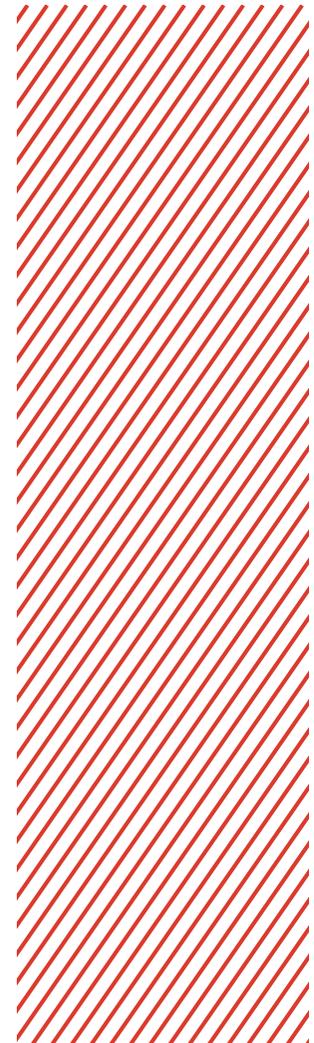
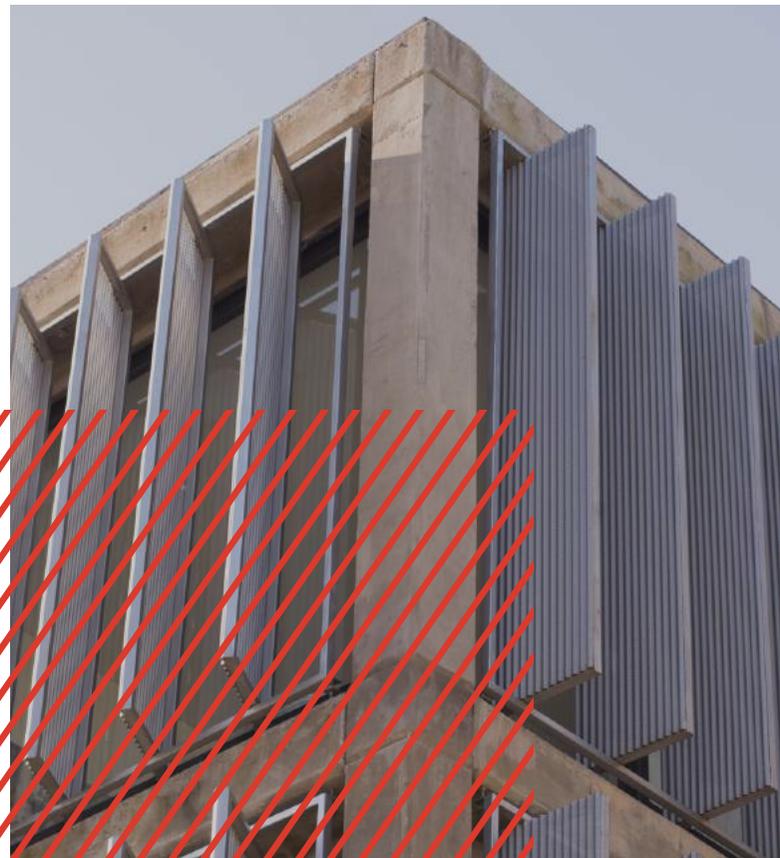




# MANUAL DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

[www.grupolofer.com.ar](http://www.grupolofer.com.ar)



# 0. INDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	3	5.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES.....	10
2.	MANTENIMIENTO PERIODICO .....	4	4.1.	FISURAS Y GRIETAS	
	2.1. PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENIMIENTO		4.2.	HUMEDAD Y FILTRACIONES	
3.	DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTIA .....	6	4.3.	FIJACIONES A MUROS Y CIELORRASOS	
	3.1. COBERTURA DE LA GARANTÍA		6.	CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTIA.....	15
4.	CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTIA.....	8	6.1.	PINTURAS	
	4.12. CÓMO CONTACTARNOS		6.2.	PUERTAS	
			6.3.	HERRAJES	
			6.4.	VIDRIOS Y ESPEJOS	
			6.5.	MUEBLES DE COCINA, BAÑO Y PLACARES	
			6.6.	PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN PORCELANATO Y/O CERÁMICA	
			6.7.	GRIFERÍA	

6.8. ARTEFACTOS SANITARIOS	
6.9 MESADAS DE MÁRMOL Y GRANITO	
6.10 ARTEFACTOS A GAS	
6.11 CALEFONES Y TERMOTANQUES	
6.12 REVESTIMIENTOS DE LADRILLO VISTO	
<b>7.</b>	
<b>ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS</b> .....	28
7.1. VENTANAS Y PUERTAS VENTANAS DE ALUMINIO	
7.2. IMPERMEABILIZACIONES Y MEMBRANAS	
7.3. FALSAS COLUMNAS, TABIQUES Y CIELORRASOS	
7.4. TABIQUES DE BLOQUES CERÁMICOS	
<b>8.</b>	
<b>INSTALACIONES</b> .....	31
8.1. INSTALACIÓN DE AGUA	
8.2. INSTALACIÓN CLOACAL	
8.3. INSTALACIÓN ELÉCTRICA	
8.4. INSTALACIÓN SEÑALES DÉBILES	
8.5. INSTALACIÓN DE GAS	
<b>9.</b>	
<b>ESTRUCTURA PORTANTE</b> .....	36
9.1. LOSAS DE HORMIGÓN	
<b>10.</b>	
<b>ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO</b> .....	37
10.1. ESPACIOS COMUNES	
10.2. EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES	
10.3. ASCENSORES	
10.4. SEGURIDAD	
10.5. PREVENCIÓN DE INCENDIOS	
<b>11.</b>	
<b>RECOMENDACIONES GENERALES</b> .....	40
11.1. AMPLIACIONES, MODIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	
11.2. MEDIDAS DE SEGURIDAD	



# 1. INTRODUCCION

Desde Grupo Lofer le agradecemos haya confiado en nosotros para adquirir su nueva unidad.

El objetivo de este manual es entregarle una guía práctica que aclare los aspectos relacionados tanto con el uso y mantenimiento de su unidad como con la extensión y cobertura de la garantía. Las normas de uso y mantenimiento de los espacios comunes de su edificio serán tratados en detalle con la Administración siendo sintetizadas en el futuro reglamento de copropiedad.

El presente documento ha sido confeccionado basándonos en el conocimiento y experiencias de profesionales, técnicos, constructores, proveedores y propietarios como usted. Sabemos que algunas de las recomendaciones pueden parecerle obvias, pero debido a que tenemos clientes con

distinto nivel de experiencia, es necesario incluirlas para permitirle mantener en óptimas condiciones, con el paso de los años, su nueva unidad.

En Grupo Lofer revisamos constantemente los procesos constructivos y tomamos las precauciones para minimizar la aparición de defectos y problemas de funcionamiento en los departamentos que construimos. A pesar de todos los recaudos que se toman, por la naturaleza de la actividad constructiva, éstos podrían surgir y observarse tanto al momento de la entrega de su unidad como en forma posterior.

Este manual contiene información relevante para permitirle a Ud. distinguir entre defectos atribuibles a la construcción, defectos generados por uso indebido o falta de mantenimiento, y procesos

normales, producto de la estabilización de materiales o de su exposición al medio ambiente. Asimismo, se establecen criterios para calificar las reparaciones bajo garantía y el plazo de la misma. Estos criterios se basan en las especificaciones y recomendaciones de los fabricantes y las prácticas comunes de la construcción en la Región Centro de la Argentina.

Se incluyen también aquí consejos prácticos para prolongar la vida útil de los elementos de su unidad, efectuar reparaciones y ayudarle a ejecutar las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo, sin generar situaciones que podrían llegar a ocasionar un serio deterioro tanto a su unidad como a los espacios comunes, afectando su calidad de vida, la de su familia y la de sus vecinos.



## 2. MANTENIMIENTO PERIODICO

Debido la diversidad de materiales, artefactos y accesorios que componen su unidad es muy difícil abarcar cada uno de los rubros en detalle. En este manual se han incluido sólo aquellos que según la experiencia son de mayor importancia. Para instrucciones detalladas sobre algún artefacto en particular refiérase siempre al manual de instrucciones del fabricante. Si alguna de las recomendaciones contenidas en éste manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de éste último, por ser de aplicación particular al artefacto instalado.

Para que su unidad se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es Usted; cuanto más tiempo y recursos invierta en mantener su unidad, más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

### IMPORTANTE

Para que las garantías establecidas en este manual sean aplicables, se deberán seguir las instrucciones indicadas en las páginas siguientes, hacer un correcto uso de las instalaciones y realizar las tareas de mantenimiento periódico necesarias, de acuerdo a las pautas y plazos establecidos en este manual, del fabricante o del instalador, según corresponda. Si alguna de las condiciones anteriores no se cumple, las garantías quedarán sin efecto.

## 2.1

### PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN DE TAREA	Cada 3 Meses	Cada 6 Meses	Cada 1 Año	Cada 2 Años	Cada 3 Años
Repintar paredes y cielorrasos interiores con Látex Lavable s/ código.					X
Repintar marcos y elementos metálicos interiores con Esmalte Sintético s/código.					X
Repintar revoques exteriores con Frente Elastomérico s/código.				X	
Impermeabilizar revestimientos de ladrillo exterior con Impermeabilizante para Ladrillos c/película.				X	
Repintar elementos metálicos exteriores con Esmalte Sintético s/ código.				X	
Revisión de sellados siliconados en Baños y Cocina y reemplazo en caso de deterioro y/o rotura.			X		
Reemplazo obligatorio de sellados siliconados en Baños y Cocina.					X
Revisión de sellado en boca de conexión del compresor (aire acondicionado tipo split) en balcón y/o pared exterior, y reemplazo en caso de deterioro y/o rotura.			X		
Limpieza de sifones y resumideros en Baños, Cocina y Balcones / Terrazas.	X				
Mantenimiento y limpieza del calefón según instrucciones del fabricante.		X			
Mantenimiento y limpieza de cocina según instrucciones del fabricante.		X			
Limpieza de rejillas interiores de evacuación de gases.	X				
Limpieza de sombreretes de evacuación de gases en azotea (corresponde a la Administración).		X			
Ajuste de tornillos en herrajes de amoblamientos y puertas de madera.			X		
Lubricación de herrajes en amoblamientos y puertas de madera.			X		
Revisión y limpieza de guías horizontales y verticales en puertas corredizas de aluminio.	X				
Revisión de sellados siliconados en aberturas de aluminio y reemplazo en caso de deterioro y/o rotura.			X		
Revisión y mantenimiento de tablero eléctrico seccional en la unidad.					X



### 3. DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTÍA

En la actualidad, la República Argentina, carece de una regulación legal “post-construcción” de edificios, solo se establecen en el Código Civil una variedad de normas cuyo conjunto presenta serias lagunas y adolece de un ordenamiento que entienda en su complejidad el proceso de la edificación respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo. Ante este vacío de tipo legal, e Grupo Lofer hemos optado por basar nuestra garantía en la prestigiosa Ley de Ordenación de la Edificación Española N° 38 (Boletín Oficial de Estado 266 del 5 de Noviembre de 1999).

