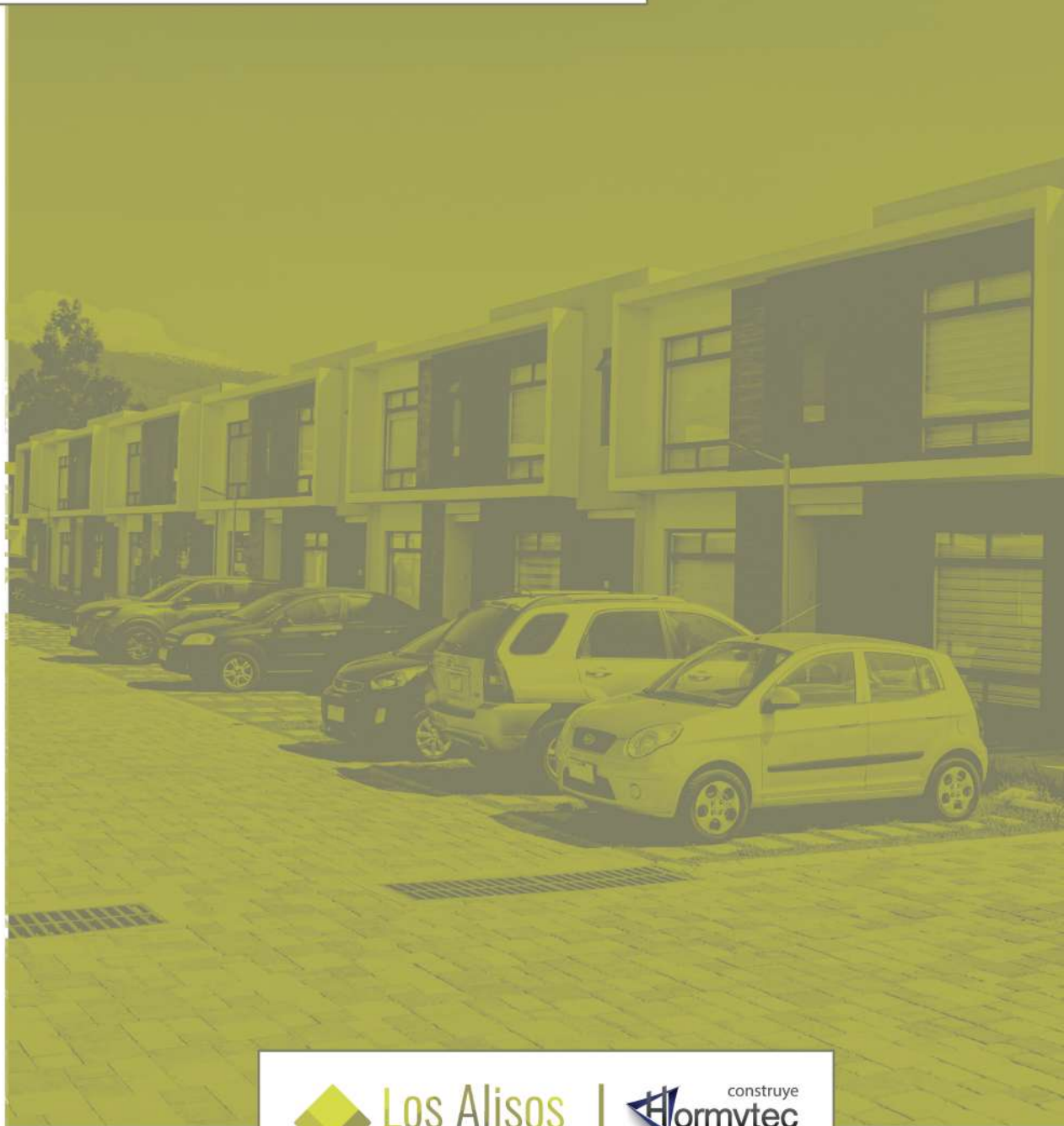


MANUAL Y GUÍA DE MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA



Los Alisos
Conjunto Residencial



construye
Hormytec
Tecnología Constructiva

WWW.HORMYTEC.COM

Copyright © 2022 – Hormytec.

