

# GUIA DEL USUARIO



Calle Antares 320 - Oficina 407 – Urb. La  
Alborada / Nuevo Centro empresarial “El  
Trigal” - Santiago de Surco

[www.confortainmobiliaria.com](http://www.confortainmobiliaria.com)

## 1.- INTRODUCCIÓN

Estimado Cliente, **CONFORTA** es una empresa que tiene como principal objetivo la satisfacción de sus Clientes y el Servicio Post-Venta son nuestras prioridades. Estamos comprometidos con ustedes por habernos elegido y adquirido un departamento **CONFORTA**.

La construcción de viviendas es uno de los pocos productos producidos y hechos en su gran mayoría a mano, esta vivienda se ha logrado con esfuerzo de hombres y mujeres que trabajaron juntos con el único objeto de obtener su satisfacción y la de su familia, estamos convencidos que solo esto redundara en el crecimiento de nuestra empresa.

## ORIENTACIÓN AL PROPIETARIO

Les agradecemos y **felicitemos por su decisión** de adquirir un departamento **CONFORTA**.

«Esta GUIA DEL USUARIO y Servicio Post-Venta”, ha sido diseñada para acompañarlo después de la adquisición de su departamento. La información que aquí se presenta pretende responder a sus inquietudes y prepararlo para usar adecuadamente su vivienda, proporcionándole la información necesaria para su mantención.

## CUIDADO DE SU DEPARTAMENTO

**CONFORTA** ha construido su vivienda con materiales de calidad y con el trabajo de mano de obra especializada. Los materiales usados deben cumplir con especificaciones de calidad y durabilidad que **CONFORTA** exige, a sus contratistas, buscando el mejor resultado posible.

El hecho que en su edificio se hayan usado materiales y mano de obra de calidad no significa que ella no requiera cuidados y mantenimientos permanentes de su parte. La mantención general que usted debe hacerle a su hogar es esencial para poder gozar de su vivienda sin problemas durante toda la vida, y evitará que un descuido en la mantención de rutina anule la garantía que más adelante se establece para casos específicos.

## PAUTAS DE USO Y MANTENIMIENTO PARA EL PROPIETARIO

Queremos crear un producto de larga duración, esto solo es posible si usted, como propietario efectúa una adecuada mantención de su departamento y de todos los elementos que lo componen.

La mantención periódica resulta esencial, debido al desgaste por el uso normal, las características inherentes de los materiales, y el servicio normal requerido por los sistemas mecánicos. Cabe tener presente al respecto, que fluctuaciones de temperatura y humedad también afectan a su departamento.

Muchas veces, un ajuste o reparación de menor cuantía realizada en forma inmediata, ahorra en el futuro reparaciones más serias. Tome nota también que el descuido en la mantención de rutina anulará la garantía que más adelante se establece para casos específicos.

Preocupándose atentamente de su nuevo departamento, se asegurará de disfrutar de él por muchos años. La dedicación proporcionada por cada propietario contribuye significativamente a que el edificio o condómino sea bien valorado.

**CONFORTA** ha realizado todos los esfuerzos necesarios para mantener esta GUIA. Sin embargo, si cualquier detalle contenido en este manual está en contraposición con las recomendaciones del fabricante, usted debe respetar y atenerse a las indicaciones del fabricante. En algunos casos, las garantías de fábrica se pueden extender más allá de las garantías detalladas aquí y es de interés para usted estar al tanto de tales coberturas.

Algunos beneficios generados a partir de un adecuado uso y mantenimiento de su vivienda son los siguientes:

- Evita el deterioro de su vivienda, prolongando su buen estado en el tiempo.
- Mejoramiento de la apariencia de su hogar.
- Prevención de daños en partes de su departamento.
- Identificación de problemas menores y su solución antes que se transformen Problemas mayores.

Por otra parte si usted no efectúa un adecuado uso y mantenimiento con la periodicidad adecuada y recomendada en esta guía podrá encontrarse con los siguientes problemas:

- Ocurrencia acelerada de fallas.
- Aumento de costos en las reparaciones posteriores.
- Pérdida de funcionalidad de los distintos elementos que componen su Departamento.
- Pérdida de la garantía

## **CONDICIONES DE ENTREGA Y GARANTÍA**

**CONFORTA** se esfuerza por construir una vivienda libre de defectos, sin embargo es normal en todo proceso que puede haber algunas no conformidades no detectadas. Si esto ocurre, **CONFORTA** efectuará las reparaciones necesarias si estas corresponden. Los criterios de **CONFORTA** para calificar las reparaciones bajo garantía, están basados en las especificaciones de los cuadros de acabados del Contrato de Compra-Venta y en las especificaciones de los materiales entregados por los proveedores, en el uso y el mantenimiento adecuado dado a éstos y, en general, a los criterios prácticos típicos de la industria en Perú.

Recomendamos leer detenidamente este manual, así como los manuales que les entregaremos y que nos han sido entregado a su vez por los proveedores de equipos. En caso exista un problema y no pueda resolverlo, no dude en comunicarse con nuestro servicio de Servicio al Cliente que gustosos lo atenderemos. Así también, sugerimos no realice modificaciones sin consultar antes con este manual, con los planos entregados y de ser el caso con nuestro Servicio al Cliente. **CONFORTA** no se hará responsable por fallas o defectos en las instalaciones o materiales que hayan sido modificadas por usted o por terceros.

## GARANTÍAS

Al final de este manual, se indican los periodos de garantía de los materiales e instalaciones entregados. Las garantías se extinguen a su vencimiento o cuando las instalaciones hayan sido utilizadas inadecuadamente, no se haya dado el mantenimiento debido o hayan sido modificadas directamente por el propietario. En los casos en los que no se indique algún periodo en especial para un componente determinado, asuma que la garantía es de un año.

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

Las probables fisuras estéticas, son consideradas fuera de garantía por ser consideradas parte del mantenimiento de la vivienda como la pintura.

Las Responsabilidades de la empresa constructora están definidas por:

- a) Las garantías establecidas por la empresa en su GUIA DEL USUARIO.
- b) Las garantías ofrecidas por los proveedores, entregadas a la junta de propietarios con su respectiva documentación. Con respecto a los equipos instalados.
- c) Las garantías estarán sujetas al tiempo y condiciones de garantía de los proveedores de acabados, por lo cual se recomienda leer los manuales y garantías de cada proveedor para evitar perder la garantía de los mismos.
- d) Transcurrido los seis meses de garantía por vicos ocultos, las garantías de los proveedores que se mantengan aún vigentes, serán trasladadas a la Junta de Propietarios, a efectos de que éstos puedan, de ser necesario, hacer efectiva dichas garantías.
- e) Sin perjuicio de lo anteriormente señalado se actuará de acuerdo a lo establecido en el código civil, por la buena construcción.

## 2.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL SERVICIO POST-VENTA

Detallamos a continuación el procedimiento a seguir cuando se le presente algún problema en su vivienda después de entregado.

**1.-** Si tiene una emergencia, llame al número que se indica en su cartilla, según el tipo de emergencia (incendio, Inundación, etc)

**2.-** No olvide consultar con su manual ante cualquier eventualidad antes de comunicarse con el servicio al cliente. Ninguna garantía cubre daños causados por el mal uso o por falta de mantenimiento.

**3.-** Tome en cuenta que **CONFORTA**, traslada la garantía a la junta de propietarios en algunos equipos especiales, como son Ascensores, Bombas de agua, sistema contra incendio y demás que se detallan en este manual, por lo que usted puede llamar directamente a estos proveedores para ser atendido en la eventualidad de falla de

alguno de estos equipos.

**4.-** En caso no se pueda resolver el problema o lo requiera; comuníquese enviando su observación, y/o reclamo de manera ESCRITA, dirigida al Servicio Post Venta **CONFORTA** vía correo electrónico, fax ó correo postal a las siguientes direcciones respectivamente.

Correo electrónico : [postventa@confortainmobiliaria.com](mailto:postventa@confortainmobiliaria.com)

Dirección postal: Sede Central : Calle Antares 320, Of. 407 – Nuevo centro empresarial “El Trigal” - Urb. La Alborada – Surco

El horario de atención es de lunes a viernes de 9:00 am a 18 horas

NO se atenderán observaciones verbales, rogamos comprender esta formalidad y evitar informar sus observaciones por teléfono. El correo electrónico es un medio escrito de fácil acceso desde su vivienda, trabajo, o centro público.

**5.-** Suministre información específica.- A nosotros nos importa mucho atenderlo bien, por eso es importante que usted proporcione información completa en la comunicación escrita que envíe y que incluya:

- Nombre, Edificio, Numero de departamento, dirección y números de teléfono donde se le pueda encontrar en horas hábiles.
- Una descripción completa y detallada del problema, por ejemplo: baño de visitas- la Tubería de agua se filtra bajo el lavamanos, en vez de “problemas con las tuberías”.

