento de su departamento, es necesario mencionarle las siguientes recomendaciones:

Importancia del Mantenimiento

Para una conservación adecuada y por más tiempo de su departamento, es necesario un buen mantenimiento desde el mismo día de su entrega; siendo Usted el único responsable.

Si se produjese alguna falla o problema en su departamento le recomendamos que tome las medidas preventivas rápidamente, a fin de evitar así que el daño sea mayor.
Nuestra empresa no se hace responsable por fallas ocasionadas por la intervención de personas ajenas, personal no calificados o por no comunicar a tiempo el problema.

Trabajos ejecutados por Terceros

Antes de contratar servicios de terceros, usted debe comunicar a la administración del edificio y a la junta de propietarios.

La mayoría de los problemas observados en las viviendas, se deben a descuidos originados en la ejecución de trabajos por terceros. Usted como propietario es el responsable de controlar que los trabajos se ejecuten adecuadamente.
Asimismo, no debe ejecutar obra o instalación alguna que afecte el dominio común, el valor de la edificación o su apariencia externa sin la aprobación previa de la junta de propietarios. Caso contrario, deberá asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás propiedades o a los bienes de dominio común.

Nuestra empresa no asumirá ninguna responsabilidad por daños al departamento como resultado de la acción directa o indirecta de obras realizadas por terceros.

Si va a realizar modificaciones a su departamento, debe tener en cuenta lo siguiente:

Le recomendamos siempre se asesore por un arquitecto o ingeniero que además de diseñar las modificaciones, las ajuste a las normas municipales existentes, y pueda evaluar si hay riesgos estructurales o de instalaciones en la futura modificación.

- Todo elemento estructural, tales como cimientos, placas, muros, vigas y losas **no deberán ser picadas ni demolidas por ningún motivo.**

- No se deben hacer modificaciones estructurales en el departamento que

involucren la eliminación total o parcial de muros.

- En caso de modificar los pisos o algún elemento que genere desmonte, éste no deberá eliminarse por el ascensor sino por la escalera de evacuación.

- Los residuos de cemento, arena, pintura, papeles, cartones, plásticos, trapos y similares no deben de ser eliminados por ningún motivo por los lavaderos, ducha o inodoro, pues esto produce atoros que perjudican a todos los vecinos del edificio.

- Es importante tener en cuenta que toda modificación a realizar en su departamento debe realizarse cuando el edificio cuente con la Conformidad de Obra Municipal y haya concluido el proceso de independización.

Otras Recomendaciones

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

- En caso de que usted no permanezca en su departamento por un largo tiempo, se recomienda dejar la llave general de agua cerrada, así como todas las griferías, con la finalidad de no sufrir inundaciones que perjudiquen su departamento ni de los propietarios vecinos. Así mismo, también es recomendable bajar la llave general del tablero eléctrico.

- Es necesario dar adecuada ventilación al departamento frecuentemente abriendo puertas y ventanas para evitar la aparición de hongos en las paredes, techos, muebles y que se descuadren las puertas.

- Es muy importante que todos los ocupantes de su propiedad conozcan con exactitud la ubicación de las instalaciones y el funcionamiento de las llaves de agua y tableros generales de electricidad. De esta manera, ante algún problema relacionado con una de estas instalaciones, sabrán cómo actuar correctamente.

- Las tuberías expuestas en áreas comunes no deberán ser usadas para colgar objetos de cualquier índole (bicicletas, herramientas etc.)

- Le recomendamos siempre tener a la mano o guardar en un mismo lugar la documentación relacionada con su departamento.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

Seguridad integral

El propietario debe identificarse en el lobby para poder hacer válido el ingreso al complejo habitacional, tanto personal como el de vehículos. Ningún vehículo ingresa sin que sea identificado previamente por el recepcionista.

Se debe coordinar con la recepción del complejo las visitas de familiares y/o amistades, para un control efectivo de las personas que ingresan al mismo. No ingresará nadie que no cuente con el consentimiento o aprobación de los propietarios.

En caso desee realizar alguna modificación en su departamento, debe tener cuidado con el personal a contratar, así como el manejo de sus herramientas con el objetivo de buscar la seguridad de los vecinos.

Por último, el propietario declara tener pleno conocimiento que el proyecto en su totalidad comprende de varias etapas, por lo tanto existen áreas en las cuales no se pueden transitar por encontrarse en la fase constructiva, estas se encontrarán separadas por los muros divisorios, es por ello que se debe procurar y comprometerse a que tanto los propietarios como sus familiares e invitados no transiten por ellas, siendo totalmente responsable por los daños y perjuicios que puedan sufrir en su integridad física y corporal.

Servicio de atención al cliente y postventa

A continuación se detalla el procedimiento que debe seguir en caso se presente un problema en su departamento:

1. Se entiende por casos de **EMERGENCIA**, aquellos relacionados a fugas de agua, falta de fluido eléctrico que no sea por corte de energía por falta de pago o corte de la empresa de suministro de luz, falla de instalaciones eléctricas, falla del sistema o fuga de gas, y en general todo hecho que afecte la habitabilidad del inmueble. Si tiene una **EMERGENCIA**, debe actuar rápidamente para evitar mayores daños, inicialmente deberá canalizar su reclamo a través del conserje de la empresa administradora del edificio, que se encuentra en el módulo de recepción en el lobby del edificio las 24 horas y que está capacitado para realizar las acciones que ameriten para solucionar la emergencia presentada. Una vez controlada la **EMERGENCIA** comunicarlo al Servicio de Atención al Cliente al correo electrónico: **postventa@nesta.com.pe**

2. Cuando se presente un problema en su departamento, **no olvide de consultar su manual** antes de comunicarse con el servicio al cliente y postventa. Le recordamos que ninguna garantía cubre daños causados por el desgaste natural, uso indebido o por falta de mantenimiento.

3. En caso no pueda resolver el problema, comuníquese de manera escrita, al correo electrónico a postventa@nesta.com.pe indicando su **nombre, edificio, número de departamento y teléfono de contacto.** El horario de atención es de lunes a viernes de 9am a 5pm, no se considera feriados. Este procedimiento nos ayuda a atenderlo ordenadamente y evitar que alguna solicitud quede sin registro, ni respuesta.

4. Una vez se haya dejado constancia del ingreso del reclamo, recibirá una respuesta a su correo, en caso de proceder la observación, el personal de post venta coordinará con usted a fin de programar una visita de **inspección.**

5. El personal de post venta efectuará la visita de inspección y evaluará el problema, determinando si están dentro de la garantía de acuerdo a lo indicado en el presente manual.

6. En caso proceda el reclamo, se indicarán los trabajos a realizar y el tiempo estimado que tomarán los mismos, para los cuales se requiere de su aceptación.

7. En caso la reparación involucre materiales o instalaciones fuera de garantía, la observación no será atendida por parte de la inmobiliaria. Se le recomienda contactar un proveedor especializado para que lo atienda adecuadamente.

8. Tenga en cuenta que nuestro interés es atenderlo de la mejor manera posible. Por ello, en algunos casos la reparación puede tardar algunos días o puede ser necesario esperar por cambios de clima, stock de material entre otros factores ajenos a nuestro alcance. Asimismo, es importante su colaboración para poder atender adecuadamente su requerimiento, por lo cual debe realizar las recomendaciones del responsable de postventa para tratar el requerimiento, caso contrario la inmobiliaria no podrá dar solución.

9. De requerir realizar cambio de algún material, se procederá a verificar con la empresa proveedora sobre el stock requerido. De no haber el material en stock o de encontrarse descontinuado, se realizará el cambio por un material similar.

10. Al término de los trabajos se le enviará un correo de cierre de los trabajos ejecutados dando así la atención por culminada.

11. Si deseas realizar algún reclamo relacionado a las áreas comunes o los equipos comunes instalados en el Edificio, éstos deben ser canalizados a través de los Miembros de la Junta Directiva del Edificio, quienes son los representantes de los propietarios del Edificio.

12. Recuerde que este proceso se dará siempre durante el periodo de vigencia de garantía.

Cobertura y duración de garantías

El plazo de garantía inicia con la fecha consignada en el Acta de Entrega del Inmueble.

Se asume la lectura y comprensión por parte del propietario del presente manual, siendo responsabilidad del propietario por el mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.

El plazo de garantía inicia con la fecha consignada en el Acta de Entrega de la propiedad.

Sobre los componentes o materiales, brindamos los periodos de garantía que son establecidos por el proveedor de los mismos, siempre y cuando se demuestre que la falla viene de fábrica o por su mala instalación o ejecución.

Para que su inmueble se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es usted.

Es preciso mencionar que para que las garantías establecidas en este manual sean aplicables, se deberá hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar el mantenimiento preventivo necesario de acuerdo a las pautas y plazos establecidos en este manual. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías no podrán ser aplicadas.

Los períodos indicados son los mínimos recomendados para que se realice el mantenimiento.

Garantía y mantenimineto - **Departamentos**

Partida	Garantía	Frecuencia de mantenimiento preventivo **[Por cliente]**	INCLUYE	NO INCLUYE
Instalaciones Sanitarias	**1 Año**	**Mensual**	• Correcto funcionamiento de las instalaciones y componentes.	Daños provocados, mal uso o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Aparatos Sanitarios	**6 meses**	**Mensual**	• Correcto funcionamiento según las características aplicadas al producto y diseño. • Cambio de piezas interiores (falla de fábrica). • Desprendimiento de sellado.	Daños provocados por terceros, mal uso o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Griferías	**6 meses**	**Mensual**	• Correcto funcionamiento dentro de las tolerancias aplicadas. • Cambio de piezas interiores por falla de fábrica.	• Desgaste de empaquetaduras, gomas y sellos. • Daño provocado por terceros o propios del desgaste ordinario por uso. • Daños por dureza del agua y sarro.
Instalaciones Eléctricas	**1 Año**	**Anual**	• Correcto funcionamiento de las instalaciones y componentes.	• Daños provocados por terceros, incluidas perforaciones o mala manipulación, y desgaste por uso. • Desgaste de llaves termomagnéticas y/o llaves diferenciales por falta de mantenimiento o mal uso.

