



MANUAL DE USO Y  
MANTENIMIENTO DEL  
DEPARTAMENTO

# GRANTULUM

RESIDENCE

*Tulum — Quintana Roo*

PARADISE

[WWW.GRANTULUM.MX](http://WWW.GRANTULUM.MX)

# GRAN TULUM

# GRAN TULUM

## INDICE

### 1. INTRODUCCIÓN

### 2. MANTENIMIENTO PERIÓDICO

2.1. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO MÍNIMO REQUERIDO.

### 3. DURACIÓN Y COBERTURA DE LA GARANTÍA EN VICIOS OCULTOS.

3.1. COBERTURA DE LA GARANTÍA

### 4. CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTÍA SIMCA.

### 5. ASPECTOS GENERALES DE LOS INMUEBLES.

5.1. FISURAS Y GRIETAS.

5.1.1. MATERIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN.

5.1.2. MATERIALES DE COMPORTAMIENTOS DIFERENTES.

5.2. HUMEDAD Y FILTRACIONES.

5.2.1. CONDENSACIÓN Y FUENTES DE HUMEDAD.

5.2.2. HUMEDAD INICIAL RETENIDA EN LA CONSTRUCCIÓN.

5.2.3. FILTRACIONES Y HUMEDAD PRODUCIDAS POR LLUVIAS

5.2.4. FILTRACIONES RELACIONADAS CON ARTEFACTOS SANITARIOS E INSTALACIONES.

5.2.5. HUMEDAD EN TERRAZAS.

5.2.6. HUMEDAD PROVOCADA POR ACCIDENTES DOMÉSTICOS.

5.3. FIJACIONES A MUROS Y TECHOS.

### 6. ELEMENTOS DE ACABADOS.

6.1. PINTURAS Y BARNICES.

6.2. PUERTAS.

6.3. HERRAJES EN CARPINTERÍA.

6.4. CRISTALES Y ESPEJOS.

6.5. MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑOS.

6.6. PISOS Y MUROS REVESTIDOS DE MÁRMOL, CERÁMICAS Y/O PORCELANATO.

6.7. GRIFERÍA.

6.8. ELEMENTOS HIDROSANITARIOS.

6.9. CUBIERTAS DE MÁRMOL, GRANITO Y SILESTONE.

6.10. SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE

6.11. ELECTRODOMÉSTICOS.

6.12. CALENTADORES O BOILERS.

6.13. APLANADOS.

# GRAN TULUM

## INDICE

### 1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

- 1.1. CANCELES DE ALUMINIO.
- 1.2. IMPERMEABILIZACIONES.
- 1.3. MUROS Y PLAFONES DE TABLAROCA.

### 2. INSTALACIONES. CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO.

- 2.1. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS - SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
- 2.2. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS - SISTEMA DE DRENAJE.
- 2.3. INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- 2.4. INSTALACIONES DE AIRES ACONDICIONADOS.
- 2.5. INSTALACIONES DE VENTILADORES.
- 2.6. TELÉFONO, TV, CABLE E INTERNET.

### 3. ESTRUCTURA DEL EDIFICIO.

- 3.1. LOSAS DE CONCRETO.

### 4. ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO.

- 4.1. ÁREAS COMUNES.
- 4.2. EQUIPOS, SISTEMAS E INSTALACIONES COMUNES.
- 4.3. ELEVADORES.
- 4.4. SEGURIDAD.
- 4.5. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.



# GRAN TULUM

## 1.- INTRODUCCIÓN

### ¡Nuestro agradecimiento por adquirir un departamento en **SIMCA**!

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 **SIMCA**.

El presente documento ha sido redactado basándonos en el conocimiento que durante 15 años hemos acumulado al estar presentes en el negocio inmobiliario. 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 en **SIMCA**.

El equipo de **SIMCA** revisa constantemente sus procesos constructivos y toma las 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 México. 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 departamentos colindantes y espacios comunes, afectando su calidad de vida, la de su familia y la de sus vecinos.

# GRAN TULUM

## 2. MANTENIMIENTO PERIODICO

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 al manual del fabricante entregado al recibir su departamento. Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben prevalecer las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular del material instalado.

Para que su departamento se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. Cuanto más tiempo y recursos invierta en mantener su vivienda, más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

### 2.1 PROGRAMA DE MANTENIMIENTO MINIMO REQUERIDO

#### Cada 3 meses

- Limpieza de coladeras, terrazas (5.2).
- Mantenimiento y limpieza de calentador (6.12).
- Limpieza de monomandos, lavabos y tarjas (6.8, 8.2).
- Revisar carretillas y cierres de ventanales (7.1).
- Mantenimiento preventivo en filtros de evaporadoras A/C (8.4).

#### Cada 6 meses

- Repintar elementos a la intemperie (6.1).
- Revisar ajuste de puertas (6.3).
- Ajustar tornillos manijas cerraduras y bisagras (6.3).
- Lubricación de cerraduras y piezas móviles (6.3).
- Revisión sellos baños y cocinas (6.5).
- Encerar cubiertas de mármol (6.9).
- Revisar tablero eléctrico (8.3).
- Limpieza tuberías de drenaje y aguas pluviales (8.1-8.2).
- Mantenimiento preventivo a evaporadoras y compresor A/C (8.4).

# GRAN TULUM

## Cada 12 meses

- Reparar fisuras (5.1).
- Repintar carpintería (6.1).
- Repintar con pintura vinílica interiores (6.1).

### 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 los mantenimientos periódicamente necesarios, 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.

# GRAN TULUM

## 3. DURACION Y CUBERTURA DE LA GARANTIA EN VICIOS OCULTOS.

Los inmuebles tienen asociada por ley una garantía que cubre fallas o defectos originados durante su construcción en el caso de defectos que afecten la estructura del inmueble.