**6.-** **CONFORTA**, se comunicara con usted en las siguientes 72 horas de recibida la información por escrito; un personal de **CONFORTA** le responderá para coordinar un cita y absolver la consulta presentada.

**7.-** **CONFORTA** inspeccionará los ítems indicados en su solicitud escrita para verificar el problema y confirmar la cobertura de la garantía, en la misma, se redactará un Acta de inspección, firmada por ambas partes, con las conclusiones del personal técnico de **CONFORTA**, el cual puede ser:

- **APECTO A GARANTÍA SOLUCIONABLE INTERNAMENTE.-** La solución de estos ítems los ejecuta directamente el equipo Post-Venta de **CONFORTA**
- **APECTO A GARANTÍA PARA CONTRATISTA ESPECIALIZADO.-** Se necesita un contratista especializado para las reparaciones, **CONFORTA** emite una orden de trabajo, posteriormente el contratista contacta con usted y programa el trabajo. El objetivo es dar cumplimiento a las órdenes de trabajo bajo garantía dentro de los 30 días hábiles siguientes de la fecha de inspección, a menos que usted no esté en su departamento para permitir el acceso del contratista. Si un pedido de materiales pendientes u otra circunstancia similar producen retraso, se le hará saber oportunamente.
- **ÍTEM NO APECTO A GARANTÍA (responsabilidad de propietario).** Si se considera que la observación o reclamo no corresponde o no está afecto a garantía, se le notificará por escrito explicitando las razones para ello.

**9.- CONFORTA**, de ser el caso elaborara una orden de trabajo. Tenga claro que:

. Cualquier trabajo se coordinará con el Propietario, dentro del horario de atención: de lunes a viernes, de 9:00 a 16:00 horas, y/o sábados 9:00 a 12:00 horas, No se trabajara los domingos.

• Cuando corresponda, será necesario esperar mayor tiempo para efectuar algunos trabajos por razones de clima, secado de los elementos a reparar ó tiempo de respuesta de proveedores. En dichos casos se informará al Cliente del procedimiento y plazos de ejecución.

**10.-** En el caso de existir EMERGENCIAS, que comprometan en forma directa la continuidad de los servicios básicos o su integridad, como inundación o ausencia total de la electricidad, podrá comunicarse con el servicio al cliente vía telefónica al 673 - 2377

Señor Propietario:

**CONFORTA** desea que el Manual de uso responda a sus necesidades. Si usted tiene cualquier sugerencia o información que desea aclarar, por favor no dude en enviárnosla por correo postal o por e-mail.

El personal de **CONFORTA** revisará este material periódicamente, agregando sus comentarios al archivo de modificaciones para las próximas ediciones.

Muchas gracias.



### 3. LAS ÁREAS COMUNES: USO Y MANTENIMIENTO

Dentro del edificio o condominio en el cual ha adquirido su departamento se tiene una serie de bienes y servicios que son comunes tanto a usted como a los propietarios de los demás departamentos, los mismos que dependerán del tipo de proyecto al que pertenece.

La propiedad de los bienes es común a todos los copropietarios en la debida proporción al dominio que figura en el reglamento interno.

Ahora resenta una relación de bienes con los que podría contar su edificación:

- El terreno sobre el que están construidas las edificaciones
- Los cimientos, los sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos, y demás elementos estructurales, siempre que sirvan a dos o más secciones.
- Los pasajes, pasadizos, vías de circulación, escaleras y ascensores.
- Los locales destinados a servicios comunes como recepción y guardianía.
- Las áreas verdes y jardines, los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros similares.
- Los pozos de luz, patios, ductos y demás espacios abiertos.
- Los aires; los cuales NO sean de propiedad del piso anterior, y sean no edificables.
- Todos los bienes que se colocan en las áreas comunes (Recepción, looby, cortos de basura, deposito, Sh vigilancia y demás), destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.
- Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en las áreas comunes.

#### VÍAS DE ACCESO: PASADIZOS Y ESCALERAS

De acuerdo a las características del proyecto en el que se encuentra su departamento, existirán diferencias en los accesos, tanto a cada departamento como a los espacios comunes, ya sea un edificio o un condominio.

De ser una edificación vertical se contará con escaleras de acceso a cada piso y en este se ubicarán pasadizos o halls de distribución a cada vivienda. En estos casos se debe tener especial cuidado en la utilización de estas zonas y la señalización de la misma. Estos deberán ser espacios libres, para una circulación fluida, no estando permitido colocar muebles o accesorios que limiten su uso adecuado. Se recomienda además no correr ni realizar actividades distintas a las establecidas tanto en escaleras como pasadizos, considerando que la atención de niños y ancianos deberá ser primordial. Para el mantenimiento tanto de escaleras como pasadizos se tomará en cuenta el material del cual estarán planteados.

#### JARDINES Y ÁREAS VERDES

Son las áreas dispuestas con plantas que como elementos vivos, deben preservarse siempre en buen estado. De aquí la importancia de las labores de mantenimiento. El personal deberá ser calificado. No olvide regar las macetas y jardineras por lo menos una vez a la semana y abonarlas trimestralmente con humus y tierra vegetal.

En caso de que su vivienda cuente con jardineras, procure regar con regadera y no con manguera para evitar inundaciones. En general no REGAR POR INUNDACIÓN NINGÚN JARDÍN, ya que el agua sobrante puede dañar las estructuras del edificio y las estructuras vecinas.

Si desea plantar nuevos elementos, se debe VERIFICAR QUE LAS PLANTAS NUEVAS SEAN DE RAÍCES CORTAS. De no ser así, una planta de raíces grandes puede generar problemas en las estructuras cercanas.

## **CISTERNA Y TANQUE ELEVADO**

Tanto la cisterna como el tanque elevado, son depósitos de agua para consumo de la edificación vertical. Dependiendo de las características del edificio y del diseño realizado por el ingeniero sanitario y aprobado por la comisión municipal, puede existir un sistema Mixto (tanque Elevado y Cisterna) o un sistema de Presión constante (solo cisterna).

La cisterna por lo general se encuentra enterrada en el jardín de ingreso vehicular o el sótano, mientras que el tanque elevado se encuentra en el nivel más alto de la edificación encima del área común. Consulte en el plano la ubicación de su cisterna y las características de la misma.

Es importante que las revisiones y mantenimiento sean realizados por personal calificado. Antes de efectuar cualquier trabajo de mantenimiento o reparación dentro de estos componentes (cisterna o tanque elevado) se debe prever el cierre de las válvulas. Igualmente las fugas de agua ocasionan un mayor funcionamiento de las bombas de impulsión, lo que origina un mayor consumo de electricidad.

Se recomienda además:

- Revisar los componentes trimestralmente, y desinfectarlos cada 6 meses, empleándose cloro líquido. Hay compañías especializadas que pueden realizar este trabajo.
- Vigilar de manera permanente la corrosión de elementos metálicos, aparición de fugas de agua, falta de presión en la red, y sonidos fuera de los usuales.
- Verificar la apertura y cierre de válvulas de compuerta de aspiración y salida cada 6 meses.
- Limpiar la cisterna y tanque elevado y realizar mantenimiento de los equipos de control y accesorios metálicos de su interior cada 6 meses.
- Efectuar el mantenimiento de las electrobombas por parte de la empresa especializada, cada 6 meses.

## **CUARTO DE BASURA**

En algunos casos los edificios cuentan con un cuarto de basura, el cual es un espacio pensado para la ubicación temporal de la basura que proviene de los viviendas, aquí son almacenados en recipientes desde los cuales serán trasladados al servicio municipal de recojo de basura, este ambiente se encuentra generalmente en el primer nivel o en el sótano de la edificación. Consulte en plano ubicación exacta y si cuenta con un cuarto de basura. La Limpieza de este lugar debe ser **CONSTANTE** (interdiaria), de manera de controlar suciedad y malos olores.



## 4. MANTENCIÓN DEL INTERIOR DE SU PROPIEDAD:

Evita hacer después una inversión mayor, sigue nuestras recomendaciones:

### I) ESTRUCTURA

#### a.- EN GENERAL:

- Se recomienda no hacer cambios en la estructura, ni en las instalaciones sanitarias y eléctricas de la vivienda. En una supuesta remodelación de su vivienda, los cambios tienen que ser decorativos más no estructurales.
- En el caso de las viviendas que cuentan con los aires, evite sobrecargar con objetos o equipo las losas (azotea o entepiso, de ser el caso), ya que la concentración de carga puede afectar la estructura de las mismas.