Derechos reservados. Se prohíbe el uso o reproducción del mismo sin autorización.

PROPIETARIO DE VIVIENDA EN EL CONJUNTO LOS ALISOS

Este manual sirve como una guía que le ayudará a conocer con mayor detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantenimiento.

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA	Pág.1
2. GARANTÍAS	Pág. 2
3. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA	Pág. 3
4. RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD	Pág. 4
5. USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA	Pág. 5 - Pág. 7
6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS	Pág. 8 - Pág. 14
7. CERCADO ELÉCTRICO	Pág. 15
8. PREVENCIÓN DE INCENDIOS AL INTERIOR DE LA VIVIENDA	Pág. 15 - Pág. 16
8. REPARACIONES Y SERVICIO POST VENTA	Pág. 17

1. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Estructura

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está conformada por un conjunto de elementos.

- Cimentación.
- Columnas, vigas y losas
- Mamposterías
- Muros

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos estructurales antes mencionados, están contenidas en los planos de cálculo de la vivienda.



Acabados

Son los revestimientos de tumbados, paredes, pisos, puertas, ventanas, griferías, muebles.

2. GARANTÍAS

El constructor según lo determina el ART 1937 del CÓDIGO CIVIL, tiene responsabilidad en lo siguiente:

- Para un pequeño defecto en puertas, ventanas, hay un plazo de 1 año.
- Para los defectos de instalaciones sanitarias o eléctricas, hay un plazo de 3 años.
- Para los vicios de estabilidad estructural, el plazo será de 10 años

El propietario según lo determina el ART 2223 del CÓDIGO CIVIL tiene responsabilidad:

- Daños a su vivienda ocasionados por falta de reparaciones y mantenimiento.
- Daños a terceros ocasionados por falta de reparaciones y mantenimiento en su vivienda.



3. AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE LA VIVIENDA

Esta vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva entidad municipal.

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un Permiso de trabajos varios.

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación.

Por otra parte, al formar parte de la Ley de Propiedad Horizontal, deberá contarse con la aprobación de los demás propietarios para cualquier tipo de modificación que altere dicha propiedad horizontal.



4. RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD

La ejecución de cualquiera de los trabajos de mantenimiento o reparación, requieren ser realizados bajo medidas básicas de seguridad, sea un trabajo realizado por personal contratado y, especialmente, si es el mismo usuario de la vivienda, ya que este último no tiene la experiencia necesaria para su realización.

Algunas de las medidas recomendadas son:



Utilizar escaleras adecuadas, en buen estado.



Utilizar línea de vida en trabajos en altura.



Utilizar herramientas adecuadas.



Utilizar gafas de protección en cualquier trabajo de picado o con peligro para los ojos.



Tomar precauciones con el uso de productos abrasivos.



Utilizar andamios en caso que no sea suficiente una escalera.



Utilizar guantes en caso de trabajos que pongan en riesgo las manos.



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



Tomar precauciones con productos inflamables.



No someterse a esfuerzos mayores para los que se está preparado.

5. USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

LLUVIAS

Es necesaria la limpieza de las rejillas de agua lluvia ubicadas en la cubierta de la vivienda, despejándolas de hojas secas, polvo, excrementos de aves, etc., de preferencia antes del invierno.

Por las condiciones climáticas, el siliconado perimetral de las ventanas puede cristalizarse, es necesario revisar su estado.

Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas y perforaciones en el riel que permite la salida de agua desde éste. Si es necesario corregir algún defecto, usar silicón o similar.



5. USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

VENTILACIÓN

La Armenia, donde se encuentra ubicado el proyecto Los Alisos, se caracteriza por un clima variante en el día a día.

En el transcurso del día puede llegar a temperaturas elevadas que sin una correcta ventilación puede producir problemas de humedad (condensación), en los distintos elementos de la misma.