Por otra parte, la garantía **SIMCA** cubre 1 año en vicios ocultos, es decir, en el caso de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, y en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de acabados y equipamiento de los departamentos. Sin embargo, y para no inducir a error, es necesario hacer algunos alcances respecto de lo señalado en el párrafo anterior:

### 3.1 COBERTURA DE LA GARANTÍA.

- La garantía **SIMCA** de los elementos estructurales de su departamento, cubre defectos o daños, salvo que éstos sean producto de mal uso, falta de mantenimiento o intervención de terceros.
- La garantía **SIMCA** de las instalaciones de su departamento, otorgada por el fabricante o el instalador y transferida por **SIMCA** 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 estos mantenimientos. Para los aparatos conectados a dichas instalaciones, rigen las condiciones y plazos establecidos por sus fabricantes.
- Las garantías **SIMCA** de los elementos de acabado y equipamiento de su departamento están especificadas en cada punto del presente manual.
- La garantía de los aparatos eléctricos es otorgada por el fabricante o su representante en el país, según sus propias normas y plazos de vigencia, usualmente un año. **SIMCA** ofrece una garantía de solo 15 días a partir de la fecha de la entrega física de la unidad.



# GRAN TULUM

- La garantía **SIMCA** 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 atenten contra el buen funcionamiento de su departamento o 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 reportes solicitando una garantía **SIMCA**, 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 **SIMCA** ante mal uso de las instalaciones o desconocimiento de temas tratados en este manual.
- La garantía **SIMCA** 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. Sin perjuicio de lo anterior, recomendamos informarse acerca de las cláusulas contenidas en pólizas de seguro de créditos inmobiliarios que cubren daños en bienes muebles a causa de filtraciones, rotura de cañerías, etc.
- La garantía **SIMCA** no es aplicable en caso de existir reparaciones no autorizadas, uso inadecuado o abuso de los elementos que conforman el inmueble; así como no cumplir con las pautas de uso y mantenimiento mencionadas en este manual.

# GRAN TULUM

## 4. CÓMO Y CUÁNDO RECURRIR A LA GARANTÍA SIMCA

En **SIMCA** Desarrollos, queremos que vivas cada momento al máximo. Por eso, ahora que ya estás en tu departamento nos ponemos a tu disposición para resolver lo antes posible cualquier anomalía que detectes y que esté incluida dentro de tu garantía.

Lo único que tienes que hacer es seguir estos sencillos pasos:

**1. Toma una foto:** Toma evidencia con fotos y/o videos de cada anomalía que desees reportar como garantía.

**2. Llena la forma:** Le presentamos una nueva herramienta que le ayudará a resolver tus dudas con información segura, efectiva y precisa. Se trata de SOS SIMCA nuestra plataforma oficial de atención a clientes.

SOS es una plataforma que te ayudará a agilizar cualquier proceso a través de la creación de tickets inteligentes que se canalizarán a todo el equipo SIMCA. Para una atención más rápida, le invitamos a levantar un ticket en el siguiente link: <https://help.simca.mx/sos/garantías>

**3. Cárgalo y envíalo:** Llena el formulario que se encuentra en la página web de SOS SIMCA y adjunta tus fotos y video de evidencia de la falla a reportar.

**4. Agenda:** En breve recibirás un correo de confirmación de recepción y a la brevedad, nuestra área de garantías se pondrá en contacto contigo vía email, para atender tu solicitud y agendar una visita de inspección. Recuerda revisar tu bandeja de correo no deseados.

**5. Todo listo:** Una vez completados estos 5 pasos, pronto podrás seguir disfrutando tu departamento sin preocupaciones.

**NO OLVIDES** revisar y leer este “Manual de Uso y Mantenimiento”, donde te damos recomendaciones generales para un excelente funcionamiento y puedas conservar tu departamento en perfectas condiciones.

Si tienes alguna duda, el equipo de servicio al cliente está disponible para ayudarte.

# GRAN TULUM

## 5. ASPECTOS GENERALES DE LOS INMUEBLES

Al momento de recibir su departamento es importante tener en 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.

### 5.1 FISURAS Y GRIETAS

En general, la aparición 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:

#### 5.1.1 MATERIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN

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

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.

#### CONCRETO, APLANADOS Y TABLAROCA

El proceso de fraguado es un proceso natural que dura entre 2 y 3 años y que se caracteriza por la disminución de volumen de morteros y concretos debido a la liberación del agua que se le agrega al ser elaborado. 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.

# GRAN TULUM

Recomendamos realizar una reparación general de fisuras dos años después de la recepción de su departamento, la cual consiste en resanar y repintar o empapelar según corresponda.

Los plafones y muros de Tablaroca son fijados a estructuras expuestas a dilatación y contracción. Esto produce que algunas uniones entre ellas se separen levemente, resultando a su vez en la aparición de fisuras.

## 5.1.2 MATERIALES DE COMPORTAMIENTOS DIFERENTES

Su departamento está formado por distintos tipos de estructuras, entre ellas muros principales de concreto armado y muros de block de concreto.

Debido a que los materiales que forman cada una de las estructuras son diferentes, se expanden, contraen y se comportan en forma distinta ante las variaciones térmicas, la humedad ambiental y los asentamientos. Por lo tanto, siempre se producirán fisuras donde se unen diferentes tipos de materiales: por ejemplo, en las uniones de molduras, blocks, tablaroca, estructuras de madera, esquinas ensambladas y en el junteo existente entre pisos, lambrines y cubiertas. La reparación de estas fisuras es su responsabilidad.

## 5.2 HUMEDAD Y FILTRACIONES

Gran parte de los problemas que puede presentar una propiedad son causados por humedad o filtraciones. Por esto, es importante que 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 algo normal y un problema que requiere ser resuelto a la brevedad.

