



MANUAL DE PROPIETARIO

MANTENIMIENTO, GARANTÍAS Y USO



ÍNDICE

| | | |
|------------|---|---------|
| 1. | INTRODUCCIÓN | pág. 3 |
| 2. | MANTENIMIENTO PERIÓDICO | pág. 5 |
| | 2.1. Programa mínimo de mantenimiento y cobertura de garantía | |
| 3. | ¿CÓMO Y CUANDO RECURRIR A LA GARANTÍA LAPPSA? | pág. 9 |
| 4. | CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES | pág. 13 |
| | 4.1. Fisuras y grietas: | |
| | 4.1.1 Materiales en proceso de estabilización | |
| | 4.1.2 Materiales de comportamientos diferentes | |
| | 4.2. Humedad y filtraciones: | |
| | 4.2.1 Condensación y fuentes internas de humedad | |
| | 4.2.2 Humedad inicial retenida en la construcción | |
| | 4.2.3 Filtraciones relacionadas con artefactos sanitarios e instalaciones | |
| | 4.2.4 Humedad proveniente de las jardinerías | |
| | 4.2.5 Humedad por accidentes domésticos | |
| | 4.3. Fijaciones a muros y cielos | |
| 5. | ELEMENTOS DE ACABADOS. MANTENIMIENTO Y CUIDADO | pág. 21 |
| | 5.1. Pinturas y barnices | |
| | 5.2. Puertas y MDF | |
| | 5.3. Carpintería metálica (manijas, cerraduras y bisagras) | |
| | 5.4. Vidrios y espejos | |
| | 5.5. Muebles de cocina, closet y baño | |
| | 5.6. Pisos y muros revestidos en cerámica o porcelanato pulido | |
| | 5.7. Pisos laminados | |
| | 5.8. Griferías | |
| | 5.9. Aparatos sanitarios | |
| | 5.10. Cubiertas de granito o mármol | |
| | 5.11. Superficies de acero inoxidable | |
| | 5.12. Instalaciones eléctricas | |
| | 5.13. Sistema de corrientes débiles: teléfono, tv cable, internet. | |
| 6. | ESTRUCTURA SOPORTANTE | pág. 35 |
| | 6.1. Losas de hormigón | |
| 7. | ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO | pág. 37 |
| | 7.1. Espacios comunes | |
| | 7.2. Equipos, sistemas e instalaciones comunes | |
| | 7.3. Ascensores | |
| | 7.4. Espacios privados | |
| | 7.5. Seguridad | |
| | 7.6. Prevención de incendios | |
| 8. | RECOMENDACIONES GENERALES | pág. 41 |
| | 8.1. Ampliaciones, modificaciones y obras complementarias. | |
| | 8.2. Medidas de seguridad | |
| 9. | INFORMACIÓN UTIL DE POST-VENTA | pág. 45 |
| | 9.1. Consideraciones después del proceso de entrega del departamento | |
| | 9.2. Pagos a realizar el nuevo propietario | |
| | 9.2.1 Pago de mantenimiento | |
| | 9.2.2 Pago de arbitrios municipales | |
| | 9.2.3 Pago de impuesto predial | |
| | 9.3. Gestiones a realizar por el Grupo Lappsa | |
| | 9.3.1 De la declaración de compra frente al municipio | |
| | 9.3.2 Inafectación del impuesto de alcabala | |
| | 9.3.3 Cambio de titularidad del "suministro común" de agua y luz | |
| | 9.4. Gestiones a realizar por el propietario | |
| | 9.4.1 Luz del Sur | |
| | 9.4.2 Gestiones de otros servicios | |
| 10. | TELÉFONOS DE PROVEEDORES | pág. 49 |

1

INTRODUCCIÓN

Queremos agradecerle por haber adquirido un departamento construido por el Grupo Lappsa.

El objetivo de este manual es entregarle una guía práctica que aclare los aspectos relacionados tanto con el uso y mantenimiento de su departamento como con la extensión y cobertura de la garantía Lappsa.

El presente documento ha sido confeccionado basándonos en el conocimiento que durante más de 15 años hemos acumulado al estar presentes en el negocio inmobiliario en el Perú. Las experiencias de técnicos, constructores, proveedores y propietarios como usted, se encuentran presentes en este manual. 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, por muchos años, su nuevo departamento Lappsa.

El Grupo Lappsa revisa constantemente sus procesos constructivos y toma precauciones para minimizar la aparición de defectos y problemas de funcionamiento en los departamentos que construye.

A pesar de lo anterior, por la naturaleza de la actividad constructiva, éstos podrían surgir y observarse tanto al momento de la entrega de su departamento 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 éstas. Estos criterios se basan en las especificaciones y recomendaciones de los fabricantes y las prácticas comunes de la industria en Perú.

Se incluyen también aquí consejos prácticos para prolongar la vida útil de los elementos de su departamento, efectuar reparaciones y ayudarle a ejecutar obras complementarias, modificaciones o ampliaciones, sin generar situaciones que podrían llegar a ocasionar un serio deterioro tanto a su departamento como a los espacios comunes, afectando su calidad de vida, la de su familia y la de sus vecinos.

2

MANTENIMIENTO PERIÓDICO

Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su departamento es muy difícil abarcar cada una de ellas en detalle. En este manual se han incluido sólo aquellos que son más comunes o de mayor importancia. Para instrucciones detalladas sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la literatura del fabricante. Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular al material instalado.

Para que su departamento 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 vivienda, más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

TENGA PRESENTE:

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 mantenciones periódicas 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 se extinguirán.

2.1. PROGRAMA MÍNIMO DE MANTENIMIENTO Y COBERTURA DE GARANTÍA

| | Mantenimiento | Garantía de Fábrica |
|---|---------------|---------------------|
| Pintura (muros exteriores) | 1 año | 6 meses |
| Aparatos Sanitario | 1 año | 1 año |
| Reparar Fisuras | 2 año | 6 meses |
| Ascensor | 1 mes | 6 meses |
| Cerámicos y Porcelanatos | 6 meses | 6 meses |
| Carpintería de Madera (puertas, contrazócalos, barandas, puentes, marcos) | 6 meses | 6 meses |
| Ajustar tornillos y bisagras | 1 año | - |
| Carpintería Metálica (no incluye Pintura) | 1 año | 1 año |
| Lubricación de Cerraduras y Piezas Móviles | 2 años | - |
| Sistema Eléctrico | 1 año | 6 meses |
| Pintura de Muros y Puertas | 1 año | 6 meses |
| Intercomunicador | 1 año | 1 año |
| Piso Laminado | 1 mes | 6 meses |
| Muebles de melamina | 3 meses | 1 año |

* La garantía Lappsa se considera desde la fecha de entrega del departamento.