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.



5. USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN

En las superficies de los tumbados o en las paredes, es muy habitual que presenten microfisuras que son causadas por humedad (calor dentro de la casa), asentamiento de la estructura y movimientos sísmicos imperceptibles. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda, dada su condición de inevitable.

Por otra parte, los cambios de temperatura y humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan, los efectos de este proceso natural, se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en paredes, uniones de pared y tumbado, etc.



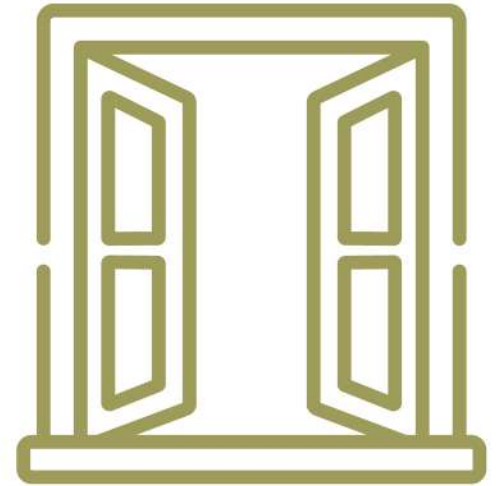
6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

PUERTAS Y VENTANAS DE ALUMINIO

Limpiar las canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvias y verificarla durante ésta.

No golpear las puertas o ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora la pared que las soporta.

Cuidar el funcionamiento de los seguros y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y maltrato.



En las puertas y ventanas corredizas de aluminio, deben mantenerse limpios los perfiles inferiores y rodachines, evitando así dañar los carros de desplazamiento. Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura.



No pula las superficies de aluminio para no rayar la capa de protección. Mantenga limpio los rieles de los ventanales para una operación suave, y así evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.

6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

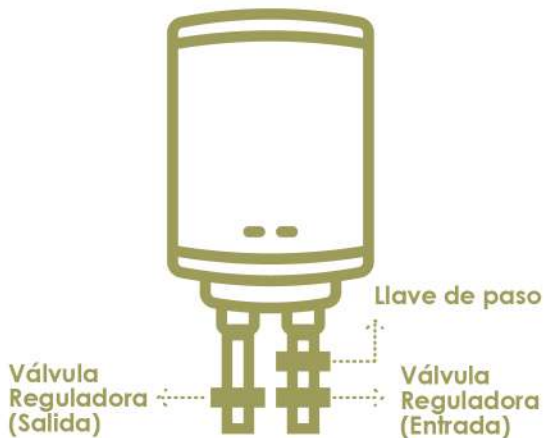
GRIFERÍA

La grifería es un elemento móvil que debe tener un uso cuidadoso y requiere de mantenimiento periódico, ya que su mal funcionamiento origina gastos innecesarios de agua.

Limpiar periódicamente las salidas de agua en duchas, lavabos y fregadero, debido a que esta puede traer impurezas desde la red municipal causando una pérdida de presión.

No utilizar en la limpieza de la grifería productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloro.

Estos elementos de su vivienda tienen garantía directa del fabricante.



CALEFÓN

Al momento de la instalación del calefón, el instalador deberá colocar una válvula de bronce de regulación de presión a la entrada y salida de agua del calefón.



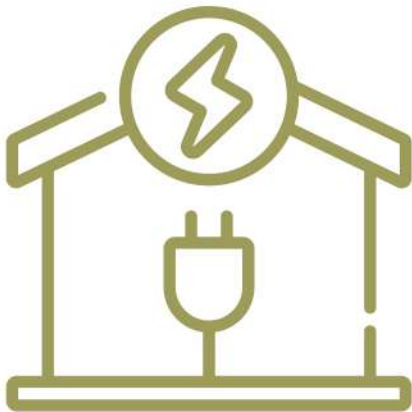
No utilizar en la limpieza de la grifería productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo cloro.

