

VIVA  
GyM

**MANUAL DEL PROPIETARIO**

**"LOS PARQUES DE SAN MARTÍN DE PORRES"**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS CIPRESES"**



# Los Cipreses

## INDICE

Capítulo I - Entidades Participantes del Proyecto	5
Capítulo II - Ubicación	6
Capítulo III - Administración Provisional	7
Capítulo IV - Especificaciones Técnicas del Proyecto	10
Capítulo V - Mantenimiento Preventivo - Acabados	17
Capítulo VI - Consideraciones de Mantenimiento e Instalación	30
Capítulo VII - Modificaciones	43
Capítulo VIII - Recomendaciones de Seguridad	43
Capítulo IX - Condiciones de Garantía	49
Capítulo X - Números de Emergencia	54
Capítulo XI - Procedimiento para solicitud de atención de requerimientos	55



# MANUAL DEL PROPIETARIO

Estimado cliente:

Deseamos expresarle nuestro agradecimiento por su preferencia al haber elegido a VIVA-GyM para la adquisición de su nueva vivienda, le damos la bienvenida y deseamos pueda disfrutar por mucho tiempo la misma.

El presente manual tiene por objeto brindarle algunos consejos útiles y prácticos que le proporcionarán pautas que consideramos importantes para mantener en óptimas condiciones su vivienda, evitando percances y sabiendo cómo actuar ante ellos.

Este manual incluye aspectos generales de mantenimiento preventivo, revisiones periódicas, reparaciones y atención de emergencias. El hecho de que en su vivienda se hayan usado materiales y mano de obra de calidad no significa que ésta no requiera cuidados y mantenimiento de su parte. El mantenimiento general que usted debe hacerle a su departamento es esencial para poder gozar de él sin problemas durante toda la vida.

Por otro lado, el manual también incluye la relación de los períodos de garantía que se aplican a los principales materiales empleados en su departamento y el procedimiento a seguir en caso se desee efectuar un reclamo relacionado a éstos.

Reiterándole nuestro agradecimiento por su preferencia quedamos de Ud.

Atentamente,



# Los Cipreses

## Introducción

### CONJUNTO RESIDENCIAL "LOS CIPRESES"

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios del Conjunto Residencial Los Cipreses en el uso apropiado de sus nuevas viviendas, explicarles de forma genérica cómo está construida, con qué accesorios y acabados cuenta su propiedad, así como los procedimientos de revisión, las eventuales emergencias, las prohibiciones, recomendaciones de seguridad y los procedimientos a seguir para el manejo y mantenimiento de la totalidad de las zonas comunes que se entregan para el uso del departamento y beneficio de todos los habitantes del Conjunto. Asimismo, este manual incluye aspectos importantes de la Administración Provisional que le servirá al propietario para llevar un manejo adecuado de los servicios y los balances del Conjunto Residencial.

Como todo producto, las construcciones necesitan un mantenimiento adecuado, que le permita cumplir la función para la cual fue diseñada, ya que por acción del uso, el medio ambiente y el envejecimiento deben ser cuidados en forma constante para mantener la vivienda en condiciones óptimas de presentación y funcionamiento.



# MANUAL DEL PROPIETARIO

## I. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO



### GERENCIA Y VENTAS

VIVA – GyM S.A.  
Paseo de la República 4675  
Tel.: 206 - 7206

### CONSTRUCCION

GYM S.A.  
Paseo de la República 4667  
Tel.: 213-0444

### DISEÑO ARQUITECTONICO

Gustavo Perry Arquitectos

### DISEÑO ESTRUCTURAL

Ing. Marcos Tinman (PRISMA Ingenieros S.A.)

### DISEÑO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Ing. Fernando Mendoza Tejada (Fernando Mendoza Tejada EIRL)

### DISEÑO DE INSTALACIONES SANITARIAS

Ing. Luis Thevenet (Lycons S.A.)

# Los Cipreses

## II. UBICACIÓN



El Conjunto Residencial LOS CIPRESES está ubicado en la Av. 10 de Junio s/n altura de la cuadra 8.

Descripción general del conjunto residencial:

El Conjunto Residencial LOS CIPRESES, está conformado por 09 edificios de , 10 Y 12 pisos con un total de 20, 48, 80 Y 96 departamentos por edificio, sumando 508 departamentos en el conjunto residencial y 176 estacionamientos.

El condominio está dotado de los siguientes servicios:

- 01 local comercial.
- 02 baños en la zona de Casa Club y Administración.
- 02 Salas de usos múltiples con kitchenette.
- 176 estacionamientos vehiculares descubiertos en primer piso.
- 39 estacionamientos vehiculares bajo techo.
- Amplias zonas verdes.
- Área de juegos para niños
- Veredas internas en concreto.
- Intercomunicador entre el departamento y la reja de acceso al edificio.
- Casa Club.
- 03 Terrazas con áreas de Parrillas.
- 02 Salones de Reuniones
- 01 Guardería
- 02 Baños para niños
- 02 Baños para hombres y mujeres junto al Gimnasio.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## III. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

### ➤ 3.1 ¿Qué es La Administración Provisional?

La Administración Provisional es la persona natural o jurídica encargada del manejo del conjunto como administrador inicial, es decir, quién tiene bajo su responsabilidad el buen manejo y funcionamiento del conjunto mientras se nombra la administración definitiva. La Administración Provisional la ejerce el propietario inicial (Constructora) o un tercero asignado por él (persona natural o jurídica).

### ➤ 3.2. ¿Cuáles son sus funciones?

Dentro de las principales funciones del Administrador Provisional se encuentran:

- Elaborar y poner en marcha un presupuesto provisional que contemple las necesidades básicas del conjunto.
- Contratar servicios de: vigilancia, aseo, mil oficios, jardinero y demás servicios que se requieran.
- Cobrar y recaudar las cuotas de mantenimiento.
- Realizar el pago oportuno de servicios públicos de zonas comunes.
- Velar por el cumplimiento del Reglamento Interno.
- Llevar adecuadamente la contabilidad del Condominio.
- Ser el interlocutor entre la comunidad y VIVA-GYM.

### ➤ 3.3 Presupuesto Provisional – Presupuesto Definitivo: Cuotas De Administración Provisional

Para garantizar el buen funcionamiento del conjunto, la Administración Provisional analiza las necesidades básicas del conjunto y establece un presupuesto general, reflejado en la cuota de mantenimiento, la cual se establece de acuerdo al coeficiente que le corresponde a cada inmueble según el Reglamento Interno General. Con este presupuesto se cubren los gastos tales como: aseo, implementos de aseo, vigilancia, firma administradora, contabilidad, servicios públicos, luminarias entre otros, de acuerdo a cada propiedad.

# Los Cipreses

Dado que el presupuesto inicial no contempla temas como: contratos de mantenimiento preventivo y/o correctivo (motobombas y otros), amoblamiento de zonas comunes, tales como: muebles para la recepción, salones de uso múltiple, etc. El presupuesto inicial deberá ser aumentado posteriormente por la Junta de Propietarios.

Otros gastos que debe cobijar el presupuesto definitivo son el seguro de zonas comunes, fondo de imprevistos, mejoras, papelería, mantenimiento de jardines y mantenimiento de zonas comunes entre otros.

La Administración Provisional realiza el cobro respectivo con base en su presupuesto, pero la cartera en mora y cuentas que no han podido ser canceladas por el no pago oportuno y puntual de cuotas de mantenimiento se trasladan directamente a la Junta de Propietarios quedando la administración definitiva responsable del recaudo y cancelación de las mismas.

De la misma manera, si en el conjunto existen saldos a favor, este dinero debe ser entregado a la Junta de Propietarios en el empalme contable respectivo con la entrega.

## 3.4 Período de Labores

Una vez instalada la Junta de Propietarios, el Administrador Provisional deberá informar por escrito a todos los propietarios del Conjunto para que la Junta de Propietarios se reúna y proceda a nombrar al administrador definitivo dentro de los veinte días hábiles siguientes.



## 3.5 Entrega de Administración

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman el Conjunto Residencial. Los propietarios de las unidades inmobiliarias, participarán en la Junta de Propietarios a través de un representante, denominado Delegado, por cada edificio, además de un Delegado por los estacionamientos. Para ser delegado es requisito ser titular de por lo menos una unidad inmobiliaria.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

El quórum para la instalación válida de la Junta de Propietarios en primera convocatoria, se establece con la presencia de los delegados, cuyo número no debe ser menor al 51% del total. En segunda convocatoria la sesión se instalará válidamente con los delegados de las Juntas de Propietarios que asistan.

## ➤ 3.6 Compañías de Limpieza y Vigilancia

La Administración Provisional se encargará de velar por el buen funcionamiento diario del conjunto. Como ejes centrales de esta actividad se encuentra la contratación e instalación de los puestos de vigilancia y aseo que en adelante estarán atentos de la seguridad de las zonas comunes y la limpieza de éstas.

Después que el personal de obra puesto por la Constructora ha cesado sus labores, es la Administración provisional, a través de estas empresas, quien se encarga del registro de visitantes, propietarios y contratistas a través de planillas de control y fichas de visitantes entre otros para garantizar la seguridad dentro del conjunto. Este punto es quizás uno de los más difíciles de realizar dentro de la Administración Provisional, pues es un momento de transición donde confluyen propietarios y vecinos que aún no se conocen, empleados, vendedores, personal de obra y contratistas particulares. Por esta razón la Administración Provisional escoge al personal de vigilancia que mejor se adapte a las necesidades del conjunto. Por otra parte, la colaboración de los propietarios es fundamental para una mejor vigilancia y la Administración Provisional es un apoyo al conjunto mientras la Junta de Propietarios realiza su organización interna.



# Los Cipreses

## IV. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO

### ➤ 4.1 Generalidades

Los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad. Se han realizado controles técnicos, pruebas y ensayos diversos durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda, sin embargo es común que durante los primeros días de la ocupación de ésta se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.

Todos los ajustes serán atendidos con la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por el área de Post-venta siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en el presente manual en el numeral V. MANTENIMIENTO PREVENTIVO – ACABADOS.