3

¿CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTÍA LAPPSA?

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

Cuando se produzcan problemas o fallas en su vivienda, 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 nuestro servicio de atención al cliente, para programar adecuadamente la visita de inspección y eventuales trabajos, de tal forma de producir las menores incomodidades posibles al momento de realizar los trabajos.

Al detectar un desperfecto, sugerimos tratar de corregirlo utilizando las sugerencias contenidas en las secciones de este manual, pues usualmente será más rápido y más cómodo para Ud.

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.

¿CÓMO CONTACTARNOS?

En LAPPSA nos esforzamos por desarrollar con nuestros clientes una relación de largo plazo basada en la confianza y calidad de nuestros servicios. Nuestra orientación al cliente nos impulsa a buscar soluciones que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los propietarios.

Contamos con un servicio de Postventa para atender las eventualidades que se pudieran presentar en su hogar después de la entrega. De esta manera tenemos a su disposición a un equipo que atenderá y reparará efectivamente los desperfectos de construcción que pudieran presentarse en su vivienda.

1

Contáctenos por escrito vía e-mail a postventa@lappsa.com

2

En su solicitud, describa claramente la naturaleza del problema, su ubicación y los síntomas visibles (sea lo más específico posible); agregue también su nombre, el nombre del propietario, el número de departamento, correo electrónico y teléfonos de contacto (casa, oficina y celular).

3

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). Si es necesario, pasaremos a coordinar una visita inspectiva, para efectuar un diagnóstico o definir si el trabajo solicitado está cubierto por garantía.

*Tanto las visitas inspectivas como los trabajos de reparación serán programados en horarios hábiles de lunes a viernes entre 9:00 am a 5:00pm o sábados de 09:30 am a 1:00pm.

4

Una vez realizada la evaluación, si el problema es atribuible a un error constructivo se determinarán los trabajos a realizar para su corrección.

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, postventa no procederá con la reparación, debiendo el propietario contratar por cuenta propia a un especialista o los servicios de mantenimiento de la inmobiliaria.

Antes del inicio de los trabajos de reparación, se solicitará su aceptación de los trabajos a realizar, mediante la firma de una orden de visita. De igual manera, al término de los trabajos se solicitará al propietario la recepción de los trabajos efectuados, mediante la firma de la orden de trabajo respectiva. Si un propietario se negase a firmar la recepción de trabajos efectivamente realizados o mantuviera deudas con el Grupo Lappsa, postventa se reserva el derecho de no recibir nuevas solicitudes de atención, mientras algunas de estas situaciones persistan.

Antes de generar un reclamo, sugerimos que se asegure que el desperfecto presentado en su inmueble sea objeto de una solicitud a Postventa, así podremos atender en forma rápida y eficaz los problemas presentados en su propiedad.

4

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS INMUEBLES

Al momento de recibir su departamento es importante tener claro una serie de procesos perfectamente normales que pueden ocurrir en él. A continuación hacemos una breve descripción de los mismos y los pasos a seguir en caso de que se hagan presentes.

4.1 FISURA Y GRIETAS

En general, la ocurrencia de fisuras 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:



4.1.1 Materiales En Proceso De Estabilización:

Las fisuras producidas durante el proceso de estabilización de materiales son de común ocurrencia, absolutamente inevitables y naturales en una construcción nueva. Por esta razón, se le recomienda esperar que este proceso termine por completo y contratar la reparación de estas fisuras cuando la pintura haya cumplido su vida útil y le corresponda repintar el departamento (ver programa de mantenimiento).

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 (más detalles acerca de la humedad en su vivienda se encuentran en el punto 4.2).

4.1.2 Materiales De Comportamientos Diferentes:

Su departamento está formado por distintos tipo de estructuras, entre ellos ladrillos, albañilerías estucadas y tabiquería de hormigón.

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. Por lo tanto, siempre se producirán fisuras donde se unen diversos tipos de materiales; por ejemplo, en las uniones de molduras, tabiques, estructuras de madera, esquinas ensambladas y la fragua existente entre cerámicos, cubiertas o artefactos. La reparación de estas fisuras son de su responsabilidad terminada la garantía.



4.2 HUMEDAD Y FILTRACIONES

Una gran proporción de los problemas que puede presentar una propiedad son causados por humedad o filtraciones. Por esto, es importante que Ud. sepa prevenir y actuar adecuadamente frente a eventos de esta naturaleza. Los siguientes aspectos requieren ser conocidos por usted para entender el comportamiento de su departamento y distinguir entre algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

4.2.1 Condensación y Fuentes Internas de Humedad

Cuando hablamos de condensación, nos referimos a ese fenómeno que podemos ver en las ventanas y a veces en los muros que dan al exterior, que se presenta como agua superficial en forma de gotas y que 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 van deteriorando su vivienda, dañando papeles murales, soltando pinturas y favoreciendo la aparición de hongos.

Es importante considerar que el uso cotidiano de una vivienda genera varias fuentes de humedad, liberándose cada día aproximadamente 20 litros de agua como vapor. Esto se debe a múltiples factores. Algunos de los agentes responsables del nivel de humedad al interior de la vivienda son tan variados como la respiración humana, el secado de ropa, duchas, secadoras, artefactos de cocina y calefacción, riego excesivo, llaves de agua caliente abiertas en forma prolongada o simplemente la reunión de mucha gente en un recinto. Todo esto se ve 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 detrás de las cortinas. La limpieza de las superficies afectadas por moho es de su responsabilidad.

TENGA PRESENTE:

Dado que la condensación interna es consecuencia del uso y costumbres de los habitantes de su departamento, el Grupo Lappsa no puede garantizar elementos que hayan sufrido daños como consecuencia de humedad proveniente de condensación.