#### b.- FISURAS:

- La aparición de fisuras o grietas es normal en los primeros años y esto no significa una mala construcción, sino es un comportamiento propio de los materiales (concreto, cemento) y su comportamiento térmico o micro movimientos sísmicos o por adaptación del peso de la vivienda al suelo), todo esto puede pasar hasta que el edificio logre su asentamiento definitivo en el lapso de un año.
- Asimismo también se presentan fisuras en las juntas de elementos estructurales, para ese fin colocamos en las construcciones una junta de dilatación para que por ella se disipe la energía producida por el movimiento sísmico, por eso es normal que en estas juntas aparezcan fisuras, es más estas (juntas) se crean con este fin específico.
- También se pueden presentar fisuras muy pequeñas (fisuras estéticas) en el tarrajeo de los muros y el techo (siendo que tenemos que verlas de cerca para poder apreciarlas), esto ocurre porque, el tarrajeo también tiene cemento.
- Por último, en las Bruñas (hendidura en los muros y/o techos) que sirven como elemento de separación entre dos componentes de diferente comportamiento, también se pueden presentar fisuras. El objetivo de estas Bruñas es precisamente que descargue por ahí cualquier movimiento sísmico y/por cambio de temperatura, por lo que se recomienda NO sellarlas, ya que esto impide que cumpla su función.

CONFORTA verificara la existencia de fisuras en su departamento en muro y techos, del cliente al año de entregado, solo si existe reclamo anterior por este concepto, estas serán selladas solo en el caso que sean mayores a 2 mm de grosor. Las fisuras menores deberán ser tratadas por cada propietario como parte del mantenimiento del departamento. Las fisuras en juntas de dilatación y Bruñas no se arreglaran ni sellaran por ser anti técnico.

#### ¿Cómo se sella una fisura?

- Limpia la fisura con un clavo o alambre y retira el empaste y pintura del borde de la fisura. Luego séllala con un pegamento elastometrico (como Sikaflex 11-FC o masilla acrílica), espera a que seque y aplica el empaste y pintura nuevamente. Teniendo en cuenta que el color de la pintura original puede haber variado desde su compra, se recomienda que al realizar el sellado de fisuras pintes toda la pared y no sólo la zona afectada.

### II). ACABADOS

#### a) ACABADOS EN MUROS EXTERIORES E INTERIORES:

- Exteriores.- El sol, tierra y humedad la dañan. Aplique una o dos capas de pintura vinilica por lo menos una vez al año. Recomendamos mantener el mismo color que su vivienda posee actualmente a fin de mantener la armonía del condominio o edificio.

- Interiores.- Los muros del comedor; sala, dormitorios, cocina y baños se recomienda que el mantenimiento sea periódico. Para muros interiores con pintura látex la limpieza de estas paredes sólo se debe realizar con un paño blanco húmedo y jabón. En caso de repintado, la superficie debe estar limpia, seca, libre de polvo, grasa y de cualquier sustancia contaminante; lije suavemente la superficie y elimine el polvillo y aplique la pintura con rodillo y/o brocha.

**CONFORTA** reparara la pintura de las paredes Interiores que se deterioren por desprendimiento, defecto del producto empleado o al momento de aplicar la pintura, la garantía que brinda la empresa no cubre fisuras menores a 2mm (según detalle, ver ítem Fisuras), ni aparición de hongos en baños y cocinas, ya que estas se dan por la falta de circulación de aire en los ambientes.

#### **b) ALFOMBRA**

Para mantener la alfombra que ha sido instalada en su vivienda es necesarios darle un cuidado constante, ya que por el permanente paso y la acumulación de partículas de suciedad en la fibra, la alfombra se va desgastando y perdiendo la textura y el color inicial. Por tal motivo te recomendamos tener en cuenta las siguientes consideraciones:

#### **Limpieza**

- Te recomendamos aspirar todos los días y de manera delicada, en especial por las áreas de más alto tránsito, puesto que la mayor parte de la suciedad en una alfombra es seca y puede quitarse fácilmente con una aspiradora
- Si se derrama algún líquido, seca y limpia inmediatamente, de preferencia utilizando papel absorbente (evita refregar)

#### **Otras recomendaciones**

- Recortar las fibras dañadas si tu alfombra sufre alguna quemadura. Luego limpia la zona con un paño de agua y limpiador sin jabón.
- El peso de los muebles y el permanente paso comprimen las fibras. Aspira frecuentemente dichas áreas y donde más se transita
- Si algún objeto puntiagudo se engancha en la alfombra solo corte la fibra enganchada. **NUNCA TIRE DE LA HEBRA**, porque el tejido se puede deshacer.
- Es inevitable que las alfombras vayan perdiendo su color con el pasar del tiempo debido a distintos factores y por el mismo medio ambiente que las rodea, pero principalmente por la exposición permanente a los rayos solares. Se recomienda no exponer las alfombras de manera directa al sol y utilizar corinas para protegerlas.
- Las alfombras no son a prueba de manchas. Por ello, si tu alfombra se ensucio límpiala utilizando un líquido quitamanchas para alfombra (por ejemplo Shampoo para alfombras Sapolio); aplica varias gotas de la solución en un papel absorbente de color claro sobre las áreas manchada y déjala secar. Finalmente, inspecciona la alfombra y el papel para asegurarte de que la mancha haya sido absorbida, y que la alfombra quedó limpia y sin daños.
- Se recomienda una limpieza profesional como mínimo cada 6 meses.
- Si tienes mascotas recuerda que la garantía no cubre manchas ni rayones ocasionados por estos.

#### **C.- APARATOS SANITARIOS**

- Por ningún motivo debes utilizar ácido muriático para limpiar ni desatorar tus instalaciones sanitarias, pues puedes deteriorar las tuberías de PVC, los tubos de abasto y los sellos

## **Inodoros**

- Nunca debes desechar por el inodoro pañales, toallas desechables, papel higiénico, trapos entre otros, porque obstruyen la tubería de desagüe.
- Puede suceder que al tirar de la palanca o al presionar el botón del inodoro, el flujo de agua no se active. En estos casos revisa que la válvula de paso del baño este abierta (es decir con la palanca en el mismo sentido de la tubería) y que el mecanismo interior del tanque del inodoro este enganchado (para ello levanta la tapa del tanque y si encuentras la cadena suelta, engánchala nuevamente y verifica que la tapa selle adecuadamente).
- Si ves que el agua del tanque fluye sin cesar presiona suavemente la palanca o el botón pues muchas veces la tapa evita el paso del agua no queda correctamente colocada.
- Realizar semestralmente una limpieza profunda, utilizando productos de limpieza especialmente diseñados para este fin (como Sapolio desatorador de Inodoros)
- No manipular el tubo de abasto que se ubica debajo del inodoro.

## **Lavatorios (baños)**

- Evita que objetos pesados caigan sobre ellos pues fácilmente podrán quebrarse. Recuerde que fueron diseñados para soportar un determinado peso. No subirse, ni apoyarse en él.
- Los lavatorios absorben líquidos (tinta, yodo, etc) que muchas veces no se pueden limpiar. Si va a colocar frascos que puedan mancharlos, coloca debajo de ellos un plato o base.
- Evita usar limpiadores abrasivos, esmalte de uñas y hojas de afeitar porque dañan la superficie.
- Evita desechar por el lavatorio materiales orgánicos (como cabellos, restos de comida, papel, etc.) pues estos podrían atorarse en la trampa y obstruir el paso del agua.
- Se recomienda hacer una limpieza al sistema de la trampa de desagüe cada 6 meses (con un gasfitero o personal especializado)

## **Lavaderos de acero inoxidable (cocina)**

- Limpia diariamente el lavadero utilizando detergentes suaves, neutros y/o jabones, no emplee esponjas abrasivas. Periódicamente utiliza limpiador para acero inoxidable para mantener el brillo.
- El desecho indebido de grasa causa obstrucción. Al principio la grasa se mantiene líquida 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 solvente de grasa (por ejemplo desatoradores para cocina Marca Sapolio). **POR NINGÚN MOTIVO GOLPEES O MANIPULES LA TRAMPA QUE ESTÁ DEBAJO DEL LAVADERO.** En caso sea necesario, acude a un gasfitero para desatorar el desagüe o para reemplazar la trampa. Cada 6 meses revisa y si es necesario retirar la silicona existente y colocar una nueva. Verifica que el área donde aplicarás la silicona nueva este completamente limpia.
- No desechar por el lavadero restos de comida, papeles, cáscaras de alimentos, etc. Pues estos podrían atorarse en la trampa y obstruir el paso del agua.
- No lavar brochas o trapos que contengan diluyentes en las pozas del lavadero.
- Ten cuidado al descongelar alimentos pues la condensación que general puede mojar el interior del mueble de cocina.

