

MANUAL DE USUARIO

BARRIO LA BLANQUEADA - URUGUAY
AVDA. 8 DE OCTUBRE 2952

Luminus
PARQUE

ESTRUCTURA:



DESARROLLA:

JUSIR SA

PROYECTA:



CONSTRUYE:



- 1- INICIO PRESENTACIÓN
- 2- MEMORIA DESCRIPCIÓN EDIFICIO
- 3- GUÍA RÁPIDA
- 4- SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS
- 6- MUROS Y TABIQUES
- 8- PAVIMENTOS Y ZÓCALOS
- 9- REVESTIMIENTOS
- 10- CIELORRASOS
- 11- PINTURAS Y REVOQUE EXTERIOR DE FACHADA
- 12- MUEBLES Y PLACARES
- 13- PUERTAS
- 14 - CERRAMIENTOS EXTERIORES, ESPEJOS Y MAMPARAS
- 15- GRANITOS: MESADAS
- 16- SANITARIA
- 17- ELÉCTRICA
- 18- PORTERO ELÉCTRICO, TV CABLE, TELEFONÍA
- 18- AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIONES
- 19- ASCENSOR
- 20 - PORTONES
- 20- VENTILACIÓN
- 21- INCENDIO
- 22- HUMEDADES
- 23- CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO
- 24- TÉCNICOS Y EMPRESAS

Con la entrega de su apartamento, usted recibe la **Guía para el Buen Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la ANV** (Agencia Nacional de Vivienda) y este Manual de Usuario complementario.

Este manual que le proporciona **JUSIR S.A. -empresa Desarrolladora del Edificio LUMINUS PARQUE-** brinda a los usuarios una guía que le ayudará a conocer con más detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantenimiento.

El mismo es particular de este edificio, sirviendo de apoyo y complemento de la Guía de la ANV.

El buen cumplimiento de las sugerencias de la Guía de la ANV, y de este manual, le permitirán mantener las garantías que le brinda la empresa, los subcontratistas y los proveedores.

El manual es aplicable a cualquier tipo de vivienda, y le brindará una serie de consejos prácticos y procedimientos sencillos, que le permitirá mantener el buen estado de la construcción, evitando molestias y reparaciones costosas.

Se solicita a cada usuario que se interiorice con la información planteada para poder aplicar y transmitir las indicaciones de este manual.

Este manual contiene datos específicos para el proyecto en cuestión. Eventualmente, pueden presentarse variables poco significativas.

MEMORIA

El edificio se compone por 24 unidades habitacionales, desarrollado en 9 plantas: PB, 7 niveles altos de vivienda y un nivel - Piso 8 - con Salón de Usos Múltiples, terraza/parrillero con vista 250º y azotea.

Cada nivel se compone de la siguiente manera:

Planta baja: Acceso general peatonal y vehicular con 10 cocheras de accesos exclusivos, 2 cocheras dobles, palier, con nivel de accesibilidad adecuado.

Niveles 1 al 5: Dos unidades de tres dormitorios, dos unidades de un dormitorio y circulación general.

Nivel 6 y 7: Una unidad de tres dormitorios, una unidad de un dormitorio y circulación general.

Nivel 8: Salón de usos múltiples, una amplia terraza para actividades de todos los copropietarios, equipada con parrillero de uso común, servicio higiénico y circulación general.

Nivel Azotea: Sala de bombas, equipo del ascensor y salida a la azotea y tanque de agua.

Se deberá reglamentar el uso de los espacios comunes (garages, salon de usos múltiples, etc.) por parte de la Comisión Administradora. (Ver pag.13 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda, ANV)

Puntualiza recomendaciones principales para mantener el óptimo estado de su propiedad. Confiamos a usted la lectura del manual en forma completa, para su íntegra información:

M

Muros : Repintar muros interiores y exteriores cada tres años aproximadamente para proteger y subsanar posibles fisuras que puedan aparecer (previamente rellenarlas con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar). Evite perforaciones profundas pues pueden dañar las instalaciones; recurra a fijaciones adhesivas. No realizar huecos en paredes para evitar daños en la estructura e instalaciones.

Y

Cielorrasos de yeso : Evite golpear elementos de yeso, así como colgar elementos pesados en ellos.

A

Azoteas : Inspeccionar y limpiar los desagües y rejillas una vez por semana.

Controlar el amure de grapas de cableado de antenas, teléfono, TV cable, etc., que pueden dañar la impermeabilización, haciendo perder la garantía. Se deben usar los ductos previstos para esos fines.

Se deberá definir con la comisión administradora acerca del lugar apropiado para la instalación de antenas y elementos que deban amurarse en azotea, sin perjuicio de daños a la copropiedad.

IS

Instalación sanitaria : Limpiar mensualmente los sifones de baños y cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas. No arrojar yerba, té, café, etc. en piletas o inodoros. Se deberán hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

El interceptor de grasa colectivo debe limpiarse mensualmente.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón, etc.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeúntes (ó patios internos), de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

IE

Instalación eléctrica : Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE. No utilice alargues de cable fino y sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos provocando que salte la llave térmica.