Intercomunicador	**1 Año**	**Semestral**	• Correcto funcionamiento según las características del producto y diseño.	Daños provocados por terceros, mal uso, manipulación u observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Muebles de Melamina	**1 Año**	**Semestral**	• Correcto cierre. • Correcto funcionamiento dentro de las tolerancias aplicadas.	Daños provocados, mal uso o mantenimiento, desgaste o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Pintura de muros	**6 meses**	**Semestral**	• Pintura veteadas o manchada. • Humedad u hongos • Observaciones registradas en el Acta de Observaciones de la entrega del departamento.	Rayones, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Carpintería Metálica	**6 meses**	**Semestral**	• Desperfectos de fabricación.	Daños provocados, mal uso o mantenimiento o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).

Pintura en Carpintería Metálica	**4 meses**	**Semanal**	• Correcto funcionamiento según las características del producto y diseño.	Daños provocados por terceros, o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Piso Laminado	**6 meses**	**Quincenal**	• Correcto cierre. • Correcto funcionamiento dentro de las tolerancias aplicadas.	Humedad por exceso de líquidos. Rayones, piquetes, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros). Daño provocado por mantenimiento incorrecto.
Tableros de Granito y Mármol	**1 Año**	**Mensual**	• Pintura veteadas o manchada. • Humedad u hongos • Observaciones registradas en el Acta de Observaciones de la entrega del departamento.	Rayones, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Puertas	**1 Año**	**Semestral**	• Desperfectos de fabricación.	Daños provocados, mal uso o mantenimiento o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).

Pintura de Puertas	**6 meses**	**Semestral**	• Pintura veteadas o manchada. • Observaciones registradas en el Acta de Observaciones de la entrega del departamento.	Rayones, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Cerraduras y Bisagras	**6 meses**	**Mensual**	• Desperfectos de fabricación así como el correcto funcionamiento dentro de las tolerancias aplicadas. • Regulación de bisagras.	Daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Ventanas, Mamparas y Perfilería	**1 Año**	**Mensual**	• Correcto funcionamiento • Correcta instalación	Rayas, trizaduras, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Cerámicos y Porcelanatos	**6 meses**	**Mensual**	• Reinstalación de la(s) pieza(s) por sopladura, por más de 1/4 de la superficie total observada.	Rayones, piquetes, manipulación, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).

Fraguas en Cerámicos y Porcelanatos	**6 meses**	**Mensual**	• Re fraguado por desprendimiento	Daños provocados por terceros, falta de mantenimiento o propias del comportamiento del material, así como del desgaste ordinario por uso.
Equipamiento de Cocina [Encimera, horno y campana]	**1 año**	**Mensual**	• Cambio de piezas interiores por falla de fábrica.	Daños provocados por terceros, mal uso, manipulación o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros).
Papel Mural	**6 meses**	**Mensual**	• Desperfectos de fabricación. • Correcto funcionamiento dentro de las tolerancias aplicadas. • Reinstalación de uniones despegadas.	Rayones, piquetes, suciedad, daños provocados por terceros o cualquier observación que se presente a consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del Propietario o por razones de su exclusiva responsabilidad (descuido, negligencia, falta de cuidado, daños generados por mudanza o en general por el Propietario o terceros, entre otros). Despegado, hongueado, por presencia de humedad y condensación en los ambientes.
Fisuras	**No Aplica**	**No Aplica**	—	—

Es preciso mencionar que para que las garantías establecidas en este manual sean aplicables, se deberá, hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar el mantenimiento periódico necesario de acuerdo a las pautas y plazos establecidos en este manual. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías no serán aplicadas.

Los períodos indicados son los mínimos recomendados para que se realice el mantenimiento.

Recomendaciónes de uso y mantenimiento

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

En las secciones a continuación podrá encontrar un detalle más específico sobre cada uno de los componentes más relevantes, para que su inmueble se conserve adecuadamente, lo cual requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable del cuidado de su departamento es usted.

6.1 Pisos

Pisos cerámicos y porcelánicos

Limpie los pisos y zócalos con agua, jabón y/o detergente neutros. Evite baldear y/o utilizar ácidos o productos abrasivos que puedan rayar o dañar la capa de protección.

No se deberá baldear terrazas, pasadizos, azoteas, pistas, veredas, accesos, esto puede generar daños en su propiedad, propiedad de vecinos o propiedad común. De presentarse un problema ocasionado por esta situación, será de responsabilidad del propietario que ocasionó esta acción.

Se debe tener muchísimo cuidado al momento de la mudanza, No deslice o arrastre los muebles si no están dotados de deslizadores o alguna protección para evitar rayar el material del piso. Tomar en cuenta esta recomendación también para la limpieza rutinaria.

Evite la caída de objetos pesados sobre los pisos para evitar que las piezas se quiebren o fisuren, en caso contrario reemplace las piezas rotas por unas nuevas.

Evite dejar el agua empozada en los pisos de espacios no techados, esto puede generar filtraciones.

Para piso porcelánicos se recomienda volver a colocar sellador una vez al año, pues le da protección ante posibles manchas difíciles.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de los cerámicos y/o porcelánicos. En caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble. Cabe precisar que, de requerir realizar el cambio de algún enchape, se procederá a verificar con la empresa proveedora sobre el stock del material. De no haber el material en stock o de encontrarse descontinuado, se realizará el cambio de enchape por uno similar.

LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones. Asimismo, se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararán.

Fraguas

Material hecho de porcelana que sirve como junta entre las piezas de cerámico y/o porcelánico.

Como parte del mantenimiento preventivo, cada SEIS MESES se recomienda verificar si han aparecido fisuras o desprendimiento de fraguas. De ser así, es probable que se presenten filtraciones, por ello se deberá reparar de inmediato. En el caso de las juntas de dilatación, reemplázalas CADA AÑO utilizando un producto elastomérico.

En el caso aparezcan hongos en la fragua, se recomienda limpiar con agua y una solución de cloro (1 parte de cloro en 10 partes de agua). Recuerda que los productos abrasivos como esponjas de acero o pulidores remueven y dañan la fragua.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de la fragua se verificará que se encuentre instalada correctamente, libre de ralladura, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

Pisos laminados

El piso laminado está compuesto por una base de fibras de madera de alta densidad y una lámina plástica con impresión de madera.

Se debe tener muchísimo cuidado al momento de la mudanza, evite arrastrar muebles y/o artefactos. Recomendamos colocar felpas debajo de los objetos y trasladarlos con cuidado. Tomar en cuenta

esta recomendación también para la limpieza rutinaria.

Para la limpieza diaria, utiliza una escoba suave o pasar la aspiradora para retirar el polvo que pueda rayar el piso.

Para la limpieza, se recomienda NO utilizar trapos húmedos ni productos abrasivos o detergentes fuertes ya que pueden dañar la lámina de superficie e hinchar el material. El exceso de humedad puede deformar las piezas y abrir las juntas del piso.

En caso se derrame algún líquido, seque inmediatamente para evitar que el líquido penetre entre las juntas del piso, esto producirá deformación en el piso, quedando así fuera de garantía.

NO encerar ni pulir los pisos laminados, recomendamos utilizar un limpiador especial para piso laminado cada 15 días, mismos que no deben ser aplicados directamente al piso, sino al paño semiseco con el que se realizará la limpieza.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado del piso laminado. En caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble.

Cabe precisar que, de requerir realizar el cambio de algún listón de piso laminado, se procederá a verificar con la empresa proveedora sobre el stock del material. De no haber el material en stock o de encontrarse descontinuado, se realizará el cambio por uno similar.

LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones. Asimismo, se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararán y serán de responsabilidad del propietario.

6.2 Elementos Estructurales

Los muros de concreto, columnas, vigas, losas y tabiques son elementos estructurales que soportan y distribuyen el peso de la edificación.

Estos elementos no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por nuestros especialistas.

Bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar dichos elementos estructurales pues ellos tienen un diseño estructural y además pueden pasar tuberías de las distintas instalaciones que alimentan la edificación. En el caso que se desee realizar cambios en su departamento revise los planos de las distintas especialidades y una orientación profesional adecuada. Debe verificar además el espesor del muro en el cual realizará la fijación.

En caso de fijaciones de lámparas, cuadros, adornos y otros, es recomendable utilizar herramientas y protección adecuadas. Para asegurar una mejor fijación, se recomienda utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

Tenga presente que cualquier daño ocasionado por la instalación de fijaciones son responsabilidad del propietario, LA INMOBILIARIA no reparará ningún daño producido como consecuencia de esta actividad.

6.3 Fisuras

Las edificaciones están formadas por materiales que tienen una dinámica propia, la cual se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos. Estas dinámicas provocan reacciones que son naturales en la vida de un inmueble.

Estas reacciones generalmente se manifiestan con la aparición de fisuras y grietas, las cuales se consideran normales, no representando un riesgo estructural, no deben ser causa de preocupación ya que éstas obedecen a un proceso de contracción por secado del agua, liberación de tensiones de la propia estructura o asentamiento definitivo del edificio.
Las fisuras usualmente se producen en:

- Encuentros de muros con techos o con vigas.
- Muros debajo de las ventanas.
- Vértices de vanos de puertas y ventanas.
- Al centro de los muros largos (mayores de 3 metros).
- Techos, en la dirección en la que fue armado el techo.