Para solicitar estos ajustes es necesario hacerlo por escrito directamente al encargado de la atención de post-venta, según el procedimiento indicado en el numeral XI. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE ATENCIÓN DE REQUERIMIENTOS (Servicio de Atención al cliente por Garantía) del presente manual. La constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a dependencias diferentes a las aquí mencionadas. Durante el tiempo de garantía de su vivienda no permita que técnicos y personas ajenas a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

### ➤ 4.2. Cimentación

Las viviendas se encuentran cimentadas mediante plateas y vigas de concreto armado, con acero de alta calidad de acuerdo con las recomendaciones y especificaciones técnicas del estudio de suelos y del diseño estructural.

### ➤ 4.3. Estructura

El método constructivo utilizado es placas de concreto armado, diseñado y ejecutado en estricto cumplimiento de todas las normas técnicas de edificación actualmente vigentes en Perú.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

La estructura está conformada por muros de concreto vaciados en sitio, reforzados con mallas electro soldadas según el diseño y cálculo estructural. Las placas de entrepiso son lozas macizas de concreto reforzado.

## ► 4.4. Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

Su vivienda dispone de una red de abastecimiento de agua y otra de desagüe. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas de hermeticidad y de presión de las tuberías pertinentes pero algunas griferías podrían requerir nuevos ajustes durante el uso inicial.

### 4.4.1 Red de abastecimiento

La tubería y accesorios utilizados en la construcción de la red de suministro son de polipropileno. Para el calentamiento de agua se ha previsto la instalación por parte del propietario de un calentador de paso de gas natural de 5 litros por minuto.

### 4.4.2 Red de desagües

Todo el sistema de recolección de aguas servidas trabaja íntegramente por gravedad. Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de desagüe. En todos los baños y ambientes sanitarios se ha proyectado la instalación de registros de piso convenientemente ubicados, los cuales permitirán acceder al interior de las redes de desagües, a fin de solucionar los inconvenientes que pudieran presentarse en su normal funcionamiento. Todas las tuberías de la red colectora de desagües serán de PVC-SAL.



# Los Cipreses

#### 4.4.3. Medidores de agua

Son instalados directamente por Sedapal y estará localizado en el acceso de cada edificio. La Junta de Propietarios deberá permitir el acceso del personal designado por Sedapal para realizar inspecciones, mantenimiento, remplazo, reparación o lecturas de estos instrumentos.

#### 4.4.4 Registros o válvulas de corte

Su departamentos cuenta con una válvula de interrupción general y válvulas de interrupción para el baño y otra para la cocina - lavandería.

Tenga en cuenta que para toda reparación debe cerrar la válvula de interrupción general.

#### 4.4.5 Griferías y Aparatos Sanitarios

A continuación se hará la relación de los aparatos sanitarios y griferías que han sido instaladas en las unidades de su vivienda:

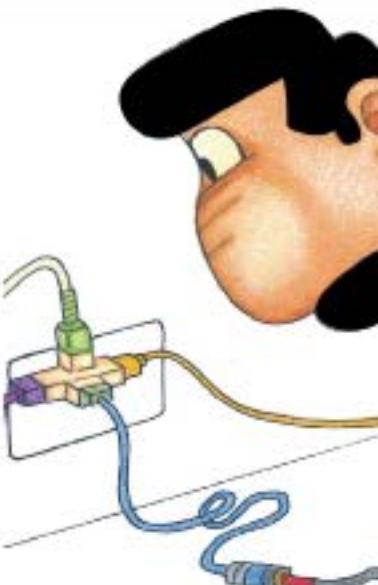
- Inodoro TREBOL - Rapid jet o similar, salida horizontal color blanco.
- Lavatorio TREBOL Máncora sin pedestal o similar color blanco.
- Lavadero de acero inoxidable record o similar 01 poza con escurriadero, empotrada en pared con soporte metálico.
- Lavadero tipo Amazonas blanco o similar.
- Accesorios para sobreponer de losa: toallero para manos, perchero y papelera color blanco.
- Grifería de Ducha: Mezcladora de ducha Trébol 8" Modelo Puntal Sal.
- Grifería de lavatorio: Mezcladora de lavatorio Trebol 4" Punta Sal.
- Grifería de lavadero de cocina cuello de ganco de 1/2

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## ➤ 4.5. Instalaciones Eléctricas

El diseño de las instalaciones eléctricas se efectuó siguiendo las prescripciones del Código Nacional de Electricidad, Utilización 2006, Reglamento Nacional de Edificaciones.

El proyecto tiene instalado todos los equipos requeridos para un óptimo funcionamiento, en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de EDEL NOR y no son responsabilidad de la constructora. Para una mayor seguridad, instale aparatos de protección en todos sus equipos. Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.



### 4.5.1 Acometidas

El Condominio Multifamiliar tiene proyectado alimentarse desde las redes eléctricas que implementará el concesionario local a la tensión 220 V, sistema trifásico, 60 c/s. subterránea desde las redes de distribución a instalarse en el exterior del predio y adyacente a los límites del terreno, tal como se indica en los planos respectivos desde donde llegará al banco de concentradores de medidores del edificio. Toda la tubería a utilizarse para alimentadores y montantes será de Cloruro de Polivinilo PVC del tipo pesado (SAP). Para los circuitos derivados se utilizará tuberías del tipo de Cloruro de Polivinilo PVC del tipo liviano (SEL).

### 4.5.2 Artefactos de alumbrado interno

Para la instalación de los equipos de alumbrado usted deberá contactar un profesional para que realice las conexiones. Todos los artefactos de alumbrado y equipos a ser suministrados deberán ser nuevos, de buena calidad y apariencia.

La constructora no se hará responsable por daños o cortos ocasionados durante este procedimiento.

# Los Cipreses



## 4.5.3 Concentradores

Desde las redes del concesionario se alimentará a los bancos de concentradores de medidores. Se ha considerado que en cada módulo, se instalarán banco de concentradores, cada tablero de departamento T-D se conectará a cada concentrador que se ubicará en el primer nivel. Para la red de servicios generales comunes como alumbrado de pasadizos, escalera, tomacorrientes se ha previsto que éste sea a través de un Tablero de Servicios Generales Interiores TSG y este a su vez se alimentará desde un concentrador que se ubicará en el

Para la red exterior, cuarto de bombas, un tablero T\_B desde el T\_GC y el cual se alimentará de medidores del tipo trifásicos con caja LT sobre la caja tipo F-1 de la acometida. Desde la caja toma se derivarán los alimentadores a cada uno de los concentradores de medidores respectivos y desde allí se derivarán los alimentadores a los diferentes tableros de departamentos TD y de servicios comunes TSG. Tanto el medidor como las redes externas han sido instalados y son propiedad de EDELNOR.

## 4.5.4 Tablero de distribución

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo a lo exigido por las normas nacionales. Desde el tablero de distribución se derivarán los diferentes circuitos, tanto de alumbrado como de tomacorrientes, calentador de agua. Los interruptores automáticos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo.

Todos los tableros de distribución TD, serán del tipo para empotrar, un gabinete de polietileno y los de servicios generales serán metálicos y todos llevarán interruptores automáticos termo magnéticos del tipo NO FUSE de 10 KA, 16 KA y 20 KA, 240 V. 60 c/s. y además llevarán interruptores para la protección diferencial.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

El interruptor automático electromagnético salta cuando se hacen derivaciones adicionales (duchas instantáneas), o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema. Para reconectar, se debe esperar un minuto, ponerlo en posición de encendido. Si se vuelve a saltar, desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconnectar el automático. Si vuelve a saltar, llame un técnico acreditado por EDELNOR. Usted no deberá exceder los 4.0 KW de consumo simultáneo en ningún momento para mantener el correcto funcionamiento del suministro eléctrico.

## 4.5.5 Equipos especiales

Para conexión de los equipos especiales como computadoras solicite asistencia técnica profesional.

## 4.6 Instalaciones de Comunicaciones

En cada edificio se ha previsto la instalación de un sistema de teléfonos del tipo externo con conexión al concesionario mediante acometida subterránea. Además en cada edificio se tiene previsto la instalación de salidas de televisión por cable, los cuales tendrán acometidas de tipo subterráneo. El proyecto además prevé la instalación de un sistema de intercomunicadores de teléfono portero a cada departamento desde la puerta exterior en la reja y puerta de ingreso a cada edificio. Las conexiones a las redes de los distintos concesionarios (telefonía, internet y cable) no son responsabilidad de la empresa constructora, éstas dependerán de cada propietario.



# Los Cipreses

## 4.7 Acabados de Piso

Para la sala - comedor, baño (exceptuando piso de la ducha y el sardinel), dormitorios, cocina pasadizo y estar, se ha instalado piso Grecia Hueso de 30 x 30 cm. En la ducha y sardinel se instala cerámica América Marfil de 30x30 cm. de CELIMA.

En el caso que se desee cambiar los acabados de los pisos deberá hacerlo teniendo en cuenta que cualquier modificación que usted haga puede afectar a sus vecinos y usted deberá asumir los gastos por las reparaciones que su vecino exija. Si va a colocar cerámicos o algún material similar en el departamento deberá hacerlo utilizando pegamento seco y evitando humedecer los materiales que se coloquen. Los trabajos que crean humedad afectan a sus vecinos por la permeabilidad del concreto.

## 4.8 Acabados de Muros y Techos

Las paredes de cocina y baño están empastadas y pintadas con látex color neutral y enchapes de cerámica de acuerdo a diseño. Las paredes del resto del apartamento están recubiertas con acabado tipo Colomural o similar. Los techos de todo el departamento están empastados y pintados con látex color neutral. En el caso de hacer modificaciones a los acabados de las paredes y/o colocación de clavos, muebles, racks, etc. también deberá considerar que los daños que ocasione a los vecinos o las áreas comunes deberán ser asumidos por usted. Las paredes tienen 10 cm. de espesor por lo que debe tener cuidado con las brocas que utilice. Si va a enchapar sus paredes también debe considerar que la humedad de los materiales puede afectar los ambientes contiguos de su departamento o el de su vecino.

## 4.9 Carpintería en madera

Las puertas son contra placadas de MDF de 3mm, con marco de madera y acabado con pintura látex color blanco.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## ➤ 4.10 Ventanería

Todas las ventanas han sido construidas en aluminio natural, de sistema pivotante en los baños y en el resto del departamento de sistema corredizo con cristal incoloro de 3mm.

## ➤ 4.11 Cerrajería

La puerta principal y las interiores cuentan con cerraduras de pomo marca Lioi y Am o similar con bisagras capuchinas zincadas marca ARES o similar por puerta.