## **D.- ASCENSOR**

El edificio está equipado con uno o más ascensores de cuatro y/o seis pasajeros. Por ser un equipo electromecánico requiere de cuidados especiales y mantenimiento mensual el mismo que deberá ser contratado directamente con el mismo proveedor que instalo el equipo, en caso.

En caso de emergencia el ascensor cuenta con una alarma en el interior, actívela. Para ello presiona el botón (de color) que se encuentra entre los botones de apertura y cierre de puertas. Mantenga la calma y no realice ninguna maniobra.

La garantía del equipo 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, ver las condiciones de Garantías y mantenimiento (directo del proveedor).

### **Limpieza**

- Los paneles interiores de la cabina son de melanina, vidrio y acero inoxidable. Se deben limpiar con un paño humedecido con vaselina líquida o silicona, frotando suavemente de arriba hacia abajo.
- 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 mayor información ver “Pisos Cerámicos y Porcelanatos”
- Las botoneras de la cabina se deben limpiar con un paño húmedo en vaselina líquida o silicona y se debe frotar suavemente para dar brillo al tablero de metal.

### **Recomendaciones adicionales**

- 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
- No exceder el peso máximo permitido
- Evita la obstrucción de las puertas de manera prolongada
- No utilices el ascensor para mudanzas, estas solo deben ser realizadas por las escaleras.
- Enseña a los niños el uso correcto del ascensor. Por ejemplo, evita que salten dentro del ascensor, pues puede activarse el sensor de movimientos.
- Está prohibido fumar dentro del ascensor (Ley 25357)
- Nunca utilices el ascensor en caso de incendio o sismos.

### **E.- CARPINTERÍA METÁLICA**

Se incluye en este rubro a las barandas, pasamanos de metal, tapas de cisterna, puertas de cochera y otros elementos metálicos. Tener en cuenta que es normal el proceso de oxidación de todo metal expuesto a la intemperie, la limpieza y el mantenimiento periódico (recomendable máximo cada 12 meses), son los que harán durar este material en el tiempo.

### **Recomendaciones**

- Limpia la suciedad y retira la humedad con un paño seco. Realiza la limpieza durante las mañanas para evitar el polvo y la garua matutina deteriora las piezas metálicas, acelerando el proceso natural de oxidación
- Recuerda que el proceso de oxidación de los metales toma entre 10 a 14 meses, considera el repintado de estas estructuras en un periodo no mayor a 1 año. Para lo cual debes lijar las zonas afectadas y utilizar base zincromato, finalmente aplica el esmalte.

### **F.- CERRADURAS Y BISAGRAS**

- Las cerraduras requieren limpieza continua para ello utiliza un paño suave casi seco. NO utilices materiales de limpieza abrasivos como: lejía, ácido muriáticos, detergente fuertes, etc., pues dañarían las cerraduras.
- Periódicamente (cada 6 meses) es recomendable ajustar los tornillos de las bisagras (con el tiempo se desajustan, debido a la contracción normal de la estructura) y aceitar los mecanismos. Para ellos, coloca unas gotas de aceite de alta viscosidad (3 en 1 ó WD-40) y limpia lo excedente.
- Si las bisagras suenan, retira el pasador y lubrica con el aceite indicado.

- Evitar colgar de la cerradura objetos pesados (bolsos, sacos, ropas, etc) porque dañarían su funcionamiento.

Se excluyen de la garantía que brinda CONFORTA, reparaciones de cerrajería cuya instalaciones ha sido modificada o donde se evidencia un mal uso.

## **G.- MUEBLES DE COCINA Y CLOSETS DE MELAMINE**

Los muebles de cocina y los closets están hechos de melamine y llevan accesorios de acero inoxidable y en algunos casos de plástico o de aluminio.

### **Limpieza**

- Limpia una vez a la semana con trapo no muy húmedo, agua tibia y jabón neutro.
- No utilices productos abrasivos, detergente para ropa y vajilla, esponjas verdes, productos alcalinos y blanqueadores.
- Puede usar productos como Jubilee o Brillos's para melamine.

### **Tableros postformados**

En muchos casos, los tableros de la cocina son postformados. Para su mejor cuidado ten en cuenta lo siguiente:

- No usarlos como tablas de picar o planchar; ni someterlos a altas temperaturas. Se recomienda emplear elementos aislantes al colocar ollas u otros recipientes calientes sobre ellos.
- Verifica que tu artefacto de cocina no esté colocado en un nivel inferior al tablero de post formado. De lo contrario, el calor producido por la cocina hará que se despeguen los bordes del postformados y que se deteriore finalmente todo el tablero. Para ellos, puedes “calzar” la cocina, colocándola sobre una base que le dé mayor altura.
- Verifica constantemente que no se haya despegado ninguna parte del tablero postformado. Si alguna parte de tablero queda abierta, ciérrala de inmediato; coloca el melamine en su lugar utilizando de pegamento de contacto como Terokal
- Revisa todos los sellos de silicona periódicamente (1 vez al mes) ya que se pueden contraer y dejar una ligera separación. Ten especial cuidado entre: el lavadero de acero y el tablero; el zócalo del tablero y la pared. Así impedirás que las filtraciones de agua deformen el tablero.
- En el caso de manchas de grasa o sucios muy pegados utiliza un paño húmedo con jabón suave, detergente líquido o limpiador de muebles y seca la superficie.

### **Cajones y repisas**

- Los cajones soportan un máximo de 10 kg. De peso, no los sobrecargues
- No use los cajones como escalones para alcanzar alturas mayores
- No sobrecargues las repisas ni los tubos para colgar ripa porque podrían deformarse e incluso romperse.
- Si vas a colocar objeto con puntas o con filo preocúpate por proteger la base de los cajones ya que podrían rayarlos y deteriorar el melamine.

### **Puertas de melamine**

- En caso tus puertas se descuadren por el uso, puedes regularlas ajustando los tornillos de las bisagras utilizando un desarmador estrella. No abra las puertas más allá de la capacidad máxima de las bisagras (110°)
- No olvides darle mantenimiento a las bisagras con aceite 3 en 1 o WD-40

### **Tiradores y jaladores**

- Se recomienda revisar y si es necesario ajustar los tornillos de los tiradores de los closets y cocinas cada 6 meses

- Evitar el contacto con el agua, utiliza un trapo seco para su limpieza
- No colgar de los tiradores ropa, bolsas u otros objetos de peso.

### **Limpieza**

- Limpia una vez a la semana con trapo no muy húmedo, agua tibia y jabón suave.
- No utilizar elementos limpiadores abrasivos no soluciones blanqueadoras o disolventes tipo lejía o thinner, detergente para ropa y vajilla, esponjas verdes, ni productos alcalinos.
- Si vas a viajar (o aún no te has mudado al departamento) asegúrate de dejar las puertas de los closets y reposteros abiertas a fin de evitar la formación de hongos y al mismo tiempo que la humedad deteriore la estructura del melamine (deformaciones).
- Se recomienda el uso de deshumecedor eléctrico dentro de los closets donde se ha dejado tomacorriente para su instalación, en especial en la zona donde se está guardando ropa que no es de la estación.

La garantía que ofrece **CONFORTA** por defectos de fabricación es de un año. Sin embargo, dicha cobertura no incluye deterioros producidos por el mal uso, filtraciones de agua, humedad excesiva, aparición de Hongos por falta de ventilación del ambiente, contacto con el fuego, rayaduras, apoyo de ollas u objetos calientes sobre los tableros o almacenamiento de objetos acumulados que produzcan sobrepeso en repisa y cajones.

### **H.- DRYWALL**

Algunos muros y techos ligeros están contruidos con planchas de yeso y una estructura interna de acero. Este conjunto se denomina sistema de “Drywall”.

### **Limpieza**

- Limpia con un trapo seco o plumero para no malograr el empaste y la pintura. Para mayor información leer las recomendaciones en “Pinturas”.
- Ten en cuenta que las planchas son ligeras. Por ellos, no podrás colgar de los muros de drywall objetos pesados (cuadros grandes, televisores, pizarras, etc.) porque pueden caerse o dañar las planchas de yeso. En caso deseas colgar objetos livianos, coloca tarugos especiales para drywall (se recomienda los tarugos metálicos) y luego coloca el clavo, tornillo o gancho. Los tarugos para drywall no necesitan perforaciones previas con taladro sino un ajuste fuerte con destornillador.
- Evita el continuo contacto con el agua ya que esta daña las planchas de yeso. De suceder esto reemplaza la pieza afectada, sella los bordes inferiores y superiores con Sikaflex.
- En caso tengas muros o techos de drywall colocados en exteriores deberás realizar un mantenimiento preventivo cada 6 meses. Para ello, retira la pintura existente, reemplaza la cinta de papel o metálica, limpia prolijamente la superficie y aplica la nueva pintura.