Para inducir las fisuras, en algunas zonas se consideraron bruñas (hendidura en el muro), las cuales sirven como elemento de separación entre dos materiales de diferente comportamiento, por lo que en ellas aparecerán las fisuras. Por lo tanto se recomienda no rellenarlas ya que esto impediría que cumpla su función.

Cuando el propietario realice la renovación de pintura, en este proceso se puede hacer el recubrimiento de las fisuras teniendo en cuenta lo siguiente:

- Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta u otros recubrimientos en un espesor no mayor a los 2 a 3 mm. en profundidad y ancho.

- Selle la fisura con un producto que mantenga la elasticidad y que pueda pintarse fácilmente.

- Continúe con el proceso de pintado.

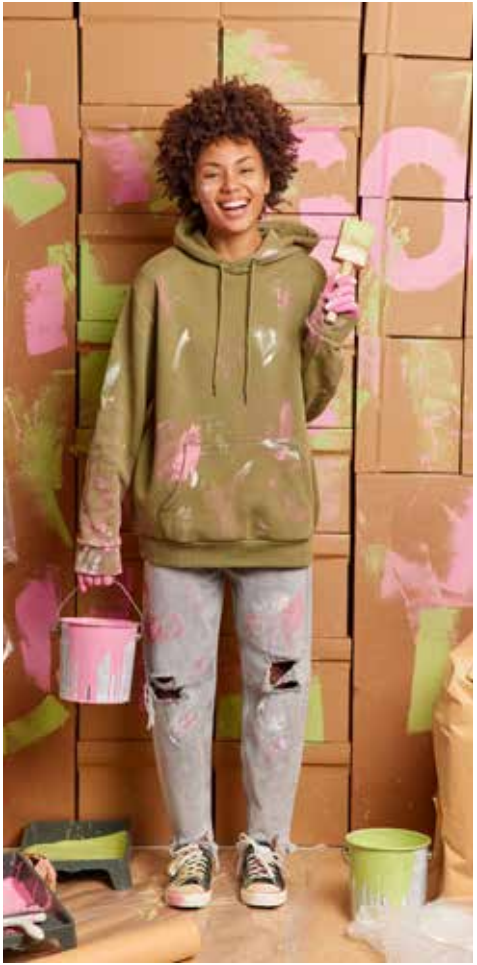
La aparición de fisuras o fallas superficiales no debe ser motivo de alarma ni preocupación ya que es un hecho común.

Las fallas superficiales también se deben al efecto consolidación – suelo, por el peso de la edificación nueva que genera deformaciones en la estructura.

Esta es la forma que tiene la estructura para liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo cual dura un tiempo relativamente largo. Normalmente el fenómeno de figuración en losas es mayor en los últimos pisos.

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

Es preciso señalar que la reparación de las fisuras es parte del mantenimiento que debe realizar el propietario, LA INMOBILIARIA no repara fisuras.



6.4 Pinturas y Revestimiento

6.4.1 Pinturas de muros

El mantenimiento de las superficies pintadas debe ser de manera periódica, ya que por efecto del sol o de la humedad ambiental, las pinturas se decoloran o se opacan.

Para la limpieza se pueden utilizar escobillones o esponjas suaves semi húmedas (casi seco) nunca se debe frotar con presión, ya que la pintura podría removerse. El mantenimiento se debe hacer permanentemente y se deben pintar las paredes interiores mínimo una vez al año.

Por el transcurso del tiempo la pintura adquiere un tono diferente al original, por lo cual recomendamos que en caso de repintar una zona, se haga por ambientes completos o al menos por muros enteros.

Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener su casa seca, es fundamental una ventilación prolongada.

Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que elimina todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas), así como permite el secado de los muros y reduce la humedad y la condensación. LA PRESENCIA DE HONGOS SE DEBE A LA FALTA DE VENTILACIÓN, NO HA UNA DEFICIENCIA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO NI MALA CALIDAD DE PINTURA.

NO SE DEBE ESPERAR A QUE LA PRESENCIA DE HONGOS PROLIFERE YA QUE ESTO PUEDE REALMENTE DAÑAR LA PINTURA, EN CASO DE ADVERTIR LA PRESENCIA DE HONGOS, DEBE PROCEDER A LIMPIARSE DE INMEDIATO.

6.4.2 Pinturas de carpintería metálica

Dar mantenimiento diario, limpiando la suciedad y retirando la humedad con un paño seco. Realice la limpieza durante las mañanas para evitar que el polvo y la garúa matutina deterioren las piezas metálicas y aceleren el proceso natural de oxidación.

Recuerde que el proceso de oxidación de los metales toma en promedio un par de meses, por lo que mantener una correcta limpieza es importante para conservar el buen estado de la pintura.

En caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

Revestimiento con Cerámico y Porcelánico

Tomar en cuenta el mantenimiento y recomendaciones de pisos cerámicos y porcelánicos. [ítem 6.1].

Revestimiento con Papel Mural

Mantener siempre ventilado el departamento, para evitar la presencia de humedad. En ambientes muy húmedos y con poca ventilación se pueden generar hongos.
Mantenga los muebles alejados del muro unos 2cm. para evitar daños o desgaste del papel mural.

Como parte del mantenimiento preventivo se recomienda limpiar la superficie del papel con un paño seco, en caso se halle una mancha limpiar inmediatamente la zona con un paño semiseco con alcohol isopropílico.

Vuelva a pegar de inmediato cualquier esquina o unión suelta. Es muy sencillo, basta aplicar una pizca de pegamento en el área afectada y dejar que el pegamento cumpla su función.

Procure no usar el muro como apoyo de sillas o personas, ya que con el tiempo tiende a ensuciarse y o desgastarse.

En el vano de la ventana suele deteriorarse el papel ya sea por filtración de lluvias o condensación. Dar mantenimiento diario, limpiando la suciedad y retirando la humedad con un paño seco.

Se debe cuidar de no rayar el papel con plumón o lapicero ya que estas manchas **NO DESAPARECEN con ningún producto.**

Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que elimina todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas), así como permite el secado de los muros y reduce la humedad y la condensación. LA PRESENCIA DE HONGOS SE DEBE A LA FALTA DE VENTILACIÓN, NO HA UNA DEFICIENCIA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO NI MALA CALIDAD DEL PAPEL MURAL.

NO SE DEBE ESPERAR A QUE LA PRESENCIA DE HONGOS PROLIFERE YA QUE ESTO PUEDE REALMENTE DAÑAR EL PAPEL MURAL, EN CASO DE ADVERTIR LA PRESENCIA DE HONGOS, DEBE PROCEDER A LIMPIARSE DE INMEDIATO.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado del papel mural instalado en los muros y se verificará que se encuentren instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

Revestimiento con Molduras

Su departamento cuenta con molduras en el encuentro entre paredes y cielorrasos, no requiere mayor mantenimiento que la adecuada limpieza habitual, pero sí se recomienda pintarlas con una pintura libre de solventes.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de las molduras y se verificará que se encuentren instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

Revestimiento con Molduras

Su departamento cuenta con molduras en el encuentro entre paredes y cielorrasos, no requiere mayor mantenimiento que la adecuada limpieza habitual, pero sí se recomienda pintarlas con una pintura libre de solventes.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de las molduras y se verificará que se encuentren instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

6.5 Ventanas y Mamparas

Las ventanas, mamparas y balcones exteriores son de uso primordialmente privado, sin embargo son elementos comunes del edificio. Por lo tanto, cualquier

modificación debe aprobarse previamente por la junta de propietarios y contar con el permiso municipal correspondiente.

Las mamparas y ventanas corredizas deben ser deslizadas con precaución, de lo contrario, podría ocasionar el descarrilamiento de las hojas de cristal.

Para la limpieza de vidrios, utilice un paño limpio, agua y jabón o algún líquido limpiador especial para vidrios, no utilice papel periódico ni ron de quemar, ocasionan que el vidrio se opaque posteriormente, no utilice sustancias abrasivas que puedan rayar el vidrio. Se recomienda colocar lámina de seguridad similar a la que se colocan en los autos a los vidrios de las mamparas por precaución ante posibles accidentes.

Para la limpieza de los perfiles de aluminio utilice 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.
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.

El aluminio es un material que también reacciona a los cambios de temperatura, los cuales generan que se dilate y/o contraiga pudiendo esto generar dificultad al deslizarse en momentos de altas temperaturas exteriores; esta condición es momentánea y volverá a la normalidad en cuanto disminuya la temperatura exterior.

Los perfiles de aluminio pueden sufrir rayones producto de su manipulación, LA INMOBILIARIA reparará los perfiles que tengan rayas perfectamente visibles a una distancia de 1.5 metros en condiciones normales de iluminación, estos defectos deberán estar consignado en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

Los cristales no están cubiertos por garantía, durante el proceso de entrega se revisará que los cristales no tengan desperfectos ni ralladuras que deberán ser visibles a simple vista a una distancia de 1.5 metros y bajo condiciones normales de iluminación; solamente se repararán los desperfectos consignados en el acta de observaciones que se levantará durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

6.6 Puertas

La puerta principal y las interiores de su departamento están compuestas por marcos de madera y placas de MDF, estos elementos son sensibles a las condiciones ambientales y son susceptibles de sufrir ligeras deformaciones, contracciones y pandeos.

Ante la existencia de una considerable humedad ambiental interior producida por la condensación, es probable que el MDF se hinche y las puertas se aprieten. Se recomienda mantener el grado de humedad ambiental. Una adecuada ventilación favorecerá a mantenerla, esto es para evitar deformaciones y la posible aparición de hongos.