Partiendo de este modelo, los inmuebles comercializados por Grupo Lofer tienen asociada una Garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción. Esta garantía se extiende por 10 (diez) años a partir de la fecha de recepción del departamento, en el caso de defectos que afecten la estructura portante del inmueble; por 5 (cinco) años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones; y por 3 (tres) años, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o acabado de las obras.

Sin embargo, y para no inducir a error, es necesario tener en cuenta algunos detalles respecto de lo señalado en el párrafo anterior:

## 3.1 COBERTURA DE LA GARANTÍA

La garantía de los elementos estructurales de su unidad o del edificio, cubre defectos o daños, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros.

- La garantía de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por Grupo Lofer a los propietarios, requiere que éstas hayan sido mantenidas periódicamente por personal calificado según las sugerencias contenidas en este manual. Es su responsabilidad acreditar mediante comprobantes la realización de estas mantenciones. Para los artefactos conectados a dichas instalaciones, rigen las condiciones y plazos establecidos por sus fabricantes.
- Las garantías de los elementos de terminaciones de su departamento están especificadas en cada punto del presente manual.
- La garantía de los artefactos eléctricos y de gas es otorgada por el fabricante o su representante en el país, según sus propias normas y plazos de vigencia, usualmente un año.
- La garantía no cubre desperfectos causados por mantenimiento inadecuado o inexistente; desgaste normal; procesos naturales descritos en este manual; uso indebido; accidentes domésticos; intervención de terceros; o conductas que contravengan las recomendaciones contenidas en este manual. Se asume que un programa de mantenimiento bien realizado sigue todas las recomendaciones contenidas en este manual.

cuado o inexistente; desgaste normal; procesos naturales descritos en este manual; uso indebido; accidentes domésticos; intervención de terceros; o conductas que contravengan las recomendaciones contenidas en este manual. Se asume que un programa de mantenimiento bien realizado sigue todas las recomendaciones contenidas en este manual.

- Los arreglos afectos a garantía se evaluarán bajo los criterios presentes en este manual. Se asume la lectura y comprensión por parte del propietario del presente manual, eximiendo de responsabilidad a Grupo Lofer ante mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.
- La garantía no abarca compensaciones por gastos incurridos a consecuencia de un desperfecto, ni cubre la reparación o compensación por bienes muebles no incluidos al momento de la entrega de su departamento que pudieran dañarse a causa de algún desperfecto (por ejemplo, muebles, cuadros, ropa, zapatos, artículos eléctricos, etc.). Es responsabilidad del propietario asegurar los bienes de este tipo que estime conveniente mediante pólizas de seguro existentes en el mercado.
- La garantía no es aplicable en caso de existir reparaciones no autorizadas, uso inadecuado o abuso de los elementos que conforman el

## 4. CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTIA



Para corregir defectos cuyo origen esté en la construcción del edificio y cuya solución no esté indicada en el presente manual, Grupo Lofer dispone de un servicio de Postventa.

Cuando se produzcan problemas o fallas en su unidad, actúe rápido para contener los daños y evitar que la situación se agrave. Tratándose de problemas menores, recomendamos confeccionar una lista con varios puntos y, después de un tiempo razonable, enviarla a Postventa para programar adecuadamente la visita de inspección y eventuales trabajos, a fin de producir las menores incomodidades posibles. Al detectar un desperfecto, sugerimos tratar de corregirlo utilizando las indicaciones contenidas en las secciones de este manual, lo cual seguramente será más rápido y más cómodo para usted. Tenga presente que el inicio y término de los trabajos de reparación pueden verse afectados por razones climáticas, tiempos de ejecución, verificación de los trabajos realizados, tiempo de respuesta de proveedores e instaladores como también por motivos de fuerza mayor.



## 4.1 CÓMO CONTACTARNOS

Si usted desea solicitar atención de Postventa, contacte por escrito vía e-mail a [postventa@grupolofer.com.ar](mailto:postventa@grupolofer.com.ar) o a través de nuestra página web: <http://grupolofer.com.ar/propietarios>

En su solicitud, describa claramente la naturaleza del problema, su ubicación, los síntomas visibles (sea lo más específico posible) y adjunte de dos a cuatro fotos según considere pertinente; agregue su nombre, el nombre del propietario o inmobiliaria, la dirección completa, correo electrónico y teléfonos de contacto (fijo y/o celular). Al recibir una solicitud de atención, Postventa entregará una confirmación de recepción y el número de solicitud correspondiente. Posteriormente, evaluará si los trabajos solicitados están cubiertos por garantía. Esta evaluación será hecha tomando en cuenta los criterios informados en el presente manual. Normalmente, Postventa se contactará con Ud. para efectuar una visita de relevamiento, aunque en algunas ocasiones es posible que esta visita no sea necesaria para efectuar un diagnóstico o definir si el trabajo solicitado está cubierto por la garantía. Tanto las visitas de relevamiento como los trabajos de reparación serán programados de antemano, generalmente en horarios hábiles de lunes a viernes entre 9:00 y 18:00 hrs. Una vez

realizada la evaluación, si el defecto o problema es atribuible a un error constructivo se determinarán los trabajos a realizar para su reparación. Si el defecto o problema corresponde a situaciones producidas por desgaste, procesos naturales descritos en este manual, accidentes domésticos, intervención de terceros, uso indebido o falta de mantenimiento, la reparación no será realizada por Postventa, debiendo el propietario y/o inquilino contratar por cuenta propia a un especialista. Al término de las tareas se solicitará al propietario y/o inquilino la recepción de los trabajos efectuados, mediante la firma de un Certificado de Conformidad de Trabajo Realizado. En caso de tratarse de trabajos urgentes que requieran atención inmediata por afectar la habitabilidad del inmueble, deberá dar aviso telefónico a Postventa o a la Administración según corresponda. Sin perjuicio de lo anterior, será preciso reconfirmar por escrito los trabajos requeridos

# 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES

Al momento de recibir su departamento es importante tener claro que pueden presentarse una serie de afecciones normales por tratarse de un edificio nuevo que comienza su etapa de asentamiento y estabilización. A continuación hacemos una breve descripción de las mismas y los pasos a seguir en caso de que se hagan presentes.

## 5.1 FISURAS Y GRIETAS

En general, la aparición de fisuras en revestimientos interiores y exteriores es normal (son producidas por retracción, expansión o contracción de materiales) y no reviste ningún tipo de riesgo estructural. Existen diferentes causas que producen las fisuras y es importante que usted las conozca:

**Materiales en proceso de estabilización:** las fisuras producidas durante el proceso de estabilización de materiales son habituales, absolutamente inevitables y naturales en una construcción nueva. Por esta razón, se recomienda esperar de 8 a 12 meses que este proceso termine por completo y luego de este período proceder a la reparación de las mismas. Para disminuir la aparición de fisuras producidas por estabilización de materiales se recomienda mantener el departamento bien ventilado y evitar la humedad, de modo de alcanzar una estabilización gradual y controlada.

**Morteros y hormigones:** el fraguado de mezclas cementicias es un proceso natural que dura entre 2 y 3 años y que se caracteriza por la disminución del volumen de morteros y hormigones debido a la liberación del agua que se les agrega al ser confeccionados. Esta liberación

de agua produce retracción en el material, lo que se manifiesta en fisuras o grietas en su superficie. Estas grietas son normales y no disminuyen su resistencia a esfuerzos. Dado que estas grietas no constituyen un defecto, su reparación debe ser asumida por el propietario como parte del proceso de mantenimiento de su vivienda. Recomendamos realizar una reparación general de fisuras 18 meses después de la recepción de su departamento.

**Placas de yeso:** en algunos casos, las placas de yeso-cartón, conocidas comercialmente como Sistema Durlock, han sido fijadas mediante tornillos a estructuras expuestas a dilatación y contracción. Esto produce que algunas uniones entre ellas se separen levemente, lo que trae aparejado la aparición de fisuras y/o cabezas de tornillos expuestas.

**Materiales de comportamientos diferentes:** su departamento está formado por distintos tipos de estructuras, entre ellas muros de mamposterías de ladrillo común y/o bloques de cerámicos, albañilerías de revocos y enlucidos de yeso, revestimientos cerámicos, sistemas de instalaciones, etc. Debido a que los materiales que forman cada una de estas estructuras son diferentes, se expanden, contraen y se comportan en forma distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los movimientos sísmicos, será habitual la formación de fisuras donde se vinculan los distintos sistemas; por ejemplo, las canalizaciones eléctricas suelen manifestarse con la aparición de fisuras en el enlucido de y eso tanto de paredes como cielorrasos. La reparación de estas fisuras es de su responsabilidad.

## IMPORTANTE

La aparición de fisuras en revestimientos interiores y exteriores es normal y no reviste ningún tipo de riesgo estructural. La reparación de estas fisuras es parte del mantenimiento que debe realizar el propietario cada dos años al repintar su departamento.

## 5.2 HUMEDAD Y FILTRACIONES

Un gran porcentaje de los problemas y afecciones que puede presentar una edificación son causados por humedad y/o filtraciones. Por esta razón, es importante que usted sepa prevenir y actuar adecuadamente frente a problemáticas de esta naturaleza. A continuación se detalla una clasificación de humedades según su origen que debe ser conocida por usted a fin de entender el comportamiento de su departamento y distinguir entre una afección dentro de parámetros normales y un problema que requiere ser resuelto con urgencia:

**Condensación y fuentes internas de humedad:** cuando hablamos de condensación, nos referimos al fenómeno manifestado en las ventanas y a veces en muros que dan al exterior, que se presenta como agua superficial en forma de gotas. Este fenómeno se produce cuando el aire cálido y húmedo del interior de la vivienda se pone en contacto con una superficie de menor temperatura. Estas gotas deterioran progresivamente los revestimientos, enlucidos, pinturas y favoreciendo la aparición de hongos. Es importante considerar que el uso cotidiano de una vivienda genera varias fuentes de humedad. Algunos de los agentes responsables del nivel de humedad al interior de la unidad son tan variados como la respiración humana, el secado de ropa, duchas, artefactos de cocina y calefacción, llaves de agua caliente abiertas en forma prolongada o simplemente la reunión de mucha gente en un recinto, siendo todo esto potenciado por la falta de ventilación, ya que el aire no se renueva. Recordemos que mientras mayor sea la humedad interior, mayor será también la cantidad de agua en suspensión a la espera de condensarse. Asimismo, mientras mayor sea la diferencia de temperatura entre el interior y el exterior, habrá más posibilidades de que se genere condensación en muros y ventanas.