Estos elementos de su vivienda tienen garantía directa del fabricante.

6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

ELECTRICIDAD

La red eléctrica consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero ubicado en el baño social de cada vivienda.



El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra del medidor para que, en el caso de una eventual descarga eléctrica, la corriente se conduzca hacia la malla a tierra y evite daños a las personas o artefactos.

Se debe revisar el estado de interruptores y enchufes, cambiar los que tengan sus tapas deterioradas o no funcionen correctamente sus interruptores.

Se deben reapretar las conexiones del tablero eléctrico. Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su vivienda, examine siempre los breakers en la caja del tablero principal de su vivienda.

Para realizar alguna alteración al sistema eléctrico, contrate un electricista autorizado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema.

6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS



FREADERO COCINA

En el desagüe del fregadero hay un separador de grasas, este debe ser vaciado periódicamente.

ACABADOS PINTURAS

Las pinturas e imprimante que se han aplicado a los tumbados, paredes y otros elementos, tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantenimiento.

En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos del tiempo, el sol y lluvia, las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.



PINTURAS EXTERIORES

Es frecuente que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia. Utilizar pinturas, impermeabilizantes e imprimantes de acuerdo a recomendación de especialistas.

6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

CERÁMICAS Y PORCELANATO

Los pisos en planta baja, baños y paredes de cocina y baños, están recubiertos con porcelanato y cerámicas de colores de fácil limpieza y mantención.

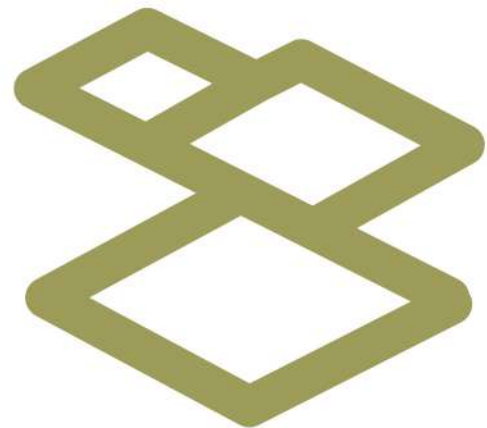
Son materiales frágiles que sometidos a caídas de objetos pesados o punzantes pueden romper su superficie o trisarla. Este tipo de revestimientos son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sea necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo.



PISOS FLOTANTES

Limpiar periódicamente con paño ligeramente húmedo. Barrer diariamente o según necesidad.

No encerar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso.



6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

MUEBLES DE CLÓSET, COCINA Y BAÑOS

PUERTAS, MÓDULOS Y CAJONERAS

Con el fin de evitar el desajuste de las bisagras de puertas de muebles y puertas de paso, la operación de apertura debe ser en forma horizontal a su recorrido y no hacia arriba o abajo ni cargando un peso excesivo.

Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sellado entre lavaplatos o fregadero con el mesón.



MESONES DE GRANITO DE MUEBLES DE BAÑO Y COCINAS

Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes o rayaduras.

Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use los mesones como tablas de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.

Evite los limpiadores abrasivos que dañan la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.

Los ácidos cotidianos como: leche, limón, vinagre, etc. Deben ser limpiados diariamente para evitar el deterioro del granito.



6. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS



PIEZAS SANITARIAS

No asentar peso excesivo sobre piezas sanitarias ni mobiliario.

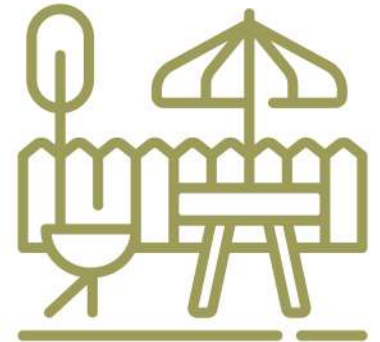
No tire basura al inodoro, restos de comida, paños higiénicos, pañales, trapos, o cualquier material que pueda obstruir la instalación.