### 5.2.1 CONDENSACIÓN Y FUENTES 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 exterior, se pone en contacto con una superficie de menor temperatura.

# GRAN TULUM

Es importante considerar que el uso cotidiano de una vivienda genera varias fuentes de humedad, 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, ducha, secadoras, artefactos de cocina y calefacción, 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 humedad exterior del ambiente.

Recordaremos que mientras mayor sea la humedad en el 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 genera 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.

## PARA PREVENIR PROBLEMAS A CAUSA DE LA HUMEDAD, EVITAR OLORES Y MANTENER SU VIVIENDA SECA RECOMENDAMOS:

- Prenda los aires acondicionados de su vivienda, de forma periódica, para evitar la acumulación de humedad al interior. Aun cuando no esté en uso el departamento, se recomienda llevar un programa de limpieza y ventilación.
- 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. Use siempre los extractores de aire en baños que no cuenten con ventanas.
- Cocine siempre utilizando la campana y procure mantener limpio el filtro y reemplazarlo periódicamente según las instrucciones del fabricante.

# GRAN TULUM

## 5.2.2 FILTRACIONES Y HUMEDAD PRODUCIDAS POR LLUVIAS

Durante la construcción del armazón y la aplicación del enlucido se utiliza una gran cantidad de agua, que tarda mucho tiempo en eliminarse. Por lo tanto, es normal e inevitable que las paredes y los cimientos contengan inicialmente un alto porcentaje de agua, que suele eliminarse gradualmente durante los dos primeros años tras la finalización del edificio. Aunque la humedad presente en su apartamento disminuirá de forma natural con el tiempo, es posible acelerar el proceso y mitigar sus efectos mediante una ventilación adecuada de cada habitación y el uso de aparatos de aire acondicionado. **SIMCA** recomienda retrasar la reparación de cualquier daño causado por la humedad inicial (grietas, pintura, etc.) hasta que el proceso de secado natural de su vivienda se haya completado y la pintura haya alcanzado su vida útil.

El propietario es responsable de asegurar que todo el apartamento esté correctamente ventilado y de hacerse cargo de cualquier posible deterioro que pueda producirse debido a una ventilación insuficiente.

**SIMCA** no se hace responsable de los daños causados por no tomar las precauciones necesarias para manejar correctamente el proceso de secado natural de su apartamento.

## 5.2.3 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, es de común ocurrencia que en la unión con los muros y pisos se presenten pequeñas separaciones por donde es posible que se produzcan filtraciones hacia el interior de la vivienda. Por esta razón, Ud. Debe revisar los sellos exteriores de las ventanas al menos una vez al año y, en caso de ser necesario, corregir cualquier problema, utilizando silicón neutro.

Mantenga drenajes limpios de modo de minimizar el contacto con aguas provenientes de lluvias en terrazas. Es responsabilidad del comité de administración, a través del administrador del edificio, preocuparse de la revisión de las techumbres, la cual debe incluir también gárgolas, bajadas y desagües de aguas de lluvia. **SIMCA** no se hace responsable por problemas de este tipo originados por falta de mantenimiento, intervención o modificaciones de terceros.



# GRAN TULUM

## 5.2.4 FILTRACIONES RELACIONADAS CON MOBILIARIO SANITARIO E INSTALACIONES.

Todos los inodoros y cubiertas de muebles normalmente tienen sellos de silicón 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.

Cuando se produzca una filtración (agua, alcantarillado), por pequeña que sea, se debe de reportar de inmediato a <https://help.simca.mx/sos/garantías> y buscar la causa y solución del problema antes de que este sea grave. 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.

## 5.2.5 HUMEDAD EN TERRAZAS

Las terrazas cuentan normalmente con drenes diseñados para evacuar agua de lluvia. Mantenga estos drenes limpios y sin obstrucciones. Nunca baldeé o manguereé terrazas, pues esto puede generar la aparición de humedad dentro de su departamento o el de sus vecinos. Las terrazas no están diseñadas para soportar agua en las condiciones señaladas.

# GRAN TULUM

## 5.2.6 HUMEDAD PROVOCADA POR ACCIDENTES DOMÉSTICOS

Los baños y cocinas no están diseñados para evacuar agua producto de accidentes domésticos, como la desconexión de la manguera de su lavamanos, tarja y equipamiento de la unidad. Al momento de instalar cualquier equipo verifique el estado de las conexiones. Durante su operación considere las precauciones necesarias para evitar accidentes y no los deje funcionando sin supervisión. **SIMCA** no se responsabiliza por daños ocasionados por accidentes domésticos.

## 5.3 FIJACIONES A MUROS Y TECHOS.

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

- a.) Muros y plafones de Tablaroca: Para perforar use una broca de diámetro igual al taquete a utilizar. Use taquetes especiales para Tablaroca (taquetes mariposa). No cuelgue elementos de los cielos falsos.
- b.) Muros de concreto o blocks aplanados: Use brocas especiales para concreto y taquetes plásticos o de expansión para concreto.
- c.) Mármol o losetas: Para perforar cerámicas, use una broca especial para cerámicas de acuerdo al diámetro del taquete a utilizar. No utilice taladros con percusión o clavos, ya que estos podrían quebrar las losetas. Selle con silicón las fijaciones colocadas en lugares húmedos, como baños, cocinas y lavaderos.

# GRAN TULUM

## 6. ELEMENTOS DE ACABADOS

Son elementos de terminaciones o de acabados: los plafones, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, herrajes, grifería, interruptores y enchufes eléctricos, muebles empotrados a la construcción y elementos menores tales como sanitarios, eléctricos y de climatización.

### 6.1 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.

**CUIDADO:** Hay que tener presente que, debido al proceso de envejecimiento de las pinturas, al transcurrir unos meses después de su aplicación, estas 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 estos con cepillo y dos manos de anticorrosivo.