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 éste con el muro.

Cuando la puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que esté descolgada de las bisagras. Se recomienda no hacer rebajes, ni cepillar la puerta, ya que la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede cíclicamente) por lo que se recomienda esperar el cambio de estación para que regrese a la normalidad.

Mantenimiento y usos adecuados:

Limpieza de la superficie de la puerta:

Utilice un paño suave de algodón ya que un paño grueso y áspero rayaría la superficie de la puerta. Un detergente natural o algún agente especial de limpieza para muebles puede ser usado para limpiar una gran mancha. Después de limpiar la mancha, espere a que esté seca. Evite el lavado de la puerta con agua.

Ponga atención al paño de algodón que contiene detergente neutral o agua, éste no puede permanecer sobre la superficie de la puerta por mucho tiempo, ya que el líquido se impregnará y el color podría desvanecerse. El ciclo de mantenimiento de limpieza superficial debe ser cada vez que se requiera.

Si se efectuase alguna actividad de trabajo dentro del ambiente, por ejemplo una mudanza, en el que este instalada la puerta, esta debe de cubrirse en su totalidad.

Evitar el exceso de agua o baldear cerca de la puerta sobre todo en los marcos, estos al tener contacto con el agua pueden absorber la humedad, se recomienda para la limpieza cerca de las puertas usar paños semi secos.

La limpieza de la carpintería de MDF puede efectuarla con un paño seco o semi húmedo y jabón suave, se recomienda hacer limpieza semanal.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de las puertas y su funcionamiento, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

6.7 Cerraduras y bisagras

Las cerraduras y bisagras tienen mecanismos de cierta complejidad, además tienen un recubrimiento que puede sufrir deterioro, se recomienda limpiar la cerrajería solamente con paño húmedo, no utilizando productos ni elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños con fibras metálicas. Tampoco utilizar productos para pulir metales ni thinner, ya que son muy fuertes y corrosivos.

Las bisagras deben lubricarse, sin afectar la hoja de la puerta, para garantizar su buen funcionamiento y evitar que suenen al abrir o cerrar las puertas. Para corregir defectos de las bisagras se debe sacar el pin (que sujeta la puerta a la bisagra) y colocarla suavemente sobre el piso. Luego atornillar las bisagras que lo necesiten, finalmente coloque nuevamente la puerta y pin.

Evite que los niños se cuelguen de las perillas porque pueden descuadrar la puerta y malograr las bisagras y pasar cables entre el espacio que se genera entre la puerta y el marco ya que esto provoca desperfectos en la hoja.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de funcionamiento de las cerraduras y bisagras y se verificará que se encuentren instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

Asimismo, se deja claramente establecido que daños posteriores no se repararán y serán de responsabilidad del propietario. Además de ello se deja claramente establecido que no se repararán daños producto de corrosión.

6.8 Griferías

Son accesorios que permiten el suministro de agua, ya se fría o caliente, es un elemento que está expuesto al trabajo diario, por lo tanto es necesario que realice el mantenimiento para asegurar su duración.

Seque siempre los grifos o llaves después de su uso, porque así duran más y prolongan su brillo.

No realizar esfuerzos inadecuados a las llaves, debido a que éstos pueden provocar una filtración en la unión de ésta con la cañería. De producirse un esfuerzo inadecuado y afloje las uniones, el propietario debe inmediatamente ajustar las uniones, incluido la tubería de abasto.

Limpie periódicamente la grifería con un detergente neutro y una esponja, gamuza o paño suave y enjuague y séquelo, no use productos abrasivos. Igualmente recomendamos secar la grifería inmediatamente después de su uso, el agua que queda en la grifería después de su uso produce la formación de sarro en su superficie.

Limpie mensualmente las salidas de ducha desenroscando y limpiando con chorros de agua, de esta manera elimina el sarro e impurezas que se hayan podido acumular.

Si no va a usar la grifería por largo tiempo, protéjala aplicando silicona en spray sobre la superficie y envuélvela con una bolsa plástica.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de funcionamiento de las griferías y se verificará que se encuentren instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

LA INMOBILIARIA no se responsabiliza por los daños ocasionados por inundaciones producto de los golpes o manipulaciones a la grifería y tubería de abasto.

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

6.9 Lavadero de Cocina

Para un adecuado mantenimiento, limpie diariamente el lavadero utilizando detergentes suaves, neutros y/o jabones, no emplee esponjas abrasivas. Cada 6 meses se recomienda utilizar un limpiador para acero inoxidable para mantener el brillo, así mismo, selle con silicona o material plástico las juntas entre tablero y lavadero.

El desecho indebido de grasa causa obstrucción. Inicialmente la grasa se mantiene liquida y luego se solidifica en las tuberías. Para limpiar las obstrucciones, pasa una vez por semana agua caliente por el lavadero. En caso detectes una obstrucción, utiliza un solvente de grasa (por ejemplo Desatoradores). POR NINGUN MOTIVO GOLPEE O MANIPULES LA TRAMPA QUE ESTA DEBAJO DEL LAVADERO. En caso sea necesario, solicite el servicio de un gasfitero para desatorar el desagüe o para reemplazar la trampa.

Evite hacer uso inadecuado del mueble bajo del lavadero con objetos que puedan golpear la trampa. Se recomienda mantener esa zona sin objetos.

LA INMOBILIARIA no se responsabiliza por los daños ocasionados por inundaciones producto de los golpes o manipulaciones a la trampa de desagüe.

No desechar por el lavadero restos de comida, papeles, cascaras de alimentos, lavar brochas o trapos con sustancias corrosivas pues estos podrían atorarse en la trampa y obstruir el paso del agua. Asimismo tenga cuidado al descongelar alimentos, la condensación puede generar humedad en el interior de mueble de cocina.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de funcionamiento de los lavaderos y se verificará que se encuentren libres de ralladuras, abolladuras, manchas y estén instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

6.10 Aparatos Sanitarios

Es importante instruir al grupo familiar de no botar ningún elemento u objeto (papeles, toallas descartables, pañales, etc.) que pueda obstruir los desagües de los inodoros, lavatorios, lavaderos y duchas.

Para mantener adecuadamente sus sanitarios, utilice en la limpieza diaria soluciones de agua y detergente neutro, aplicándolos sobre toda la superficie de cada pieza con la ayuda de paños suaves. No utilice elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños que en su composición contengan fibras metálicas ya que pueden dañar la superficie.
Cada seis meses, selle con silicona o material plástico las juntas entre los cerámicos y los aparatos sanitarios, asimismo revise si los tornillos de sujeción requieren ser ajustados, puesto que el uso puede desajustarlos con el tiempo.

Evite que objetos pesados caigan sobre ellos pues fácilmente podrían quebrarse. Recuerde que fueron diseñados para soportar un determinado peso. No resisten golpes ni trato inadecuado, se pueden quebrar y provocar una inundación en su baño.

Se debe realizar semestralmente una limpieza profunda, utilizando productos de limpieza especialmente diseñados para este fin.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de funcionamiento de los aparatos sanitarios y se verificará que se encuentren libres de ralladuras, abolladuras, manchas y estén instalados correctamente, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

LA INMOBILIARIA no se responsabiliza por los daños ocasionados por inundaciones producto de los golpes o manipulaciones a los aparatos sanitarios.

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

6.11 Muebles Incorporados (cocina, closets y baños)

Están hechos de melamine y llevan accesorios de acero inoxidable y en algunos casos de plástico o de aluminio. Son un producto de calidad, elaborado con materiales de alta duración y con los mejores estándares de producción.

Limpieza:

- Limpia una vez a la semana utilizando un paño de microfibra con agua tibia y jabón suave. Ten en cuenta que la humedad daña los muebles de melamine, por lo que deberás emplear un paño casi seco y secar los muebles inmediatamente después de la limpieza.

- No utilices productos abrasivos, alcalinos o blanqueadores, tales como detergentes, esponjas verdes o metálicas pues pueden rayar el melamine.

- Cuando se derrame algún líquido, sécalo inmediatamente, pues podría ocasionar manchas o deformarlo.

- Secar la superficie periódicamente, sobre todo después de baños con agua caliente, puesto que la condensación adhiere humedad a todas las superficies.

Recomendaciones:

- Recuerde revisar o renovar, de ser necesario, los sellos de silicona cada 06 meses, así como los sellos entre lavaplatos y cubierta, entre cubierta y cerámica de muro. Debe darse el mantenimiento necesario para evitar filtraciones que dañen los muebles.

- Procure utilizar recipientes plásticos para guardar sal, vinagre, limón o productos que contengan sustancias ácidas en general.

- Se debe evitar la acumulación de polvo en las bisagras, ya que producirían que éstas se oxiden.

- Si va a viajar o aún no se ha mudado, asegúrese de dejar las puertas de los closets y reposteros abiertas a fin de evitar la formación de hongos, así como deterioros o deformaciones a causa de la humedad.

- Para mayor protección se recomienda forrar los entrepaños con papel o con plástico en fondo entero y no de color.
- Para aumentar la vida útil del producto se recomienda pasar un paño levemente humedecido con cera líquida automotriz con silicona cada 90 días.

- Le recomendamos usar deshumedecedores dentro de los closets.

- Cuando cocines utiliza la campana extractora, así evitarás que el vapor produzca daños en los muebles.

- En caso de un quiñe en el mueble, se recomienda masillar la zona, lijar y pintar ya que podría haber una variación en la tonalidad según el lote de esta.

- Si desea hacer alguna modificación como agregar cajoneras, o reparar algún elemento que ha sufrido un mal uso, asesórese con personal calificado.