Bajo ciertas condiciones de humedad ambiental, se favorece el desarrollo de mohos y hongos, cuyas esporas se encuentran naturalmente

presentes en el aire. Ellos aparecen especialmente en sectores con poca luz, falta de aseo y menor temperatura, por ejemplo en baños y detrás de mobiliarios y cortinas. La limpieza de las superficies afectadas por hongos es de su responsabilidad.

Para prevenir afecciones consecuencia de la humedad, evitar olores y mantener su vivienda seca recomendamos:

- Ventile su vivienda abriendo ventanas que generen corrientes de aire, durante al menos dos horas diarias. Recuerde que una correcta ventilación permite incorporar aire frío, que además es más seco, lo que ayuda a disminuir la humedad interior y renovar los ambientes.
- Utilice la calefacción de forma consciente y solo cuando sea necesario, a fin de no producir humedad adicional al interior de su departamento. Evite el uso de caloductos.
- Ventile diariamente los baños, especialmente durante y después de haber tomado duchas calientes. En caso de no contar con ventanas se recomienda la instalación de extractores eléctricos. Mantenga limpias y sin obstrucciones las perforaciones que hay en el riel inferior de las ventanas de aluminio, que permiten eliminar el agua condensada en los vidrios.
- Recoja las cortinas de las ventanas para permitir la aireación de los rincones.

- Cocine en lo posible con las ventanas abiertas a fin de favorecer la circulación de aire.
- No riegue en exceso las plantas de interior.
- No seque la ropa al interior del departamento.
- No tape rejillas de ventilación en puertas, ventanas, o muros.

**Humedad inicial retenida en la construcción:** durante la construcción de la obra gruesa y la aplicación de los revoques y enlucidos se utiliza gran cantidad de agua, la que demora largo tiempo en eliminarse. Por lo tanto es normal e inevitable que los muros y cimientos contengan inicialmente un alto porcentaje de agua la cual tiende a eliminarse gradualmente durante los primeros dos años posteriores a la construcción del edificio. Si bien la humedad presente en su departamento va a ir disminuyendo en forma natural a lo largo del tiempo, es posible acelerar el proceso y atenuar sus efectos mediante una correcta ventilación de cada recinto. Es responsabilidad del propietario preocuparse de la correcta ventilación de todos los recintos y de los posibles deterioros que puedan producirse producto de una ventilación insuficiente.

**Filtraciones y humedad producidas por lluvias:** este tipo de filtraciones se puede producir a través de la unión entre muros y marcos de los ventanales de aluminio, ya que este último material está sujeto a cambios volumétricos ante variaciones en la temperatura. Debido a esto, resulta habitual que en la unión con los muros y pisos se presenten pequeñas separaciones por donde es posible se produzcan filtraciones hacia el interior de la vivienda. Por esta razón, usted debe revisar los sellados exteriores de las ventanas al menos una vez al año antes del período de lluvias y, en caso de ser necesario, corregir cualquier problema utilizando silicona acrílica neutra o silicona poliuretánica según corresponda.

La cubierta/azotea del edificio necesita al menos una revisión anual, para asegurarse que esté limpia y en perfecto estado, en especial si se han hecho modificaciones o instalaciones en la misma (como instalaciones de antenas, etc.). Es responsabilidad de la Administración, preocuparse de esta revisión la cual debe incluir también canaletas, bajadas y desagües de agua de lluvia, etc. Es responsabilidad de la administración solucionar problemas originados por falta de mantenimiento, intervenciones o modificaciones de terceros.

**Filtraciones relacionadas con artefactos sanitarios e instalaciones:** las bañeras y rebordes de muebles normalmente tienen sellados de silicona en las siguientes uniones: con muros, con lavatorio, con griferías, etc. Los sellados son frecuentemente dañados al limpiar de manera descuidada estos elementos, dando lugar a una filtración permanente de humedad hacia el interior de los muebles o muros, que ocasiona deterioro y malos olores. Se recomienda efectuar revisiones periódicas que permitan evitar los daños producidos por deterioro de estos sellados.

Cuando se produzca una filtración (agua, desagüe o gas), por pequeña que sea, se debe consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema antes de que éste se agrave. Como primera medida, se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. En caso de ausentarse de su departamento por dos o más días, se recomienda cerrar la llave de paso general de agua, ya que por ejemplo, un alza repentina en la presión de la red o la rotura accidental de una cañería podrían ocasionar filtraciones y anegamientos. Los problemas ocasionados por las situaciones antes mencionadas son de su responsabilidad.

**Humedad en balcones y terrazas:** los balcones y terrazas cuentan normalmente con desagües diseñados para evacuar agua de lluvia. Mantenga estos resumideros limpios y sin obstrucciones. Trate de evitar derramar agua en exceso durante la limpieza periódica tanto de balcones y terrazas que pueda provocar la saturación del desagüe, ya que esto puede traer aparejado la aparición de humedad dentro de su departamento o el de sus vecinos. Los desagües están diseñados para soportar cantidades de agua lógicas en las condiciones señaladas.

**Humedad por accidentes domésticos:** los baños, cocinas, balcones y terrazas no están diseñados para evacuar agua producto de accidentes domésticos, como por ejemplo la desconexión de la manguera de su lavarropas. Al momento de instalar sus artefactos, verifique el estado de las conexiones. Durante el funcionamiento de estos considere las precauciones necesarias para evitar accidentes y no deje los artefactos funcionando sin supervisión. Es su responsabilidad los daños ocasionados por accidentes domésticos.



## 5.3 FIJACIONES A MUROS Y CIELORRASOS

Si usted necesita instalar fijaciones en su departamento, utilice tornillos o ganchos instalados mediante tarugos. No use clavos y observe las siguientes precauciones, dependiendo del tipo de material:

**Tabiques y falsos cielorrasos:** para perforar tabiques utilice una broca de diámetro igual al tarugo a utilizar. Use tarugos especiales según sea la mampostería ladrillo común o cerámico. Está prohibido colgar elementos de cualquier tipo en falsos cielorrasos.

**Muros de hormigón:** use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

**Losas de hormigón:** cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de desagüe, agua o eléctricas. Para realizar las perforaciones, siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón.

**Revestimientos cerámicos:** para perforar cerámicas, use una broca especial para cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a utilizar. No utilice taladros con percutor o clavos, ya que estos podrían quebrar las piezas. Selle con sellador siliconado las fijaciones colocadas en lugares húmedos, como baños y cocinas.

## 6. ELEMENTOS DE TERMINACIONES

Son elementos de terminaciones o de acabado los cielorrasos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, grifería, interruptores y tomacorrientes eléctricos, muebles adosados o empotrados a la construcción y artefactos tales como sanitarios, eléctricos y de gas.

### 6.1 PINTURAS

Las pinturas no cumplen solo una función estética, sino que son fundamentales para prolongar la vida útil de los materiales. Las pinturas tienen una duración limitada, por lo que usted debe reemplazar estos recubrimientos repintando los ambientes, como parte del cronograma de mantenimiento de la unidad bajo su responsabilidad (ver tabla de cronograma mantenimiento).

**Detalles de cuidado:** hay que tener presente que, debido al proceso de envejecimiento de las pinturas, al transcurrir unos meses después de su aplicación, éstas tendrán un tono diferente al original. Por lo tanto, recomendamos que en caso de repintar una zona después de algún tiempo, se haga por paños o muros completos. En el caso de elementos metálicos pintados, debe repintar en caso que aparezcan manchas de óxido, previa limpieza de éstas con lija y dos manos de antioxidante.

**Limpieza:** los elementos interiores que estén terminados con Látex Lavable Interior y/o Esmalte Sintético Satinado, pueden ser limpiados delicadamente con un paño húmedo. En ningún caso usar solventes más fuertes, como diluyente o Thinner / Aguarrás, ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura. Nunca utilizar cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. En caso de suciedad excesiva o que tras un incidente cotidiano el elemento se haya manchado de forma irreversible, se debe repintar, ya que si se limpia con un paño húmedo se agravará el problema.



**Garantía y condiciones de entrega:** al momento de entregar su departamento, se revisará que las superficies de muros, cielorraso, aberturas y demás elementos se encuentren limpias y correctamente pintadas. En el caso de elementos metálicos, se comprobará además que estos no muestren indicaciones de óxido. Forman parte de la garantía todas aquellas observaciones acerca de las pinturas que se hagan al momento de la entrega de su departamento. Los retoques correspondientes a la corrección de éstas serán realizados por GL. Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por GL, como consecuencia de otros arreglos. La decoloración de pinturas por efectos del sol o elementos atmosféricos, y la diferencia de tonos producto del repintado es normal y no está cubierta por la garantía. Las fisuras que sean consecuencia de las situaciones descritas en el punto 5.1 no están cubiertas por la garantía, por lo que deben ser reparadas bajo responsabilidad del propietario.

## IMPORTANTE

*Para mantener la vida útil de los materiales protegidos por pinturas, tanto Látex como Esmaltes Sintéticos, es imprescindible que usted proceda al menos una vez al año a repintar las superficies y elementos expuestos a la intemperie, especialmente los metálicos. Para el caso de pinturas interiores ejecute el repintado al menos una vez cada dos años. En algunas ocasiones, en las superficies pintadas pueden aparecer fisuras causadas por fenómenos normales descritos en el punto 5.1 de este manual. En tal caso, repare estas fisuras cuando corresponda el reemplazo de la pintura según cronograma de mantenimiento. El color de la nueva pintura podría no concordar con el del área que la rodea, debido a las características del proceso de envejecimiento de la superficie previamente pintadas. Asimismo, es normal que bajo ciertas condiciones de iluminación los retoques sean más visibles.*

## 6.2 PUERTAS

Las puertas de madera son sensibles a condiciones ambientales como humedad y temperatura y pueden sufrir deformaciones, contracción y combadura producto de ellas. Su departamento puede contar con puertas de madera pintadas, barnizadas o enchapadas

**Limpieza:** Limpie según el tipo de acabado de la puerta.

**Cuidado:** Las puertas deben ser operadas con suavidad y no sufrir golpes en sus extremos, por lo cual recomendamos instruir a los habitantes de su departamento cómo deben ser tratados estos elementos y evitar portazos, producto de corrientes de aire. Los portazos pueden también dañar los ensamblados de marcos y pilastras, generando fisuras no cubiertas por garantía. Cuando una puerta presente dificultades para cerrar, es necesario determinar si este problema se debe a humedad, a descuadres por golpes, o a que está desmontada de las bisagras. Ante la existencia de humedad es probable que la madera se hinche y las puertas

se aprieten. En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal. Se recomienda esperar a que la puerta se estabilice y en ese momento contratar a un especialista para su reparación. Los descuadres y deformaciones en puertas posteriores a la entrega de su departamento; es decir, no consignados en el acta de entrega, no se encuentran cubiertos por garantía. Cuando su vivienda permanece deshabitada durante el día, es necesario que las puertas permanezcan abiertas de manera que no se produzcan diferencias de temperaturas entre ambas caras de la puerta, evitando así que se tuerzan.