**LIMPIEZA:** Los elementos interiores que estén terminados con pintura vinílica, pueden ser limpiados con un paño húmedo. En ningún caso usar solventes, 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.

# GRAN TULUM

## 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 5 de este manual. Repare estas fisuras cuando corresponda el reemplazo de la pintura.

Cuando realice retoques, aplique pintura solo en el punto dañado utilizando una brocha pequeña. El color de la nueva pintura puede que no concuerde con el del área que la rodea, debido a las características del proceso de envejecimiento de las pinturas. Así mismo, es normal que bajo ciertas condiciones de iluminación los retoques sean más visibles.

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de entregar su departamento, 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 departamento. Los retoques correspondientes a la corrección de estas serán realizados por **SIMCA**.

Como propietario, usted es responsable de los retoques posteriores a este momento, salvo los hechos por **SIMCA** 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 5.1 no están cubiertas por la garantía. Por lo que deben ser reparadas por el propietario.

# GRAN TULUM

## 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 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 descuadre por golpes, o a que están desajustadas 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 interiores permanezcan abiertas de manera que no se produzcan diferencias de temperaturas entre ambas caras de la puerta, evitando así que se tuerzan.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega, se revisará que las puertas se encuentren libres de manchas, rayas, saltaduras y que ajusten correctamente. En caso de detectarse defectos, estos serán reparados. **SIMCA** no responderá por defectos no consignados en el acta de entrega.

# GRAN TULUM

## 6.3 HERRAJES EN CARPINTERIA - (Manijas, cerraduras, bisagras).

Las manijas, 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, pintura, etc.) y los objetos agudos o abrasivos, pueden provocar daños en estos elementos. Originando manchas, decoloración, corrosión o rayas en una superficie.

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

**CUIDADO:** Se recomienda ajustar los tornillos de las bisagras herrajes 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 forzarla puesto que esta se deteriorará.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

**SIMCA** confirmará, durante la entrega de su departamento, que el herraje se encuentre correctamente instalado, en buen estado y funcionando adecuadamente. Exceptuando aquellos elementos que presenten evidencias de mal uso o mantenimiento inadecuado. **SIMCA** no responda del daño causado por corrosión a las superficies de estos elementos.



# GRAN TULUM

## 6.4 CRISTALES Y ESPEJOS

**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 estas, según lo indicado en el punto 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 este se hinche o se desprenda.
- Si necesita agregar iluminación adicional en recintos con espejos, no instale las luces muy cerca de estos, pues un recalentamiento brusco puede quebrarlos.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Los vidrios y espejos no están cubiertos por la garantía. Durante la entrega, **SIMCA** revisará que los sellos perimetrales de los espejos se encuentren en perfecto estado y que tanto vidrios como espejos se encuentren libres de desperfectos y rayas visibles. **SIMCA** 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.

# GRAN TULUM

## 6.5 MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑO.

**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 closets. Siga siempre las instrucciones del envase y seque inmediatamente. Tenga presente que, al limpiar los muebles, afectara 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 objetos 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 y encienda su campana cada vez que cocine, manteniendo las puertas cerradas.

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 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 evitara que las perforaciones de los tornillos se agranden.

# GRAN TULUM

## Tenga Presente:

Revise al menos una vez al año los sellos de tarjas, lavamanos y de las uniones de cubiertas con muros, pues estos se contraen al cabo de cierto tiempo. Reemplácelos cada dos años, pues un sello defectuoso permitiría el paso de humedad dañando sus muebles. Refiérase a la tabla de mantenimiento presente en este manual.

## GARANTIAS Y 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. **SIMCA** 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.

# GRAN TULUM

## 6.6 PISOS Y MUROS REVESTIDOS EN MARMOL, CERAMICAS O PORCELANATOS.

Los pisos y muros de mármol, losetas cerámicas y porcelanatos son fáciles de mantener, pero frágiles. Para mejorar su terminación se ha utilizado un material llamado junteo, el cual cumple una función estética, y ayuda a la impermeabilización del muro o piso.

**LIMPIEZA:** Límpielos utilizando solamente un trapeador humedecido con agua. Evite agregar detergente al agua. Nunca utilice limpiadores abrasivos, pues estos opacan las superficies y dañan el junteo. Si el junteo 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 junteo. Asimismo, no use limpiadores cuyo color pueda transferirse y teñirlo.

**CUIDADO:** Los mármoles y losetas son frágiles. No deje caer objetos sobre ellas ni las golpee. Pues se corre el riesgo de trozarlas o quebrarlas. Tenga presente que, al reponer una cerámica, existe una alta probabilidad que esta 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 los pisos. Se debe aceptar como normal que el junteo que se coloca en la unión entre las losetas 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 junteo puede desprenderse si es limpiado en forma incorrecta. Ventile adecuadamente su unidad. Una mala ventilación puede generar la aparición de hongos en el junteo. Si estos aparecen, limpie con un paño humedecido en una solución suave de cloro diluido agua y luego enjuague.

### Tenga Presente:

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

# GRAN TULUM

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega se revisará que las losetas no estén quebradas y se encuentren libres de fisuras, rayas o golpes. Asimismo, se verificará que los junteos se encuentren en perfecto estado. Si al golpear una loseta se percibe un sonido hueco en algunas zonas, esto no significa que esta 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 superficie y generalmente se reconoce por sonar hueco en toda su extensión, presentar desprendimiento en el perímetro de su junteo y tender a levantarse.

Son de responsabilidad de **SIMCA** 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 losetas, a criterio de **SIMCA**. Es responsabilidad del propietario la reposición de junteos y la reparación de fisuras, rayas y golpes en las cerámicas que no sean expresamente consignadas en el acta de Entrega. **SIMCA** repara las cerámicas que se encuentren sopladas, aunque este defecto no se encuentre consignado en el acta de entrega.