### **I.- GAS**

Si tu edificio cuenta con sistema de gas, ten en cuenta las siguientes recomendaciones

#### **Sistema de gas licuado y natural**

- El sistema de gas licuado GLP se inicia en la toma que se encuentra en el frontis del edificio. A esta toma se conectará un camión cisterna de gas GLP y a través de ella llenará el tanque que se encuentra sobre el último nivel del edificio. En este tanque se inician las tuberías independientes que llevarán el gas a tu departamento, pasando previamente por el medidor. Este medidor será registrado una vez al mes por el proveedor de gas contratado.
- En sistema de gas natural GNV viene directamente de las tuberías de la calle hacia un regulador primario que por lo general se encuentra en el ingreso al edificio. Del regulador primario las tuberías van hacia los bancos de medidores, y luego hacia el interior de los departamentos. Finalmente las redes se distribuyen hacia los aparatos de gas (cocina,

secadora, therma, etc.) El distribuidor de gas natural es CALIDDA. Ellos realizarán la medición de tus medidores y emitirán mensualmente recibos de gas.

- Según las normas de instalación de gas, es recomendable que las tuberías que van hacia el tanque y hacia los departamentos queden afuera de los muros y no al interior de los mismos. Además, deben estar siempre pintados de amarillo, para ser reconocidos en caso de trabajos exteriores o en caso de emergencia. Ten esto presente y no empotres los tubos dentro de los muros o intentes pintarlo de otro color.
- Al interior de tu departamento, la red de gas se inicia en la válvula de cierre general. Esta válvula controla el paso del gas al resto de las instalaciones interiores (cocina, therma, secadora, etc). Luego, existe una válvula de cierre para cada punto de gas.

#### **Recomendaciones Generales:**

- NO AGREGUES PUNTOS DE GAS NI CAMBIES DE POSICIÓN LOS EXISTENTES. En caso requieras hacerlo, llama a la compañía proveedora de gas.
- No instales artefactos de gas en espacios muy cerrados, pues su operación será ineficiente y contaminarás rápidamente el aire del lugar donde se encuentre.
- En algunos casos, las lavanderías son abiertas al exterior (no llevan ventanas). Esto se hace para brindar adecuada ventilación a la misma lavandería y a los ambientes aledaños, así como para asegurar la ventilación suficiente. NUNCA CIERRES ESTOS AMBIENTE COLOCANDO VENTANAS U OTRO CERRAMIENTO, PUES PUEDES PONER EN RIESGO TU SALUD.
- No instales ni coloques cerca de los artefactos de gas otros combustibles, líquidos inflamables ni equipos electromecánicos.
- Cuando instales tu therma, coloca el ducto de evacuación de gas de combustión hacia los espacios abiertos ó a la montante cercana. Utiliza ductos adecuados y especiales para gas. Ten en cuenta que los gases y el vapor que saldrán por estos ductos tendrán elevadas temperaturas, por lo que podrían derretirse si no son del material adecuado.
- Si se produce un sobrecalentamiento o el suministro de gas no se interrumpe debidamente, cierra el suministro utilizando la válvula de cierre manual situada en el conducto de gas.
- No cuelgues objetos de las tuberías de gas. Podrían dañarse las uniones y/o válvulas.
- No utilices los artefactos a menos si cualquiera de sus piezas ha estado sumergida en agua. Llama inmediatamente a un personal calificado de instalaciones de artefactos a gas para que examine el aparato y cambie cualquier pieza del sistema de mando o del control de gas que haya estado sumergida en agua.
- No utilices los artefactos a gas si cualquiera de sus piezas ha estado sumergida en agua. Llama inmediatamente al proveedor.
- NO INTERVENGAS LOS MEDIDORES O REGULADORES; ESTOS DEBEN SER MANIPULADOS SÓLO POR PERSONAL AUTORIZADO DE LA EMPRESA DE GAS.

#### **En caso de percibir fuga de gas:**

- Mantén la calma y no pierdas el control
- Por ningún motivo uses interruptores ni tomacorrientes eléctricos, no presiones timbres, no utilices celulares al interior del departamento y verifica que no hayan cigarrillos prendidos.
- Corta el suministro general de gas de la instalación.
- Ventila el recinto donde se concentra el olor a gas, abre puertas y ventanas de forma que se produzca circulación de aire
- Si el olor persiste no trates de buscar la fuga: SAL DEL LUGAR y llama al Servicio de Emergencia del proveedor (ver datos del proveedor en la cartilla de teléfono de emergencias que se adjunta) o a los bomberos al 116

#### **J.- GRIFERÍAS**

Son accesorios que permiten el suministro de agua, ya se fría o caliente, es un elemento que está expuesto al trabajo diario y permanentemente en tu vivienda, por lo tanto es necesario que realices



el mantenimiento para asegurar su duración.

### **Recomendaciones Generales:**

- Limpia periódicamente utilizando agua y jabón, neutro, frota con un paño suave sobre la superficie. No uses detergentes, pulidores, esponjita verde ni solventes agresivos (thiner, alcohol, ácido muriático, etc)
- El agua que queda en la grifería luego de que esta es utilizada produce la formación de sarro en su superficie. Para evitarlo, seca la grifería luego de su uso. No obstante, si con el paso del tiempo aparece sarro, elimínalo con un limpiador especializado (por ejemplo Grifclean de Vainsa). Cuida de que estos limpiadores no caigan sobre el tablero de granito o de polvo de mármol.
- Si no vas a usar la grifería por largo tiempo, protéjala aplicando silicona en spray sobre la superficie y envuélvala con una bolsa de plástico.
- En la salida de la ducha (cabeza de ducha) es probable que se presenten formaciones de sarro. Para prevenir que ello suceda, retire periódicamente (cada 2 o 3 meses) la cabeza de la ducha y colócala debajo del chorro de agua para que arrastre las impurezas retenidas. Si la cabeza de ducha presenta mucho sarro déjala remojando un día en vinagre, luego enjuágala y vuélvela a colocar. Vierte agua caliente al vinagre si deseas que el proceso dure sólo unos minutos.
- En la salida de la grifería hay una rejilla aireador. Ésta evita que el agua salpique cuando se inicial el flujo. Para eliminar el sarro que se forma cada cierto tiempo en el aireador, desenrosque la boca de salida de agua y coloque al chorro de agua para que arrastre y desprenda las impurezas retenidas. Recomendamos que realices la limpieza de los aireadores cada 2 o 3 meses.
- Se recomienda realizar cambio de empaquetadura de sus griferías cada 2 años (para ello solicite ayuda de personal especializado).
- Llaves que gotean.- Si vas a realizar alguna reparación o mantenimiento cierra la llave de agua para evitar inundaciones, contrata a un personal especializado. No fuerces la grifería ni coloques piezas u objetos extraños en su interior.

**CONFORTA** corregirá cualquier grifería dañada, siempre y cuando se haya dejado constancia de ella en la respectiva acta de entrega. Es responsabilidad de cada propietario reparar ralladuras u otros daños superficiales observados después de la entrega. En caso necesite reparaciones de la grifería, llame a servicio al cliente del proveedor o al de CONFORTA.

### **K) HUMEDAD**

- La humedad es un fenómeno presente en toda la ciudad de Lima, incluso en los distritos que no están cerca al mar. Además, debe tener en cuenta que su departamento ha sido construido con materiales que fueron mezclados con grandes cantidades de agua y el 100% de ésta no se evapora hasta luego de un año. Por ellos, es muy importante:
  - Ventilar constantemente las habitaciones, en especial los baños, la cocina, y la lavandería, para favorecer la salida de vapor de agua y evitar que aparezcan hongos en las paredes y techos.
  - Ventila durante varias horas abriendo ventanas en varios ambientes de manera que produzcan corrientes de aire.
  - Para evitar la aparición de ácaros y hongos te recomendamos que no acumules grandes cantidades de objetos en lugares cerrados.
  - Periódicamente reordena aparadores y reposteros; por lo menos una vez al mes retira todos los objetos de tus closets y muebles de cocina deja que ventilen unas horas, límpialos con un paño seco y vuelve a colocar los objetos en su lugar.
  - Recomendamos además, colocar, deshumecedores eléctricos al interior de los closets.