## 6.3 HERRAJES

Las manillas, cerraduras y bisagras de su departamento pueden tener terminación bronceada, cromada o satinada y eventualmente un recubrimiento protector incoloro. Las condiciones atmosféricas, la luz solar, los agentes químicos (ácidos, pinturas, etc.) y los objetos agudos o abrasivos, pueden provocar daños en estos elementos, originando manchas, decoloración, corrosión o rayas en su superficie.

**Limpieza:** El cuidado de estos elementos requiere limpieza con productos no abrasivos, idealmente basta solo un paño suave seco. Solamente en caso de necesidad, utilice jabón suave como complemento. Nunca use solventes, como por ejemplo aguarrás o diluyente.

**Cuidado:** Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras y quincalle-rías al menos una vez al año. Los elementos móviles deben lubricarse con productos especiales al menos una vez cada 2 años. Para terminar con el ruido de una bisagra, saque el pasador y aplique un lubricante apropiado. Las cerraduras y bisagras deben ser tratadas con suavidad y reapretarse inmediatamente si se sueltan producto del uso. Al cabo de un tiempo, tanto las cerraduras como las bisagras pueden necesitar ligeros ajustes, producto de las deformaciones naturales de la estructura donde están montadas. Para corregir defectos de las bisagras, se debe desmontar la puerta y en ningún caso tirarla puesto que ésta se deteriorará.

## IMPORTANTE

*Como medida de seguridad, recomendamos agregar una cerradura adicional a la puerta de entrada de su departamento apenas comience a habitarlo. Mantenga su puerta con llave al ausentarse de su departamento.*

## 6.4 VIDRIOS Y ESPEJOS

Durante la entrega, GL revisará que los sellos perimetrales de los espejos se encuentren en perfecto estado y que tanto vidrios como espejos se encuentren libres de saltaduras y rayas visibles. GL reparará solamente los detalles de estos elementos que se especifiquen en el acta de entrega. Para estos efectos, se considerarán como defectos detalles que sean apreciables a simple vista, a una distancia de un metro de la superficie y bajo condiciones normales de iluminación.

**Limpieza:** para limpiar vidrios y espejos, utilice limpiavidrios comerciales o eventualmente vinagre diluido en agua.

### **Cuidado**

- Evite la condensación sobre los vidrios.
- Revise anualmente los sellos de las ventanas y el funcionamiento de éstas, según lo indicado en los puntos 2.1 y 7.1
- Revise, al menos una vez al año, los sellos perimetrales de los espejos, pues el vapor de agua y la humedad afectan el recubrimiento que produce el reflejo, pudiendo ocasionar que éste se hinche o desprenda.
- Si necesita agregar iluminación adicional en recintos con espejos, no instale las luces muy cerca de éstos, pues un recalentamiento brusco puede quebrarlos.



## 6.5

### MUEBLES DE COCINA, BAÑO Y PLACARES

**Limpieza:** Limpie superficies de muebles de cocina y baños con paños húmedos o con detergentes neutros no abrasivos. Se recomienda utilizar detergente líquido suave para muebles de cocina, de baño e interiores de placares. Siga siempre las instrucciones del envase y seque inmediatamente. Tenga presente que al limpiar los muebles, afectará el brillo del acabado.

**Cuidado:** No utilice las cubiertas de los muebles de cocina como apoyo para cortar alimentos, no planche, no apoye cigarrillos encendidos y evite poner sobre ellas utensilios calientes. Seque las superficies inmediatamente después de que se mojen. No aplique fuerzas excesivas, ni se suba a las cubiertas de los muebles, pues ellas podrían fisurarse. Si sus muebles poseen cubiertas de mármol o granito. Evite el uso de artefactos que generen altos volúmenes de humedad cerca de los muebles de cocina, pues pueden afectar su superficie y generar deformaciones.

No coloque hervidores directamente bajo muebles de cocina. Evite sobrecargar las repisas de los muebles de cocina. Estas podrían curvarse si la carga es superior al estándar considerado en su diseño.

Como en todos los elementos móviles, el uso indebido o descuido acorta la vida útil de los muebles y desajusta los rieles y bisagras. Por lo tanto, sugerimos instruir a los habitantes de su departamento sobre la forma en que deben ser utilizados: cerrar y abrir puertas y cajones con suavidad, no ejercer fuerza hacia arriba o abajo al abrir o cerrar, no usar los cajones como escaleras, etc. Se

recomienda lubricar periódicamente los rieles de los cajones con un spray lubricante. Asimismo, es importante reapretar inmediatamente los tornillos de las bisagras a medida que se sueltan producto del uso. Esto evitará que las perforaciones de los tornillos se agranden.

Durante la entrega de su departamento, se comprobará que todas las partes de los muebles de baño, muebles de cocina y closets se encuentren en buen estado y que las puertas y partes móviles se encuentren alineadas y operando normalmente. GL reparará los defectos en muebles

que consten en el acta de entrega de su departamento.

Los daños posteriores a la entrega, incluyendo mudanza son de su responsabilidad.

## TENGA PRESENTE

*Revise al menos una vez al año los sellados de lavatorios, bañeras y de las uniones de cubiertas con muros, pues estos se contraen al cabo de cierto tiempo. Remplácelos cada dos años, pues un sellado defectuoso permitirá el paso de humedad, dañando sus muebles. Refiérase a la tabla de mantenimiento presente en este manual.*

## 6.6

### PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN CERAMICA O PORCELANATO

Los pisos y muros cerámicos son fáciles de mantener, pero frágiles. Para mejorar su terminación se ha utilizado un material llamado fragüe, el cual cumple una función estética, no sostiene las cerámicas y ayuda a la impermeabilización del muro o piso. Las recomendaciones para pisos cerámicos son aplicables a muros revestidos en cerámica y a superficies revestidas en porcelanato pulido.

**Limpieza:** aspire los pisos de cerámica. En caso de ser necesario, límpielos utilizando solamente un paño humedecido con agua tibia. Evite agregar detergente al agua. Nunca utilice limpiadores abrasivos, pues estos opacan las superficies y sacan el fragüe. No obstante lo anterior, eventualmente se pueden utilizar ceras especiales para este tipo de pisos. Si el fragüe se pone amarillo, límpielo con una escobilla suave de cerda fina y agua con detergente suave. No use productos abrasivos ni escobillas duras pues eliminarán el fragüe. Asimismo, no use limpiadores cuyo color pueda transferirse y teñirlo.

**Cuidado:** Las cerámicas son frágiles. No deje caer objetos sobre ellas ni las golpee, pues se corre el riesgo de trizarlas, saltarlas o quebrarlas. Tenga presente que al reponer una cerámica, existe una alta probabilidad que ésta tenga un tono diferente a la partida original. Para evitar rayas y roturas, no se deben deslizar muebles con bases de madera o metal sobre las cerámicas. Coloque bases de goma, fieltro o similares bajo las patas de los muebles para prevenir que esto ocurra. Si va a realizar trabajos, proteja las cerámicas. Se debe aceptar como normal que el fragüe que se coloca en la unión entre las cerámicas se oscurezca debido al uso, al igual que la aparición de grietas en el mismo, las cuales son producto de fenómenos asociados a cambios de temperatura. El fragüe puede desprenderse si es limpiado en forma incorrecta. Ventile

adecuadamente los recintos. Una mala ventilación puede generar la aparición de hongos en el fragüe. Si estos aparecen, limpie con un paño humedecido en una solución suave de cloro diluido agua y luego enjuague. Al momento de la entrega se revisará que las palmetas de cerámica no estén quebradas y se encuentren libres de fisuras, rayas y saltaduras. Asimismo, se verificará que los fragües se encuentren en perfecto estado. Si al golpear una palmeta Ud. percibe un sonido hueco en algunas zonas, esto no significa que está cerámica este soplada y que sea necesario reponerla. Una cerámica soplada es aquella que no posee adherencia al muro o piso en un 100% de su superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su fragüe y tender a levantarse. Son de responsabilidad de GL las reparaciones de las observaciones referidas a las cerámicas hechas al momento de recibir su departamento y contenidas en el acta de entrega. Estas reparaciones podrán contemplar el cambio o arreglo de la palmeta, a criterio de Almagro. Es responsabilidad del propietario la reposición de fragües y la reparación de fisuras, rayas y saltaduras en las cerámicas que no sean expresamente consignadas en el acta de entrega. GL reparará las cerámicas que se encuentren sopladas aunque este defecto no se encuentre consignado en el acta de entrega.



## 6.7 GRIFERÍA

Las griferías instaladas en su vivienda son de primera calidad y en general no presentarán problemas si se operan adecuadamente. Esto implica necesariamente no apretar en exceso las llaves pues es normal que goteen algunos instantes después de cerradas.

**Limpieza:** No asee con limpiadores abrasivos, ni con ácidos, las llaves doradas, cromadas o bronceadas, ya que producirá un daño irremediable en el acabado de estos elementos. Use una solución jabonosa. Limpie los aireadores cada 3 meses, para evitar la acumulación de impurezas y sarro. Para ello, sáquelos y colóquelos en posición invertida bajo un chorro de agua a presión. Los depósitos calcáreos que se acumulan en los cabezales de duchas tipo teléfono son normales y pueden removerse sumergiendo la parte afectada en vinagre por 24 horas y luego colocando la pieza bajo un chorro a presión. Antes de sumergir cualquier pieza en vinagre, haga una prueba en un lugar poco visible para asegurarse que éste no dañe el acabado.