# GRAN TULUM

## 6.7 GRIFERÍA

Las griferías instaladas en su vivienda son de primera calidad y en general no presentaran 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 filtros 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.

**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 silicón en la base, el cual debe ser cambiado periódicamente.

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 empaques. Reemplace los flexibles apenas estos presenten indicios de humedad o deterioro por oxidación. En cualquier caso, se recomienda el reemplazo de empaques cada cinco años.



# GRAN TULUM

## 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 el empaque por otra de las mismas características y vuelve a instalar el vástago. Para llaves con cartucho cerámico, reemplace este por uno nuevo.

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

**SIMCA** revisará que la grifería se encuentre operando adecuadamente y este 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 del empaque durante los 20 días desde que se hizo entrega del departamento, esto podría indicar que el sello de goma estaba defectuoso y **SIMCA** 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.

# GRAN TULUM

## 6.8 ELEMENTOS HIDROSANITARIOS

Ante cualquier desperfecto que se ocasione en llaves, cespól, desagües, WC, etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores. Revise la información contenida en los puntos de este manual referidos a instalaciones de agua potable y alcantarillado, pues ellas son también aplicables a artefactos hidrosanitarios.

**CUIDADO:** Coloquen 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.

Evite golpear accidentalmente objetos o accesorios de porcelana o esmaltados. Un golpe puede ocasionar rayas, picaduras o grietas. No exponga los estanques de su inodoro a fuerzas o presiones anormales pues estos pueden quebrarse en los puntos de unión a la taza. Si su departamento contempla tina de hidromasaje, refiérase al manual del fabricante para su uso, mantenimiento y condiciones de garantía. Las sugerencias contenidas en este manual respecto a sellos y rayas son aplicables a las tinas de hidromasaje. Revise y reponga periódicamente los sellos de silicona de sus equipos, pues estos tienen una duración limitada. Sellos en mal estado por falta de mantenimiento pueden generar filtraciones, no cubiertas por garantía.

### 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 SIMCA, verifique el nivel de corte del flotador que se encuentra dentro del estanque y el estado del tapón 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 tanque y el largo y la trayectoria de la cadena que une la palanca de descarga con el tapón de goma del tanque. El sello de goma debe cortar totalmente el paso del agua desde el estanque hacia la taza. Verifique que éste ajustado adecuadamente; en caso contrario, proceda a reemplazarlo por uno nuevo. En cualquier caso, es conveniente reemplazar el sello de goma una vez al año.

# GRAN TULUM

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega, se verifica que todos los elementos hidrosanitarios funcionen correctamente. Asimismo, se verificará que los accesorios se encuentren libres de desperfectos, rayas y estén adecuadamente sellados. **SIMCA** repara daños superficiales que se consignan en el acta de entrega del departamento. Serán responsabilidad del propietario las rayas en accesorios sanitarios no mencionadas en el acta de entrega. **SIMCA** repara las obstrucciones en los desagües que puedan presentarse hasta 20 días después de la entrega. Pasado este plazo. El propietario es responsable de destaparlos.

# GRAN TULUM

## 6.9 CUBIERTAS DE MARMOL, GRANITO Y SILESTONE.

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 esta 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.

**LIMPIEZA:** El mármol y el silestone solo 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. Con el tiempo el mármol se va gastando y pierde su brillo. Para moderar esta pérdida siga las instrucciones de limpieza de contenidas en este manual.

### **CUIDADO:**

- Debido a su naturaleza porosa, estas cubierta 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 las superficies.
- 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.

### **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.

# GRAN TULUM

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Serán reparadas por **SIMCA** todas las observaciones respecto de las cubiertas y sus sellos que consten en el acta de entrega. La garantía SIMCA no cubre desperfectos ocasionados por mantenimiento inadecuado de los sellos, cubierta-muro o similares. **SIMCA** verificará al momento de la entrega que las cubiertas de granito y mármol se encuentren bien instaladas, libres de rayas, fisuras y piquetes. Asimismo, se verificará la existencia de sellos de silicón en las uniones entre cubierta y la pared.

### 6.10 SUPERFICIES DE ACERO INOXIDABLE

Limpie la tarja y elementos de acero inoxidable solamente con agua y jabón para preservar su brillo. No utilice limpiadores o sustancias de limpieza abrasivas, pues generan rayas y pérdida de brillo. Vuelva a apretar al hacer mantenimiento las griferías a la cubierta ya que con el uso suelen aflojarse. Revise los sellos según tabla de mantenimiento.

### 6.11 ELECTRODOMESTICOS.

Incluyen aparatos como parilla, horno eléctrico, horno de microondas, campana de extracción, y refrigerador; siempre y cuando ellos sean parte del equipamiento original entregado por SIMCA.

**LIMPIEZA:** Recomendamos leer cuidadosamente el manual de instrucciones de cada electrodoméstico, mantenerlos o según lo indicado por el fabricante en el manual de instrucciones y utilizar productos especializados en su limpieza.

**CAUIDADO:** Cada equipo, aun cuando se encuentre bajo garantía del fabricante, requiere de mantenimiento periódico, las que son de responsabilidad del propietario. Consulte el manual de operación respectivo para determinar los trabajos a realizar y los datos de contacto del servicio técnico del fabricante.

# GRAN TULUM

Exija y conserve un comprobante que indique los trabajos realizados. Los cuidados, sugerencias o mantenimientos consignados en este manual dedicados a instalaciones eléctricas e instalaciones hidrosanitarias son aplicables a los aparatos eléctricos. Asegúrese de haberlos comprendido adecuadamente. Si detecta deterioros en cualquier flexible de tu departamento, debe reemplazarlo en forma inmediata.