## ➤ 4.12 Zonas Comunes

Las zonas comunes pertenecen a la Junta de Propietarios y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado. El proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Abastecimiento de agua y Desagüe (SEDAPAL)
- Energía Eléctrica (EDELNOR)
- Recolección de Basuras (Municipalidad)
- Serenazgo (Municipalidad)
- Abastecimiento de Gas Natural (Calidda)

## V. MANTENIMIENTO PREVENTIVO - ACABADOS

### ➤ 5.1 Pisos y Revestimientos

#### 5.1.1 Piso Vinílico

El piso vinílico colocado tiene un espesor de 1.6 mm. Para su limpieza se recomienda usar sólo agua con un trapeador bien exprimido y no emplear ningún producto derivado del petróleo (caso Thinner, gasolina, aguarrás, etc.) pues ocaionaría el deterioro del mismo.

El mantenimiento comprende: Barrido, trapeado, encerado y lustrado.

Barrido: Los pisos deben barrerse diariamente para sacar el polvo y la suciedad. Se usa la escoba, un escobillón o aspiradora de polvo.



# Los Cipreses

**Trapeado:** El piso debe ser lavado con trapeador humedecido con agua o algún desinfectante como Sapolio, Pinesol, etc. No se debe usar detergente ya que este oscurece el material vinílico. No se debe inundar el piso. A continuación, se debe enjuagar un trapo con agua fría para sacar los restos de suciedad y la película de detergente.

Se debe cambiar el agua del enjuague para conseguir una buena limpieza. Dejar secar el piso antes de encerar.

**Encerado:** Debe encerarse al menos una vez cada 15 días. La cera cumple la doble función de mejorar la apariencia del piso y la de dar una capa protectora. Se aplica una capa delgada con un trapo suave; distribuyéndola en forma uniforme en toda la superficie. Esperar unos 30 minutos hasta que seque. Lustre el piso.

En caso de pisos texturizados (sala, comedor, pasadisos y sala de estar) recomendamos escurrir el trapo antes de trapear. Cualquier exceso se acumula en el bajo relieve y seca muy lentamente.

**Nota: Se debe usar sólo cera al agua.**

Los muebles deben tener protector en suficiente área para que no dejen el piso marcado. En caso de muebles rodantes las ruedas deben ser de jebe de 3/4 de ancho o más. Recuerde que la resistencia a la penetración de la baldosa vinílica es de 75 lb/pulgada cuadrada. Las garruchas de bola no son recomendables.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## 5.1.2 Cerámico

Este material se caracteriza por su resistencia a la humedad y fácil limpieza debido a su poca porosidad ya que es un elemento vitrificado. Para mantener sus cerámicos de la mejor manera hay que tener en cuenta lo siguiente:

- Utilice un trapo húmedo con desinfectante especial para limpiar su cerámico, para esto debe usar agua o productos específicos existentes en el mercado. No use productos abrasivos que eventualmente puedan rayar y/o productos químicos como ácidos, diluyentes, kerosene o gasolina.
- Sólo en caso de existir residuos de fragua sobre el revestimiento, lave con una solución de ácido muriático (1 parte de ácido por 9 partes de agua), límpie con una escobilla, lave inmediatamente con agua y detergente neutro, y enjuague con abundante agua. Evite el contacto de la solución con la fragua, aplique solo al cerámico. Para el mantenimiento diario se recomienda usar un detergente neutro y agua. No use cera.
- Evite los golpes con objetos metálicos y pesados porque estos pueden dañar la superficie o romper los cerámicos. En caso esto sucediera repare las piezas rotas sellándolas con fragua del mismo tono, solo si el daño es mayor se recomienda cambiarlas, pues al retirar una pieza puede remover las adyacentes o producir quíñes en las piezas contiguas, de ser así llevar una muestra al momento de la compra, pues varía el tono y el formato según el lote de producción.



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

• En la pared enchapada antes de colgar espejos, cuadros u otro tipo de objetos, lo primero que deberá hacer es verificar con los planos que no exista tubería de agua o

# Los Cipreses

desagüe en esa pared para no dañar las instalaciones. NO perfore las paredes, se recomienda utilizar pegamento de contacto para tales casos. Nunca intente poner un clavo o similar directamente en la pared, ya que inevitablemente rompería el cerámico, malograría el muro y hasta se podría ocasionar una filtración. Este arreglo no estaría dentro de la garantía.



- Para la limpieza de la fragua no utilizar productos abrasivos como esponjas de acero o pulidores ya que las daña, se debe usar cepillo y detergente suave. Realizar el fraguado de los cerámicos cuando se observe el deterioro de la fragua.

### 5.1.3. Pisos de Cemento pulido

Este acabado de pisos se encuentra principalmente en la zona de escaleras y algunas áreas comunes. Para darle un buen mantenimiento hay que considerar lo siguiente:

- Limpiar con trapo húmedo o una escobilla suave con agua mezclada con desinfectante. Evitar dejar el agua regada o empozada en el piso ya que con el tiempo podría deteriorar el acabado.
- No utilizar sustancias abrasivas como lejía o ácidos ya que esto deteriora el piso rápidamente.
- No golpear ni dejar caer objetos pesados ya que podrían dañar la superficie o quiñarla.

Si éste se mancha con tinta, pintura u otra sustancia difícil de remover, utilice una lija fina y luego límpielo con un trapo húmedo hasta que la mancha desaparezca.



# MANUAL DEL PROPIETARIO

## ► 5.2 Mural, Pintura y Papel

### 5.2.1 Pintura

Todas las pinturas tienen una duración definida esto va en relación al uso y mantenimiento que se le dé, por lo que debe considerar que las distintas superficies pintadas de su casa deberán pintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, del sol o de la humedad ambiental, las pinturas se desgastan, pierden color y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Para mantener la pintura de su vivienda por más tiempo, usted debe seguir las siguientes recomendaciones:



- Limpiar gradualmente con un trapo seco o escobilla suave para retirar el polvo o suciedad que se acumulan en los muros y techos. No utilizar ningún tipo de limpiadores o sustancias abrasivas como detergentes o lejía.
- Debe tener cuidado de no rayar (o raspar) el muro con objetos punzantes o cortantes para evitar el deterioro de su textura.
- Si en las paredes o techos hubiera algún tipo de mancha generada por agentes externos límpiala suavemente con un trapo húmedo (casi seco) y jabón o detergente neutro, pasando suavemente sobre la superficie, no frotar con presión pues esto puede remover la pintura.



• El lavado de la pintura hace que pierda pigmentación original pudiendo quedar una diferencia de color en la pared que solo se uniformiza con el repaintado.

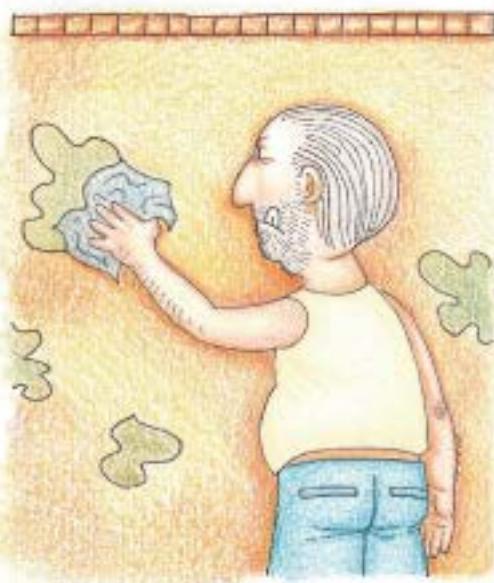
- Se recomienda un repaintado completo cada 2 años en promedio.
- Para los muros exteriores, se recomienda el repaintado una vez al año y NO cambiar el color, ya que éste corresponde a la armonía del conjunto en general.

# Los Cipreses

## 5.2.2 Papel Mural

Su departamento cuenta con papel decorativo instalado en los muros de la sala comedor estar (según sea el caso) y dormitorios, el cual se encuentra adherido a los muros con pegamentos solubles al agua. Es importante que siga las siguientes recomendaciones para el adecuado cuidado de este material:

- Mantener siempre ventilado el departamento, para evitar la presencia de humedad. El sellador de papel tiene un componente antibacterial que lo protege, pero en ambientes muy húmedos y con poca ventilación se pueden generar hongos.
- Sacudir las paredes con regularidad con plumero o franela limpia.
- Limpiar con paño seco, si no sale la suciedad humedecer el paño y limpiar con jabón o limpiador líquido neutral sin restregar.
- Prohibido usar: alcohol, soda cáustica, removedor de pinturas, thinner, acetonas, solventes ni detergentes.
- Se puede pintar con pintura de buena calidad.



## ► 5.3. Carpintería: Puertas y Cerraduras

### 5.3.1. Puertas

Las puertas en su vivienda son en MDF contraplacadas, marco de madera y con acabado de pintura látex. Por ser de material orgánico pueden surgir variaciones con el paso del tiempo por variaciones de temperatura, humedad entre otros. Por ello, usted deberá prestar un adecuado cuidado a sus puertas, siguiendo las siguientes recomendaciones para un mejor cuidado.



# MANUAL DEL PROPIETARIO

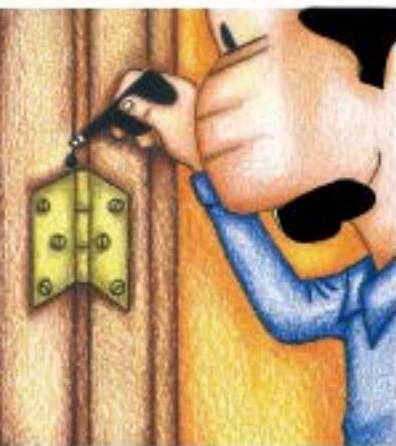
- Cuando la puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Se recomienda no hacer rebajes, ni recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal, generalmente se presenta en el ciclo verano-invierno.
- Para limpiarlas utilice periódicamente un paño seco limpio y sin residuos sólidos para evitar rayar la puerta, o si es necesario con un trapo o franela suave con un poco de jabón, secándola inmediatamente; recuerde que inicialmente esta zona se oscurecerá por la presencia de humedad, la cual desaparecerá al secar. No use escobillas, lijas, ni ningún producto que pueda dañar el acabado.
- Evite cerrar bruscamente o tirar las puertas, ya que puede romper la cerradura, desajustar el marco, descuadrar y dañar el acabado de las mismas. En lo posible acompañe la puerta en su giro, para que así no se golpee al cerrar ya que la puerta cuenta con tope y no habrá problema al abrir.
- Tenga cuidado con las puertas al hacer mudanzas o traslado de muebles pues pueden producir quiñes o abolladuras que solo se solucionan masillando y repintando la puerta por personal calificado.
- 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 sujetla la puerta a la bisagra) y colocarla suavemente sobre el piso, evitando tirarla, para así no deteriorar el piso y la puerta misma.
- Evite el contacto con las puertas mientras cocina, ya que las manchas de grasa son mucho más difíciles de eliminar.