**Cuidado:** Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y piezas cerámicas de cierre se dañan por efecto del uso, de la dureza del agua potable y de la arenisca que ésta acarrea, siendo causante de goteras y filtraciones. Recomendamos revisar sus griferías en forma periódica ya que estos elementos requieren mantenimiento, el cual es su responsabilidad. Algunas de ellas pueden llevar un sello de silicona en la base, el cual debe ser cambiado periódicamente (ver tabla de mantenimiento). No permita que su grifería quede mojada después de usarla, pues el agua al evaporarse deja residuos calcáreos, los cuales al ser removidos pueden dañar el acabado. Seque las llaves inmediatamente después de su utilización. Revise en forma periódica el estado de las conexiones de su grifería y artefactos a la red de agua, especialmen-

te si ellas contemplan el uso de flexibles. Reemplace los flexibles apenas estos presenten indicios de humedad o deterioro por oxidación. En cualquier caso, se recomienda el reemplazo de flexibles cada cinco años. GL revisará que la grifería se encuentre operando adecuadamente y esté en perfectas condiciones al momento de la entrega de su departamento. Si una llave gotea en forma permanente después de cerrarla o se visualiza una filtración a través de la empaquetadura durante los dos primeros meses desde que se hizo entrega del departamento, esto podría indicar que el sello de goma estaba defectuoso y Almagro procederá a reemplazarlo sin cargo para el cliente. Es responsabilidad del propietario reparar defectos superficiales en el acabado que sean observados después de la entrega de su departamento y que no consten en el acta de entrega.

## IMPORTANTE

*Cada vez que se detecte una filtración o dificultad para cerrar una llave, es indicio de acumulación de impurezas y sarro en el mecanismo interno o daño del vástago que ésta lleva en su interior, por lo cual se debe proceder a su reemplazo.*

*Este problema es normal durante la vida útil de las llaves y su corrección corresponde al propietario.*

*Para reparar una llave que gotea, llame a un especialista o bien corte la llave de paso, saque el vástago de la llave y limpie la acumulación de sarro que esté presente. En caso que este dañado, proceda a su reemplazo por uno nuevo.*





## 6.8 ARTEFACTOS SANITARIOS

Al momento de la entrega, se verificará que todos los artefactos sanitarios y sus desagües funcionen correctamente. Asimismo, se verificará que los artefactos se encuentren libres de saltaduras o rayas y adecuadamente sellados. GL reparará las saltaduras y daños superficiales que sean asentados en el Check List de Entrega del departamento. Serán responsabilidad del propietario las saltaduras o rayas en artefactos sanitarios que aparezcan posteriores a la entrega de la unidad. GL reparará las obstrucciones en los desagües que puedan presentarse hasta 30 días después de la entrega, pasado este plazo, será responsabilidad del propietario o inquilino destapar la obstrucción que se presente.

**Cuidado:** coloque atención especial a las medidas necesarias para prevenir obstrucciones en los desagües y a los procedimientos a seguir en caso de detectar filtraciones. Estas medidas se tratan en las secciones referidas a instalaciones sanitarias y grifería de este manual. Tenga siempre presente la ubicación de las llaves de paso. Si se presenta una filtración grave, corte inmediatamente el suministro de agua, utilizando la llave de paso correspondiente. Recuerde que las filtraciones en su departamento pueden ocasionar daños en los departamentos vecinos, los cuales serán de su responsabilidad. Evite golpear accidentalmente sus artefactos de loza o esmaltados. Un golpe puede ocasionar rayas, saltaduras o grietas. No pise el fondo de su bañera con zapatos, pues éstos acarrean piedrecillas que pueden dañar el esmalte. No esponga el depósito/mochila de su inodoro a fuerzas o presiones anormales, ya que estos pueden quebrarse en los puntos de unión al inodoro. Revise y reponga

periódicamente los sellados de silicona de sus artefactos, estos tienen una duración limitada y suelen deteriorarse con el uso y limpieza cotidianos. Sellados en mal estado por falta de mantenimiento pueden generar filtraciones que no serán responsabilidad de GL. Tenga presente que si el agua del inodoro corre en forma permanente, esto generalmente se debe a problemas de uso o mantenimiento. Antes de llamar a GL, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del depósito/mochila y el estado del flapper (tapón de goma). El nivel de corte no debe superar el nivel del tubo de evacuación. Modifique el nivel manipulando el tornillo de regulación de la válvula de corte. El flotador no debe rozar las paredes del depósito. El flapper debe cortar totalmente el paso del agua desde el depósito hacia el inodoro. Verifique que éste ajuste adecuadamente; en caso contrario, proceda a reemplazarlo por uno nuevo..

## 6.9

### MESADAS DE MÁRMOL Y GRANITO

Tanto el mármol como el granito son piedras naturales porosas provenientes de canteras que a su vez contienen otras rocas o minerales. Por lo tanto, es normal que su apariencia no sea uniforme y que ésta varíe de acuerdo a la distribución de las impurezas, rayas, grietas, rocas de otro origen y/o minerales que contengan. Serán reparadas por GL todas las observaciones respecto de las mesadas y sus sellados que consten en el Check List de Entrega de la unidad. GL no cubrirá desperfectos ocasionados por el trato y/o mantenimiento inadecuado de las mesadas y sus sellados. GL verificará al momento de la entrega que las cubiertas de granito y mármol se encuentren bien instaladas, libres de rayas, fisuras y saltaduras. Asimismo, se verificará la existencia de sellados de silicona en las uniones entre la mesada y las paredes.

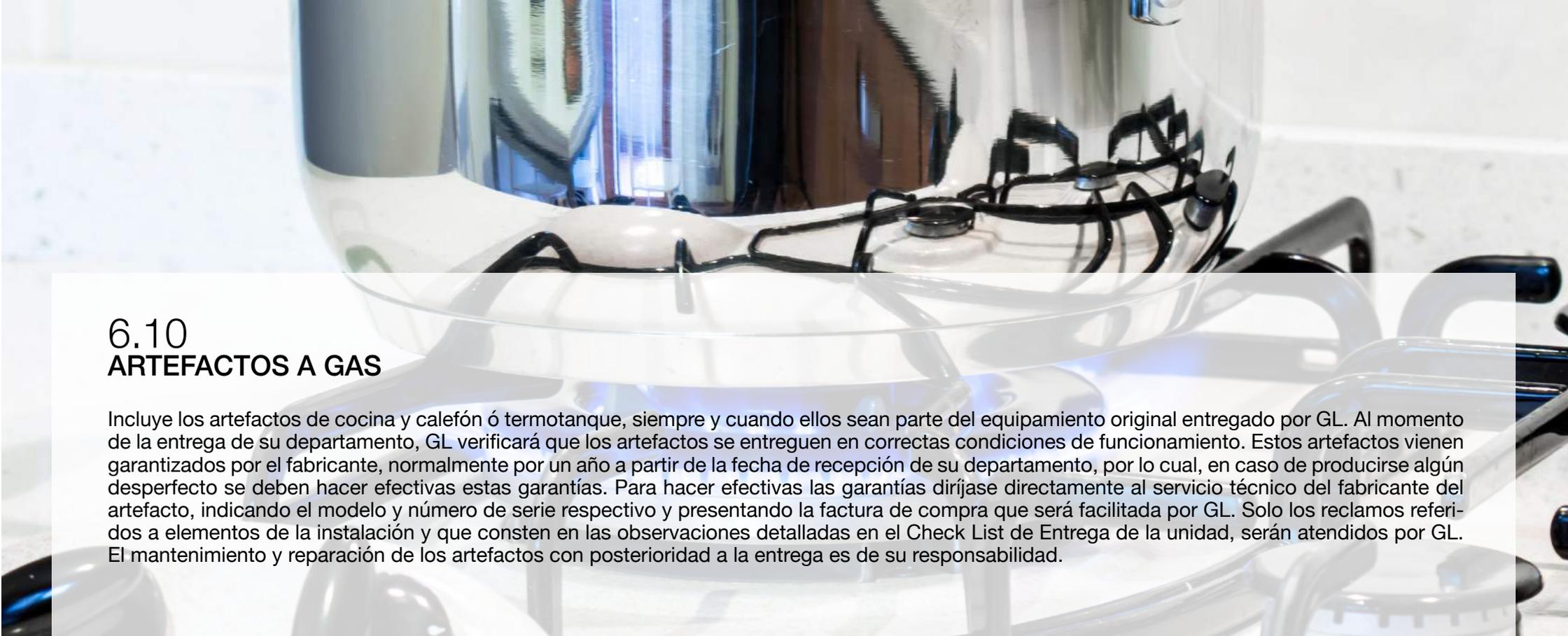
**Limpieza:** el mármol sólo debe ser limpiado con un paño húmedo y un detergente neutro. Se puede encerar una vez al año con productos en crema de ph neutro especiales para mármol para devolver el brillo a la superficie. El granito se limpia con un paño húmedo. En caso de ser necesario, puede usar semanalmente un detergente neutro diluido al 10% en agua y secar inmediatamente. Es normal que con el tiempo el mármol se vaya gastando y pierda su brillo. Para moderar esta pérdida siga las instrucciones de limpieza contenidas en este manual.

**Cuidado:** debido a su naturaleza porosa, estas piedras son propensas a absorber líquidos. Por esto, no deben ponerse encima productos con base de ácida, como el limón, gaseosas, ácido clorhídrico o vinagre, aceites, ni elementos que puedan teñir la superficie, como tinturas para el cabello o envases susceptibles de oxidarse. Los productos anteriores pueden reaccionar con la piedra generando manchas u opacidades irreversibles en la superficie. Nunca use limpiadores abrasivos, ni

elementos cortantes directamente sobre estas superficies para protegerlas de rayas, cortes y saltaduras. No aplique fuerzas excesivas ni se suba a las mesadas, pues estas podrían fisurarse y quebrarse.

## IMPORTANTE

*Controle los sellados existentes tanto en artefactos sanitarios como entre mesadas y paredes al menos una vez al año, ya que estos se deterioran con el uso y limpieza cotidianos, lo cual puede traer aparejado filtraciones hacia el mueble que se encuentra debajo. Se recomienda reemplazar los sellados una vez al año.*



## 6.10 ARTEFACTOS A GAS

Incluye los artefactos de cocina y calefón ó termotanque, siempre y cuando ellos sean parte del equipamiento original entregado por GL. Al momento de la entrega de su departamento, GL verificará que los artefactos se entreguen en correctas condiciones de funcionamiento. Estos artefactos vienen garantizados por el fabricante, normalmente por un año a partir de la fecha de recepción de su departamento, por lo cual, en caso de producirse algún desperfecto se deben hacer efectivas estas garantías. Para hacer efectivas las garantías diríjase directamente al servicio técnico del fabricante del artefacto, indicando el modelo y número de serie respectivo y presentando la factura de compra que será facilitada por GL. Solo los reclamos referidos a elementos de la instalación y que consten en las observaciones detalladas en el Check List de Entrega de la unidad, serán atendidos por GL. El mantenimiento y reparación de los artefactos con posterioridad a la entrega es de su responsabilidad.