- En el caso de los closets de lavandería, cuando se esté utilizando algún equipo dentro de este espacio es recomendable mantener encendido el extractor.

Cajones y repisas:

- Los cajones soportan un máximo de 5 kg de peso.
- No uses los cajones como escalones para alcanzar alturas mayores.
- No sobrecargues las repisas ni los tubos para colgar ropa porque podrían deformarse e incluso romperse.
- Si vas a colocar objetos con puntas o con filo, preocúpate por proteger la base de los cajones ya que estos podrían rayar y deteriorar la melamina.

Puertas:

- Si tus puertas se descuadran por el uso, puedes regularlas ajustando los tornillos de las bisagras con un desarmador. Se recomienda que se revise cada 03 meses.
- No forzar las puertas más allá de la capacidad máxima de las bisagras (110˚).
- No olvides darles mantenimiento a tus bisagras con aceite 3 en 1 o WD-40.
- Evita colgar objetos pesados pues genera daños en las bisagras y el melamine.
- Evite abrir simultanéame dos puertas continuas o juntas, para evitar el fricciona miento entre los elementos.

Tiradores y/o jaladores:

- Cada tres meses, revisa y si es necesario ajusta los tornillos de los jaladores.
- No cuelgues ropa, bolsas u objetos de peso en ellos.
- Evita el contacto con el agua. Utiliza únicamente un trapo seco para su limpieza.
- No utilices productos abrasivos, detergentes, esponjas verdes, productos alcalinos, blanqueadores ni cepillos de cerdas metálicas.
- W

6.12 Tableros de Granito

El granito es una piedra natural por lo que una misma plancha puede diferir ligeramente de un extremo a otro en color y en vetas. Estas últimas son líneas naturales que podrían confundirse con fisuras o manchas, las cuales no alteran la durabilidad del material ni pueden ser consideradas como un defecto.

Considera que, al ser piedras naturales, su estructura es porosa por lo que absorberán muy fácilmente cualquier líquido o sustancia que viertas sobre ellos (aceites, aderezos, cítricos, lavavajillas, etc.).

Limpieza y Mantenimiento

- El granito se limpia con paño húmedo. Se puede aplicar únicamente productos diseñados para piedra natural. Seque inmediatamente una vez terminada la limpieza.

- 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. Los limpiadores especiales tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración.
- Es necesario sellar la piedra cada año, pues esta protección se desgasta con el tiempo. Este trabajo debe ser realizado por un profesional. Asegúrese que el tablero esté limpio antes de que el técnico haga el sellado y que el sellador sea de buena calidad (ubicable en tiendas especializadas en piedras naturales como Rosselló).

- Para evitar filtraciones, periódicamente verifica las uniones o cortes de los tableros, así como los encuentros con el lavadero y la encimera. De encontrar irregularidades, atiéndelas inmediatamente.

Recomendación

- No deben poner encima productos a base de ácidos ni elementos que puedan teñir la superficie ya que pueden reaccionar con la piedra ocasionando manchas u opacidades irreversibles.

- Nunca emplee thinner o acetona como líquido limpiador, ya que causa daños irreparables.

- No aplique ceras continuamente, esto disminuye con el tiempo el brillo natural de la piedra.
- Evite dejar paños húmedos sobre la superficie en tiempos prolongados ya que, al ser un material poroso, absorbe con facilidad la humedad pudiéndose generar manchas en ellas.

- Controle los sellos existentes entre la cubierta y la pared al menos (cada 6 meses), pues se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia el mueble que se encuentra debajo.

- Use tabla de cortar para proteger los tableros de cortes, piques o ralladuras, proteger los tableros de fuentes de calor como ollas extremadamente calientes.

- Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de funcionamiento de todos los muebles incorporados y se verificará que se encuentren instalados correctamente y sin ralladuras, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente repara lo consignado en el acta de observaciones.

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

6.13 Equipos

Equipamiento de cocina:

Los departamentos han sido equipados con una encimera a gas, horno eléctrico y campana extractora de la marca Bosch.
Para la conexión a la red de gas de la encimera debe ponerse en contacto con el subcontratista que ejecutó las instalaciones del proyecto o con Calidda. Luego de ello, podrá realizar la instalación del horno eléctrico poniéndose en contacto con el proveedor: Bosch.

Es importante y necesario leer previamente las guías y manuales que vienen con el producto para que su uso sea seguro.

La garantía de estos equipos no cubre defectos originados por desgaste ocasionados por el uso inapropiado, negligencia, etc. Estas garantías se pierden si el propietario contrata los servicios de terceros.

Terma:

Los departamentos están diseñado para la instalación de termas a gas de paso "Tipo A", las cuales no requieren tiro hacia el exterior de la vivienda. Si opta por la instalación de la terma de obsequio de 23L deberá ponerse en contacto con el proveedor Clasic y para la conexión a la red de gas con el subcontratista que ejecutó las instalaciones del proyecto o con Calidda.

La terma es un equipo que funciona por combustión, por lo que cuando está en uso emite gases a su alrededor y produce mucho calor, lo que provoca mayor concentración de humedad en los ambientes donde esta se ubica. Si bien estos ambientes han sido construidos con materiales resistentes a la humedad, para que estos se conserven en buen estado es necesario que continuamente se mantengan ventilados; en especial en los ambientes pequeños como los closet de lavandería, donde recomendamos:

- En los closet de lavandería se ha ubicado un extractor axial, el cual ayuda la ventilación de este ambiente. El extractor debe permanecer prendido al menos 10 minutos después del uso de la terma de forma prolongada.

- Mantener las puertas del closet de lavandería abiertas, por lo menos 1 hora al día y en especial después de haber usado la terma.

LA INMOBILIARIA, no repara daños producidos como consecuencia de una ventilación insuficiente.

La garantía de estos equipos no cubre defectos originados por desgaste ocasionados por el uso inapropiado, negligencia, etc. Estas garantías se pierden el propietario contrata los servicios de terceros.

6.14 Ascensores

El edificio está equipado con ascensores de la empresa SCHINDLER con capacidad para 10 personas o u peso total máximo de 800kg. Es muy importante no sobrepasar el límite de peso señalado en el ascensor para evitar accidentes.

Es importante que los usuarios se familiaricen con las características del ascensor, así podemos evitar el mal uso que pueda comprometer la seguridad y la garantía del mismo. De este modo, algunos problemas pueden ser evitados y así se asegura el mejor funcionamiento y se optimiza la vida útil del ascensor.

La cantidad y capacidad de los ascensores en el proyecto obedecen al resultado del estudio de tráfico calculado por la propia empresa fabricante de los mismos. Los sistemas electromecánicos, hidráulicos y electrónicos son de alta complejidad, por lo que sólo deben ser intervenidos por especialistas. Nada ajeno al equipo de ascensores debe ser instalado en el interior del sistema ni en zona de máquinas.

Se debe realizar mantenimientos mensuales preventivos según indicaciones del fabricante y normativa vigente.
Los paneles interiores de la cabina y botoneras exteriores son de acero inoxidable. Se deben limpiar con un paño de microfibra con vaselina liquida o silicona, frotando suavemente de arriba hacia abajo para dar brillo uniforme.

Las puertas del ascensor en los pasadizos son de acero pintado y se deben limpiar con un paño limpio y seco.

El piso de la cabina del ascensor es de cerámico o porcelanato. Se debe limpiar con paño húmedo. No utilizar cera. Para más información ver "Pisos Cerámicos y Porcelanatos".

Para llamar al ascensor, accione o presione el botón una sola vez. La insistencia o el forcejeo no producirán que el ascensor llegue más rápido, por el contrario, se puede ocasionar daño al botón pulsador.

Si por algún motivo el ascensor se detiene y quedan personas atrapadas, es muy importante indicarles que mantengan la calma y no realicen ninguna maniobra manual. EL ASCENSOR CUENTA CON UNA ALARMA EN EL INTERIOR, ACTÍVELA PRESIONANDO EL BOTÓN DE LLAMADO DE AUXILIO.

Evitar la obstrucción de las puertas de manera prolongada. No utilice el ascensor para mudanzas sin la previa coordinación con la administración. Por ningún motivo apoye muebles en las paredes del ascensor, estas pueden sufrir de ralladuras o abolladuras.

Enseñe a los niños el uso correcto del ascensor. Por ejemplo, evite que salten dentro del ascensor, pues puede activarse el sensor de movimientos.
Está prohibido fumar dentro del ascensor por ley.

Nunca utilice el ascensor en caso de incendio o sismos.

El ascensor forma parte del patrimonio del edificio, una vez incorporado e instalado, su conservación se torna una prioridad y es responsabilidad únicamente de los propietarios.

La garantía de estos equipos no cubre defectos originados por desgaste ocasionados por el uso inapropiado, negligencia, etc. Estas garantías se pierden si la administración contrata los servicios de terceros para reparar daños en el ascensor y no tomar el servicio que ofrece el proveedor original.

6.15 Humedad y Filtraciones

Una gran parte de los problemas que se presenta en los inmuebles son producto de la humedad y las filtraciones, para ello es fundamental que usted esté enterado y actúe rápidamente en prevenir y resolver a la brevedad.

La humedad por condensación es una de las más frecuentes y se produce cuando:
El grado de humedad y temperatura del interior del inmueble es más elevado, que el exterior.

Por la utilización de agua, especialmente la caliente, produce vapor, lo que origina que se condense y deposite sobre todas las

superficies. Esto provoca la decoloración de la pintura, daños en los muebles de melanina, puertas, pisos laminados y manchas oscuras en el papel mural, muros, techos.