Para prevenir problemas a causa 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 alternativas de calefacción higiénica, segura y que no producen humedad adicional al interior de su departamento. Algunas de ellas son por losa o piso radiante, radiadores, calefactores eléctricos y estufas con ventilación hacia el exterior.
- Mantenga la puerta del baño cerrada al ducharse, para evitar que el vapor generado se extienda al resto de la vivienda.
- Ventile diariamente los baños, especialmente durante y después de haber tomado duchas calientes.
- 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 ventilación de los rincones.
- Si utiliza estufas de combustión al interior del departamento, mantenga una ventana abierta, no coloque recipientes con agua sobre éstas y úselas el menor tiempo posible.
- Si utilizas vaporizadores o humidificadores, extreme las precauciones anteriores y duplique el tiempo de ventilación diaria.

4.2.2 Humedad Inicial Retenida En La Construcción

Durante la construcción de la obra y la aplicación del concreto 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 de su departamento. 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 y el empleo de calefacción. Grupo Lappsa recomienda diferir la reparación de eventuales daños producto de la humedad inicial (fisuras, efectos en pinturas, etc.) al momento en que el proceso de secado natural de su oficina haya terminado y la pintura haya cumplido su vida útil.

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. No son de responsabilidad del Grupo Lappsa los daños producidos por no tomar las precauciones necesarias para manejar adecuadamente el proceso natural de secado de su oficina.

4.2.3 Filtraciones Relacionadas con Artefactos Sanitarios e Instalaciones

Cuando se produzca una filtración (agua y/o alcantarillado), 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. Paralelamente se sugiere consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema, ya que se evitará picar innecesariamente.

Todas cubiertas de muebles normalmente tienen sellos de silicona en las siguientes uniones: con muros, con lavaplatos, con otra cubierta, con griferías, etc. Los sellos 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 instruir a la persona encargada de la limpieza para que esto no ocurra. Además, se deben efectuar revisiones periódicas, que permitan evitar los daños producidos por la falta de estos sellos.

Los problemas ocasionados por las situaciones anteriores son de su responsabilidad.

4.2.5 Humedad Por Accidentes Domésticos

Los baño y cocinas no están diseñados para evacuar agua producto de accidentes domésticos, como la desconexión de la manguera de su lavadora o lavavajillas. Al momento de instalar sus artefactos, verifique el estado de las conexiones. Durante su operación considere las precauciones necesarias para evitar accidentes y no deje los artefactos funcionando sin supervisión. El Grupo Lappsa no se responsabiliza por daños ocasionados por accidentes domésticos.



4.3 FIJACIONES A MUROS Y CIELOS

Si Ud. 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 Cielos Falsos:

- a) Para perforar tabiques de volcanita use una broca de diámetro igual al tarugo a utilizar. Use tarugos especiales para tabiques (tarugos mariposa). No cuelgue elementos de los cielos falsos.

Muros de Hormigón o Albañilería Estucada:

- b) Use brocas especiales para concreto y tarugos plásticos para hormigón.

Losas o Cielos de Hormigón:

- c) Cuide que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías de electricidad, agua o alcantarillado. Si su departamento tiene calefacción por cielo radiante, al instalar lámparas debe tomar la precaución de no perforar la losa a una distancia mayor a 10 cm. medidos desde cada centro eléctrico, ante el peligro de romper las tuberías instaladas. Para realizar las perforaciones, siga las mismas indicaciones que para muros de hormigón.

Cerámicas:

- d) Para perforar cerámicas, use una broca especial para cerámicas de acuerdo al diámetro del tarugo a utilizar. No utilice taladros con percusión o clavos, ya que estos podrían quebrar las palmetas. Selle con silicona las fijaciones colocadas en lugares húmedos, como baños, cocinas y lavaderos.

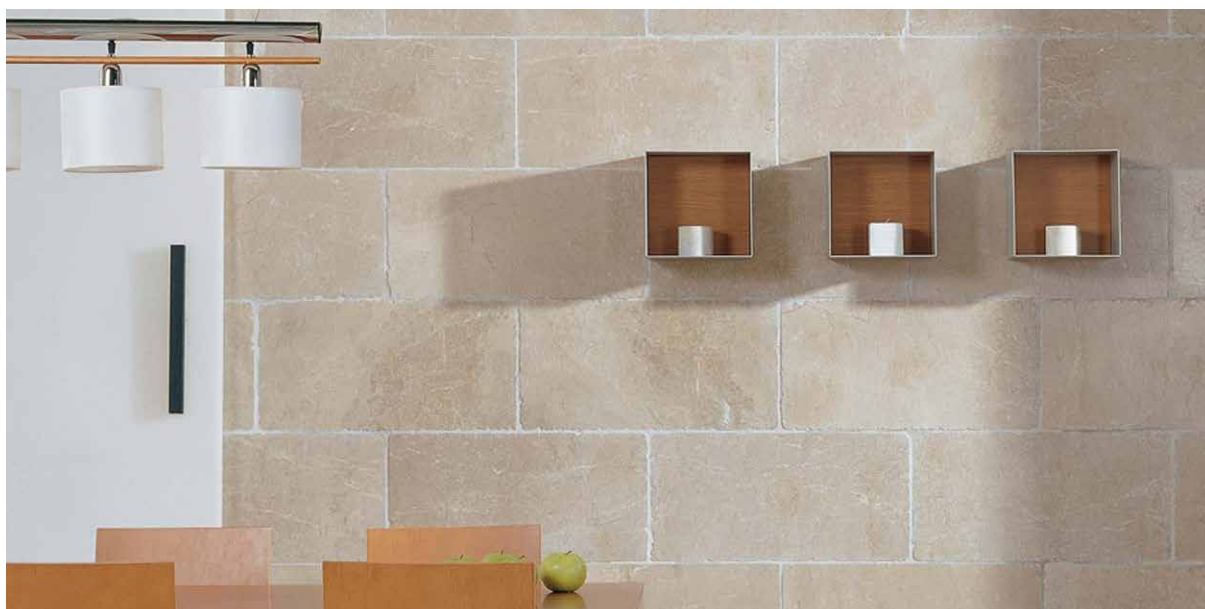
TENGA PRESENTE

Los daños ocasionados por la instalación de fijaciones son de su responsabilidad.

5

ELEMENTOS DE ACABADOS

Son ***elementos de terminaciones*** o de acabado los cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, quincallería, grifería, interruptores y enchufes eléctricos, muebles adosados o empotrados a la construcción y artefactos menores tales como sanitarios y eléctricos.



5.1 PINTURAS Y BARNICES

Las pinturas y el barniz no cumplen solamente una función estética, sino que son fundamentales para Prolongar la vida útil de los materiales. Las pinturas y barnices tienen una duración limitada, por lo que Ud. debe reemplazar estos recubrimientos en forma periódica; repintando o volviendo a barnizar, según corresponda (ver tabla de mantenimiento).