**Limpieza:** recomendamos leer cuidadosamente el manual de instrucciones de cada artefacto, mantenerlos según lo indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza.

### IMPORTANTE

*Ante algún desperfecto en sus artefactos, remitirse al manual de instrucciones del artefacto o comunicarse con el servicio técnico respectivo.*

**Cuidado:** cada artefacto, aun cuando se encuentre bajo garantía del fabricante, requiere de mantenimiento periódico, el cual es responsabilidad del propietario. Consulte el manual de instrucciones del artefacto para determinar los trabajos a realizar y los datos de contacto del servicio técnico del fabricante. Los cuidados, sugerencias o tareas de mantenimiento consignados en este manual dedicados a instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas son aplicables a los artefactos eléctricos o a gas. Asegúrese de haberlos comprendido adecuadamente.

## 6.11 CALEFONES Y TERMOTANQUES

Su departamento puede estar equipado con un calefón o termotanque para la generación de agua caliente. Estos artefactos están instalados de forma que cumplan con requerimientos de ubicación, ventilación y evacuación de gases. Antes de operarlos, lea cuidadosamente las instrucciones de uso y mantenimiento sugeridas por el fabricante del artefacto. Al momento de la entrega, Grupo Lofer no podrá verificar que los artefactos instalados estén operando correctamente, ya que su correcto funcionamiento podrá ser verificado una vez que el propietario o inquilino solicite el alta comercial del servicio de gas ante la entidad correspondiente. Los artefactos instalados en su departamento están cubiertos por la garantía del fabricante. Verifique la extensión y cobertura de esta garantía en el manual de instrucciones. Siga las instrucciones del manual del fabricante para el mantenimiento del artefacto, el cual es necesario incluso durante el período cubierto por la garantía. Ante un desperfecto, recurra siempre al servicio técnico autorizado.

**Limpieza:** al menos una vez al año, se debe limpiar el artefacto, rejillas de ventilación y el ducto de evacuación de gases para eliminar el hollín que se haya acumulado. Aproveche esta ocasión para que el artefacto sea revisado y mantenido por personal calificado, de acuerdo a las instrucciones del fabricante. La falta de mantenimiento adecuado puede resultar en menor temperatura y/o baja presión de agua, entre otros problemas. De igual modo, al menos una vez al año, debe exigirle a la administración realizar el mantenimiento de los ductos comunes de evacuación de gases. Estos trabajos deben incluir como mínimo la limpieza de los sombreretes en azotea.

**Cuidado:** mantenga limpio el sector adyacente al artefacto y la zona circundante a la llama piloto, puesto que el polvo puede interferir en el correcto funcionamiento del mismo. Es normal en artefactos nuevos, que se manifieste cierta condensación en el interior del artefacto que culmina en gotas que caen sobre las llamas del quemador. Esto no afecta el correcto funcionamiento y desempeño del artefacto.

### IMPORTANTE

*Ante cualquier inconveniente con el agua caliente, revise primero que la llave de paso de gas ubicada junto al calefón o termotanque se encuentre en posición de encendido, luego verifique que la llave de paso de agua caliente se encuentre abierta y por último el estado de la llama piloto de encendido, antes de llamar al servicio técnico. Para evacuar dudas respecto de la manipulación del artefacto, revise el manual de instrucciones.*

## 6.12 REVESTIMIENTOS DE LADRILLO VISTO

Algunos edificios presentan superficies revestidas en ladrillo en su exterior. Estos ladrillos son fabricados en arcilla en forma industrial y pueden presentar variaciones en su tono, rugosidad y forma. GL revisará que las superficies revestidas en ladrillo se encuentren con un nivel aceptable de fisuras, libres de saltaduras e impermeabilizadas al momento de la entrega. GL reparará fisuras y saltaduras desprendidas, durante el primer año a contar desde la entrega de su departamento. Tenga presente que la textura y el tono de la superficie que se repare podrían no coincidir con las del área circundante. GL reparará solo los defectos que sean asentados en el Check List de Entrega de la unidad. Hasta un año después de la entrega, y por única vez, GL reparará las grietas que eventualmente puedan aparecer en los revestimientos de ladrillo cuyo ancho sea superior a 5 mm.

**Limpieza:** a aparición de una sustancia blanca en forma de polvo sobre la superficie de los ladrillos, se denomina “salitre”. Este es un fenómeno normal, inevitable y que tiende a desaparecer con el transcurso del tiempo. Es consecuencia de la interacción de las sales y el agua presentes en los materiales de construcción. Para limpiar esta sustancia, frote delicadamente las superficies con un cepillo duro. Tenga cuidado al realizar esta tarea, ya que podría remover el impermeabilizante con el cual fue tratado el revestimiento.

**Cuidado:** las superficies revestidas en ladrillo visto, han sido tratadas superficialmente para impermeabilizarlas. El tratamiento tiene una duración máxima de dos años a partir de su aplicación, por lo que se recomienda volver a impermeabilizar al cabo de ese tiempo, utilizando un producto hidropelente incoloro en base a siliconas; por ejemplo, Impermeabilizante para Ladrillos Tersidryl de Tersuave. Si algunos sectores de revestimiento de ladrillo visto presentan deterioro o un color más oscuro después de una lluvia por mucho más tiempo que los que lo rodean, esto es señal de que ha perdido su impermeabilización. Aplique impermeabilizante, según el grado de deterioro. No golpee los ladrillos, pues estos son frágiles y pueden quebrarse.

# 7. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Entre los elementos constructivos se encuentran aberturas, estructuras no portantes, impermeabilizaciones, tabiques y otros.

## 7.1 VENTANAS Y PUERTAS VENTANAS DE ALUMINIO

El aluminio es un material noble pero blando. Por lo tanto está sujeto a deterioro, producto del uso indebido o descuido. Las ventanas de aluminio no son herméticas, por lo que es normal que algo de aire, polvo o ruido puedan filtrarse a través de sus intersticios. Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de su manipulación. GL reparará los marcos de ventanas y vidrios que tengan rayas claramente visibles a una distancia de 1,5 mts. en condiciones de iluminación normales, en aquellos casos en que esta anomalía sea asentada expresamente en el Check List de Entrega de su departamento. Durante la entrega, GL revisará que los sellados de silicona se encuentren en perfecto estado. GL reemplazará y arreglará los detalles en marcos de ventanas y puertas ventanas que se especifiquen en el Check List de entrega.

**Limpieza:** limpie las superficies de aluminio con solo con agua limpia. No utilice nunca elementos abrasivos, pues estos pueden rayar el aluminio, afectando su estética. Mantenga limpios los rieles de las correderas, especialmente los inferiores, con el fin de no dañar los rodamientos de desplazamiento. Para limpiar vidrios utilice limpiavidrios comerciales o eventualmente con un paño humedecido en agua.

**Cuidado:** los rieles donde se asientan las ventanas y puertas necesitan lubricarse al menos una vez al año. Conozca bien el funcionamiento de topes y pestillos de apertura y cierre, que son los elementos que más rápidamente se deterioran. Se debe cuidar de abrir y cerrar las aberturas suavemente, tirando sólo de las manijas o hendiduras y no de otros puntos. Si una corredera requiere fuerza excesiva para abrir y cerrar o se tranca, revise que la hoja se encuentre bien montada sobre el riel, que los elementos que intervienen en el desplazamiento funcionen adecuadamente y aplique lubricante especial para aberturas de aluminio. Mantenga los orificios de drenaje, perforados en los marcos de las ventanas, limpios y sin obstrucciones, de modo de permitir la salida al exterior del agua que puede acumularse en los rieles. Evite la condensación sobre los vidrios de las ventanas. Reemplace los sellados de silico-

na una vez al año, pues estos tienden a secarse y contraerse a medida que pasa el tiempo, perdiendo sus propiedades. GL no se responsabilizará por daños que sean producto de un mantenimiento inadecuado de sellados o por no haberlos reemplazado dentro del período indicado. Utilice sólo silicona neutra. La silicona acética no se adhiere bien a cemento, mortero, ladrillo, etc.

## IMPORTANTE

*El mantenimiento de los sellados en perfecto estado es responsabilidad exclusiva del propietario a partir de la entrega del departamento.*

## 7.2 IMPERMEABILIZACIONES Y MEMBRANAS

Los balcones y terrazas descubiertas (sin techo) cuentan con un tipo de impermeabilización especial bajo el solado, una membrana geotextil. Al efectuar reparaciones o modificaciones que involucren la rotura del solado en balcones o terrazas descubiertas, éstas podrían dañar la membrana y por ende impermeabilización de las losas. En consecuencia, al realizar este tipo de trabajos asegure la participación de un profesional competente que garantice su correcta ejecución.