# Los Cipreses

- No colgarse de las puertas ni de las chapas, ni colgar de ellas objetos pesados ya que podría descuadrarlas.

## 5.3.2 Cerraduras



Las cerraduras, al igual que las bisagras necesitan un cuidado especial, para mantenerlas en buen estado y evitar percances posteriores como puertas trabadas, se recomienda:

- El mantenimiento de estas cerraduras consiste en lubricación periódica cada seis meses, el cual debe realizarse aplicando lubricante en aerosol, especial para cerraduras, a través del hueco en el pestillo.
- Ajustarlas siempre que estas se aflojen por el propio uso.
- No utilizar detergentes ni sustancias abrasivas para limpiarlas, ya que dañarían el acabado de las mismas.

## 5.4 Ventanas y Mamparas

Para darle un buen mantenimiento a sus ventanas y mamparas, evitar la corrosión de los perfiles de aluminio y evitar que se rompan los vidrios, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

- Cierre las ventanas y/o mamparas con suavidad.
- Verifique y cuide siempre el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren por el uso frecuente.
- Si las ventanas y/o mamparas son correderas limpie constantemente los perfiles por donde se desliza ya que la acumulación de polvo puede trabar las ventanas y malograr las garruchas sobre las que corre la hoja.
- El mantenimiento del sellado también debe realizarse. En las ferreterías puede encontrar compuestos para el sellado y pistolas dispensadoras.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## 5.4.1. Para la limpieza de los vidrios:

- Limpie los vidrios empleando un paño limpio, agua y jabón o algún líquido limpiador.
- No utilizar en la limpieza, elementos punzo cortantes para evitar arañones indeseables.
- Evite emplear papel periódico, thinner y ron de quemar que posteriormente provocarán el opacamiento del brillo del vidrio.
- Evite también el uso de sustancias abrasivas que puedan rayarlo.
- Limpie los cristales cuando la incidencia de los rayos solares no sea en forma directa.



## 5.4.2. Para la limpieza de los perfiles de Aluminio:

- Limpie la superficie de los perfiles de aluminio con una franela seca y de color suave, por lo menos dos veces al mes.
- Aplique una solución de agua y jabón mediante el uso de un paño húmedo a fin de retirar las manchas y huellas de la superficie.
- Inmediatamente enjuague los perfiles de aluminio utilizando siempre un paño limpio y húmedo y deje secar hasta notar una superficie limpia, pero opaca.
- Aplicar luego cera liquida o en pasta o abrillantador para metales. No utilizar productos o ceras especiales para pulir metales porque pueden causar ralladuras y/o resquebrajamientos de la película de acabado.
- Terminar el trabajo puliendo sólo con un paño seco y limpio a fin de devolverle su brillo inicial.

## ► 5.5 Grifería, Aparatos Sanitarios y Lavadero de Cocina

### 5.5.1. Grifería

La grifería que ha sido instalada en su departamento posee un acabado cromado, el cual puede desgastarse con el tiempo debido al mal uso.

# Los Cipreses

• Periódicamente retire las impurezas que se acumulan en el interior del aireador, esto puede hacerlo desenroscándolo y poniéndolo bajo un chorro de agua en sentido contrario o remojándolo en vinagre para hacerlo rápidamente. Le recomendamos efectuar este procedimiento descrito apenas se mude a su nueva vivienda ya que por la construcción pueden haber quedado residuos de material, reduciendo el caudal de agua que sale de la grifería.

• No use para su limpieza pulidores de metal, lavavajillas, lejía, ácidos (muriático, sulfúrico), soda caustica, ni ninguna sustancia abrasiva, ya que malograría el acabado. Para su limpieza utilice trapo húmedo o limpiador especial con un trapo suave. No utilice esponja verde ni esponja metálica.

• Limpiar cuidadosamente alrededor de la grifería para evitar la acumulación de sarro.

• Evite dejar las griferías mojadas después de usarlas, ya que pueden mancharse con los residuos minerales propios del agua, o bien, con incrustaciones de cal al quitarlas, pueden producir daños en el cromado.

• Si la grifería no va a ser usada por un largo periodo de tiempo, protegerla aplicando silicona en aerosol sobre la superficie.



# MANUAL DEL PROPIETARIO

## 5.5.2 Aparatos Sanitarios

Es muy común que estos aparatos sufran daños debido a su mal uso, para evitar esto le recomendamos lo siguiente:

- En caso de inodoros, que contienen accesorios internos de fabrica, y que estos tienen un tiempo de vida limitado, se recomienda al cliente cambiarlos una vez al año y así evitar pérdidas de agua. No los repare, ya que no llegarían a durar mucho tiempo y podrían generar inundaciones.
- Limpiarlo regularmente con detergente o desinfectantes, no utilice ácido muriático por ningún motivo ya que malogra el acabado de los aparatos, griferías, tubos y accesorios.
- Revise los tubos de abasto trimestralmente para evitar goteos o filtraciones, no los limpie con sustancias abrasivas como las antes mencionadas, no los cepille.



## 5.5.3 Lavadero de Cocina

El lavadero de su cocina es de acero inoxidable, cuenta con una poza y un escurridor, dicho lavadero requiere ciertos cuidados para poder mantenerlo:

- No limpie con lejía su lavadero, es suficiente con jabón ya que el acero es un material aséptico, utilice un paño suave o esponja fina con agua y luego séquelo bien. No utilice sustancias abrasivas ni otros ácidos que puedan dañar su acabado o perforarlos con el tiempo. Al finalizar su rutina diaria mantenga la limpieza de su lavadero para mantenerlo en perfecto estado.

# Los Cipreses

- Evite almacenar bajo el lavadero productos químicos de limpieza como son cera, lejas, cloro, pinos y sobre todo ácido muriático. Este es fatal para el acero a pesar de estar aparentemente cerrados. Las gotas de ácidos se condensan en la parte posterior del lavadero debajo de las pozas, al contacto con la superficie fría del acero formando corrosión. Si es detectado a tiempo, se retira con pulidores especiales, sino puede llegar a perforar el acero con el tiempo.
- No vaciar en el lavadero ácidos industriales, concentrados o disueltos ni soluciones alcalinas tipo soda cáustica, lejas o solventes, los cuales no sólo dañan el lavadero sino la red de desagüe.
- Evite lavar brochas o trapos que contengan diluyentes en las pozas del lavadero.
- Seque el lavadero después de usarlo para evitar que forme sarro, muchas veces las partículas de otros materiales se pueden oxidar dejando manchas en el lavaplatos.
- No pretenda remover las manchas con objetos punzantes o rasparlos para retirar la suciedad del lavadero, ya que sólo dañará la pintura ocasionando un daño mayor.
- No cortar sobre el escurrido ya que el filo de los cuchillos dañan la superficie de los lavaderos.
- Finalmente, se recomienda una vez al mes usar un pulidor fino y talco industrial, para mantener su lavadero en perfecto estado por muchos años.

## ► 5.6 Barandas metálicas

Las barandas de las escaleras y rejas de las ventanas que dan a áreas comunes en los departamentos de primer piso se incluyen en este rubro. Es importante recordar darle mantenimiento periódico a las estructuras de metal para evitar la corrosión, teniendo en cuenta lo siguiente:

# MANUAL DEL PROPIETARIO

- Limpie la suciedad y retire 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. Si se encuentra sucia la superficie, solo pase un paño húmedo jabonoso para retirar las manchas y huellas, y luego pase un trapo seco.
- Nunca se debe dejar húmeda la superficie pues esto podría producir la oxidación temprana. Tampoco se puede limpiar con materiales abrasivos como esponjas verdes, detergente para platos, etc., pues retiran el acabado (pintura) poco a poco, envejeciendo el mismo y dando un aspecto opaco.
- Mantener siempre secas las piezas metálicas: barandas, rejas, tapas y otros. La humedad puede acelerar el proceso de oxidación que es natural en los metales.
- Atacar áreas con signos de corrosión aplicando un producto desoxidante con una brocha.
- Si la pintura se está desprendiendo, debe lijar y aplicar el color. En caso encuentre marcas de óxido, aplicar un removedor de óxido previamente y lijar para retirar el polvillo.
- Para el mantenimiento preventivo de sus barandas le recomendamos el repintado general una vez pasado el año, el mismo que debe consistir en el lijado total, la aplicación de una base zincromato + base combo y un protector anticorrosivo y para el acabado final la aplicación de una pintura epóxica, puede ser esmalte marino o pintura acrílica.
- Para mejorar su acabado final, se recomienda pulir la superficie con pulidor grueso y fino (sólo si se aplica una pintura acrílica).

## ➤ 5.7 Instalaciones Sanitarias

### 5.7.1. Instalaciones de Agua Potable

Las instalaciones sanitarias del edificio y de su departamento están conformadas por el sistema que incluye tuberías, montantes y válvulas. Se recomienda llamar en caso de emergencia o para el mantenimiento de las instalaciones a una empresa especializada.

# Los Cipreses

## 5.7.2. Instalación de Desagüe

La descarga de aguas servidas desde último piso hasta el primero es por gravedad a través de las montantes ubicadas en los ductos.

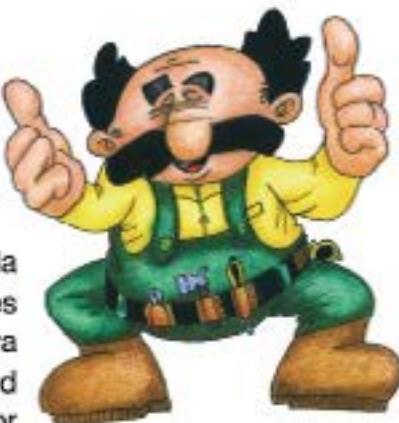
## ➤ 5.8 Instalaciones Eléctricas

Las instalaciones eléctricas están compuestas por todo el sistema eléctrico que comprende cables, tuberías, cajas eléctricas, llaves electromagnéticas, medidores y salidas para conexión, si es que tuviese un problema con el sistema eléctrico, llame a una empresa especializada ya que podría ser muy peligroso manipularlo directamente.