### **L) INSTALACIONES DE AGUA Y DESAGÜE**

Las instalaciones de abastecimiento de agua de tu departamento comprenden desde la llave general (ubicada dentro de tu departamento en la cocina o lavandería) hasta la salida de agua de los aparatos sanitarios. Constan de los siguientes elementos:

- Llave de Corte General: Es la válvula que permite el acceso y la interrupción del agua a todo el



departamento. Por lo general se encuentra en el interior del departamento (para mayor detalle consultar el plano de instalaciones sanitarias)

- Llave de Corte Parcial: Es la válvula que permite el acceso de agua a un ambiente específico. Existe una llave de corte parcial en cada ambiente atendido por servicio de agua (baños, cocina y lavandería)
  - Tuberías de PVC: Recorren por el piso y las paredes llevando agua y desagüe hacia y desde los distintos aparatos sanitarios.
  - Trampa de desagüe: Es el accesorio que tiene como función crear un sello de agua que evite la salida de olores de la red de desagüe. En el caso de los lavatorios esta trampa se encuentra visible y debajo de estos.
  - Tubos de abasto: Es el tubo flexible que conecta la salida de agua de la pared al aparato sanitario.
- 
- En caso de detectar humedad en las paredes o techos por una avería en las tuberías, se debe dar solución inmediata para no perjudicar la vivienda. Llama a un gasfitero o a nuestro servicio al cliente para evaluar el problema.
  - Si vas a dejar el departamento cerrado y sin uso durante algunos días no olvides cerrar la llave general de agua del departamento para evitar posibles inundaciones.
  - Si se rompe un tubo, por ejemplo, de la cocina, la lavandería o del baño (inodoro o lavatorio) cierra la llave correspondiente para prevenir inundaciones o si es necesario la llave general del departamento. Se recomienda llamar a Aquafono “Sedapal en su hogar” el teléfono 317-8000 (atención las 24 horas), para asesoría técnica y de gasfitería.
  - Nunca viertas en la red de desagüe sustancias tóxicas y contaminantes como plásticos, aceites, pinturas, derivados del petróleo o ácidos concentrados, ya que pueden perjudicar las tuberías.
  - En caso exista un problema de obstrucción en el desagüe, desatora utilizando los registros ubicados en cada ambiente (tapas metálicas circulares que se retiran desenroscando)
  - Verifica periódicamente las trampas de desagüe, los tubos de abasto, y en general todas las instalaciones sanitarias visibles. Comprueba que no se presentan goteras o señales de deterioro de las instalaciones, de ser el caso llama un gasfitero o a nuestros servicio al cliente para prevenir daños mayores.
  - Por ningún motivo golpees ni manipules las trampas de desagüe ni los tubos de abasto. Evita colgar trapos, bolsas y otros objetos de las trampas de desagüe.
- 
- Sumideros y Rejillas en terrazas y patios.
- Los patios y terrazas de los departamentos en muchos casos tienen una rejilla para evacuar el agua que pueda presentarse en el ambiente (por lluvia, limpieza, inundación, etc). Se recomienda verter agua limpia periódicamente (cada semana) en las rejillas que tenga tu departamento; así evitaras la aparición de malos olores.
  - Evita el paso o acumulación de material orgánico (por ejemplo: Pelos de mascotas, tierras, polvo, etc.) por el registro, ya que puede atorarse.

## **M.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

El sistema eléctrico de tu departamento se inicia en el medidor exterior de luz, desde el cual un conductor de cobre lleva la energía eléctrica al tablero de distribución (que se ubica en la cocina o en la lavandería) y desde ahí a los diferentes circuitos de tu departamento. El tendido eléctrico interior de tu departamento está dividido en circuitos, que agrupan puntos de similar uso (tomacorrientes, iluminación, lavador, etc).

- Los circuitos pueden ser reconocidos en el tablero de distribución; llevan un rotulo junto a la llave termomagnética con el que se controla el paso de energía. La alimentación exterior (medidor) y los circuitos de puntos eléctricos, y para una carga determinada (ver plano eléctrico de tu

departamento). Por ello, te recomendamos que evites sobrecargar la red eléctrica. Evita también agregar un mayor número de puntos y el uso de múltiples.

- Si por alguna razón deseas instalar aparatos o artefactos que requieran de condiciones eléctricas especiales (hornos grandes, jacuzzi, soldadoras, etc.) y que puedan exceder la capacidad de la red eléctrica, consulta previamente con un especialista o con nuestro servicio al cliente.
- Ten en cuenta la potencia de los equipos que utilizas y si vas a requerir de adaptadores y/o transformadores. Estos podrían fundirse o dañarse si su capacidad es superada por la potencia de aquellos. Por seguridad siempre utiliza transformadores y adaptadores que superen la capacidad requerida.
- Si tiene niños, te recomendamos que coloques tapas protectoras a los tomacorrientes, y que les enseñes el uso correcto de las instalaciones eléctricas.
- Si posees lámpara de luz halógena, te recomendamos que retiras las ampolletas quemadas, aun cuando no las vayas a reemplazar por otras nuevas, pues estas pueden producir cortos circuitos.
- Antes de la entrega de tu departamento, el sistema eléctrico del mismo ha sido probado y se ha verificado su correcto aislamiento. Por ello, al momento de instalar tus luminarias y artefactos, verifica que estos también se encuentren correctamente aislados (por ejemplo, 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).

Si el usuario modifica el sistema eléctrico o agrega puntos al mismo perderá la garantía que otorga la empresa.

## **N.- PINTURA**

### **Limpieza**

- Limpia únicamente utilizando un paño húmedo (casi seco) y un jabón neutro o shampo, pasando suavemente sobre la superficie y nunca se debe frotar con presión, ya que se remueve la pintura.
- La limpieza de paredes con pintura látex no se debe realizar con periodicidad mayor a tres meses, de lo contrario, la capa de pintura se debilitará. Recuerda que la pintura de tu departamento es limpiable (no lavable).
- No olvides limpiar los espacios a los que no llega luz natural, (p.e. esquinas en closets, espacios detrás de muebles, despensas, depósitos, etc.) LA PRESENCIA DE HONGOS SE DEBE A LA FALTA DE VENTILACION NO, HA UNA DEFICIENCIA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO NI MALA CALIDAD DE PINTURA.
- Evitar usar limpiadores abrasivos o cepillos.

### **Mantenimiento**

- Se recomienda volver a pintar el departamento cada año. Los ambientes expuestos a humedad excesiva (baños, zonas aledañas a jardineras, etc.) deben pintarse con una periodicidad mayor, a fin de evitar que los ambientes luzcan deteriorados.
- Antes de volver a pintar remueve con un cepillo de acero o una espátula las partes de la pintura que están peladas. Después, lija, limpia y empasta. Por último, pinta toda el área con pintura de buena calidad.
- En los ambientes donde existan puntos de agua (lavandería, baños, cocina, terrazas, jardines, etc) cuida especialmente que las paredes revestidas con pintura no se mojen.

CONFORTA reparará la pintura de las paredes que se deterioren por desprendimiento, defecto en el producto empleado o al momento de aplicar la pintura. La garantía que brinda la empresa no cubre fisuras menores de 2 mm., NI APARICIÓN DE HONGOS EN BAÑOS, LAVANDERIA Y COCINA.

## **O.- PISOS CERÁMICOS Y PORCELANATOS.**

### **Limpieza y Mantenimiento**

- Limpia los pisos y zócalos con agua, jabón y/o detergentes. Evita baldear y utilizar ácidos o productos abrasivos como esponjas de acero o pulidores que dañan la capa de protección.
- Evita que caigan objetos pesados sobre los pisos cerámicos para que no se quiebren o sufran rajaduras, en caso contrario repara las piezas rotas reemplazándolas por unas nuevas.
- En épocas de lluvia, evita dejar el agua empozada en los pisos de las circulaciones no techadas y retira el agua hacia los sumideros más cercanos.
- Verifica constantemente si alguna pieza está suelta o a punto de desprenderse. De ser el caso, reemplaza de inmediato la pieza suelta. Las manchas de humedad que muchas veces aparecen en las paredes de los edificios, en la mayoría de los casos, se deben a que los baños presentan filtraciones por cerámicos sueltos, y no por tuberías dañadas.
- En caso de humedad o filtración verifica que esto no haya afectado la adherencia del cerámico.

### **Fraguas**

Las fraguas son los sellos de porcelana que se encuentran como juntas entre las piezas de cerámico

- Verifica detenidamente si han aparecido grietas en la fragua que une los cerámicos. En caso aparezcan, es muy probable que se presenten filtraciones, por lo tanto se recomienda repararlas de inmediato una vez detectadas. Verifica que el color sea el mismo.
- Los productos abrasivos como esponjas de acera o pulidores remueven y dañan las fraguas. Si aparecen hongos en la fragua se recomienda lavar con agua y una solución de cloro (1 parte de cloro en 10 partes de agua). Luego enjuaga con abundante agua.
- Revisa constantemente el sello de tu tina, en caso presente grietas reemplázala por una nueva utilizando sellador elastomérico (p.e. SIKAFLEZ FC11, CHEMAFLEX). CONSIDERA EL CAMBIO UNA VEZ AL AÑO COMO MÍNIMO, te recomendamos contratar personal capacitado.