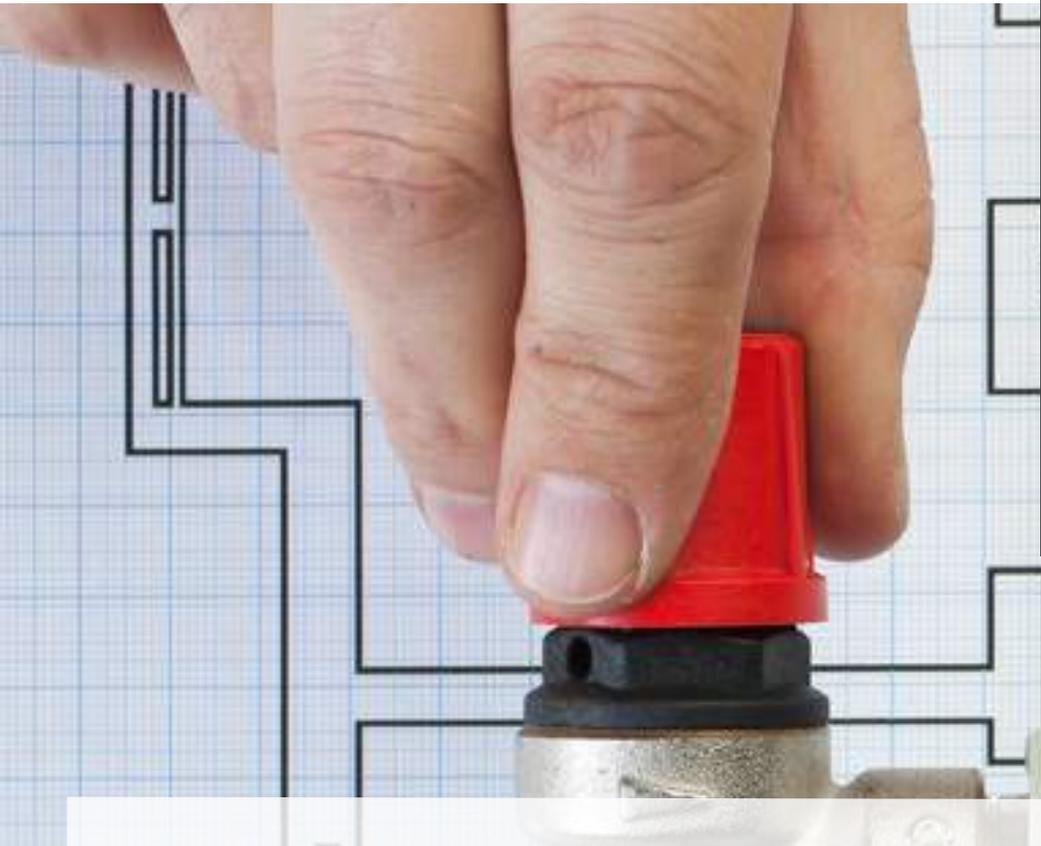
## 7.3 FALSAS COLUMNAS, TABIQUES Y CIELORRASOS

Los departamentos tienen falsas columnas, tabiques interiores y/o cielorrasos fabricados con un sistema en seco que usa perfiles metálicos y revestimientos de placas de yeso (Durlock o similar). Este sistema no resiste golpes, por lo tanto, se debe tener especial cuidado en estas situaciones. Por ejemplo, si usted desea colgar un cuadro, evite en lo posible hacerlo sobre éstas superficies. Un clavo corriente se puede salir y además, dañar su pared. Es de esperar que en las uniones o en

los lugares donde las molduras se juntan con los tabiques, pueden aparecer fisuras, producto de que materiales de distinta naturaleza se expanden y contraen de forma diferente ante cambios de temperatura y humedad. Para contrarrestar estas fisuras y minimizar este fenómeno normal, el diseño de su departamento incorpora rebajes en los lugares

## 7.4 TABIQUES DE BLOQUES CERÁMICOS

Las paredes internas de su departamento y algunos tabiques de espacios comunes pueden estar contruidos usando bloques de cerámicos. Estos muros pueden sufrir agrietamientos internos producto de los movimientos originados en las dilataciones y contracciones en el período de asentamiento del edificio, los cuales pueden manifestarse como fisuras en el enlucido de yeso. No debe preocuparse por éstas pequeñas fisuras, ya que no tienen su origen en problemas estructurales. Su corrección puede llevarse a cabo al ejecutar las tareas de pintura interna correspondientes al cronograma de mantenimiento que indica este manual.



## 8. INSTALACIONES

Las instalaciones del edificio incluyen redes eléctricas, de gas, sanitarias, señales débiles y contra incendio. En este manual se tratan las instalaciones que se relacionan directamente con su departamento.

### 8.1 INSTALACIÓN DE AGUA

Su departamento cuenta con redes diferenciadas para agua fría y caliente. Las redes están compuestas de cañerías y llaves de paso. El agua caliente de su departamento puede ser producida por un calefón o un termotanque. La presión de la red de agua potable está controlada por las bombas de impulsión del edificio. Si Ud. detecta problemas en la presión de agua en su departamento, contáctese con el administrador del edificio. Las llaves de paso son para cortes eventuales, no para uso permanente. Conozca la ubicación exacta de las llaves de paso de su departamento y asegúrese que ellas operan correctamente. Si se presenta una filtración de agua grave, corte inmediatamente el suministro de agua utilizando la llave de paso correspondiente. Recuerde que las filtraciones en su departamento pueden ocasionar daños en los departamentos vecinos, los cuales serán de su responsabilidad. Si va a ausentarse de su departamento por más de un día, cierre la llave de paso principal.

## 8.2 INSTALACIÓN CLOACAL

El buen funcionamiento de la red cloacal depende de que no existan obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas a través de los tubos, descargas y cámaras que conforman la red. Los artefactos sanitarios no forman parte en forma directa de la red cloacal, aunque influyen directamente en su funcionamiento. Al momento de la entrega, se verificará que todos los artefactos funcionen correctamente y que sus desagües operen normalmente. En caso de haber obstrucciones, GL se hará cargo de destapar los desagües obstruidos durante los siguientes seis meses desde la entrega de su departamento, sólo si se comprueba que esto ocurre por deficiencias en su instalación o por causa de acumulación de materiales derivados de la construcción. Posteriormente, será responsabilidad del propietario destapar el sistema de cloacas obstruido consecuencia de otros elementos.

**Limpieza:** se recomienda limpiar los sifones de pileta de cocina y resumideros en baños y balcones, como mínimo cada tres meses, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden generar malos olores y obstruir el desagüe, causando inundaciones.

**Cuidado:** es importante instruir al inquilino respecto de no tirar dentro del inodoro ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües del edificio. Entre estos elementos se puede nombrar: algodón, papeles, toallas higiénicas, pañales desechables, seda dental, restos de cabello, colillas de cigarrillos, etc. No deseche restos de comida o basura en los resumideros ni en los artefactos sanitarios, pues ellos causan obstrucciones en los sifones y en la red de cloacal en su conjunto. De igual manera, no vierta grasas comestibles en los desagües, pues éstas al enfriarse se solidifican, obstruyendo el flujo normal de los efluentes.

### IMPORTANTE

*Ante cualquier desperfecto de llaves, sifones, desagües, artefactos sanitarios, etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área, a fin de evitar daños mayores.*

*Se recomienda limpiar sifones y resumideros cada tres meses. El sifón bajo pileta de cocina puede destaparse manualmente, destornillando la parte inferior de éste y descartando los residuos. En cuanto a los resumideros, deber retirarse la rejilla superior, realizar la limpieza y volver a colocar la rejilla. .*



## 8.3 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La red eléctrica de su departamento abastece tomacorrientes y bocas de iluminación. Su funcionamiento está controlado desde un tablero, generalmente ubicado cerca de la entrada de su departamento. La red incluye una conexión a tierra. Es imprescindible que quienes habitan el departamento conozcan la ubicación del tablero eléctrico y el funcionamiento de las llaves termomagnéticas y el disyuntor diferencial. Cada uno de estas controla un circuito (sector) específico de la unidad. Ante cualquier falla, es necesario siempre verificar la posición de cada uno de los interruptores. Los interruptores del tablero pueden operar (desconectarse) debido a cortocircuitos o sobrecargas en el circuito, ocasionadas por la existencia de artefactos defectuosos, por exceso de artefactos conectados o por cables en mal estado. Los equipos de mayor consumo (lavarropas, estufas, caloductos, planchas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse adecuadamente y/o consultar el proyecto eléctrico. Durante la entrega se verificará que los artefactos de iluminación y los tomacorrientes estén funcionando correctamente. GL reparará las fallas en el sistema eléctrico que consten en el Check List de entrega. GL no será responsable de las fallas que se presenten producto de modificaciones o instalaciones eléctricas realizadas por el propietario o por terceros. Tampoco serán imputables a defectos de la instalación, las fallas que sean consecuencia de rayos, ondas eléctricas y/o aumento/disminución de voltaje en la red exterior a su departamento.

**Cuidado:** evite usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada para cada enchufe o circuito. Si sus artefactos superan la capacidad de su empalme eléctrico, deberá solicitar uno mayor, contratándolo directamente con la compañía distribuidora de electricidad correspondiente. No enchufe ningún artefacto a través de triples o extensiones eléctricas; puede generar situaciones de riesgo. No permita que sus hijos pequeños jueguen con artefactos eléctricos, artefactos de iluminación o tomacorrientes. Instale protecciones plásticas que tapen las bocas de estos últimos. Ante un corte de electricidad externo, baje los interruptores del tablero a fin que al reponerse el suministro, sus artefactos no sean afectados. Se recomienda realizar mantenimiento preventivo al tablero eléctrico al menos una vez al año, debido a

que las conexiones se pueden soltar, produciendo recalentamiento y cortes en el servicio. Pruebe el disyuntor diferencial una vez al mes (presione botón test). Si una llave termomagnética opera en forma repetitiva, verifique que no haya bombillas quemadas, desenchufe todos los artefactos conectados al circuito, ya que alguno puede estar generando un cortocircuito, y vuelva a encender el interruptor. Si el problema persiste, contacte a un electricista. Ante cualquier modificación que Ud. quiera realizar en la red de su departamento, contacte a un electricista autorizado, que garantice las modificaciones a efectuar, ya que será responsabilidad del propietario cualquier mal funcionamiento del sistema eléctrico una vez que terceros hayan ejecutado trabajos en éste.



## 8.4

### **INSTALACIÓN SEÑALES DÉBILES (TELÉFONO, TV CABLE, INTERNET Y PORTERO ELÉCTRICO)**

Cada departamento cuenta con conductos especiales para la instalación de sistemas de telefonía, TV cable e internet, así como con los terminales necesarios para la conexión de los mismos, en al menos un recinto dentro de los espacios comunes. Es responsabilidad exclusiva del propietario contratar y habilitar los servicios respectivos. GL reparará solo problemas asociados a la obstrucción de ductos, hasta el momento de la instalación del servicio, siendo de nuestra competencia reparar defectos ubicados desde la caja de servicio hacia el interior de su departamento. Desde la caja de servicio, hacia el exterior, los problemas son de responsabilidad de la compañía prestadora del servicio. Su departamento cuenta con un sistema de portero eléctrico para comunicarse con visitantes al ingreso del edificio. Este sistema está compuesto por un tubo telefónico ubicado dentro del departamento; redes de conexión y un frente de portero, normalmente ubicado próximo a la puerta de entrada al edificio. Para un funcionamiento adecuado, el sistema debe ser mantenido y ajustado por una empresa especializada, al menos una vez cada 6 meses. Es responsabilidad de la administración suscribir los contratos de mantenimiento correspondientes.