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, Ud. debe repintar apenas aparezcan manchas de óxido, previa limpieza de éstos con escobilla y dos manos de anticorrosivo.

Limpieza:

En ningún caso usar solventes más fuertes, como diluyente o bencina blanca, ya que estos provocan deterioro inmediato en la pintura. Nunca utilizar cepillos de cerdas duras, paños abrasivos o limpiadores. Se debe tener presente que las marcas de lavado se verán más fácilmente en pinturas opacas que en pinturas brillantes.

El resto de las pinturas, como el látex, no poseen las características anteriormente explicadas, por lo cual, en caso de suciedad se debe repintar, ya que si se limpia con un paño húmedo se agravará el problema.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de entregar su oficina, se revisará que las superficies recubiertas por barniz o pintura se encuentren limpias y correctamente pintadas o barnizadas. 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 y barnices que se hagan al momento de la entrega de su oficina. Los retoques correspondientes a la corrección de éstas serán realizados por el Grupo Lappsa.

Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por Lappsa a consecuencia de otros arreglos. La decoloración de pinturas y barnices 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 4.1 no están cubiertas por la garantía, por lo que deben ser reparadas por el propietario.

TENGA PRESENTE:

Para mantener la vida útil de los materiales protegidos por pinturas o barnices es imprescindible que Ud. proceda al menos una vez al año a pintar o barnizar, según corresponda, las superficies y elementos expuestos a la intemperie, especialmente los metálicos. Para pinturas y barnices interiores pinte o barnice 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 4 de este manual. Repare estas fisuras cuando corresponda el reemplazo de la pintura.

Cuando efectúe retoques, aplique pintura solo en el punto dañado utilizando una brocha pequeña. 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 las pinturas. Asimismo, es normal que bajo ciertas condiciones de iluminación los retoques sean más visibles.

5.2 PUERTAS Y MDF

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

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 ensambles 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.

Limpieza:

Limpie según el tipo de acabado de la puerta.



GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega, se revisará que las puertas se encuentren libres de manchas, rayas y saltaduras y que ajusten correctamente.

En caso de detectarse defectos, éstos serán reparados. El Grupo Lappsa no responderá por defectos no consignados en el acta de entrega.

5.3 CARPINTERÍA METÁLICA (manija, cerraduras, bisagras)

Las manijas, cerraduras y bisagras de su departamento pueden tener acabados bronceado, cromado o satinado 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.



Cuidado:

Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras y quincallerías 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.

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.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

El Grupo Lappsa confirmará, durante la entrega de su departamento, que la quincallería se encuentre correctamente instalada, en buen estado y funcionando adecuadamente.

El grupo Lappsa reparará la quincallería que presente problemas durante el primer año, contado a partir de la recepción de su departamento, exceptuando aquellos elementos que presenten evidencias de mal uso o mantenimiento inadecuado.

El Grupo Lappsa no responderá del daño causado por corrosión a las superficies de estos elementos.

TENGA PRESENTE:

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.

5.4 VIDRIOS Y ESPEJOS

Cuidado:

- Evite la condensación sobre los vidrios.
- Revise anualmente los sellos de las ventanas y el funcionamiento de éstas.
- 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.

Limpieza:

Para limpiar vidrios y espejos, utilice limpiavidrios comerciales o eventualmente vinagre diluido en agua.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Los vidrios y espejos no están cubiertos por la garantía. Durante la entrega, el Grupo Lappsa 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.

El Grupo Lappsa 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.



5.5 MUEBLES DE COCINA, CLÓSET Y BAÑO

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, revise también la sección 5.1

No coloque hervidores directamente bajo muebles de cocina y encienda su campana cada vez que cocine, manteniendo las puertas cerradas.

Evite sobre cargar las repisas de los muebles de cocina. Estas podrían curvarse si la carga es superior al estándar considerado en su diseño.

Limpeza:

Limpe 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 closets. Siga siempre las instrucciones del envase y seque inmediatamente. Tenga presente que al limpiar los muebles, afectará el brillo del acabado.

Como en todos los elementos móviles, el uso indebido o descuidado 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.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

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.

El Grupo Lappsa 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 sellos de lavaplatos, lavamanos y de las uniones de cubiertas con muros, pues estos se contraen al cabo de cierto tiempo. Remplácelos cada dos años, pues un sello defectuoso permitirá el paso de humedad, dañando sus muebles. Refiérase a la tabla de mantenimiento presente en este manual

5.6 PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN CERÁMICA O PORCELANATO PULIDO

Los pisos y muros cerámicos son fáciles de mantener, pero frágiles. Para mejorar su acabado se ha utilizado un material llamado fragüe, el cual cumple una función estética, 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.

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.

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.

huevo 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 del Grupo Lappsa 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 las losetas, a criterio de Lappsa. 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. El Grupo Lappsa reparará las cerámicas que se encuentren sopladas aunque este defecto no se encuentre consignado en el acta de entrega.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega se revisará que las losetas 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 loseta Ud. percibe un sonido

TENGA PRESENTE:

Si aparecen grietas en el fragüe o éste se desprende, rellene con fragüe comprado en tiendas especializadas o ferreterías. Siga las instrucciones del fabricante. Tenga presente que el nuevo fragüe puede presentar al secarse un tono distinto al original.

5.7 PISOS LAMINADOS

Los pisos laminados están compuestos por piezas de madera natural o de aglomerado de madera, sobre las cuales se coloca una impresión fotográfica de la madera, cubierta por una película plástica.

Cuidado:

Si bien los pisos son resistentes, el mal uso y el cuidado deficiente pueden provocar su deterioro progresivo. En caso de producirse derrames de líquidos, es de suma importancia limpiar inmediatamente con algún elemento de material absorbente, dado que la humedad es muy dañina para este tipo de superficies. Como precaución, no permita que maceteros con plantas entren en contacto con el piso. El uso de paños húmedos para limpiar puede provocar que el agua penetre en las juntas, ocasionando que las tablas se hinchen desde los bordes hacia el interior. Para prevenir que esto suceda, evite a toda costa el contacto del piso con humedad y líquidos.

No pasar virutillas ni aplicar ceras a los pisos laminados, puesto que esto les hace perder sus características originales. Al igual que en el caso de los pisos cerámicos, ponga bases de goma, fieltro o similares en las patas de los muebles para prevenir rayas y piquetes.