Después de una intervención de terceros en el sistema eléctrico, no seremos responsables si este falla.

## VI. CONSIDERACIONES DE MANTENIMIENTO E INSTALACIÓN

Su vivienda ha sido diseñada y construida cumpliendo todas las normas y regularizaciones vigentes que permiten su utilización en forma efectiva y segura. Cualquier instalación posterior que usted desee realizar, debe ser siempre ejecutada por personal calificado y responsable.



Cualquier modificación al proyecto original deberá contar con la autorización del servicio respectivo (agua, desagüe, electricidad): Sedapal, Edelnor, y/o Municipalidad Distrital.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

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

Cabe mencionar que la empresa solo se hace responsable de los trabajos coordinados con el Servicio de Post-venta más no de aquellos que hayan sido contratados directamente por el propietario.

A continuación citaremos los temas más importantes y frecuentes que se presentan en una vivienda para que lo tome en consideración para el correcto cuidado y mantenimiento de ésta.

## ► 6.1 Aparición de Fisuras

En términos generales, la aparición de fisuras en los muros y losas es normal en los primeros tres años desde que su vivienda fue terminada.

Esto no es un signo de mala construcción, sino un fenómeno totalmente normal producto de muchos factores, que en el tiempo logran su asentamiento definitivo en la vivienda. Algunas causas de este fenómeno son: el fraguado y asentamiento definitivo del concreto y de los morteros, los constantes cambios de temperatura, los sismos (temblores), etc.

En la mayoría de los casos, estas fisuras no deben ser motivo de preocupación ya que no implican daños estructurales en la edificación. Corresponden, más bien, a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo.

Existen además otros tipos de fisuras que no deben preocupar y que corresponden a la unión de distintos tipos de materiales en cielos y muros. En estos encuentros, con el tiempo pueden presentarse fisuras que son normales en unión de elementos y materiales distintos, que trabajan en forma diferente.



# Los Cipreses

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

- Abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura y empaste sueltos, en un espesor no mayor a los 2 ó 3 milímetros en profundidad y ancho dejando el concreto expuesto.
- Limpie muy bien toda la superficie libre de polvo o cualquier tipo de residuo, cerciórese bien que esté totalmente limpia.
- Aplique dentro de la fisura algún poliuretano (sustancia con propiedades elásticas usada en construcción), de preferencia utilice "Sikaflex" o similar que es un producto especial para este tipo de fisuras.
- Proceda a empastar y luego a pintar nuevamente la superficie trabajada.

## ➤ 6.2 Humedad

### 6.2.1 Humedad producto de la construcción

En su vivienda fueron utilizados entre otros materiales, concreto y mortero. Al inicio de la construcción de su vivienda, estos elementos quedan saturados de agua, como es lógico, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente. Por lo que es fundamental ayudar a la eliminación de esta humedad incorporada en la construcción, ventilando generosamente su vivienda, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire, y ventilar los baños después de haber tomado duchas calientes, dejando la puerta abierta.

### 6.2.2. Humedad por Condensación

La "condensación" se produce en el interior de su vivienda, debido a que la humedad del aire interior, se transforma en agua al contacto con las superficies frías de muros y ventanas, generalmente se produce en los meses de invierno y es más frecuente en las mañanas y en días de baja temperatura exterior.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

El agua de la "condensación", presente en su vivienda, puede ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, por la aparición de malos olores, hongos y además suelta las pinturas, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches. Esto no es consecuencia de una mala construcción o diseño, sino que es producto de la humedad de la "condensación", generada por el uso y prácticas comunes de ventilación en forma no adecuada.

## 6.2.3 Recomendaciones para la eliminación de la humedad

- Ventile siempre su vivienda, dejando las ventanas abiertas durante 1 hora en la mañana y 2 horas en la tarde, para evitar de esta manera la aparición de hongos sobre todo en las zonas con menos ventilación como closets o rincones de su vivienda. Estos hongos tienden a aparecer durante el primer año debido a la presencia de humedad en el edificio.
- Ventile los servicios higiénicos para evitar el desprendimiento de pintura en los cielos rasos y/o aparición de hongos, estos generalmente se presentan como consecuencia de la condensación de vapor en la ducha ocasionando así el desprendimiento de pintura.
- No tape celosías de ventilación en baños.
- En la cocina usar siempre campana extractora.
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- No riegue en exceso las plantas de interior, de preferencia manténgalas en maceteros.

## 6.2.4 Humedad de jardines y patios del 1er piso

El exceso de riego en los jardines adosados a la vivienda, o la obstrucción del drenaje, pueden constituir fuente de humedad interior.

Es necesario tener en cuenta también que no debe picar con herramientas punzantes los bordes de los muros que colindan con los jardines, ya que puede dañar su impermeabilización. Además, tener en cuenta que el riego del jardín nunca deberá proyectarse hacia los muros y ventanas.



# Los Cipreses

## ➤ 6.3 Instalaciones Eléctricas

La potencia contratada por departamento es de 2.5 Kw con conexión monofásica y con un limitador de corriente de 2x25 Amperios; por tanto el interruptor general ubicado en el tablero eléctrico de su vivienda es de esta capacidad.

Por ello se recomienda lo siguiente:

- No conectar equipos que excedan la capacidad instalada en su vivienda, de suceder esto saltara la llave que corresponda a ese circuito o la llave general. Antes de conectar un equipo eléctrico, verifique la Potencia (W), Tensión (220V) y si este es monofásico.
- No conectar equipos simultáneamente que puedan superar la capacidad de corriente eléctrica del interruptor general del tablero eléctrico (30 Amperios).
- Antes de conectar un equipo eléctrico verifique que éste se encuentre en buenas condiciones (cables y enchufes) y que la tensión permitida sea de 220 voltios monofásica. De lo contrario, éste podría ocasionar un cortocircuito y dejar sin corriente eléctrica su vivienda. El equipo defectuoso no debe, bajo ninguna circunstancia, volver a enchufarse antes de ser revisado y reparado por un técnico calificado.
- Toda conexión a los tomacorrientes debe realizarse a través de enchufes y evitar adaptadores (múltiple), que puedan ocasionar deterioro en los tomacorrientes.
- Equipo eléctrico como lavadora, deben conectarse al tomacorriente indicado para este uso, correspondiente al circuito que corresponda en el tablero eléctrico.
- No operar ningún artefacto eléctrico con mano, pies o cabellos húmedos o mojados.
- Evitar que los niños manipulen el tablero eléctrico.
- En caso de haberse producido un cortocircuito en uno de los circuitos, corregir la falla en el tablero, antes de ponerlo en funcionamiento nuevamente.
- Es importante verificar que sus instalaciones (sobre todo iluminación) sean realizadas correctamente por personal calificado.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

A continuación le presentamos una tabla de consumos estimados para algunos aparatos de uso común, usted no deberá exceder la potencia contratada de consumo simultáneo para mantener el correcto funcionamiento del suministro eléctrico:

Aparato Eléctrico (promedio)	Consumo (watts)	Consumo (KW)
Hervidor de agua (jarra eléctrica)	1500	1.50
Aspiradora	1300	1.30
Horno eléctrico	1200	1.20
Secadora de cabello	1200	1.20
Horno microondas	1200	1.20
Olla arrocera	1000	1.00
Plancha eléctrica	1000	1.00
Cafetera	600	0.60
Taladro manual comercial	600	0.60
Lavadora	500	0.50
Ventilador de techo	500	0.50
Maquina de coser ropa (1/2 HP)	350	0.35
Refrigeradora	350	0.35
Licuadora	300	0.30
Lustradora	300	0.30
Computadora (cpu y monitor)	200	0.20
Batidora	200	0.20
TV de 21 pulgadas color	200	0.20
DVD	200	0.20
Impresora	150	0.15
Equipo de sonido	120	0.12
Foco incandescente de 100W	100	0.10
Extractor de jugo (exprimidor)	50	0.05
Fluorescente de 40W	40	0.04
Fluorescente de 32W	32	0.03
Modem ADSL (internet)	30	0.03
Foco ahorrador 20W	20	0.02
Radio reloj	10	0.01

EL PROBLEMA  
ES EN LA  
TORRE 2



- Debe tener en cuenta que su departamento ha sido diseñado únicamente para utilizar un calentador de paso de 5 litros a gas natural tip A-1. No puede instalar una terma eléctrica ni ducha eléctrica.

# Los Cipreses

## ► 6.4 Instalaciones de Gas:

Su departamento está equipado con instalaciones para GAS NATURAL. Estas instalaciones están comprendidas básicamente por tuberías de cobre expuestas que recorren las paredes de su cocina. Tenga en cuenta las siguientes recomendaciones realizadas por Calidda:

- Toda construcción, reparación, modificación, ampliación y/o mantenimiento de las instalaciones deberá ser realizada por un especialista registrado por Osignermin. Recuerde que deberá comunicarse con Calidda para obtener la autorización correspondiente y la habilitación del suministro.
  - Todos los artefactos deberán tener una válvula de corte que esté a la vista y lo más cerca del artefacto. Esto permite el cierre de gas de manera fácil y rápida cuando sea necesario.
  - Las tuberías de gas natural no deberán utilizarse como colgador.
  - Su cocina cuenta con ventilaciones reglamentarias para la evacuación de gases a combustión, procure que estén siempre despejadas y limpias. Evite colocar objetos que impidan la ventilación.
  - Permita siempre el ingreso de aire desde el exterior al ambiente donde están instalados sus artefactos.
  - Nunca utilice su horno u otro aparato para calentar los ambientes.
  - Brinde a sus aparatos un adecuado mantenimiento usando los servicios de un instalador de gas registrado.
  - Nunca opere o permita la manipulación de los instrumentos ubicados en el gabinete de medición por personal ajeno a Calidda.
  - No perfore, no clave ni rompa paredes por donde están las redes de gas.
- Nunca golpee ni manipule las redes de gas.
- Vigile el estado de los tubos flexibles de conexión entre la instalación y los artefactos.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

- Una vez que sus artefactos hayan sido convertidos para que funcionen a gas natural, no podrá utilizar el de GLP, a menos que esos artefactos sean convertidos nuevamente por personal autorizado. Ambos sistemas trabajan con diferentes inyectores.
- A todas las personas que viven en su casa, infórmelas sobre las medidas necesarias que deben tener en cuenta para preservar la seguridad en sus instalaciones internas.

