

# CEDROS DE SAN LUIS

## MANUAL DE OPERACIONES



# RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS CASAS

## AGUAS PLUVIALES

Los techos, terrazas y los balcones todos tienen desagües. Todos deben de ser verificados **semanalmente** para evitar que una obstrucción. Una obstrucción en ella podría causar agrietamientos en los apartamentos a travez de las paredes, techos o suelos.

## AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales de cada casa se conectan directamente con los sépticos del complejo que en total son 4. Dependiendo de la localización de la casa dentro del complejo esta se conecta con un séptico en especifico a donde se dirigen los desechos.

## TINACOS

Cada casa posee su propio tanque de agua localizado en el techo de la casa. El mismo recibe agua para almacenamiento a travez de las tuberías conectadas al mismo las cuales también pasan por la llave de paso localizadas debajo del área de lavado exterior.

Se recomienda que los tinacos sean vaciados y limpiados en su interior cada **6 meses** para evitar la formación de algas dentro de los mismos. Para este propósito de desinfectar los tanques es posible usar una combinación de agua y cloro.

## TECHOS

Por las condiciones climáticas de nuestro país (viento, lluvia, cambios de temperatura), las cubiertas de techo son un elemento que requiere de actividades de mantenimiento rigurosas. Los mismos deben de ser verificados **mensualmente** para verificar que ningún agrietamiento haya comenzado a ocurrir.

Dentro de las labores de mantenimiento se recomienda:

1. Barrer y limpiar las cubiertas con el propósito de evitar acumulaciones de basura que provoquen estancamiento y filtraciones en los ductos de desagüe.
2. Inspeccionar rigurosamente las cubiertas para identificar agrietamientos,

hundimientos, clavos o tornillos. Corregir estos defectos según corresponda, ya que los mismos pueden ser causa de goteras u cosas peores.

3. También es recomendable pintar los techos al menos 1 vez al año para su protección con una pintura de sellado adecuada. Al pintar los techos, debe seguir el siguiente procedimiento:
  - Preparar la superficie con un lavado con agua y detergente adecuado al tipo de techo.
  - Esperar secado antes de aplicar la pintura

## LLAVES DE PASO

Las llaves de paso de cada casa se encuentran debajo del área de lavado en la parte exterior de las casas. Desde allí el suministro de agua en las casas y tinaco pueden ser abiertos o cerrados.

## RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DEL PROYECTO

### PINTURA

Las paredes del complejo deben de ser pintadas por lo menos **una vez cada dos años**. Es importante aplicar pintura tanto a las paredes interiores que rodean al complejo como a las paredes en el exterior para mantener la adecuada presentación y buen aspecto del mismo.

Los movimientos del suelo, el sol y el agua de las lluvias crean micro grietas que pueden causar filtraciones en las paredes y en ocasiones peores también derrumbes, por esto, se sugiere masillar y pintar las paredes cada vez que transcurra el tiempo recomendado y/o antes si se identifican estos casos a tiempo.

## SISTEMA ELÉCTRICO

### PORTÓN PRINCIPAL

El sistema del portón principal del complejo es nuevo. El mismo fue otorgado al complejo luego de que el sistema anterior dejará de funcionar por falta de mantenimiento. El nuevo motor es marca FACC altamente recomendado por varios suplidores. El mismo al igual que cualquier otro equipo eléctrico requiere de su mantenimiento adecuado para su correcto funcionamiento.

Se recomienda aplicar **mensualmente** engrase a las partes movibles del motor como la rueda metálica que mueve el portón. Con la misma frecuencia también se recomienda aplicar el engrase a las ruedas del portón para el correcto deslizamiento de las mismas. También es importante limpiar el canal de deslizamiento de la puerta de cualquier obstrucción que pueda afectar al mismo.

### INVERSOR

El motor del portón principal marca FACC se supe por electricidad común y también de un sistema de inversor localizado detrás de la casa #22. El acceso a este inversor para su correcto mantenimiento puede ser coordinado con el Sr. Damián Cosme residente de la casa #19 del mismo proyecto.

Es importante verificar el estado de las baterías que alimentan al inversor que supe energía al portón principal. Se recomienda que las baterías se revisen **mensualmente** y se completen con agua de baterías de ser necesario.

## SISTEMA SANITARIO

### SÉPTICOS

En el complejo existen 4 sépticos y los mismos deben ser limpiados al menos 1 vez cada 2 años. Todas las aguas residuales del complejo son conducidas a los sépticos localizados debajo de las casas 5, 11, 12 y 18. Los sépticos pueden ser limpiados a través de 4 tapas de registros localizados arriba de los sépticos ubicados detrás de las casas mencionadas anteriormente.

Es importante limpiar estos sépticos antes de que los mismos se llenen a su capacidad ya que la falta de hacerlo a tiempo puede resultar en la destrucción del sistema de drenaje y el mismo sería muy costoso de reparar. Por lo tanto, es recomendable mantenerlos limpios con más frecuencia para evitar un problema de drenaje mayor y más costoso por falta del mantenimiento adecuado.