Los pisos pueden rayarse o saltarse. No deje caer objetos duros sobre el piso y elimine rápidamente las piedrecillas o arena gruesa que arrastren los pies desde el exterior. Un limpia pies en las puertas que dan al exterior ayuda en este cometido.

Proteja bien su piso durante la mudanza.

Los pisos flotantes se deforman debido a variaciones térmicas y de humedad. Por ello requieren de dilataciones respecto de los muros para que no se levanten. Por esta razón el piso no puede clavarse a la losa, atornillarse o fijarse en cualquier forma que genere un punto fijo que no pueda deformarse. Mobiliario muy pesado podría generar el mismo efecto. Tenga presente que las uniones de las palmetas pueden presentar separaciones producto de ajuste y dilatación.

Los pisos son sensibles a la luz. Para disminuir alteraciones en su color cierre las cortinas cuando haya exposición directa al sol. Las zonas cubiertas por alfombras o muebles podrían decolorarse distinto a zonas expuestas.

Limpieza:

Para la limpieza de este tipo de superficies se necesita sólo un paño suave, bien limpio y seco. El piso debe ser aspirado o barrido diariamente, pues el polvo al ser aplastado por las pisadas va quitándole brillo y volviéndolo opaco. No encerar ni usar paños húmedos, virutilla, jabón, detergente o productos con amoníaco.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega, se revisará que los pisos se encuentren limpios, libres de rayas y saltaduras y que estén instalados correctamente. Tenga presente que estos pisos son flotantes; es decir, no están adheridos a una superficie y se instalan sobre una espuma niveladora, por lo que es normal que el piso pueda descender algunos milímetros al pisarse.

Son parte de la garantía todos aquellos defectos que se indiquen en el momento de la entrega. El propietario es responsable por el mantenimiento continuo de los pisos después de la entrega de su vivienda.

TENGA PRESENTE:

Si alguna vez es necesario reemplazar losetas de su piso, éstas podrían presentar variaciones de tono respecto del piso original.

Un mantenimiento inadecuado puede traer como consecuencia que el piso se vuelva opaco. Si ello ocurre, refiérase al manual de instrucciones del fabricante.

5.8 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.

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, especialmente 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.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

El Grupo Lappsa revisará que la grifería se encuentre operando adecuadamente y esté en

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.

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 Lappsa 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.

TENGA PRESENTE:

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave, es indicio que se rompió el sello de goma o se dañó el cartucho cerámico que ésta lleva en su interior y que 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, cambie la empaquetadura por otra de las mismas características y vuelva a instalar el vástago.

Para llaves con cartucho cerámico, reemplace éste por uno nuevo.

5.9 APARATOS SANITARIOS

Ante cualquier desperfecto que se ocasione en llaves, sifones, desagües, etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores. Revise las precisiones contenidas en los puntos de este manual relativos a instalaciones de agua potable y alcantarillado, pues ellas son también aplicables a artefactos sanitarios.

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 relativas a instalaciones sanitarias y grifería de este manual.

Conozca 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.

No exponga los estanques de su inodoro a fuerzas o presiones anormales pues estos pueden quebrarse en los puntos de unión a la taza.

Revise y reponga periódicamente los sellos de silicona de sus artefactos, pues estos tienen una duración limitada. Sellos en mal estado por falta de mantenimiento pueden generar filtraciones, no cubiertas por garantía.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega, se verificará que todos los artefactos y sus desagües funcionen correctamente. Asimismo, se verificará que los artefactos se encuentren libres de saltaduras y rayas y adecuadamente sellados.

El Grupo Lappsa reparará las saltaduras y daños superficiales que se consignen en el acta de entrega del departamento. Serán responsabilidad del propietario las saltaduras o rayas en artefactos sanitarios no mencionadas en el acta de entrega.

El Grupo Lappsa reparará las obstrucciones en los desagües que puedan presentarse hasta 30 días después de la entrega. Pasado este plazo, Ud. será responsable de destaparlos.

TENGA PRESENTE:

Si el agua del inodoro corre en forma permanente, esto generalmente se debe a problemas de uso o mantenimiento. Antes de llamar a Lappsa, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque 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 estanque y el largo y la trayectoria de la cadena que une la manilla de descarga con el tapón de goma del estanque.

Toda filtración interna que pueda producirse es asumida por Lappsa con excepción de las obstrucciones o quiebres de tubos ocasionados por objetos.

5.10 CUBIERTAS DE 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 o minerales que contenga la cubierta instalada en su departamento.

Cuidado:

Debido a su naturaleza porosa, estas cubiertas son propensas a absorber líquidos. Por esto, no deben ponerse encima productos a base de ácidos, como 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.

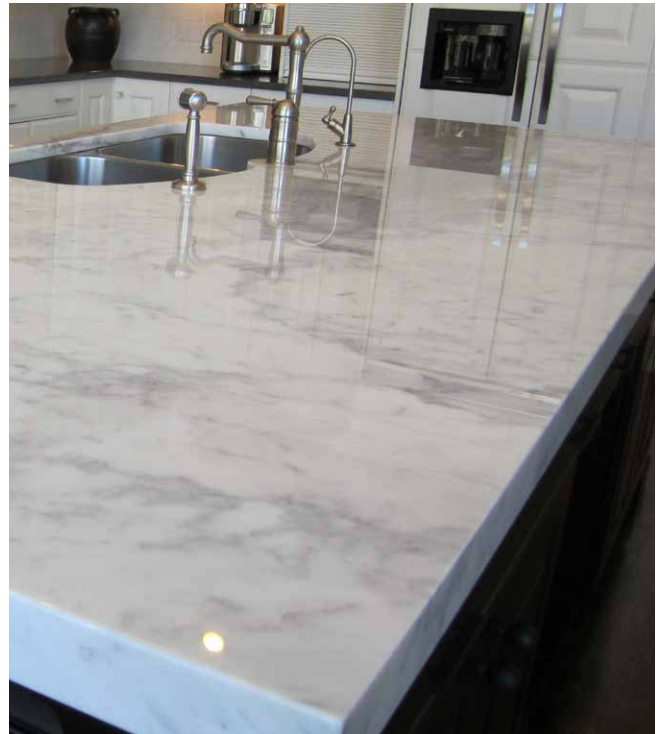
Nunca use limpiadores abrasivos, ni elementos cortantes directamente sobre estas superficies para protegerlas de rayas, cortes y piquetes.