En caso sienta olor a gas al interior de su departamento, siga las siguientes recomendaciones:

- Cierre las válvulas de corte de todos los artefactos.
- Abra puertas y ventanas para permitir que el gas natural salga del ambiente.
- No encienda ni apague interruptores, timbres ni artefactos eléctricos.
- No fume ni encienda ningún tipo de flama.
- No use teléfonos celulares dentro del departamento.
- Llame inmediatamente a la Línea de Emergencias de Calidda: 616-7899

## ES RESPONSABILIDAD DEL USUARIO

Las válvulas de corte individual del artefacto a Gas (COCINA Y TERMA) deberán quedar libres de agentes externos como materiales, químicos etc., de manera que garanticen que no puedan estar expuestos a daños mecánicos, o ser alcanzadas por las llamas de los quemadores del artefacto ni deteriorados por los productos de la combustión del Gas.

La válvula de corte individual del artefacto a Gas instalada para darle servicio a la COCINA, que está ubicada dentro del mueble integral, deberá tener un fácil acceso al cierre en casos de emergencia y también que se le pueda inspeccionar en toda su extensión, con el fin de facilitar las labores de revisión, mantenimiento y reparación tanto de la instalación individual, como del Gas doméstico, cuando se requiera.

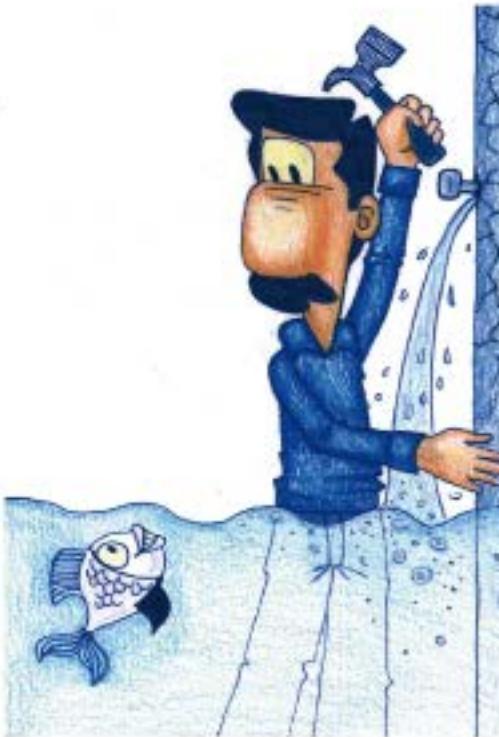
# Los Cipreses

## ► 6.5 Instalación de Agua Potable

Para el mejor cuidado de las instalaciones de agua potable se recomienda considerar lo siguiente:

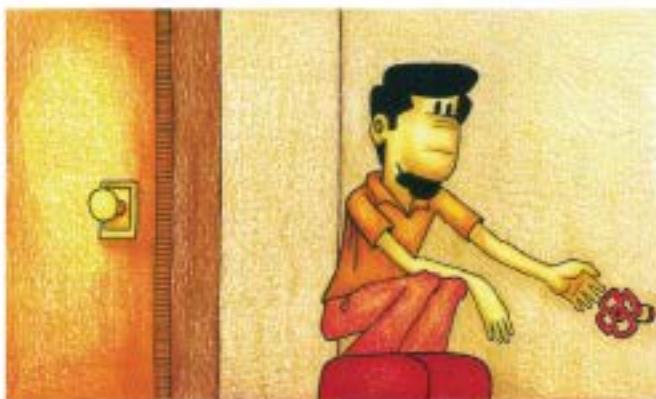
Para el mejor cuidado de las instalaciones de agua potable se recomienda considerar lo siguiente:

- Cerrar y abrir periódicamente las válvulas de interrupción para ayudar a disolver los residuos que se pueden acumular en las mismas provenientes del agua potable.
- Evitar la manipulación o perforación de las montantes ubicadas en los ductos.
- Evite en lo posible colocar clavos, tarugos, tornillos, etc. En los pisos y paredes de los baños, así como en los pisos de los ambientes colindantes con los anteriores. En caso de que esto suceda y se afecte una tubería de agua, cierre inmediatamente la llave de agua del baño.
- Ante una fuga de agua, cierre inmediatamente la llave general de agua.
- Si notase filtraciones o manchas de humedad en algún ambiente, debe comunicarse inmediatamente con el servicio de atención al cliente por garantía.
- Es recomendable, en caso se ausente por varios días de su vivienda, cerrar la válvula general, para evitar inundaciones o filtraciones en caso de una falla inesperada.



# MANUAL DEL PROPIETARIO

- Es normal que una llave gotee por 1 ó 2 segundos. Si el goteo persiste y es constante, la llave requiere un cambio de empaquetadura. Esto ocurre debido al desgaste natural producido por su uso, y es parte del mantenimiento de cada propietario.

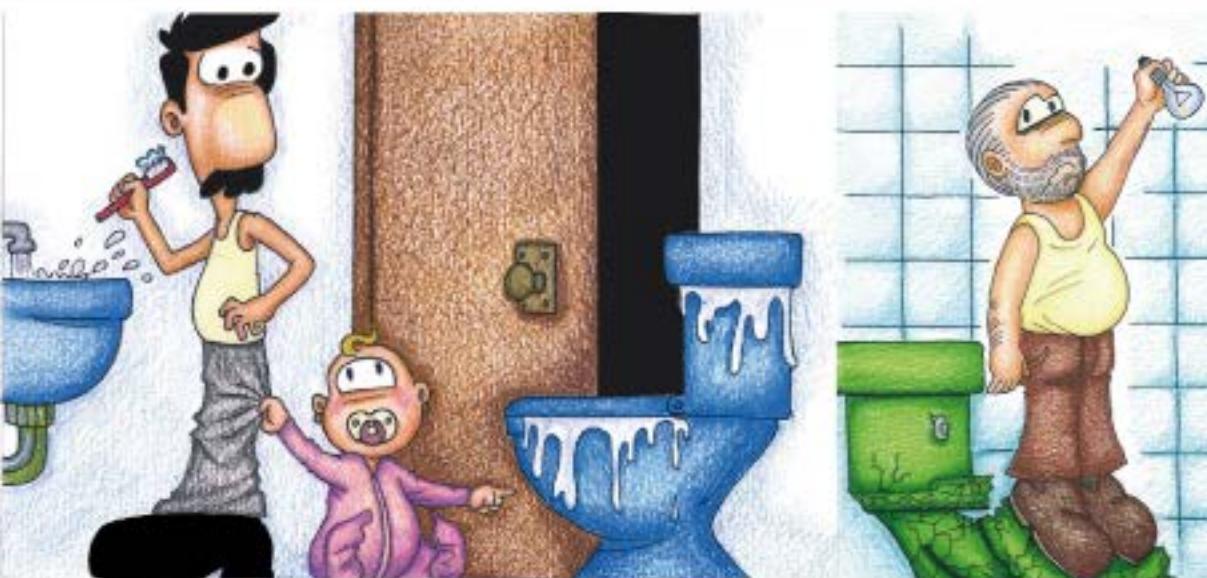


## ► 6.6 Instalación de Desagüe

Para un buen cuidado y mantenimiento de este sistema se recomienda lo siguiente:

- No botar por los desagües papeles, trapos, plásticos, pañales, toallas higiénicas, ni ningún material que pueda generar atasco en las tuberías, ya que esto podría ocasionar serios problemas en su departamento o en el edificio.
- Mantener limpios los desagües de los aparatos como el lavamanos, inodoro, ducha, lavadero, lavarropas, etc., evitando la caída de cualquier elemento extraño pues esto tapará las tuberías.
- Limpiar periódicamente todas las trampas del lavadero, lavarropas y lavamanos, ya que se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe, además de emitir mal olor por su descomposición.
- No arroje o tire por las celosías monedas, llaves, pequeñas piedras u otro tipo de objetos que puedan golpear o romper las montantes por caída libre entre pisos.

# Los Cipreses



## 6.7 Cuidado de los aparatos sanitarios

- No elimine a través del inodoro papeles, pañales, toallas higiénicas, algodones, trapos, plásticos o cualquier otro tipo de objetos que puedan causar atoros en las tuberías.
- Recuerde que los lavamanos y el inodoro están diseñados para soportar un peso limitado, por lo tanto evite apoyarse fuertemente, pararse en ellos o poner sobre estos pesos elevados.

## 6.8 Instalación de las comunicaciones

### 6.8.1 Telefonía

En su departamento tiene la posibilidad de instalar un punto de teléfono ubicado en la sala y uno en el estudio. Recuerde ponerse en contacto con la compañía que provee este servicio para que proceda a su instalación. El entubado de la acometida de telefonía y cable en su propiedad es subterráneo y fue realizado por Telefónica.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## 6.8.2 Cable TV

En su departamento tiene 1 punto de salida de cable en la sala + 1 punto en el dormitorio principal. Recuerde ponerse en contacto con la compañía que provee este servicio para que cuente con este servicio. El entubado de la acometida de telefonía y cable en su propiedad es subterráneo y fue realizado por Telefónica.

## 6.8.3 Intercomunicadores

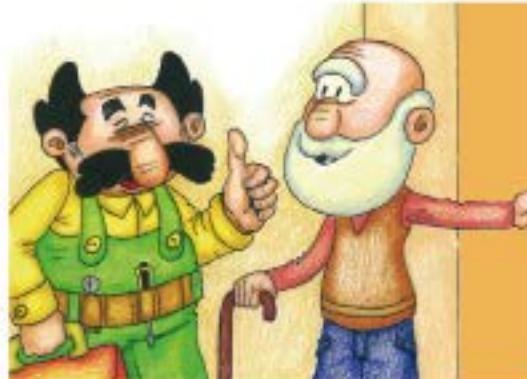
Su departamento cuenta con un intercomunicador en la cocina, el cual debe también recibir un cuidado adecuado, para ello debe considerar las siguientes recomendaciones:

- No intervenir internamente en los equipos, solo personal autorizado y debidamente capacitado puede hacerlo si fuese necesario.
- No dejar caer el auricular del intercomunicador. Cuando se cuelga correctamente se escucha un "clic", de lo contrario no podrá recibir ninguna otra comunicación.