PATIO

Regar de acuerdo a la época del año, fumigar, cortar césped.

Debe contar con personal calificado para el mantenimiento de áreas verdes.

Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la cantidad del riego, especialmente durante la época de verano.

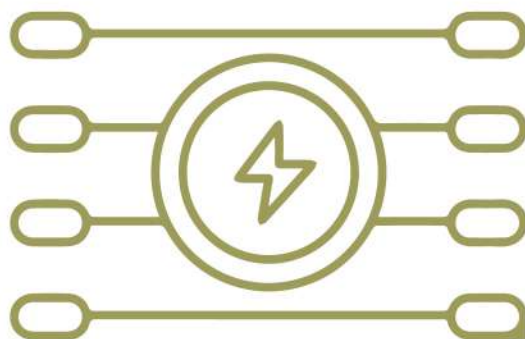


PARQUEADERO

Verificar que el vehículo sea colocado correctamente dentro del estacionamiento de cada vivienda, es decir, que las llantas estén siempre sobre las plaquetas de hormigón y no sobre el césped, ya que esto ocasionará que el mismo deje de crecer, hundimientos y emposamientos de agua.

7. CERCADO ELÉCTRICO

- Si va a instalar cercado eléctrico, verificar que los orificios donde se asentarán los parantes del cerco, queden bien sellados para evitar filtraciones de agua en la pared. La conexión eléctrica debe realizarla un profesional respetando el diseño y carga eléctrica de la vivienda.



8. PREVENCIÓN DE INCENDIOS AL INTERIOR DE LA VIVIENDA

Los riesgos de incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están relacionadas con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.

8. PREVENCIÓN DE INCENDIOS AL INTERIOR DE LA VIVIENDA

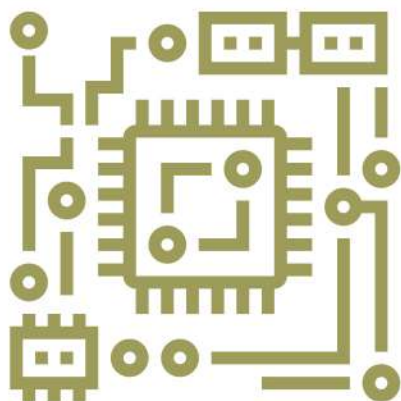


EXTINTOR

Según normativa del Cuerpo de Bomberos, la vivienda se entrega con un extintor de polvo químico de 10 libras, el cual debe ser recargado anualmente por parte del propietario.

MANEJO DE ESTUFAS

Cuidar el manejo de cocina y calefón para evitar posibles de fugas de gas.



SOBRECARGA DE CIRCUITOS ELÉCTRICOS

Los equipos de mayor consumo (lavadoras, cocinas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.

9. REPARACIONES Y SERVICIO POST VENTA

Su vivienda ha sido construida con materiales y procesos que cumplen las especificaciones de calidad del proyecto, con la participación de profesionales y trabajadores especializados.

Todo el trabajo ha sido desarrollado bajo supervisión profesional, con el fin de obtener los mejores resultados posibles.

Eventualmente pueden producirse fallas o no conformidades que de persistir o ser de mayor importancia es recomendable consultar a la empresa inmobiliaria o constructora.

Finalmente, recomendamos que, en el caso de ejecutar reparaciones por cuenta propia, lo haga utilizando materiales de marcas prestigiadas, siguiendo las indicaciones del fabricante. Esto contribuirá a mantener la calidad de la vivienda que usted ha adquirido.





Los Alisos
Conjunto Residencial



construye
Hormytec
Tecnología Constructiva

Quito - Ecuador
Calle Río Tiputini S3-214 y Av.
Río Curaray esquina.
Edif. Ubuntu Business center,
oficina 5,6,7.

www.hormytec.com

Copyright © 2022 – Hormytec.
Derechos reservados.
Se prohíbe el uso o reproducción
del mismo sin autorización.