No aplique fuerzas excesivas ni se suba a las cubiertas, pues ellas podrían fisurarse.

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%. Seque inmediatamente.



GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Serán reparadas por el Grupo Lappsa todas las observaciones respecto de las cubiertas y sus sellos que consten en el acta de entrega. La garantía del Grupo Lappsa no cubre desperfectos ocasionados por mantenimiento inadecuado de los sellos cubierta de artefacto, cubierta muro o similares.

El Grupo Lappsa verificará al momento de la entrega que las cubiertas de granito se encuentren bien instaladas, libres de rayas, fisuras y piquetes. Asimismo, se verificará la existencia de sellos de silicona en las uniones entre la cubierta y la pared.

TENGA PRESENTE:

Controle los sellos existentes entre la cubierta y la pared al menos una vez al año, pues ellos se contraen con el tiempo permitiendo el paso de líquidos hacia el mueble que se encuentra debajo. Reemplace los sellos una vez al año.

5.11 SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE

Limpe los lavaplatos y artefactos de acero inoxidable solamente con agua y jabón para preservar su brillo. No utilice limpiadores o elementos de limpieza abrasivos, pues generan rayas y pérdida de brillo. Vuelva a apretar, al hacer mantención, las griferías a la cubierta ya que con el uso suelen aflojarse.



5.12 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

La red eléctrica de su departamento abastece enchufes y centros de iluminación. Su funcionamiento está controlado desde un tablero, generalmente ubicado cerca de la entrada de su departamento o la cocina. La red incluye una conexión a tierra.

Es imprescindible que todos los miembros de su familia conozcan la ubicación del tablero eléctrico y el funcionamiento de los automáticos. Cada uno de éstos controla un sector específico de la vivienda, el cual se indica en el tablero. Ante cualquier falla, es necesario siempre verificar la posición de cada uno de los interruptores, incluyendo el interruptor general.

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 (lavadoras, estufas, planchas, hervidores, hornos, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse adecuadamente y/o consultar con un especialista.

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.

Ante un corte de electricidad externo, baje los automáticos de modo de 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 las protecciones diferenciales una vez al mes.

Si un automático se desactiva, se debe bajar completamente antes de volver a reponerlo. Si se desactiva en forma repetitiva, verifique que no haya ampolletas quemadas, desenchufe todos los artefactos conectados al circuito, pues alguno puede estar generando un cortocircuito, y vuelva a encender el automático. 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, pues es responsabilidad del propietario cualquier mal funcionamiento del sistema eléctrico una vez que terceros hayan ejecutado trabajos en éste. Se recomienda revisar los planos eléctricos que están en poder de la administración.

GARANTÍA & CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega se verificará que los centros de iluminación y los enchufes estén funcionando correctamente.

El Grupo Lappsa reparará las fallas en el sistema eléctrico que consten en el acta de entrega. Lappsa no será responsable de las fallas que se presenten o sean producto de modificaciones o instalaciones eléctricas realizadas por el propietario o por terceros. Tampoco serán imputables a defectos en la instalación las fallas que sean consecuencia de rayos, ondas eléctricas, aumento o disminución de voltaje en la red exterior a su departamento.

5.13 SISTEMAS DE CORRIENTES DÉBILES (Teléfono, TV cable e internet)

Cada departamento cuenta con conductos especiales para la instalación de sistemas de telefonía y TV cable, así como con los terminales necesarios para la conexión de los mismos, en al menos un recinto de su departamento. Es responsabilidad exclusiva del propietario contratar y habilitar los servicios respectivos.

El Grupo Lappsa 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.

6

ESTRUCTURA SOPORTANTE

La estructura soportante del inmueble está conformada por cimientos, sobre cimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados verticales u horizontales de carácter estructural.

Estos elementos han sido contruidos de acuerdo a las especificaciones definidas por un ingeniero civil, de acuerdo con las normas Peruanas de edificación. Estos elementos no sufrirán deformaciones ni daños que no hayan sido previamente estudiados y considerados en su diseño.

Bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales sin contar con la autorización expresa del ingeniero civil autor del proyecto, la autorización de la junta de propietarios y el permiso municipal de obra menor.

6.1 LOSAS DE HORMIGÓN

Las losas de hormigón son parte de la estructura de su vivienda y están diseñadas para permitir agrietamientos sin colapsar ante sismos. Esto es parte del diseño y no implica un defecto de construcción, por lo que eventuales agrietamientos en caso de sismo no son imputables a un defecto en su construcción.

Las losas de hormigón están afectas a retracción (ver punto relativo a humedad y filtraciones) 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 mala ventilación.

Para corregir fisuras que afectan la estética de algún recinto, rellénelas con pasta de muro y pinte. Se recomienda usar pinturas elásticas, disponibles en tiendas especializadas. Si Ud. detecta fisuras en elementos estructurales, cuya separación sea superior a 2.5 mm., podría requerirse la intervención de un especialista.

7

ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO

7.1 ESPACIOS COMUNES

Los espacios comunes, sin carácter de exclusividad, a menos que la Asamblea de Copropietarios disponga otra cosa, deberán permanecer limpios y en buen estado, debiendo hacerse su mantenimiento en forma periódica.

Los espacios comunes más usuales son los siguientes: salón de recepciones; kitchenette; sala de estudio; gimnasio equipado; baños de servicio; piscina y terrazas; estacionamientos de visitas; jardines y riego; ascensores y rampas para discapacitados, de acuerdo a la normativa legal vigente. Puede que algunos edificios del Grupo Lappsa, no cuenten con algunos de estos recintos. El uso de estos espacios y los equipos o máquinas instalados en ellos está regulado por el reglamento de copropiedad del edificio. Su cuidado y mantenimiento depende de la comunidad en su conjunto, a través del Comité de Administración y del Administrador.

La administración del edificio es la encargada del mantenimiento de los espacios comunes. Para facilitar esta labor, se entrega al primer administrador de su edificio un manual donde se indican las labores de mantenimiento requeridas por instalaciones, equipos mayores y áreas comunes. Dentro de estas labores tienen especial importancia el mantenimiento anual de techumbres, la limpieza de drenes, el mantenimiento periódico de los equipos mayores del edificio (ascensores, bombas de impulsión de agua, instalaciones eléctricas, equipos de extracción y presurización).