Como parte del proceso constructivo se ha empleado cantidades importantes de agua en las diferentes mezclas utilizadas, la cuales tardarán por lo menos un año en eliminarse completamente, siendo necesario que se ventile correctamente todos los ambientes, en especial los baños, la cocina y la lavandería, para favorecer la salida del vapor de agua y evitar que aparezcan hongos en las paredes y los techos.
Ventile durante varias horas abriendo ventanas en varios ambientes de manera que se produzcan corrientes de aire. LA INMOBILIARIA, no repara daños producidos como consecuencia de una ventilación insuficiente.

La humedad produce hongos, para ello es necesario que no acumule grandes cantidades de objetos en lugares cerrados, reordene por lo menos una vez al mes los muebles de cocina, baños y dormitorios retirando todos los objetos y dejando que ventile unas horas. Límpielos como se indica en el ítem de muebles incorporados antes de volver a guardar los objetos.

La aparición de hongos y malos olores no es consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que es producto de la humedad de la "condensación", generada por una ventilación no adecuada.

La existencia de plantas, el tendido de 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 del sol) y de forma intensiva (creando corriente) durante 10 a 20 minutos cada hora, para garantizar la renovación del aire.

Teniendo en consideración que la humedad es producto de la condensación interna en consecuencia del uso de los habitantes del inmueble, no se garantiza los elementos que hayan sufrido daños como consecuencia de la humedad proveniente de la condensación.

En caso de que se advierta la presencia de hongos, se debe limpiar de inmediato para evitar que la formación de hongos proliferen y se generen daños a los materiales.

6.16 Instalaciones sanitarias

Instalaciones de Agua

En su departamento existen 2 tipos de conductos de agua: agua fría y agua caliente. Cada propietario es RESPONSABLE del mantenimiento y cuidado de sus instalaciones, las mismas que abarcan desde la llave general (ubicada dentro de tu departamento en la cocina o lavandería) hasta la salida de agua de los aparatos sanitarios.

En cada ambiente que cuenten con aparatos sanitarios encontrará una válvula que controla el flujo de agua.

Ante una emergencia se debe suspender el flujo de agua, cerrando la llave general de agua (consulte el plano de instalaciones sanitarias). Cualquier modificación o ampliación que desee hacer en su instalación, debe realizarla a través de un técnico calificado.

Limpie a menudo los filtros aireadores de las llaves (están situados en el punto por donde sale el agua en cada llave y se desmontan simplemente desenroscándolos), eliminando los restos de arenilla. Éstos y los difusores de las duchas se pueden limpiar

periódicamente sumergiéndolos en vinagre.

En caso de detectar humedad en las paredes o techos por una avería de las tuberías, se debe dar solución inmediatamente para no perjudicar la vivienda.

Cada vez que abandone su vivienda por un tiempo prolongado (mayor a dos días), cierre la llave general de agua para evitar posibles inundaciones.

En caso de ruptura de un tubo, por ejemplo, de la cocina, la lavandería o del baño (inodoro o lavatorio) cierre inmediatamente la llave correspondiente para prevenir inundaciones o si es necesario la llave general del departamento.

LA INMOBILIARIA no se responsabiliza por los daños ocasionados por inundaciones producto de los golpes, perforaciones o manipulaciones a las tuberías de agua.

De producirse filtraciones de agua o alcantarillado se debe dar solución inmediatamente a través de un técnico calificado, no espere.

Instalaciones de desagüe

Esta red está compuesta por los desagües de los aparatos sanitarios y su conexión con los montantes generales del edificio que van a dar al colector general.
Al interior de tu departamento encontrarás los siguientes elementos:

Trampa P: Está conformada por una tubería de 90° unida a un tubo con una curva en U. Su función es evitar la salida de malos olores provenientes de la red de desagüe a través de la formación de un sello de agua. En el caso de los lavatorios, esta trampa se encuentra debajo de ellos.

Sumideros: Son rejillas de forma circular que se encuentran ubicadas en los pisos de aquellos ambientes que cuenten con salidas de agua, tales como, cocinas, lavanderías, baños, terrazas o patios. Tienen la función de evacuar el agua de lluvia, limpieza o inundaciones.

Registro: Son tapas metálicas circulares que se encuentran junto a los sumideros (rejillas). Su finalidad es permitir el acceso a las tuberías de desagüe para realizar labores de mantenimiento.

Recomendaciones:

- El desagüe de los aparatos sanitarios, lavaderos y sumideros están compuesto por una trampa diseñada para lograr una barrera (sello) de agua entre el ambiente de su casa y los gases (dañinos a la salud) que puedan emanar del sistema general de desagües. Al no ser usados por un tiempo, el sello de agua se empezará a evaporar, produciendo un mal olor (de los gases). Se recomienda cada semana verter agua limpia en los sumideros de tu vivienda; así evitarás la aparición de malos olores.

- Las trampas por su forma son más propensas al atoro, por lo cual recomendamos evitar que la grasa, fibras, polvo, cabello, entre otros objetos, caigan por el desagüe.

- Nunca vierta en la red de desagüe sustancias tóxicas y contaminantes como aceites, pinturas, derivados del petróleo o ácidos concentrados, ya que pueden perjudicar las tuberías.

- En caso exista un problema de obstrucción en el desagüe, utilice primero un desatorador o algún producto químico adecuado, en pequeñas

cantidades (utilizar guantes), evitando las salpicaduras al cuerpo. Si aquello no es suficiente, desatore utilizando los registros ubicados en cada ambiente (consulte el plano de instalaciones sanitarias) de ser necesario acuda a un profesional especialista. Para evitar estos problemas, verifique y limpie periódicamente evitando golpear o manipular indebidamente.

LA INMOBILIARIA no se responsabiliza por los daños ocasionados por inundaciones producto de los golpes, perforaciones o manipulaciones a las tuberías de desagüe.

Verifique en general las instalaciones periódicamente, compruebe que no existe obstrucción, que no presentan goteras o señales de deterioro.

6.17 Instalaciones eléctricas

El sistema eléctrico de su departamento se inicia en el medidor exterior de luz, desde el cual un conductor se lleva la energía eléctrica al tablero de distribución y desde ahí a los diferentes circuitos de su departamento (tomacorrientes, interruptores, etc.).

Estos circuitos pueden ser reconocidos en el tablero de distribución general de su departamento. Junto a la llave se ha colocado un rotulo que indica el circuito al que pertenece cada una. Por ello, evite sobrecargar la red eléctrica y no agregue un mayor número de puntos y el uso de tomacorrientes múltiples.
En caso desee instalar aparatos o artefactos adicionales, consulte previamente con un técnico especializado. Puede que requieran de condiciones eléctricas especiales.

Recomendaciones:

- Tenga en cuenta la potencia de los equipos que utiliza, puede que requiera el uso de adaptadores y/o transformadores. Si los equipos se conectan de manera inadecuada, podrían dañarse, estropearse o causar daños personales.
- En caso tenga niños, le recomendamos colocar tapas protectoras a los tomacorrientes y brindarles instrucciones previamente sobre el correcto uso de las instalaciones eléctricas.
- Previamente a la entrega de su departamento, el sistema eléctrico del mismo ha sido probado y se ha verificado su correcto aislamiento. Por ello, al momento de instalar sus luminarias y artefactos, verifique que estos también se encuentren correctamente aislados. En algunos casos los cables de las luminarias rozan las cajas que se encuentran en el techo, originando pérdidas permanentes de energía y consumos excesivos de luz. Para la instalación de luminarias, debe cortar el suministro de energía a los puntos de iluminación.
- 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”.

- El tablero eléctrico, tomacorrientes e interruptores deben ser limpiados con un trapo seco. Ante cualquier desperfecto, llame a un técnico especializado y baje inmediatamente la llave correspondiente.

- Cuando se ausente de la vivienda por un tiempo prolongado, apague el interruptor general de electricidad. Si se necesita dejar un artefacto encendido, por ejemplo, la refrigeradora, desenchufe los demás.

- Evite modificar el sistema eléctrico instalado en su departamento porque perderá la garantía sobre este sistema.

Le recordamos que las caídas o aumentos de tensión no son deficiencias de la construcción, son problemas que podrían presentarse en la red que alimenta de energía su departamento, la cual es controlada por LUZ DEL SUR.

6.18 Instalación de Gas

Las instalaciones de gas de su departamento, han sido diseñadas y construidas teniendo en cuenta toda la normatividad vigente. Cada departamento tiene una llave de paso para gas natural que alimenta la encimera y/o la terma a gas, si usted cuenta con ella.

Conviene revisar periódicamente la instalación para controlar que no haya fugas de gas. De detectar algún desperfecto o inconveniente, llame a la empresa especializada ya que podría ser muy peligroso manipularlo directamente.

El gas quemado en exceso por su cocina puede ser peligroso, por lo que se recomienda encender la campana y/o ventilar la cocina mediante la apertura de las ventanas, adicionalmente a la ventilación superior e inferior que existe por obligación al reglamento de instalaciones de Gas Natural.

Es importante mencionar que el tomacorriente que hay es para el chispero de la encimera a gas.

La responsabilidad de la mantención de la red por parte del propietario o usuario comienza desde el medidor hacia la vivienda. La compañía abastecedora de gas es responsable de las filtraciones desde el medidor hacia fuera de ésta.

Bajo ninguna circunstancia se deben intervenir las instalaciones de gas. Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas, si siente olor a gas, debe hacer lo siguiente:

- Cierre rápidamente la llave de corte general, así como las llaves del gas doméstico.

- Apague cigarrillos, no encienda fósforos, ni encendedores.

- Corte el suministro eléctrico.

- Ventile la vivienda, abriendo las puertas, mamparas y ventanas, en primer lugar las de la cocina.

- Verifique si alguna llave de gas ha sido dejada abierta.

- Llame a Calidda.