### **Sellador para Porcelanato**

- Se recomienda volver a colocar sellador cada año en los porcelanatos, pues le da protección ante posibles manchas difíciles de sacar (tintes para cabello, yodo, etc.) Se encuentran selladores para porcelanatos en las ferreterías o Home Center

### **P.- PISOS ESTRUCTURADOS DE MADERAS.**

El piso estructurado está compuesto por láminas de maderas de alta consistencia (maderas duras) sobrepuestas y pegadas entre sí, con las fibras cruzadas, formando paneles de alta resistencia y duración

#### **Limpieza y Mantenimiento del piso:**

- El mayor problema del piso estructurado es la HUMEDAD, por tal motivo toma todas las precauciones del caso para evitar inundaciones, filtraciones y derrame de líquidos.
- Si por algún motivo se derrama algún líquido sobre tu piso, sécalo inmediatamente ya que este puede penetrar por las juntas y ser absorbido por la madera, si es necesario usa un paño suave embebido en diluyente recomendado por el fabricante (líquidos limpiadores de pisos estructurados que se encuentran en ferreterías grandes) y posteriormente seca con un paño húmedo (casi seco)
- Para la limpieza diaria utiliza una escoba suave o pasa la aspiradora para retirar el polvo o arenilla que puedan rayar el piso.
- Se recomienda colocar felpudos o alfombrillas en la entrada de la casa para ayudar a retener la suciedad o manchas del exterior.
- NUNCA ENCERES O PULAS LOS PISOS ESTRUCTURADOS, su superficie no la absorbe y acaba acumulándose ocasionando la pérdida del brillo
- Nunca uses limpiador a base de aceite, lustrador, detergente, jabón, lana de acero o cualquier otro limpiador abrasivo.
- Coloca fieltro en las patas de todos los muebles para evitar que estos rayen la superficie del piso. Así mismo evita arrastrar electrodomésticos o muebles pesados ya que estos pueden malograr el piso.

- No coloques macetas directamente al piso pues la humedad puede dañar el piso, utiliza soportes elevado con platos para la caída de agua
- La madera es sensible a la luz. Para evitar variaciones en su color se recomienda cerrar las cortinas cuando hay exposición directa al sol. Durante los primeros 90 días, evita el uso de alfombras hasta que la madera consiga su tonalidad definitiva.

Si se daña una pieza

- La única manera de reparar una piza es cambiándola. Se debe retirar y colocar una pieza nueva. Para ello debe contactar con el proveedor de pisos estructurados o con nuestro servicio al cliente, si esta en garantía. Si el daño es localizado, se corta la pieza en la zona afectda y se coloca una pieza nueva. Debes revisar que la nueva pieza sea de un tono similar que el resto del piso.

### **Q.- PISO LAMINADO**

- El piso está compuesto por una base de fibras de madera de alta densidad y una lámina plástica con impresión de madera
- Limpia el piso con una escoba suave o aspiradora
- No se recomienda utilizar trapos húmedos para limpiar.
- Si se derrama algún líquido, seca inmediatamente para evitar que el líquido penetre entre las juntas del piso
- El exceso de humedad puede abrir el piso en la zona de las juntas
- No utilices productos abrasivos o detergentes fuertes, estos pueden hacer que tu piso pierda brillo.
- NUNCA ENCERES O PULAS LOS PISOS LAMINADOS. Utiliza cada 15 días un limpiador para piso laminado.
- Como el piso laminado tiene solo una lámina de color madera, debes cuidar especialmente que no se rayen o quiñen. Evita arrastrar muebles y artefactos, y coloca debajo de ellos felpas autoadhesivas para la mudanza y limpieza
- Te recomendamos usar alfombras protectoras en zonas de mayor tránsito.

**Importante.-** ES responsabilidad del cliente colocar cortinas o persianas inmediatamente después de la entrega sino pierde garantía sobre los pisos de madera y/o Laminados.

### **R.- PUERTAS**

Las puertas dependiendo del material del que están elaboradas pueden verse afectadas por humedad, producto de la condensación en el interior o por las lluvias en el exterior; lo que puede alterarlas (hinchar) y hacer que se aprieten levemente. A pesar de esto se recomienda no hacer rebajes, ni recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede en el ciclo verano-invierno).

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. Las puertas pueden desajustarse producto del continuo uso. Se pueden ajustar o desajustar los tornillos de las bisagras para regular las puertas.

#### **Puertas de madera o enchapadas en madera**

- Conserva siempre el barniz de tus puertas y dale mantenimiento por lo menos una vez al año. No olvides barnizar los cantos superiores e inferiores de la puerta, de esa manera, evitarás que esta absorba humedad.

#### **Puertas en MDF**

Las puertas en MDF están pintadas al duco, lo que les brinda protección. No obstante, adicionalmente debes seguir las siguientes recomendaciones para el cuidado de tus puertas:

- Limpia las hojas y los marcos con una franela seca.
- Coloca topes de puertas para no maltratar ni quiñar las cerraduras y las paredes.
- Pinta las puertas cada 2 años.
- Retoca la pintura o el teñido de las áreas expuestas al sol.
- Considere que los paneles de las puertas se contraen y expanden por los cambios del ambiente. Por ello, no las expongas al exceso de humedad, especialmente en baños y lavanderías.
- Evita que las puertas se quiñen o despostillen por los cantos (sobre todo por el canto inferior), pues serán más propensas a recibir humedad e hincharse.
- Pinta los cantos superiores e inferiores de las puertas para evitar absorción de humedad por esas zonas.
- Cerrajería: dele una limpieza y lubricación periódica, no las fuerce o golpee. Le recomendamos colocar topes a las puertas a fin de no golpear las chapas al abrir la puerta.

### **S.- SISTEMA DE ALARMA CONTRA INCENDIOS.**

Los edificios de acuerdo a su altura cuentan 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 detectores

Detector de humo: ubicado en los pasadizos de las áreas comunes

Detector de temperatura: ubicado en las cocinas de los departamentos

Rociadores: ubicados en los sótanos

- Detector de temperatura, este equipo está ubicado en el techo de tu cocina, se encuentra conectado con el panel central y se activará en caso la temperatura supere los 57°C. Al activarse sonará la sirena en alerta de un posible incendio, evacua el departamento como medida preventiva. En caso se tratará de una falsa alarma llamar al proveedor para proceder al reseteo del sistema.
- En caso realices trabajos de pintura cubre el detector a fin de evitar que el polvo lo dañe. Se recomienda dar mantenimiento al sistema una vez al año como mínimo.

### **T.- TABLEROS**

#### **Tableros de granito y mármol**

- El granito y el mármol son piedras naturales por lo que una misma plancha puede diferir ligeramente de un extremo a otro en color y en vetas. DEBE CONSIDERAR QUE NUNCA EL MATERIAL ENTREGADO SERÁ IDENTICO A LA MUESTRA DEL PILOTO
- El granito o mármol tiene líneas naturales conocidas como vetas que podrían confundirse con fisuras, estas no alteran la durabilidad del material ni pueden ser consideradas un defecto natural.
- CONSIDERAR QUE AL SER UNA PIEDRA NATURAL SU ESTRUCTURA ES POROSA POR LO QUE ABSORVERÁ MUY FACILMENTE CUALQUIER LÍQUIDO O SUSTANCIA QUE VIERTAS SOBRE ÉL (ACEITES, ADEREZOS DE COMIDA, CÍTRICOS, ETC.)
- Evita golpear el tablero con un objeto pesado porque pueden producirse rajaduras en su estructura.
- En caso necesites hacer alguna reparación recurre a un profesional
- No exponga la superficie del granito a temperaturas excesivas alta, utiliza alguna base para colocar las ollas que vienen directamente de las hornillas.

#### **Limpieza del tablero**

- Todo lo que necesita es una buena limpieza con agua tibia y un detergente suave.
- Los líquidos de limpieza para todo uso generalmente dañarán la piedra o degradarán el sellador, dejándolo susceptible a manchas e incluso a perder sus propiedades. Los limpiadores especiales tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración.

- No utilices nunca como líquido limpiador thinner o acetona, ya que estos causarán daños irreparables. Para trabajos más duros de limpieza utiliza removedor específico para granito, recuerda siempre ser cuidadoso para no manchar la superficie.

### **Sellado de tablero**

- Es necesario sellar la piedra cada año. Asegúrate que el tablero este 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 Rosello)
- Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.