TENGA PRESENTE:

Cualquier observación con respecto a alguno de estos recintos y los elementos que los constituyen deberá canalizarse a través de la Administración del edificio, quienes se contactarán con El Grupo Lappsa si así correspondiera.

7.2 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, estanques, equipos de presurización, sistemas de extracción (forzada o no), sistemas de riego, máquinas de ejercicios (gimnasio), portones automáticos, sistema de alarmas, sistemas de drenaje, red de alcantarillado y agua sanitaria, techumbres, bajadas de agua, sistemas de iluminación y pavimentos asfálticos, 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 de los copropietarios y 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 al administrador, quien se comunicará con el proveedor, el instalador o con el Grupo Lappsa, según corresponda.

7.3 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.

El Grupo Lappsa entrega los ascensores funcionando a la administración en representación de la comunidad del edificio, traspasando a ésta las garantías del fabricante e instalador. Posteriormente, la comunidad debe suscribir un contrato que abarque el mantenimiento, asistencia técnica y conservación de estos equipos de modo de mantener dicha garantía. Esta garantía 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.



7.4 ESPACIOS PRIVADOS

Los depósitos, en la medida que estén asignadas a algún departamento o propietario en particular, pertenecerán a él, y no podrán ser utilizados por aquellos que no tienen propiedad exclusiva sobre ellas. Se debe tener la precaución de no guardar elementos de valor o delicados, pues éstas generalmente están ubicadas en subterráneos y están expuestas a humedad o posibles filtraciones de las diferentes instalaciones con que cuenta el edificio. Se sugiere no guardar tampoco en depósitos elementos inflamables u otros que no puedan estar largo tiempo sin atención.

Los estacionamientos están reservados para sus dueños y son para uso exclusivo de vehículos. El uso de depósitos y estacionamientos está normado en el reglamento de propietarios de su edificio.

7.5 SEGURIDAD

Su edificio cuenta con equipamiento de seguridad básico, el que puede ser complementado por la junta de propietarios si ésta así lo dispone. Las características de diseño y equipamiento de seguridad más comunes son las siguientes: accesos controlados, circuito cerrado de televisión, cierres perimetrales, detectores de humo, escaleras de escape.

El sistema de vigilancia por circuito cerrado de televisión es operado por la conserjería, la que cuenta con citófono y teléfono para casos de emergencia. Puede algunos edificios del Grupo Lappsa no disponga de estos equipos en su totalidad.

7.6 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

En todos los pisos y en zonas estratégicas del edificio, como sala de ascensores, cuarto de máquinas, etc. existen detectores de humo, que activan en forma inmediata la alarma de incendio. Su edificio cuenta con extintores de incendio en distintos puntos, de acuerdo a la normativa legal, cuya ubicación precisa depende de cada proyecto en particular. Además posee escaleras de escape, ya sean presurizadas o exteriores. Las puertas hacia las escaleras son puertas cortafuego, por lo que deben permanecer cerradas y en buenas condiciones.

8

RECOMENDACIONES GENERALES

8.1 Ampliaciones, modificaciones y obras complementarias

En caso de ejecutar ampliaciones, modificaciones u obras complementarias debe tener presente que su departamento se encuentra afecto a las normas contenidas en el Reglamento de la junta de propietarios. Esto implica que Ud. debe ceñirse a las disposiciones contenidas en él y que los copropietarios de su edificio pueden exigirle la demolición de aquellas obras que no se ajusten a lo indicado en dicho reglamento. También existen leyes y normas municipales 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 ampliación, modificación u obra complementaria que afecte la estructura de su departamento, o altere muros, tabiques, pavimentos o instalaciones 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 de su departamento.

Entre otras cosas, 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.

Cabe destacar que la modificación por parte de terceros de estructuras e instalaciones, es causal suficiente para la caducidad de la garantía asociada a ellos.

El Grupo Lappsa no asumirá ninguna responsabilidad por deterioros causados en su departamento por acción directa o indirecta de modificaciones u obras ejecutadas por terceros.

8.2 MEDIDAS DE SEGURIDAD

Conocer la ubicación exacta y el funcionamiento de las llaves generales de agua y 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 generales individuales para cortar los suministros de agua o electricidad, ubicados en los recintos de 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.).

Nunca dejar funcionando artefactos eléctricos o a gas sin supervisión directa, especialmente cocinas a gas, lavadoras, secadoras, lavavajillas, hornos eléctricos y estufas.

Para familias con niños menores de 10 años, que viven en departamentos con terrazas o ventanales, se recomienda la instalación de mallas protectoras para evitar accidentes.

Es necesario que su grupo familiar, se preocupe de conocer y entrenarse en operar sistemas de escape, de detección y de seguridad contra incendios (puertas cortafuego, alarmas de humo, uso de ascensores, escalas de seguridad, red húmeda para uso de los moradores y red seca para uso exclusivo de bomberos), como asimismo los sistemas de seguridad antirrobo, circuito cerrado de televisión, alarmas, etc.

Es necesario el mantenimiento periódico de todos los elementos e instalaciones que componen su departamento. Refiérase a las instrucciones contenidas en este manual y a las emitidas por el fabricante o instalador.

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 su departamento, especialmente los siguientes documentos:

- Copia Acta de Entrega.
- Escritura y contrato de Compraventa.
- Manual de Uso.
- Facturas de Mantenciones preventivas.
- Copia del Reglamento interno de propietarios.

9

INFORMACIÓN ÚTIL DE POST-VENTA

9.1 CONSIDERACIONES DESPUÉS DEL PROCESO DE ENTREGA DEL DEPARTAMENTO

Después de la entrega de las unidades inmobiliarias canceladas, El Grupo Lappsa convocará a una junta general extraordinaria para realizar la elección de la directiva y el presidente de la Junta de Propietarios.

Luego de la conformación de la Junta de Propietarios, se procederá a coordinar con ellos una fecha para realizar la entrega de áreas comunes.

9.2 PAGOS DE MANTENIMIENTO

9.2.1 Pagos de mantenimiento

El propietario se encuentra obligado, a partir de la recepción de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a efectuar el pago mensual que establezca JUNTA DIRECTIVA y/o ADMINISTRACION del PROYECTO; que comprenderá los gastos de agua y luz de áreas comunes, administración, vigilancia, mantenimiento de equipos, limpieza de las áreas comunes entre otros que sean necesarios.

9.2.2 Pagos de arbitrios municipales

El propietario se encuentra obligado a pagar los ARBITRIOS MUNICIPALES que le corresponde a partir del mes siguiente de la fecha de entrega de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) en adelante.