## 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.

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

**SIMCA** entregara los electrodomésticos en condiciones de funcionamiento. Al momento de la entrega de su departamento se verificarán estas condiciones. Estos equipos 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 efectiva las Garantías diríjase directamente al servicio técnico del fabricante del equipo, indicando el modelo y número de serie respectivo y presente el acta de entrega de su departamento.

**SIMCA** garantiza solamente los elementos correspondientes a la instalación y que consten en el acta de entrega del departamento. El mantenimiento y reparación de los electrodomésticos con posterioridad al acta de Entrega es de su responsabilidad.



# GRAN TULUM

## 6.12 CALENTADORES O BOILERS

Su departamento debe contar con uno o más calentadores para la generación de agua caliente. Estos aparatos son eléctricos y pueden ser de paso (instantáneos) o almacenamiento. Antes de operarlos lea cuidadosamente las instrucciones de uso y mantenimiento sugeridos por el fabricante del equipo.

**LIMPIEZA Y CUIDADO:** Si el calentador es de almacenamiento, se debe de purgar al menos una vez cada 3 meses, para evitar el mal olor del agua y producir obstrucciones en las tuberías debido a la acumulación de sarro. Si el calentador es de paso o instantáneo, solo limpie los filtros de las mangueras de manera periódica para evitar perder flujo y presión del agua.

### Tenga Presente:

Si su departamento no tiene agua caliente, revise primero que el interruptor termo magnético en el centro de carga principal, se encuentre encendido, y verifique las válvulas de paso que estén abiertas por completo, antes de llamar al servicio técnico. La limpieza y cuidado dependerá en parte de la calidad del agua suministrada en la zona.

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega **SIMCA** verificará que los equipos instalados estén operando correctamente. Estos equipos 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 efectiva las Garantías diríjase directamente al servicio técnico del fabricante del equipo, indicando el modelo y número de serie respectivo y presente el acta de entrega de su departamento. **SIMCA** garantiza solamente los elementos correspondientes a la instalación y que consten en el acta de entrega del departamento. La limpieza y cuidado de los equipos con posterioridad al acta de Entrega es de su responsabilidad.

# GRAN TULUM

## 6.13 APLANADOS

El estuco es una mezcla constituida por arena, agua y cemento, utilizada como recubrimiento estético no estructural, que no soporta bien golpes ni es impermeable. En la capa exterior del estuco pueden producirse fisuras, las cuales son normales y se producen por expansión y contracción del material ante variaciones de temperatura y humedad. Estas fisuras aparecen durante los dos primeros años. Si desea tapar estas fisuras, aplique una mezcla aguada de cemento sobre ellas y pinte. De igual manera, es posible que se produzcan desprendimientos o sopladuras en las superficies estucadas. Para reparar, desprenda la zona afectada, limpie, aplique algunas mezclas de estuco preparada de las que se venden en ferreterías y vuelva a pintar.

Entre los elementos constructivos se encuentran cubiertas de techumbre, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, ascensores, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

**SIMCA** revisará que las superficies aplanadas se encuentren libre de fisuras y sopladuras al momento de la entrega. **SIMCA** reparará fisuras y sopladuras desprendidas, durante el primer año a partir de la entrega del departamento. Tenga presente que la textura y el tono de la superficie que se repare podrían no coincidir con las del área circundante.

# GRAN TULUM

## 7. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y SU INTRODUCCION.

### 7.1 CANCELES DE ALUMINIO.

El aluminio es un material noble pero blando. Por lo tanto, está sujeto a deterioro, producto del uso indebido o descuidado. 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.

**LIMPIEZA:** Limpie las superficies de aluminio con agua pura tibia. 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 carros de desplazamiento. Para limpiar vidrios utilice limpiavidrios comerciales o eventualmente vinagre diluido en agua.

**CUIDADO:** Los rieles donde se asientan las ventanas o ventanales necesitan lubricarse una vez al año. Conozca bien el funcionamiento de topes y pestillos, que son los elementos que más rápidamente se deterioran. Se debe cuidar de abrir y cerrar las ventanas suavemente, tirando solo de las manillas 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 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, evitando producto a base de petróleo. 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.

Revise una vez al año los sellos de las ventanas. De ser necesario, rellene con silicón, pues estos tienden a secarse u contraerse a medida que pasa el tiempo, perdiendo sus propiedades. **SIMCA** no se responsabilizará por daños que sean producto de un mantenimiento inadecuado de sellos o por no haberlos reemplazado dentro del periodo indicado. Utilice solo silicón neutro. El silicón acrílico no se adhiere bien a cemento, mortero, ladrillo, etc.

# GRAN TULUM

## Tenga Presente:

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

## GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Las ventanas pueden sufrir rayas menores como resultado de su manipulación. **SIMCA** repara los marcos de ventanas que tengan rayas claramente visibles a una distancia de 1.5 en condiciones de iluminación normales, en aquellos casos en que esta anomalía se consigne expresamente en el acta de entrega del departamento.

Durante la entrega, **SIMCA** revisará que los sellos de silicón se encuentren en perfecto estado. Los vidrios no están cubiertos por la garantía. **SIMCA** reemplazara y arreglara los detalles en marcos de ventanas y ventanales que se especifiquen en el acta de entrega.

## 7.2 IMPERMEABILIZACIONES

Las terrazas descubiertas (sin techo) cuentan con algún tipo de impermeabilización. Al efectuar reparaciones o modificaciones que involucren terrazas descubiertas, estas podrían dañar la impermeabilización de las losas, donde esta se haya contemplado según el proyecto. En consecuencias, al realizar este tipo de trabajos asegure la participación de un profesional competente que garantice su correcta ejecución.

## 7.3 MUROS Y PLAFONES DE TABLAROCA

Los departamentos contienen muros y plafones con un sistema que usa perfiles metálicos y revestimientos de paneles de yeso. Este sistema no resiste golpes. Por lo tanto, se debe tener especial cuidado en estas situaciones. Por ejemplo, si usted desea colocar un cuadro, preocúpese de tener taquetes para Tablaroca y ganchos adecuados. Un clavo corriente se puede salir y, además, dañar su pared.