Ante una inflamación de gas, usted NO debe por ningún motivo intentar apagar la llama. Al hacerlo, habrá un escape descontrolado de gas, altamente explosivo ante la mínima chispa.

- Cierre la llave general de gas

- Llame a los Bomberos marcando el 116

- Trate de evitar la propagación del fuego, mojando el recinto cercano a la inflamación del escape de gas.

Consejos adicionales para preservar la seguridad de sus instalaciones:

El Gas Natural es la energía más segura que existe, pero como todo combustible debe ser usado con precaución. A continuación, le presentamos algunas recomendaciones que le permitirán disfrutar del Gas Natural con total tranquilidad:

- Por lo menos una vez al año, un instalador certificado por OSINERGMIN **(www.osinergmin.gob.pe)** debe revisar su gas doméstico para asegurar su buen funcionamiento.

- Los ambientes donde funcionen el gas doméstico debe estar bien ventilados.

- Verifique que la llama del gas doméstico sea estable y de color azul. Si la llama es de otro color (amarilla, anaranjada o roja) debe llamar inmediato a un instalador de gas registrado ante OSINERGMIN para que haga las revisiones correspondientes.

- La terma no debe ser instalada en baños ni dormitorios (lugares confinados o sin ventilación).

- Las rejillas de ventilación deben estar siempre limpias, nunca deben obstruirse ni se debe colocar sobre ellas objetos que impidan su normal funcionamiento.

- Ponga atención a la aparición de manchas, tiznado o decoloración del gas doméstico o alrededor de ellos, puede ser aviso de mala combustión.

- Recuerde que cualquier reparación o modificación deberá ser realizada por un instalador de gas natural certificado ante OSINERGMIN.

- Los instrumentos ubicados en el gabinete del medidor nunca deben ser manipulados por personal ajeno a Calidda.

- Si la tubería está empotrada, no clave ni rompa las paredes por donde pasa dicha instalación.

- Nunca golpee ni manipule las tuberías de Gas Natural.

- No está permitido el ingreso de balones de gas.

6.19 Sistemas de alarmas contraincendios

El proyecto cuenta con un sistema de alarma contraincendios conectado a un panel central el cual está ubicado en el hall de recepción.
Consta de 3 tipos de sistemas de detección:

- Detector de humo: Ubicado en los pasadizos de las áreas comunes.
- Avisador sonoro y detector de humo: Ubicado en los pasadizos de los departamentos.
- Rociadores: Ubicados en los sótanos.

Dentro de su departamento se encuentran los detectores de humo, los cuales han sido instalados en el techo del pasadizo, se encuentra conectado con el panel central y se activará en caso la temperatura supere los 57˚C. Al activarse sonara la sirena en alerta de un posible incendio, evacua el departamento como medida preventiva.

En caso realice trabajos de pintura, cubra el detector a fin de evitar que el polvo lo dañe o lo active innecesariamente, retire la protección luego de culminar los trabajos.

Por ningún motivo inducir intencionalmente con humo, fuego u otra forma la activación de los sensores, para evitar falsas alarmas e incomodidad al resto de propietarios.

Se recomienda dar mantenimiento al sistema una vez al año como mínimo.

6.19 Techos

En casi la totalidad de los ambientes los cielos rasos están hechos con una mezcla de arena fina y cemento, aplicada directamente bajo la losa del piso, sin falsos techos.

La limpieza de éstos debe ser sólo con plumero o paño seco.

Tenga especial cuidado al limpiar los cielorrasos en los lugares más oscuros y húmedos. Recuerda ventilar dichos ambientes constantemente para evitar que se genere hongos.

En caso detecte humedad o filtraciones, comuníquese con nuestro servicio de Atención al Cliente para programar una visita a su departamento y determinar el origen del problema.

Algunos techos de las áreas comunes del edificio pueden tener zonas de techo de drywall. En esta clase de techos evite el exceso de humedad ya que fácilmente se deteriora el material y se genera manchas en la superficie del cielorraso inferior.

Durante el proceso de entrega se revisará el estado de los techos, en caso de detectarse desperfectos se deberán de consignar en el acta de observaciones que se levanta durante el proceso de entrega del inmueble, LA INMOBILIARIA, solamente reparará lo consignado en el acta de observaciones.

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

6.20 Generales

Su departamento ha sido diseñado y construido cumpliendo todas las normas y regularizaciones vigentes que permiten su utilización en forma efectiva y segura.

Es muy importante que todos los ocupantes de su vivienda conozcan con exactitud la ubicación y funcionamiento de las llaves de agua y tableros generales de electricidad. De esta manera, ante algún problema relacionado con una de estas instalaciones, sabrán cómo actuar correctamente.

Cualquier instalación posterior que usted desee realizar, debe ser siempre ejecutada por personal calificado y responsable. Asimismo, cualquier modificación al proyecto original, deberá contar con la autorización del servicio respectivo (agua, desagüe y electricidad): Sedapal, LUZ DEL SUR y Municipalidad.

Áreas comunes

Dado el momento en que se produzca la entrega de las unidades inmobiliarias objeto de este contrato es previsible que no se hubiese constituido la Junta de Propietarios del proyecto "NESTA", así como el término de todas las fases del proyecto y las áreas comunes involucradas y teniendo en cuenta la autorización firmada por los propietarios, LA INMOBILIARIA procederá a la entrega de las áreas comunes a la empresa y/o persona que será contratada para administrar el proyecto, entrega que reconocemos anticipadamente con los mismos efectos que si hubiese sido entregada a EL PROPIETARIO o la Junta de Propietarios.

La empresa y/o persona contratada para administrar, estará en coordinación con la Junta de Propietarios para el uso, mantenimiento y solicitudes de postventa, obligándose a mantener las áreas sociales con el uso establecido hasta el término y entrega de todas las áreas comunes correspondientes a la totalidad del proyecto. Las áreas comunes son todos aquellos bienes que permiten el correcto funcionamiento del edificio, siendo bienes de propiedad común:

- El terreno sobre el cual está construido el "Proyecto"

- Los elementos estructurales del proyecto en general.
- Los elementos que sirvan como cerramiento de áreas comunes (ductos, muros, cercos perimetrales o similares).
- Las instalaciones en general que permiten el óptimo funcionamiento de los diversos sistemas.
- Los ambientes de uso común dentro del proyecto (ingreso peatonal y vehicular, lobby, escaleras de evacuación, ascensores, áreas de recreación y descanso, vías de circulación internas en todos los niveles.)
- Las fachadas, tanto hacia el exterior como hacia patios interiores.

Todos los bienes de propiedad común mencionados son de carácter INTRANSFERIBLE.

Estás áreas comunes deberán contar con servicios comunes, las cuales permitirán garantizar el adecuado uso y mantenimiento, siendo estas:

- La administración del "Edificio".
- La limpieza, conservación y mantenimiento de las Áreas Comunes.
- El acopio de basura.
- Los servicios de vigilancia.
- Los servicios de luz y agua para las Áreas Comunes.
- Los demás servicios comunes que acuerde la correspondiente Junta de Propietarios

Ingresos y corredores

Son vías de acceso y comunicación entre los diversos ambientes de uso común exclusivamente de los propietarios los cuales deben permanecer limpios, ventilados y libres de obstáculos que impidan el libre tránsito.

Lobby(s) de recepción

Es un espacio acogedor, donde se encuentra el conserje del edificio, que tiene a su alcance la central de intercomunicadores, siendo el nexo entre los propietarios y las personas que requieran comunicarse con ellos. Este ambiente se deberá permanecer limpio, ventilado y libre que impidan el tránsito.

Escaleras de Emergencia

Son vías de comunicación entre los diversos niveles del proyecto cuya principal función es de servir en caso de emergencias como vía de evacuación segura.

Han sido diseñadas teniendo en cuenta la normativa vigente, poniendo especial cuidado con la evacuación de personas con discapacidad, por lo que es muy importante que cuenten con el debido y oportuno mantenimiento de los elementos y materiales que la conforman como también de los sistemas que permiten su óptimo funcionamiento.

Se deberá coordinar con la administración del edificio en caso se de uso para mudanzas.

Ascensores

Son equipos mecánicos que sirven para trasladar personas entre los distintos niveles del edificio, los cuales requieren cuidado y mantenimiento especial; cualquier tipo de falla originada por un mal uso y/o mantenimiento podría tener consecuencias graves al equipamiento, sistemas e inclusive a la integridad personal.

Se deberá coordinar con la administración del edificio en caso se de uso para mudanzas, evitando mantener la puerta abierta del ascensor por tiempo prolongado, así como carga de materiales de peso y dimensiones no adecuados para los ascensores.

Sala de Lavado y Secado

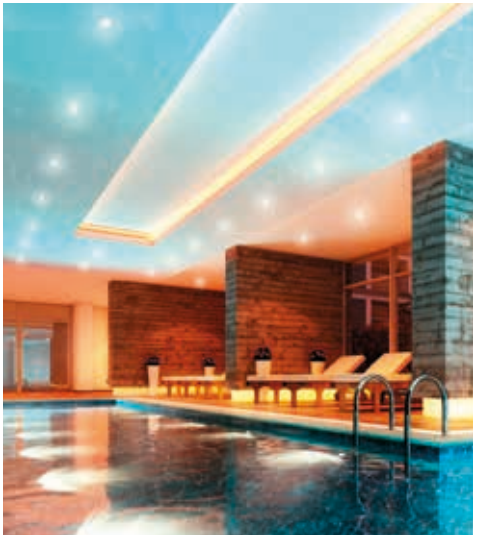
Nuestro proyecto cuenta con una sala de lavado y secado de uso comunitario, están equipadas con lavadoras y secadoras semiindustriales a cargo de una empresa prestadora de dicho servicio. Su uso está regulado por la administración.