### **Tableros de polvo de mármol**

Por su estructura compacta pueden rajarse o romperse si son golpeados con objetos pesados. En caso su tablero presente algún quiñe, llama a un técnico especializado para que resane la superficie afectada.

Recuerda no dejar sobre el tablero productos que puedan mancharlo tales como acetona, esmaltes, tintes, etc.

### **Cuidado del tablero de polvo de mármol**

- Todo lo que se necesita es un limpiador no abrasivo y agua. Limpia con una toalla o franela limpia (de preferencia que estos sean suaves ya que pueden causar rayaduras al tablero) y dejar secar.
- Se recomienda también utilizar productos para mantenimiento de piedras naturales tales como limpiadores de mármol o granito ya que estos ayudaran a mantener la capa de brillo del tablero.
- Las áreas ligeramente arañadas u opacas pueden ser restauradas utilizando un componente lustrador (llamar a un especialista)
- El alcohol desnaturalizado removerá casi todos los adhesivos y residuos, do dañará el acabado del tablero. No se recomienda el uso de acetona y thinner.
- La empresa no se hace responsable de fisuras y/o arañones causados por el uso normal después de la entrega del departamento.

### **Tableros de madera**

- Los tableros son de madera pintado al duco y con un capa protectora como: barniz marino.
- Realiza la limpieza diariamente con un trapo seco; pásalo suavemente para no maltratar ni rayar la madera
- Se caen gotas de agua sobre el tablero, límpialas inmediatamente con un paño absorbente y luego pasa un trapo seco.
- Evita colocar vasos, velas o pomos directamente sobre el tablero de madera, pues podrían acumular agua en su base y mancharlo.

## **S.- TECHOS**

### **Cielorrasos de cemento**

- 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.
- Estos cielorrasos se limpian sólo con un plumero.
- Ten especial cuidado de limpiar los cielorrasos en los lugares oscuros y húmedos. Recuerda ventilar los baños constantemente para evitar que el agua caliente genere hongos.

### **Cielorrasos de Drywall**

- Los techos de algunas áreas comunes del edificio y de algunas partes de tu departamento pueden ser de drywall. En estos techos evita el exceso de humedad ya que deteriora el material y genera manchas en la superficie del cielorraso inferior.

- En caso se detecte humedad en los techos. COMUNICATE CON NUESTRO SERVICIO AL CLIENTE PARA PROGRAMAR UNA VISITA A TU DEPARTAMENTO Y DETERMINAR EL ORIGEN DE LA HUMEDAD.

## **U.- VENTANAS**

### **Limpieza de vidrios**

- Utiliza un paño limpio, agua y jabón líquido limpiador especial para vidrios
- No utilices papel periódico y ron de quemar, ocasionan que el vidrio se opaque posteriormente.
- No utilices sustancias abrasivas que puedan rayar el vidrio
- Limpia cuando la incidencia de los rayos solares no sea en forma directa.
- En los cristales arenados es importante eliminar la grasa y la suciedad inmediatamente para evitar que se adhieran fijamente al cristal y resulte más trabajoso limpiar.
- Evita exponer el vidrio a salpicaduras y mezclas de cemento que puedan dañar la superficie.

### **Limpieza y lubricación de accesorios**

- Recomendamos colocar los pestillos de las ventanas pivotantes y corredizas en la posición adecuada, al abrirlas o cerrarlas, evitando así que el cristal se descuadre.
- Verifica que los hoyos en los que se colocan los pestillos estén limpios. Si están obstruidos límpialos para el buen funcionamiento de los pestillos.
- Para limpiar los accesorios se recomienda usar silicona, aplicada con un paño suave, para obtener mayor brillo y protección contra la corrosión.

### **Ventanas de vidrio templado**

Algunas ventanas de tu departamento pueden ser de vidrio templado. Las puedes reconocer por el sello que llevan en la parte inferior. Estas ventanas están colocadas en un sistema de zócalos de aluminio y felpas laterales. Ten en cuenta lo siguiente:

- Las ventanas de vidrio templado no son blindadas ni irrompibles. La única diferencia con las ventanas de vidrio simple es que al romperse se dividen en pequeños pedacitos de vidrio con los bordes sin filo.
- Las piezas de vidrio templado no se pueden cortar, ni mucho menos perforar. No intentes modificar tus ventanas.
- Limpia las felpas de hermeticidad con un cepillo suave o un trapo para eliminar el polvo y la suciedad acumulada.
- Si alguna felpa se desprende, reinstala con silicona.
- Las felpas son importantes para mantener la hermeticidad del ambiente. No las retires ni las cortes.
- SE RECOMIENDA LUBRICAR LOS ACCESORIOS MOVILES CADA 3 MESES CON ACEITE DE BAJA VISCOSIDAD, PRINCIPALMENTE LOS PESTILLOS REGULADORES, GARRUCHAS Y BISAGRAS DE PUERTAS Y VENTANAS.
- Si deseas retirar las ventanas corredizas para reparaciones o limpieza, levanta el paño a retirar hasta que el zócalo inferior haya salido del carril y luego jala con cuidado la ventana hacia ti. Se recomienda hacer esta operación con otra persona para evitar que el vidrio caiga y dañe a alguien.
- Manipula despacio y con cuidado las ventanas y mamparas de vidrio templado para evitar que se descuadren o se rompan.

### **Ventanas de vidrio simple y perfiles de aluminio:**

Algunas ventanas son de vidrio simple con marco de aluminio. Ten cuidado en no romperlas porque pueden producirse astillas y trozos de vidrio con filo.



- Limpie la superficie de los perfiles de aluminio con una franela seca y de color claro por lo menos dos veces al mes.
- Aplica una solución de agua y jabón mediante el uso de un paño húmedo a fin de retirar las manchas y huellas de la superficie. Luego enjuaga y deja secar.
- Aplica silicona con un paño limpio y seco.
- No utilices productos o ceras especiales para pulir metales
- Termina la limpieza puliendo sólo con un paño seco y limpio a fin de devolverle su brillo inicial
- Manipula despacio y con cuidado las ventanas para evitar que se descuadren o se rompan.

#### **Recomendaciones para la limpieza y mantenimiento de los marcos de madera**

- Hacer la limpieza con un trapo húmedo suavemente para no maltratar el barniz.
- Limpia los marcos de madera por las mañanas para evitar que el agua acumulada en la madrugada levante el barniz.
- ES COMÚN QUE EL BARNIZ SE MALTRATE CON EL TIEMPO; PARA RECUPERAR SU TONALIDAD ORIGINAL LIJA LA MADERA Y APLICA BARNIZ MARINO, UNA VEZ AL AÑO. NO SE RECOMIENDA APLICAR BARNIZ MATE.



# tabla de garantía

	GARANTÍA	MANTENIMIENTO
Alfombra	1 año	1 mes
Aparatos Sanitarios	1 año	1 año
Alarmas	1 año	6 meses
Ascensor	6 meses	1 mes
Cerámicos y porcelanatos (fraguas)	6 meses	6 meses
Carpintería Metálica (no inc. pintura)	1 año	1 año
Carpintería de Madera (puertas, contrazócalos, barandas, puentes, marcos)	6 meses	6 meses
Cerraduras	1 año	3 meses
Bisagras	1 año	3 meses
Drywall	6 meses	6 meses
Intercomunicador	1 año	1 año
Sistema eléctrico	1 año	5 años
Griferías	1 año	2 meses
Instalaciones de agua y desagüe	1 año	5 años
Muebles de melamine	1 año	3 meses
Pintura de muros y puertas	6 meses	1 año
Piso estructurado	1 año	1 mes
Piso laminado	1 año	1 mes
Portón levadizo	1 año	1 mes
Ventanas	1 año	1 año
Pintura muros exteriores y carpintería metálica	6 meses	1 año

## NOTAS

### IMPORTANTES:

- I. Las garantía se extingue inmediatamente en los siguientes 3 casos:
  - 1.- A su vencimiento.
  - 2.- Cuando las instalaciones hayan sido utilizadas inadecuadamente o no se les haya dado el mantenimiento respectivo detallado aquí.
  - 3.- Cuando las instalaciones hayan sido modificadas, manipuladas, o arregladas directamente por el propietario o un tercero.
- II. Los periodos indicados en la tabla de mantenimiento son los mínimos recomendados por **CONFORTA**, para prolongar la vida útil de los componentes.
- III. En el caso de equipos especiales, **CONFORTA** traslada la garantía a la junta de propietarios, como por ejemplo: Los Ascensores, Bombas de agua, sistema contra incendio, intercomunicadores, por lo que en estos casos se puede presentarse un periodo mayor, el cual será sustentado con la respectiva carta de garantía del equipo.