En las uniones o en los lugares donde la Tablaroca se une con el concreto, pueden aparecer fisuras, productos de que materiales de distinta naturaleza se expanden y contraen de forma diferente ante cambios de temperatura y humedad.

# GRAN TULUM

## 8. INSTALACIONES: CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO.

Las instalaciones del edificio incluyen redes eléctricas, de agua potable, sanitarias, climatización, de comunicaciones, internet, tv, redes contraincendios. En este manual se tratan las instalaciones que se relacionan directamente con su departamento.

### **8.1 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS – Sistema de abastecimiento de agua potable.**

Su departamento cuenta con una red para agua fría y caliente. Las redes están compuestas de un medidor, tuberías y llaves de paso. El agua caliente de su departamento es producida por un calentador dentro de la unidad. La presión de la red de agua potable está controlada por las bombas de presión del edificio. Si se detecta problemas de agua en su departamento, contáctese con la administración del edificio.

Las llaves de paso son para cortes de agua eventuales, no para uso permanente. Conozca la ubicación exacta de las llaves de paso de su departamento y asegúrese que operen correctamente. 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. Si va a ausentarse de su departamento por más de 15 días, cierre la llave de paso principal. Para el mantenimiento y cuidado de las llaves de paso, refiérase a la sección grifería de este manual.

# GRAN TULUM

## 8.2 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS – Sistema de Drenaje.

El buen funcionamiento de la red de drenaje depende de que no existan obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas residuales, a través de los tubos y conexiones que conforman la red. Los artefactos sanitarios no forman parte de la red de alcantarillado, aunque influyen directamente en su funcionamiento.

**LIMPIEZA:** Se recomienda limpiar todos los cespól de tarjas y lavamanos, como mínimo cada 6 meses, ya que ahí se va acumulando residuos que en un momento dado pueden generar malos olores y obstruir el desagüe, causando inundaciones.

**CUIDADO:** Es importante instruir tanto al grupo familiar como al personal de servicio, respecto de no botar ningún objeto que pueda obstruir los desagües de los elementos sanitarios (W.C., tinas, lavamanos, tarjas, etc.). objetos tales como; algodón, toallas higiénicas, papeles, pañales desechables, seda dental, restos de pelos, colillas de cigarros, etc...

No deseche restos de comida o basura en los elementos sanitarios, pues ellos causan obstrucciones en la red de drenaje. De igual manera no vierta grasas comestibles en los desagües, pues estas al enfriarse se solidifican, obstruyendo el flujo normal de los residuos.

### Tenga Presente:

Ante cualquier desperfecto de llaves, cespól, desagües, WC, etc., es recomendable llamar a profesionales o técnicos del área a fin de evitar daños mayores. Los cespól pueden destaparse manualmente, desatornillando la parte inferior de este y descartando los residuos.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Al momento de la entrega, se verificará que todos los elementos de drenaje funcionen correctamente y que sus desagües operen normalmente. En caso de haber obstrucciones, **SIMCA** se hará cargo de destapar los desagües obstruidos durante los primeros 20 días desde la entrega de su departamento, solo si se comprueba que esto ocurre por deficiencias en su instalación o por causa de materiales derivados de la construcción. Posteriormente será de cargo del propietario destapar el sistema de coladeras obstruido a consecuencias de otros elementos.

# GRAN TULUM

## 8.3 INSTALACIONES ELECTRICAS

La red eléctrica de su departamento abastece contactos e iluminación. Su funcionamiento está controlado desde un tablero, dentro de su departamento. 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 interruptores. Cada uno de estos 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 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.

**CUIDADO:** Evite usar equipos o dispositivos que consuman más energía que la dimensionada para cada contacto o circuito. 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. Si un interruptor se desactiva se debe bajar completamente antes de volver a activarlo. Si se desactiva en forma repetitiva, desenchufe todos los artefactos conectados al circuito, pues alguno puede estar generando un corto circuito, 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, pues es responsabilidad del propietario cualquier mal funcionamiento del sistema eléctrico una vez que terceros haya ejecutado trabajos en este.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega se verificará que tanto la iluminación y los contactos estén funcionando correctamente. **SIMCA** reparará las fallas en el sistema eléctrico que consten en el acta de entrega. **SIMCA** no se hace 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, variación de voltaje en la red pública.

# GRAN TULUM

## 8.4 AIRE ACONDICIONADO

Su departamento cuenta con un sistema de aire acondicionado INDEPENDIENTE, consta de 2 elementos básicos: la unidad exterior (compresor), que hace enfriar y circular un gas en el sistema, y las unidades interiores (evaporadoras), mediante las cuales se expulsa aire frío al hacer recircular el aire de la estancia a través de un serpentín con el gas refrigerante. Ambos elementos, interiores y exterior, están conectadas entre ellas, por medio de tuberías de cobre y cables eléctricos, juntos son por un aislante térmico.

Estos equipos tienen muchas ventajas: su sistema de filtros purifica el aire que respiramos, reduce el consumo eléctrico y regula la temperatura interior de forma óptima, y cada unidad interior se puede utilizar de forma totalmente independiente, Se pueden encender, apagar o regular sus termostatos completamente por separado. De esta forma se ahorra energía, ya que no hay necesidad de poner en funcionamiento todo el sistema a la vez.

El sistema del Aire acondicionado tiene un interruptor principal en el tablero eléctrico en el interior del departamento, es muy importante conocer la ubicación de este para cualquier falla o trabajo de mantenimiento.