Patios Interiores / Terrazas

Son espacios abiertos que no deben ser techados, ubicados en diferentes niveles del edificio. Estos espacios han sido diseñados para brindar sano entretenimiento, incentivando la interacción entre propietarios aportando a una mejor convivencia. Se deberá evitar generar humo que pueda impactar en las fachadas internas del edificio, de su limpieza y cuidado dependerá su duración y estado de conservación.
Cabe precisar que en las terrazas se han ubicado diferentes líneas de vida para el mantenimiento del edificio, el cual se recomienda realizar cada 6 meses para asegurar el buen funcionamiento de estas.

Gimnasio / Piscina

Ambiente ubicado en el semisótano, diseñado y equipado para que los propietarios puedan ejercitarse y mantener un ritmo de vida saludable. El uso de este ambiente debe ser solicitado previamente y utilizado de acuerdo a lo establecido por la junta de propietarios y la administración del edificio. Los equipos de este ambiente no deberán ser removidos en ninguno de los casos.



Sala de Niños / Guardería / Cine

Ambientes ubicados en el semisótano, diseñado y equipado para entretener a los más pequeños de la familia. El uso de este ambiente debe ser solicitado previamente y utilizado de acuerdo a lo establecido por la junta de propietarios y la administración del edificio. Los equipos de este ambiente no deberán ser removidos en ninguno de los casos.

Sala de Reuniones / Uso múltiples

Ambientes ubicados en el semisótano, cuenta con una kitchenette en el cual no está permitido cocinar. Se encuentra diseñado y equipado para ofrecer un espacio social en el que pueda compartir gratos momentos con las personas de su entorno cercano. El uso de este ambiente debe ser solicitado previamente y utilizado de acuerdo a lo establecido por la junta de propietarios y la administración del edificio. Luego de cada recepción se deberá dejar todo limpio y en perfecto orden. Cabe precisar que los equipos de este ambiente no deberán ser removidos en ninguno de los casos.

Recomendaciones básicas de seguridad

Toda persona deberá identificarse en la recepción antes de tener acceso al edificio, esto generará que se lleve un control efectivo de los que ingresan al mismo. No ingresará nadie que no cuente con el consentimiento o aprobación de los propietarios.

Para trabajos de mantenimiento o reparaciones, requieren ser realizadas considerando las medidas básicas de seguridad integral, que sea un trabajo realizado por personal contratado, especialmente si el personal de servicio no tiene experiencia en su realización, para ello se recomienda:

- Utilizar escaleras adecuadas y en buen estado.

- Utilizar andamios en caso de que no sea suficiente una escalera.

- Utilizar arnés de seguridad en trabajos en altura y en general, usar la protección adecuada para cada tipo de trabajo; así evitar cualquier tipo de daños.

- Utilizar herramientas adecuadas para cada tipo de trabajo.

- Conocer el uso y las precauciones antes de utilizar una herramienta.

- Tomar precauciones con productos inflamables.

- Tomar precauciones con el uso de productos abrasivos.

- No someterse a esfuerzos mayores para los que no está preparado.

Se recomienda como medida de seguridad, contar con un Seguro para el Hogar, el cual cubra los daños en caso de algún siniestro (incendio, inundación, robo y otros) que afecte a sus bienes de propiedad exclusiva y/o propiedad común o de terceros, actualmente se tienen opciones de seguros.

Para trabajos de mantenimiento en zonas técnicas (cuarto de máquinas ascensores, ductos, cuarto de bombas, etc.) el personal técnico siempre será acompañado por una persona de administración. Ningún propietario, familiar o invitado debe acceder a estas zonas ni manipular los equipos instalados.

Cuando se utilicen las áreas comunes del semisótano y/o azotea se recomienda mantenerse alejado del perímetro. En caso de utilizar estos espacios acompañado de niños, mantenerlos siempre vigilados para evitar cualquier tipo de accidente.

Prevenciones de robos

Se recomienda la instalación de un visor en la puerta "Ojo Mágico", para tener una vista panorámica que permita ver de cuerpo entero a la persona que llame a su puerta. No abra la puerta a desconocidos, utilice el "Ojo Mágico" para identificar quién llama.

Como medida de seguridad, se recomienda hacer el cambio de combinación del tambor (pines) de la puerta principal una vez que se ocupe la vivienda.

Existen personas dedicadas habitualmente a robar viviendas y domicilios. Aunque usted se hubiera librado hasta ahora, en cualquier momento le puede suceder. Para evitarlo actúe de la siguiente manera:

- Si pierde las llaves, cambie la combinación del tambor (pines) Presencie siempre la reproducción del 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 viaje y/o vacaciones.

- Si al llegar a su vivienda encuentra la puerta forzada o abierta, NO ENTRE. Comuníquelo a la recepción del edificio y a la policía de inmediato. Algún extraño puede estar en su domicilio.

Recomendaciones ante sismo

Un sismo es un movimiento vibratorio del suelo, acompañado de un ruido sordo por el movimiento súbito de grandes masas de material de la corteza de la tierra o por debajo de ella.

Los sismos no dan aviso. Por eso "saber qué hacer" puede reducir las consecuencias y marcar una gran diferencia en cómo este fenómeno natural afectará su hogar.
Cómo actuar ante un sismo:

Antes:

- Distribuya los muebles dejando libres las vías de evacuación.
- Junto con su familia, prepare un plan para enfrentar los efectos de un sismo. Esto requiere que organice y ejecute simulacros.
- Tenga a la mano los números telefónicos de emergencia, de ser posible, una radio portátil y una linterna con pilas.
- Identifique los lugares más seguros del inmueble, las salidas principales y alternas.

- Verifique que las salidas y pasadizos 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 debidamente las lámparas.

- Tenga a la mano un botiquín de primeros auxilios abastecido con los medicamentos y suministros básicos, verifique periódicamente la caducidad de estos.

Durante:

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

- Diríjase a los lugares seguros previamente establecidos. Cúbrase la cabeza con ambas manos colocándolas junto a las rodillas.

- Aléjese de las ventanas, mamparas y de los objetos que puedan caerse, deslizarse o quebrarse.

- No utilice los elevadores.

- No se apresure a salir. El sismo sólo dura unos segundos y es posible que termine antes de que usted lo haya logrado.

Recomendaciones ante incendios

La prevención es la manera más eficaz de evitar sucesos desagradables o incidentes que puedan poner en riesgo 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 o inflamables.

- No utilice productos inflamables para encender fuego.

- No juegue con los aparatos eléctricos ni con las instalaciones eléctricas, procure mantenerlos en perfecto estado y que sea un profesional el que los repare o manipule.

- Mantenga fuera del alcance de los niños, velas, fósforos, encendedores y toda clase de material inflamable. No deje que jueguen junto a una 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. No fume en la cama y apague bien las colillas en los ceniceros antes de tirarlos a la basura.

- Disponga siempre en casa de un extintor adecuado al fuego que pueda producirse. Revise periódicamente 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.

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 y comunicarse de inmediato con los bomberos.

- Cierre todas las puertas y ventanas que pueda para aislarse del 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: evitará y/o retrasará, que la escalera se llene de humo.

- Si hay que evacuar el edificio, hágalo utilizando la escalera de escape y siempre en dirección al primer nivel. No suba nunca al ascensor. Si el paso está cortado, busque por la fachada una ventana y pida auxilio. No salte ni se descuelgue por tuberías o con sábanas.

- Antes de abrir una puerta, debe tocarla con la mano. Si está caliente, no la abra. Si la salida pasa por lugares con humo, hay que agacharse, ya que en las zonas bajas hay más oxígeno.

- Cuando abandone su departamento accione el pulsador de la alarma que se encuentra ubicado en el pasillo.

Además, el edificio tiene una red húmeda. Existen gabinetes contra incendios que contienen una manguera conectada a una llave de agua para ser usada por los moradores al inicio del incendio. Deben tomarse precauciones para su operación considerando lo siguiente:

- Colocar el carrete en posición de desenrollar.

- Jalar y extender completamente la manguera.

- Abrir la llave o válvula y pitón.

- Dirigir el chorro de agua a la base del fuego.

- Conservar la calma y actuar con serenidad.

Recomendaciones ante inundaciones

- Mover a un lugar alto los elementos de más valor.

- Identificar una ruta de evacuación, y otras vías alternativas y estar preparado para evacuar.

- Tener a mano el kit para emergencias.

- Colocar documentos importantes en una bolsa de plástico para que no se destruyan con el agua.

- Tener a mano una linterna y asegurarse de que tenga pilas.

- Cortar la luz, agua y evacuar si la situación lo amerita.

- No acercarse a cables ni postes de luz.

Teléfono de emergencia

BOMBEROS	**116**
POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ	**105**
BOMBEROS - CENTRAL DE EMERGENCIA	**471-6442**
DEFENSA CIVIL	**225-9898**
COMISARÍA DE JESUS MARIA	**330-5250**
WHATSAPP SEGURIDAD JESUS MARIA	**9403-78494**
SEDAPAL	**317-8000**
CRUZ ROJA PERU	**266-0481**

ALO EMERGENCIAS	**1380**
SEGURIDAD CIUDADANA	**634 0100**
MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA	**614-1212**
AMBULANCIA MUNICIPAL	**634-0100**
SERENAZGO SAN FELIPE	**261-3000**
LUZ DEL SUR	**617-5000**

nesta TERRA

COSAPI INMOBILIARIA + grupo lar

UBICACIÓN
Av. Salaverry 475, Jesús María

CORREO
postventa@nesta.com.pe

TELÉFONO
+51 953 011 111

WEB
nesta.com.pe