## 8.5 INSTALACIÓN DE GAS

Su departamento cuenta con instalaciones de gas natural. Estas están compuestas por un medidor que es propiedad de la compañía distribuidora, reguladores de presión, cañerías y llaves de paso. Los artefactos que se conectan a la instalación y utilizan gas son la cocina y el calefón o termotanque, según corresponda. Cerca de cada artefacto se encuentra ubicada la llave de paso correspondiente. La instalación considera además una llave de paso general ubicada junto al medidor. En algunos casos, el gas que llega a los departamentos puede contener algún grado de impurezas que pueden afectar el funcionamiento de los artefactos. El propietario es responsable del mantenimiento de la red desde el medidor hacia adentro del departamento. La compañía proveedora de gas es responsable de las filtraciones y del mantenimiento de la red desde el medidor hacia afuera. Cualquier modificación en las condiciones de ventilación y de distribución de gas al interior de su departamento puede generar graves accidentes. GL reparará las filtraciones que pudieran existir desde el medidor al interior de la vivienda, siempre que las instalaciones no hayan sido intervenidas por terceros. Reparaciones en el medidor son responsabilidad de la compañía de gas.

**Limpieza:** al menos una vez al año, o cada vez que se observe un funcionamiento irregular en los artefactos conectados a las instalaciones de gas, se debe realizar mantenimiento y limpieza de los

ductos y rejillas de evacuación de gases de combustión. Estas tareas permitirán mantener el tiraje natural, evitar obstrucciones y eliminar riesgos de incendio. El mantenimiento de los ductos para evacuación de gases de combustión debe ser realizado por empresas especializadas.

### IMPORTANTE

*Nunca obstruya las rejillas de ventilación, tomas de aires, ni modifique los conductos de evacuación de gases. Nunca intervenga las instalaciones de gas. Si requiere efectuar modificaciones, recurra a un instalador autorizado.*

**Cuidado:** ante una pérdida de gas, cierre la llave de paso principal que está ubicada cerca del medidor, ventile el recinto y avise inmediatamente a la administración del edificio. Nunca utilice fósforos para verificar la existencia de un escape. Nunca obstruya las rejillas de ventilación, tomas de aire, ni modifique los conductos de evacuación de gases. Al ausentarse de su departamento, cierre la llave de paso principal.



# 9.

## ESTRUCTURA PORTANTE

La estructura portante del edificio está conformada por fundaciones, vigas de fundación, tabiques estructurales, columnas, vigas y losas de hormigón. Estos elementos han sido calculados y construidos de acuerdo a especificaciones definidas por un ingeniero calculista, en base a la normativa Argentina vigente. Estos elementos no sufrirán deformaciones ni daños que no hayan sido previamente estudiados y considerados en su diseño. Bajo ninguna circunstancia se debe picar, cortar, demoler y/o modificar elementos estructurales sin contar con la autorización expresa de la Administración, de la Empresa Constructora, del ingeniero calculista autor del proyecto y el permiso municipal correspondiente.

### 9.1 LOSAS DE HORMIGÓN

Las losas de hormigón son parte de la estructura de su departamento y están diseñadas para permitir agrietamientos sin colapsar ante sismos excepcionales por encima de la media registrada para la Zona Centro del país. Esto es parte del diseño y no implica un defecto de construcción, por lo que eventuales agrietamientos en caso de este tipo de sismos no son imputables a un defecto en su construcción. Las losas de hormigón están afectas a contracciones producto del fraguado de este material. Este fenómeno puede producir fisuras que no afectan la resistencia de las losas, sino solamente su estética. Otras causas de fisuras en losas son movimientos sísmicos y cambios bruscos de temperatura producidos por ejemplo, por el mal uso de la calefacción. Si Ud. detecta fisuras en elementos estructurales, cuya separación sea superior a 3 mm., podría requerirse la intervención de un especialista.

# 10.

## ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO

### 10.1 ESPACIOS COMUNES

Los espacios comunes, sin carácter de exclusividad, deberán permanecer limpios y en buen estado, siendo responsabilidad de la Administración realizar su mantenimiento en forma periódica.

El uso de los espacios comunes y los equipos o máquinas instalados en ellos está regulado por el reglamento de copropiedad del edificio. Su cuidado y mantenimiento depende del Consorcio y la Administración. Para facilitar labor de mantenimiento, se entrega a la Administración de su edificio un manual donde se indican las labores mínimas requeridas por instalaciones, equipos mayores y áreas comunes. Dentro de estas labores tienen especial importancia el mantenimiento anual de azoteas, la limpieza de ductos de ventilación y el mantenimiento periódico de los equipos mayores del edificio (ascensores, bombas de impulsión de agua, sistema contra incendio, equipos de extracción y presurización, etc).

### IMPORTANTE

*Cualquier observación con respecto a los espacios comunes y los elementos que los constituyen deberá canalizarse a través de la Administración del edificio, quienes se contactarán con GL si así correspondiera.*

## 10.2 EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES

Los edificios cuentan con una serie de equipos, sistemas e instalaciones, cuyo mantenimiento periódico es necesario para asegurar su operatividad y para mantener la vigencia de sus garantías. Entre ellos se encuentran: bombas de impulsión de agua, central de sistema contra incendio, equipos de presurización, sistemas de extracción (forzada o no), sistema de circuito cerrado de televisión, instalación de señales débiles, red cloacal y red de agua, azotas técnicas, sistemas de iluminación, entre otros. Puede que algunos de estos elementos no sean aplicables a su edificio. El mantenimiento de los equipos, sistemas e instalaciones comunes del edificio es responsabilidad de la Administración y del Consorcio. En general requiere de la existencia de contratos de mantenimiento de largo plazo con empresas especializadas. Los problemas detectados en los equipos comunes deben ser informados a la Administración, quien se comunicará con el proveedor, el instalador o con GL, según corresponda.

## 10.3 ASCENSORES

El uso correcto de los ascensores y un programa de mantenimiento adecuado asegurarán el buen funcionamiento de estos equipos. Para mantener los ascensores en buen estado, Ud. debe tomar las siguientes precauciones: nunca exceder la capacidad máxima, evitar el uso inapropiado, no obstruir el cierre automático de puertas, evitar el uso del botón de detención, salvo en casos de emergencia. GL entrega los ascensores en normales condiciones de funcionamiento a la Administración, traspasando a ésta las garantías del fabricante e instalador. Posteriormente, la Administración acuerda con el proveedor el cronograma de mantenimiento, asistencia técnica y conservación de estos equipos según lo exigido por los organismos de control. La garantía de estos equipos no incluye defectos originados por desgaste, negligencia, uso inapropiado o diferencias de voltaje en la red eléctrica y cesa en el caso de que la comunidad no contrate el mantenimiento de los ascensores con el proveedor o un servicio técnico autorizado por éste.



## 10.4 SEGURIDAD

Su edificio cuenta con equipamiento de seguridad básico, el que puede ser complementado por el consorcio si éste así lo dispone. Las características del equipamiento de seguridad usualmente instalado son las siguientes: accesos controlados, circuito cerrado de televisión, cierres perimetrales, detectores de humo, escaleras de escape, red seca y red húmeda (según corresponda por Normativa Edilicia).

El sistema de vigilancia por circuito cerrado de televisión es operado por un proveedor designado por la Administración.

## 10.5 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

En todos los pisos y en zonas estratégicas del edificio, como palieres, sala de ascensores, subsuelo, etc. existen detectores de humo, que activan en forma inmediata la alarma de incendio.

Su edificio cuenta con extintores de incendio y salidas de red seca y red húmeda en distintos puntos según exija la normativa legal, cuya ubicación precisa depende de cada proyecto en particular. Además posee escaleras de escape presurizadas. Las puertas hacia las escaleras son cortafuego, por lo que deben permanecer cerradas y en buenas condiciones.



# 11. RECOMENDACIONES GENERALES

## 11.1 AMPLIACIONES, MODIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

En caso de ejecutar modificaciones u obras complementarias debe tener presente que su departamento se encuentra afectado, en primer término, al proceso de gestión de Final de Obra, el cual impide que usted realice cualquier tipo de modificación de la tipología que altere el Proyecto presentado ante el organismo municipal de control, y en segundo término, debe ser notificada la Administración del Edificio ante cualquier trabajo que se realice y que pueda alterar tanto aspectos constructivos generales como de convivencia. Esto implica que Ud. debe acatar las disposiciones que le sean exigidas y que los copropietarios de su edificio pueden exigirle dar marcha atrás con aquellas obras que no se ajusten a lo indicado tanto por la Administración como por los organismos de control municipal.

Es válido reforzar que existen leyes y normas municipales estrictas, que deben cumplirse, por lo cual recomendamos siempre asesorarse por un profesional calificado, quien se encargue de diseñar las modificaciones

para que se ajusten a dichas normas y regularizar municipalmente los trabajos.

Para efectuar cualquier modificación u obra complementaria que afecte la estructura de su departamento, o altere muros, tabiques, solados o instalaciones cloacales, de agua, electricidad o gas, se debe consultar necesariamente a un especialista, para garantizar que las obras ejecutadas no produzcan daños ni deterioros al resto del Edificio. Entre otras condiciones, es importante exigir el uso de materiales de primera calidad, acotar las condiciones generales (ej. si se incluye el retiro de escombros) y responsabilizar al contratista por cualquier daño que él produzca en el resto de su departamento y espacios comunes del Edificio. Cabe destacar que la modificación por parte de terceros de estructuras e instalaciones, es causa suficiente para la caducidad de la garantía asociada a ellos. GL no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados en su departamento por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros.

## 11.2 MEDIDAS DE SEGURIDAD

Conocer la ubicación exacta y el funcionamiento de las llaves de paso de agua, gas y del tablero general de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de esas instalaciones, usted sepa cómo actuar rápidamente. Cada departamento tiene llaves de paso individuales para cortar los suministros de agua y gas, ubicadas en el interior de su unidad, y en cuanto a la instalación de gas, existe una llave de corte general en los medidores de cada piso, por lo que es de suma importancia conocer su ubicación, especialmente en períodos en que se requiera estar seguro que no haya flujo hacia el departamento (viajes, ausencias prolongadas, reparaciones, etc.). Es necesario instruir en esto a todos los ocupantes del departamento. Nunca dejar funcionando artefactos eléctricos o a gas sin supervisión directa, especialmente cocinas, lavarropas, estufas, etc.

Es necesario que quienes habitan la unidad, se preocupen de conocer y entrenarse en operar sistemas de escape, de detección y de seguridad contra incendios (puertas cortafuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escaleras de seguridad, etc.). Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de su departamento en un lugar visible. Recomendamos guardar en un solo lugar todos los antecedentes relacionados con la compra de su departamento.

Ante cualquier duda o consulta, tenga siempre como referencia las instrucciones contenidas en este manual y a las emitidas por el fabricante o instalador de sus artefactos.

grupolofer 