**CUIDADO:** Un buen mantenimiento del sistema de aire acondicionado prolonga su vida útil y reduce el consumo de energía eléctrica. Asegúrese de limpiar cada tres meses los filtros de las evaporadoras y tenga presente que los termostatos incluidos en la unidad interior, pueden descalibrarse por factores ambientales, en ese caso hágalo revisar por el servicio técnico del fabricante.

Para la unidad exterior considere una revisión y/o mantenimiento cada 6 meses con la finalidad de verificar la presión del gas refrigerante en el sistema para detectar posibles pérdidas y revisar las conexiones eléctricas que alimentan al sistema.

Recuerde mantener todas las ventanas y puertas cerradas mientras está encendido el aire acondicionado con el fin de evitar condensación y mayor consumo de energía eléctrica.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

Durante la entrega se verificará que el sistema de aire acondicionado funcione perfectamente y se explicará el funcionamiento del sistema. **SIMCA** reparará las fallas en el sistema de aire acondicionado que conste en el acta de entrega. **SIMCA** no se hará responsable de las fallas que se presenten como resultado de modificaciones o instalaciones realizadas por el propietario o terceros.



# GRAN TULUM

## 8.5 INSTALACIONES DE VENTILADORES

Los movimientos naturales del ventilador pueden ocasionar que algunas conexiones se pierdan. Un ruido de chasquido o chirrido es un signo inequívoco de tornillos sueltos. Verifique las conexiones de soporte, los soportes y los aditamentos de paleta dos veces al año y apriete todos los tornillos conforme sea necesario.

**LIMPIEZA Y CUIDADO:** Limpie su ventilador periódicamente, utilizando únicamente un paño humedecido con una solución de detergente suave. Nunca use solventes. Seque con un paño suave o un cepillo. Nunca necesitará engrasar su ventilador, los rodamientos sellados permanentemente brindan un funcionamiento silencioso. Asegúrese de que la energía esté apagada en el fusible principal o en el panel de circuitos antes de intentar cualquier reparación.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

En el momento de la entrega se revisarán los ventiladores para comprobar que funcionan perfectamente y se explicará su funcionamiento. **SIMCA** reparará los defectos de los ventiladores que consten en el acta de entrega, **SIMCA** no se hará responsable de los fallos que puedan derivarse de instalaciones realizadas por el propietario o por terceros.

## 8.6 TELEFONO, TV, CABLE E INTERNET.

Cada departamento cuenta con los conductos especiales para la instalación de sistemas de telefonía, TV cable e Internet, así como las terminales necesarias para la conexión de los mismos.

### GARANTIAS Y CONDICIONES DE ENTREGA

**SIMCA** solo reparará 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.

# GRAN TULUM

## 9. ESTRUCTURA DEL EDIFICIO.

Estos elementos han sido contruidos de acuerdo a las especificaciones definidas por un ingeniero calculista, de acuerdo con las normas mexicanas. 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 de la constructora, la autorización de la junta de vigilancia y el permiso municipal de obra menor.

### 9.1 LOSAS DE CONCRETO

Las losas de concreto son parte de la estructura de su vivienda y están diseñadas para permitir agrietamiento sin colapsar ante asentamientos o huracanes. 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 concreto 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, así como los cambios bruscos de temperatura producidos, por ejemplo, por el mal uso del aire acondicionado.

Para corregir fisuras que afectan la estética de algún recinto, rellénelas con pasta de muro y pinte. Si detecta fisuras en elemento estructurales, cuya separación sea superior a 2.5mm, podría requerirse la intervención de un especialista.

# GRAN TULUM

## 10. ASPECTO DE CARÁCTER GENERAL DEL EDIFICIO.

### 10.1 ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes, sin carácter de exclusividad, a menos que la asamblea de condóminos disponga otra cosa, deberán permanecer limpios y en buen estado, debiendo hacerse su mantenimiento en forma periódica. El uso de los espacios comunes y los equipos o maquinas 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 vigilancia y del administrador. La administración del edificio es la encargada del mantenimiento de los espacios comunes.

#### Tenga Presente:

Cualquier observación con respecto a algunos de estos recintos y los elementos que los constituyen deberá canalizarse a través de la administración del edificio, quienes se contactarán con **SIMCA** 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.

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, según corresponda.

# GRAN TULUM

## 10.3 ELEVADORES

El uso correcto de los elevadores y un programa de mantenimiento adecuado asegurarán el buen funcionamiento de estos equipos. Para mantener los elevadores en buen estado, debe tomar las siguientes precauciones:

- Nunca exceder la capacidad máxima.
- Evitar el uso inapropiado.
- No obstruir el cierre automático de las puertas.
- Evitar en uso constante del botón de detención. (salvo en caso de emergencia).

**SIMCA** entrega los elevadores funcionando a la administración del condominio, traspasando las garantías del fabricante e instalador. Esta garantía no incluye defectos originados por desgaste, negligencia, uso inapropiado o diferencias de voltaje en la red eléctrica.

## 10.4 SEGURIDAD

Su edificio cuenta con equipamiento de seguridad básico, el que puede ser complementado con la comunidad si esta así lo dispone. Las características de diseño y equipamiento de seguridad más comunes son las siguientes:

- Accesos controlados.
- Circuito cerrado de cámaras
- Portón automático.

## 10.5 PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Su edificio cuenta con extintores de incendio y salida de red contra incendios de acuerdo normativa legal, cuya ubicación precisa depende de cada proyecto en particular.

A high-angle, close-up photograph of a person with long, dark, wavy hair, seen from behind. They are wearing a white, short-sleeved, button-down shirt that is slightly open at the collar and has a large, flowing white skirt or dress. The person is standing on a sandy beach, and the background is a soft-focus view of the ocean and sky. The overall mood is serene and elegant.

# GRAN TULUM

RESIDENCE

*Tulum — Quintana Roo*

PARADISE

[WWW.GRANTULUM.MX](http://WWW.GRANTULUM.MX)