Instrucciones de uso:

Se han colocado tres centrales de conmutación que atiende cada uno los siguientes edificios:

- Bloque 1: Edificio A (1)
- Bloque 2: Edificio B (2)
- Bloque 3: Edificio C (3)
- Bloque 4: Edificio D (4)
- Bloque 5: Edificio E (5)
- Bloque 6: Edificio F (6)
- Bloque 7: Edificio G (7)
- Bloque 8: Edificio H (8)
- Bloque 9: Edificio I (9)



Cómo llamar al conserje desde el departamento:

Levantar el teléfono y marcar el dígito 10.

# Los Cipreses

## Llamar desde la placa de calle:

Cualquier visitante o inquilino que se encuentre frente a la placa de entrada de un edificio y desee comunicarse con un departamento, deberá comunicarse con el portero y este lo anunciará a los departamentos.

Ejemplo: Si está frente al edificio F (número 6) y desea llamar al departamento 501 debe marcar los dígitos 501 y esperar respuesta. En el caso de cometer algún error, cancelar con el dígito # (cancelar)

## Cómo abrir la puerta del edificio:

Estando en comunicación con la placa de calle marcar los dígitos \*1 (asterisco + uno)

## Cómo llamar al conserje desde la placa de calle de cada edificio

Marcar el dígito 0 (cero) en la placa de calle.

## Cómo llamar desde la conserjería a los departamentos:

Levantar el teléfono asignado para el sector al que se quiere acceder, marcar el número del edificio y posteriormente el número del departamento

Ejemplo: para llamar al departamento 101 de la torre 9, marcar: 9 + 101

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## Muy importante:

La puerta no se abrirá sin estar en comunicación con el portero (placa de entrada) por medidas de seguridad.

Los teléfonos no deben ser abiertos ni cambiados de lugar, pues perderán su garantía.

En caso de requerir servicio técnico comunicarse con los siguientes teléfonos: 365-1355 o 975340712

## VII. MODIFICACIONES

### ➤ 7.1 Losas y Muros

Es necesario tener presente que bajo ninguna circunstancia se deberá demoler, picar y modificar elementos estructurales (muros, losas superiores e inferiores).

La estructura del edificio está conformada por muros y losas de concreto armado, así como por muros de albañilería armada. Todos estos elementos estructurales han sido dimensionados y calculados por un Ingeniero Civil Colegiado de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, los mismos que han sido aprobados por la Municipalidad Distrital y por una Comisión del Colegio de Ingenieros del Perú. Por lo tanto estas estructuras no sufrirán deformaciones que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por el especialista.

## VIII. RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD

### 8.1 Emergencias en la Vivienda

#### ➤ 8.2. Incendios

Ante un incendio, usted debe:

- Evacuar la vivienda dando preferencia a los niños y adultos mayores. Revise previamente los planos de evacuación de su piso.
- Intentar sofocar el fuego con un elemento extintor adecuado.

# Los Cipreses

- Cortar el suministro eléctrico.
- Cortar la llave general del gas.
- Si no puede apagar el fuego, salga al exterior de la vivienda habiendo cerrado todas las puertas interiores y ventanas que alcance, a fin de limitar el área de alcance del fuego.

## Importante:

Jamás emplee líquidos para intentar apagar un fuego producido por un problema eléctrico, usted podría electrocutarse, ya que los líquidos conducen electricidad. Utilice extintores de polvo químico seco.

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

## ➤ 8.3. Terremotos y Sismos

En caso de sismos fuertes o terremotos, se aconseja:

- 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 el plan familiar.
- Diríjase a los lugares seguros previamente establecidos. No se apresure a salir, el sismo dura sólo unos segundos y es posible que termine antes de que usted lo haya logrado.
- Cortar el suministro de electricidad en el tablero eléctrico, ubicado en la cocina de su vivienda.
- Cerrar la llave del gas doméstico, para evitar posibles escapes e inflamación del mismo.
- Aléjese de los objetos que puedan caer, deslizarse o quebrarse.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## ➤ 8.4. Instalaciones Eléctricas

Una emergencia eléctrica se puede originar por un corto circuito o porque aparatos mal conectados se queman. Lo que debe hacer a manera de precaución es lo siguiente:

- Debe desconectar sus aparatos eléctricos.
- Debe poner en OFF la llave correspondiente al circuito afectado (luminarias, tomacorrientes o terma); si esto no ayuda proceda a poner en OFF la llave general, que cortara la electricidad de todo su departamento.
- Si la llave termo-magnética no saltara automáticamente debido a la sobrecarga de electricidad, pongala en OFF.
- También puede ir al tablero general el primer piso del edificio y poner en OFF (levantado el switch).
- En el caso de sobrecarga de la red, la llave diferencial se pondrá en OFF automáticamente y se quedara sin luz en el departamento; esto lo puede solucionar ubicando el switch en ON nuevamente y verificando también el de la caja medidora de luz.
- Si es que el problema no lo puede solucionar aún con estas consideraciones, por favor comunicarse con EDELNOR.

Nota.- Las llaves que controlan los circuitos dentro de su departamento se encuentra en la caja de luz de su cocina, ahí podrá ver 5 llaves; las cuales el orden es el siguiente empezando por la izquierda: llave general, circuito de luminarias, circuito de tomacorrientes, y terma diferencial. La llave diferencial automáticamente se pondrá en OFF si es que hay peligro de sobrecarga.

## ➤ 8.5. Normas de Seguridad y Buen uso de Ascensores

Antes de Abordar el Ascensor:

- 1) Antes de subir al ascensor, ubíquese al costado de la puerta de pasillo para dejar bajar a los pasajeros que vienen en él.
- 2) Preste atención al indicador de pisos.

# Los Cipreses

- 3) Decida el piso de destino antes de ingresar al ascensor. Pulse una sola vez el botón con la dirección hacia donde Ud. se dirige.
- 4) Sólo se debe presionar el botón de llamada del ascensor una sola vez. El presionar de manera reiterada el botón de llamada, no "acelera" la llegada del ascensor.
- 5) Si el ascensor está a plena capacidad (lleno), espere el próximo.
- 6) No se debe exceder la capacidad de carga del ascensor, pues este tiene un dispositivo de seguridad para bloquear el recorrido y suena una alarma. En este caso, una persona debe salir de la cabina y ceder a los demás ocupantes la opción de completar su recorrido.
- 7) No se impaciente durante la espera a ser atendido. Las puertas del ascensor son dispositivos de seguridad. No cause daño físico o actos de vandalismo a las botoneras y/o puertas del ascensor de pasillo (en cada piso), pues se estará perjudicando usted y todos los demás usuarios del ascensor.
- 8) Se recomienda utilizar las escaleras si tuviese que subir y/o bajar dos pisos, liberando el uso de los ascensores para usuarios de los pisos superiores y haciendo un saludable ejercicio.
- 9) En caso se incendios o de sismos, no intente utilizar el ascensor, utilice las escaleras.

## Dentro de la cabina:

- 1) Permanezca sobre los costados del ascensor mientras dure el viaje para dejar bajar y subir pasajeros en pisos intermedios.
- 2) Al subir, bajar y mientras viaje por el ascensor cuide a los niños, preferentemente tomándolos de las manos.
- 3) Tenga cuidado cuando entra y sale del ascensor. Pueden presentarse ligeros desniveles entre el piso del ascensor y el del hall de espera en cada piso.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

- 4) Si el ascensor se detiene y las puertas no se abren, primero presione el botón para abrir las puertas; si tampoco se abren, presione el botón de alarma y espere por ayuda. Nunca intente forzar la apertura de las puertas y menos abandone el ascensor si no tiene ayuda externa.
- 5) En caso de emergencias o funcionamiento anormal, se recomienda mantener la calma, presionar el botón de emergencia y esperar ser atendido por personal capacitado en rescate.
- 6) Tenga cuidado cuando el ascensor cierra sus puertas, deje libre el umbral de la puerta del ascensor y no intente parar las puertas con las manos. Si es necesario, espere otro ascensor.
- 7) Mantenga apretado el botón de Abrir Puertas si necesita que éstas permanezcan más tiempo abiertas o pídale a alguien que haga esto por Ud. Esta recomendación aplica especialmente cuando utilicen el ascensor para transportar objetos pesados o de gran volumen.
- 8) En caso de incendio no utilice el ascensor. Baje por las escaleras. Normalmente cuando una alarma de incendio se activa en el edificio, el ascensor efectúa una maniobra especial, para que los pasajeros que están dentro de la cabina bajen hasta el 1º piso, se abren las puertas y luego se detiene automáticamente, no volviendo a activarse hasta que el personal de mantenimiento haya realizado las verificaciones de las condiciones de operación normal de los equipos.

## Generales:

- 1) Reporte a la administración cualquier irregularidad en el funcionamiento o acto de vandalismo.
- 2) Observe y haga cumplir estas normas de buen uso del ascensor.
- 3) Recuerde que el ascensor es parte de la inversión que ha realizado al comprar su inmueble, es su propiedad!!!

TELEFONOS DE EMERGENCIA

990 919 904 / 625\*8579

# Los Cipreses

## ➤ 8.6. Otras recomendaciones

• Antes de ocupar el inmueble cambie las chapas de la puerta principal y tenga en cuenta que esta no es de seguridad; por lo tanto extreme al máximo las medidas de seguridad como por ejemplo no dejar el departamento solo, autorice expresamente el ingreso al conjunto y por ende a su departamento.

Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.

• Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen cualquier modificación estructural, NO SE PUEDE DEMOLER NINGUNA PARED, NI TOTAL NI PARCIALMENTE. Ni siquiera está permitido abrir huecos en ellas debido a que el diseño estructural hace que todos los muros formen parte del conjunto estructural del edificio.

• Las placas de entrepiso son losas macizas de concreto reforzado. Es posible que se presente algún tipo de fisuras por retracción en el fraguado o por asentamiento en ellos, que se consideran normales, no afectan estructuralmente la estabilidad del inmueble y no tienen posibilidad de mejora.

• Para colgar cuadros es necesario que se use taladro percutor o como mínimo puntilla de acero.

• En la pared en donde se encuentra ubicado el tablero eléctrico no se puede ni taladrar, ni clavar puntillas, ya que pasan las instalaciones eléctricas verticales de la vivienda.