Debido a que la(s) UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S) tienen la condición de bienes futuros, el propietario efectuará el pago en un primer momento al Grupo Lappsa y luego a la inscripción de la titularidad del actual propietario, la municipalidad será quien determine este tributo municipal.

De acuerdo a ello, El Grupo Lappsa luego de la entrega distribuirá el total de Arbitrios determinado por la municipalidad a cada propietario en función al área ocupada y fecha de entrega.

Si el propietario, decidiera alquilar la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) podrá trasladar dicho concepto al nuevo poseedor pero responderá directamente al Grupo Lappsa para el reembolso correspondiente.

9.2.3 Pagos de impuesto predial

El propietario se encuentra obligado a pagar el IMPUESTO PREDIAL que le corresponde a partir del año siguiente de producida la entrega de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) en adelante.

9.3 GESTIONES A REALIZAR POR EL GRUPOS LAPPSA

9.3.1 Declaración de compra frente al municipio

La(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que se hayan vendido deberán declararse a la municipalidad con el fin que se informe quien es el nuevo propietario.

Dicha gestión la debería efectuar el comprador, sin embargo el Grupo Lappsa se encargará de ello.

9.3.2 Inafecación del Impuesto de Albala

La(s) UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S) que el Grupo Lappsa haya vendido como “Primera Venta” se encontrará inafecto del pago de dicho impuesto. Dicha gestión la debería efectuar el comprador, sin embargo el Grupo Lappsa se encargará de dicha gestión luego de la obtención de la INDEPENDIZACION REGISTRAL.

9.3.3 Cambio de titularidad del “Suministro Común” de agua y luz

LUZ DEL SUR y SEDAPAL podrán cambiar la titularidad una vez que se obtenga la INDEPENDIZACION REGISTRAL.

En dicho momento, el Grupo Lappsa solicitará a dichas entidades que la JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS es el nuevo titular de dichos suministros. Luego de dicho cambio, se remitirá a la JUNTA DIRECTIVA y/o ADMINISTRACION el documento que acredite dicho cambio.

9.4 GESTIONES A REALIZAR POR EL PROPIETARIO

9.4.1 Luz del Sur

Cada Departamento cuenta con un SUMINISTRO DE LUZ cuya titularidad a la fecha de entrega es del Grupo Lappsa, pese a que el actual propietario sea Usted.

Ello se debe a que, el Grupo Lappsa antes de la entrega, solicitó a LUZ DEL SUR la instalación de los suministros, sin embargo, con la copia de la minuta de compra y venta el propietario podrá registrar el suministro a su nombre.

9.4.2 Gestiones de otros servicios

Cada propietario y/o inquilino una vez entregadas la(s) UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S) deberá efectuar directamente ante las empresas de telefonía, cable, internet, etc. el respectivo servicio que deseen. Deberá hacerlo respetando las disposiciones y cuidados que establezca JUNTA DIRECTIVA y/o ADMINISTRACION del PROYECTO.

10

TELÉFONOS DE PROVEEDORES

| Rubro | Empresa | Teléfono |
|---|--------------|-----------------------------------|
| ESTRUCTURAS | | |
| Concreto Premezclado | MIXERCON | 616-9700 / 987553856 |
| Viguetas Pretensadas | FIRTH | 946462410 / 955276922 / 963757770 |
| ARQUITECTURA | | |
| Puertas Cortafuego | IMPOSUR SAC | 981276940 / 2347740 anexo 104 |
| Carpintería vidrios y aluminio | FVP GROUP | 990146000 / 2489676 |
| CARPINTERIA DE MADERA | | |
| Puertas de Madera principales | ENCINA | 975201333 |
| Muebles closets de Melamine - Torre A,B y C | POSTFORMADOS | 988940328 / 998332214 |
| Muebles cocina de Melamine - Torre A y C | POSTFORMADOS | 988940328 / 998332214 |
| Muebles cocina de Melamine - Torre B | RIMAJ | - |
| PISOS LAMINADOS | | |
| Pisos Laminados - Torre C | DECOARK | 946536595 |
| Pisos Laminados - Torre A y B | CARTAGENA | 946536595 |
| CARPINTERÍA METÁLICA | | |
| Carpintería Metálica | VICTOR GOMEZ | 999477079 - 2587526 |

| Rubro | Empresa | Teléfono |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| TABLERO GRANITO | | |
| Granito | GREEN HOME | 940153027 |
| INTERCOMUNICADORES | | |
| Intercomunicadores | CORPORACION G&Q SAC | 3822090 / 998348655 / 979744629 |
| PUERTAS LEVADIZAS | | |
| Puertas Levadizas | Inversiones Automática S.A.C | 2513128 / 926876315 / 946528096 |
| DRYWALL | | |
| Drywall | WALL Y HOME | 935156924 |
| CERAMICOS | | |
| Instalador de Ceramicos | ALBERTO PUMA | 992779730 |
| ALBAÑILERIA | | |
| Contratista de Tarrajeo | MAHPSA | 949667356 |
| PINTURA | | |
| Contratista de Pintura | YFREN JESUS | 990115814 |
| CONCRETO ESTAMPADO (FACHADA) | | |
| Concreto Estampado | INV. PUNTA DEL ESTE S.A | 946262822 |
| INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | |
| Instalaciones Eléctricas | INELMAC | 998055949 |
| Tableros Eléctricos | ELECTROENCHUFE | 945 529 433 / 201 37 60 Anexo: 132 |
| INSTALACIONES SANITARIAS | | |
| Instalaciones Sanitarias | BELCONT | *6987316 |
| SISTEMAS Y EQUIPOS | | |
| Cuarto de Bombas | HIDROMECC SAC | 981086391 / 448-5540 |
| Sistema Contra Incendios | SISTEMAS Y FLUIDOS | 987530487 / 51-1-4241342 |
| Sistema de Deteccion y Alarmas | SISTEMAS Y FLUIDOS | 987530487 / 51-1-4241342 |
| Sistema de Ventilación Mecánica | FERZA SAC | 726-9158/ 927 010 759 |
| Ascensores | SCHINDLER | 442 8383 anexo 313 / 99835 8584 |



LAPPSA
ORGANIZACION INMOBILIARIA S.A.

Calle Germán Schreiber 210
of. 204 - San Isidro

(01) 440-1908 / anexo 22
postventa@lappsa.com
www.lappsa.com