*Por último, queremos recordarle leer cuidadosamente el REGLAMENTO INTERNO que hace referencia a las normas de convivencia dentro del conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto. Recuerde que usted tiene el derecho y la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del Reglamento Interno y se realice el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes del conjunto que también son de su propiedad.*

*Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera, para lo cual le sugerimos mantenerlo dentro de su departamento y siempre a la mano.*

# MANUAL DEL PROPIETARIO

## IX. CONDICIONES DE GARANTÍA

### 9.1. Condiciones De Garantía

VIVA-GYM S.A. otorga a los compradores de acuerdo al Artículo N° 1514 del Código Civil y al informe de la revisión técnica de las áreas comunes se brindan las siguientes garantías:

1. Por eventuales vicios ocultos que pudieran tener los inmuebles objeto de compra venta y que existan antes de su transferencia al comprador.

El plazo de esta garantía es de seis (06) meses contados a partir de la recepción de los inmuebles por el comprador o de la recepción de la comunicación poniéndolos a su disposición.

2. Por la eventual destrucción total o parcial de los inmuebles objeto de compra venta o evidente peligro de ruina o graves defectos por vicios de la construcción.

El plazo de esta garantía es de cinco (5) años contados a partir de la recepción de los inmuebles por el comprador o de la recepción de la comunicación poniéndolos a su disposición.

Estas garantías se aplicaran teniendo en cuenta lo siguiente:

- No se consideran vicios ocultos los que el comprador pueda conocer actuando con la diligencia exigible de acuerdo con su aptitud personal y con las circunstancias. Es decir, el comprador no podrá reclamar alguna reparación sobre algún elemento que pudo haber notado al momento de recibir el inmueble.

- Cualquier manipulación o interferencia por parte del comprador o de un tercero respecto de una situación que pudiera estar cubierta con las garantías extendidas, las dejará automáticamente sin efecto.

- La obligación de VIVA-GYM S.A. frente al comprador se limita a la reparación de la parte afectada de los inmuebles o al saneamiento de la situación que constituye el vicio oculto. VIVA-GYM no pagará sumas adicionales al comprador o asumirá daños colaterales. Solamente reparará la parte afectada con el vicio.

# Los Cipreses

- VIVA-GYM S.A. queda libre de responsabilidad y eximida de los alcances de estas garantías en los siguientes casos:
  - Si el vicio que causó la pérdida del bien tuvo este efecto exclusivamente por culpa del comprador aunque ya hubiere existido en el momento de la transferencia. Es decir, si el inmueble se pierde producto del mal uso del comprador, VIVA-GYM no asumirá responsabilidad alguna, aún cuando el vicio haya existido.
  - Si el bien que adolece de vicio se pierde por caso fortuito o fuerza mayor.
  - Si la obra se ejecutó de acuerdo a las reglas del arte contenidas en las normas legales vigentes y en estricta conformidad con las instrucciones de los profesionales que elaboraron los estudios, planos y demás documentos necesarios para su realización.
  - Las obligaciones de VIVA-GYM S.A. asumidas bajo las garantías indicadas, no serán de aplicación al desgaste natural por el uso de los inmuebles, a situaciones derivadas de la negligencia o el dolo del comprador en el uso de los inmuebles o de la falta de cumplimiento de las instrucciones establecidas en el presente Manual del Propietario y demás documentos complementarios.
  - La presente garantía no podrá ser prorrogada y se extiende dentro de los alcances de la Ley Peruana.

Las garantías otorgadas en el presente documento están sujetas a la condición de que VIVA-GYM S.A. reciba una comunicación indicando la situación cubierta por éstas, dentro de los 7 días calendario posteriores a que el comprador toma conocimiento de la misma y siempre que se encuentre dentro del plazo establecido para cada caso siguiendo el procedimiento descrito en el capítulo de Atención de Reclamos.

## ► 9.2 Términos de Garantía

Los términos de garantía para las unidades de vivienda localizadas en el Conjunto Residencial Los Cipreses son las siguientes:

# MANUAL DEL PROPIETARIO

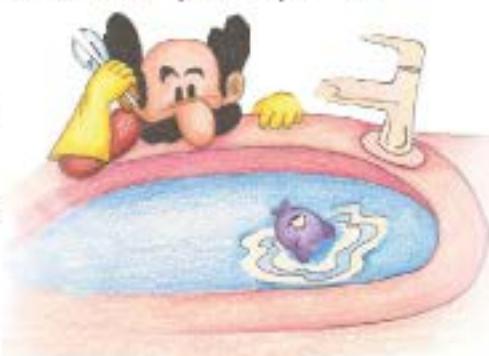
Para establecer el término de garantía que LA VENDEDORA otorga sobre los inmuebles que vende, es preciso distinguir entre los daños e imperfecciones que son visibles al momento de la entrega del mismo, de aquellos que surgen con el paso del tiempo por el uso del bien. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos instalados dentro del inmueble. Tal diferenciación conlleva una acción diferente en cada caso, así:

## **9.2.1 Daños o Imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble**

EL COMPRADOR deberá dejar constancia en el "Acta de Observaciones" de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que LA CONSTRUCTORA responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por imperfecciones en la carpintería metálica, ventanería y cristales, techos, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios, carpintería de madera, y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente EL COMPRADOR. Las reparaciones que tienen por objeto subsanar los deterioros que son consecuencia normal del goce que tiene el propietario sobre la propiedad de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la CONSTRUCTORA responda por ellos.

## **9.2.2 Daños que pueden aparecer con el uso del inmueble**

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:



# Los Cipreses

- Las garantías de, griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, interruptores, llaves y desagües, tabletas y enchapes, serán atendidos a través de LA CONSTRUCTORA por un periodo de seis (06) meses.

Vencido este plazo, EL COMPRADOR deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos proveedores o contratistas. Es claro que el plazo de seis (06) meses al que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que EL COMPRADOR haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para EL VENDEDOR en todos los casos vencido el plazo de seis (06) meses contados a partir de la entrega.

- La garantía respecto de humedades será de seis (06) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que EL COMPRADOR haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de seis (06) meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante EL COMPRADOR deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**Nota 1:** LA VENDEDORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si EL COMPRADOR cambia el material o color de los muros, coloca enchapes, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, LA VENDEDORA no estará obligada a reemplazarlos con materiales que se deterioren o dañen. También es claro que LA VENDEDORA no reconocerá ningún tipo de indemnización por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es claro e inequívoco que LA VENDEDORA advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de responsabilidad cuando el comprador decora paredes, techos o pisos dentro del periodo de garantía. Igualmente LA CONSTRUCTORA recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

**Nota 2:** LA VENDEDORA no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.

**Nota 3:** Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral XI. *Procedimiento para Solicitud de Atención de Requerimientos*, en el formato de solicitud de atención de requerimientos (anexo 1)

Es claro que todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deben consignarse en el formato que será destinado a tal fin. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a LA VENDEDORA según procedimiento establecido por ésta, indicando siempre el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con LA VENDEDORA pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo Manual de Garantía o en el contrato correspondiente.

**Nota 4:** Es claro que LA VENDEDORA no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, maltrato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, EL COMPRADOR procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratar a un tercero para el efecto.

**Nota 5:** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que LA VENDEDORA procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

# Los Cipreses

**Nota 6:** Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, incendio, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin.

Vencidas las garantías a que se ha hecho referencia, LA VENDEDORA responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

El correo electrónico de atención postventa es el siguiente: [postventapsmp@gym.com.pe](mailto:postventapsmp@gym.com.pe) y/o [postventavivagym@gym.com.pe](mailto:postventavivagym@gym.com.pe)

En el supuesto de no encontrarse al propietario en las horas y fechas que registra como disponibles para la inspección, se le dejará una esquela de visita, dejando constancia de la misma y comunicándole que su caso se cierra y deberá iniciar el trámite nuevamente a través de presentar un nuevo formato. En caso excepcional se evaluará para realizar una segunda visita.

## X. NUMEROS DE EMERGENCIA

En caso tenga alguna emergencia en su departamento, edificio o conjunto residencial, considerándose como emergencia un problema de inundación, ausencia total de electricidad o alguna falla que impida el uso de los ascensores. Puede comunicarse las 24 horas del día al teléfono (01)206 7290.

# MANUAL DEL PROPIETARIO

<b>Emergencias Policía Nacional</b>	<b>105</b>
<b>Defensa Civil</b>	<b>115</b>
<b>Bomberos</b>	<b>116</b>
<b>Emergencia del Seguro Social</b>	<b>117</b>
<b>Alerta Médica</b>	<b>225-4040</b>
<b>Clave Médica</b>	<b>313-4333 / 265-8783</b>
<b>Serenazgo</b>	<b>209-6000 / 372-0332</b>
<b>Edelnor</b>	<b>517-1717</b>
<b>Sedapal (Aquafono)</b>	<b>317-8000</b>

## XI. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE ATENCIÓN DE REQUERIMIENTOS

Para poder ser atendido por el departamento de postventa deberá comunicarse a través de nuestro Call Center de Atención al Cliente al (01) 206-7270, en horarios de oficina, donde será atendido por nuestros asesores de servicios. Asimismo, puede enviar un correo electrónico a las siguientes direcciones:

**vivagym\_atencioncliente@gym.com.pe**

**postventavivagym@gym.com.pe**

-Luego de registrar su requerimiento a través de los medios antes mencionados se le indicará (vía telefónica o a través de un correo electrónico) el número de registro de su solicitud.

# Los Cipreses

- Determinándose que el departamento se encuentra dentro del periodo de garantía y verificando que el requerimiento no correspondería a una falta de mantenimiento o cuidado del propietario se coordina la visita de inspección.
- Si en la fecha y hora de programación de la inspección no se encontrase al propietario o algún representante en el domicilio se dejará constancia (vía formato o correo electrónico), comunicándose el cierre del caso debiéndose iniciar el trámite nuevamente a través del Call Center.
- Una vez que se realice la inspección y se determine que habiendo realizado los mantenimientos y cuidados adecuados se presentó el requerimiento entonces se realiza la reparación, la misma que será programada en los siguientes días (según disponibilidad del propietario) previa coordinación. ***ES IMPORTANTE PRECISAR QUE: VIVA GyM no se hace responsable de solicitudes verbales a otras dependencias o que no sean transmitidas por la vía regular a nuestro Servicio de Atención al Cliente.***



Búscanos en  
VIVA - GyM

Call center: 206-7200  
[www.vivagym.com.pe](http://www.vivagym.com.pe)