AA

Aire acondicionado: Respetar los criterios de instalación para no dañar el aspecto de las fachadas. Se dejaron previsiones para tales efectos. La instalación de equipos exteriores debe realizarse con personal especializado y utilizando los elementos de seguridad correspondientes.

B

Barandas : Sobre las aberturas o barandas no debe apoyarse poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles pesados, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlas.

L

Limpieza : En general no utilice en la limpieza químicos o sustancias agresivas, abrasivas o ácidas. Estas pueden deteriorar, rayar o manchas varios elementos de terminación de la vivienda, haciendo perder sus cualidades físicas y estéticas.

SS

Servicios :

Para conservar las garantías, deben contratarse los servicios aconsejados en el manual.

Las instalaciones, y en especial las que tienen componentes móviles, deben ser chequeadas y mantenidas periódicamente por servicios especializados.

MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

La estructura del edificio está diseñada y calculada en hormigón armado para darle estabilidad al conjunto edilicio. Para mantener su integridad y seguridad se requieren determinados cuidados en su conservación.

Los elementos estructurales no deben ser modificados bajo ningún concepto, salvo que previamente se cuente con un aval técnico que los apruebe. Esto cuenta también para demoliciones de muros, ductos, y todo elemento de albañilería que pudiera estar colaborando en la estructura global.

Las ordenanzas municipales y la ANV establecen que toda modificación estructural o de un bien común debe pasar por el mencionado aval técnico y la aprobación de los copropietarios, para todo proyecto VIS. Se deberán solicitar los permisos municipales correspondientes para todo cambio a realizarse, incluso al interior de los apartamentos.

Los locales en general fueron diseñados para determinado destino. Si realiza cambios en alguno de ellos tenga en cuenta que el nuevo destino responda según las condiciones de diseño originalmente previstas. Todo los elementos constructivos y de terminación, así como los sistemas de aberturas responden directamente a las necesidades de uso de cada local.

Existen elementos que pueden perjudicar el diseño general de fachadas. Deberán tenerse especial cuidado en la instalación de elementos anexos como rejas, toldos, unidades exteriores de aire acondicionado, etc., de modo que respetar lo establecido en el reglamento de copropiedad para tal fin.

La estructura e instalaciones del edificio son bienes comunes. Eventualmente, podría llegar a ser imprescindible que permita el acceso a su unidad a efectos de reparar elementos constructivos o instalaciones que afecten una unidad vecina.

Todo el complejo edilicio, al igual que cada unidad habitacional, cuenta con cerramientos de albañilería compuestos por la propia estructura de hormigón y por muros y tabiques de ticholos de diferentes espesores y revestimientos, de acuerdo a cada función.

EXTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Los muros de fachadas y medianeros en general, son de doble tabique de cerámica hueca (ticholo) con cámara de aire. La misma cuenta con impermeabilización húmeda y aislación térmica. Dichos muros están revestidos interiormente con revoque proyectado de yeso.

En el exterior están revocados con mortero monocapa 4 en 1 al que se le aplicó las manos .

De pintura para exteriores necesarias.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA. | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)
Mortero monocapa - Marca HOLCIM-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

INTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Rejillón cerámico de 17cm de espesor: tabiques divisorios de unidades.
Ticholo de 8 y 12cm de espesores (según cada caso específico): tabiques unidades-palier.
Ticholo de 8cm de espesor: tabiques interiores en unidades.
Terminación revoque proyectado de yeso en muros de mampostería.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En paredes y cielorrasos, es normal encontrar fisuras y micro fisuras menores de 1mm de espesor o de menor entidad. Al ser tan pequeñas no determinan posibles ingresos de humedad u otros agentes externos, y en consecuencia no determinan riesgo estructural, ni afectan la habitabilidad de la vivienda. Al igual que las humedades de condensación, representan sólo un problema estético, por lo que debe considerarse su reparación dentro de las tareas normales de mantenimiento de la unidad, a cargo de los usuarios.

Para solucionar la mayoría de estas fisuras se recomienda repintar periódicamente (cada tres años aproximadamente). Si la fisura es recurrente se recomienda rellenarla con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar.

En muros exteriores, evite amurar grapas de cableado para instalaciones de antenas, TV cable, telefonía, etc., ya que las mismas podrían dañar la impermeabilización y las terminaciones (revoques, pinturas).

Otro aspecto estético a tener en cuenta es la acumulación de suciedad en las fachadas provocada por la contaminación atmosférica. Para corregir esto es recomendable efectuar una limpieza por hidrolavado.

Se deberá tener especial cuidado en la fijación de muebles, estanterías, etc., en muros interiores, ya que pueden dañar las cañerías plásticas embutidas. Asegúrese de evitar perforaciones profundas. Una solución efectiva es recurrir a fijaciones adhesivas.

Los pavimentos y zócalos instalados están pensados para los fines de uso de cada local. Estos proporcionan un acabado estético que permite una superficie segura y de fácil mantenimiento.

CARACTERÍSTICAS

Porcelanato gris mate:	hall, palier.
Vinílico símil madera oscuro:	estares y circulaciones de unidades, dormitorios, cocinas, SUM
Cerámica interior gris oscuro:	baños.
Cerámica exterior gris oscuro:	balcones, patios y terrazas.
Zócalo de PVC color blanco:	en todos los locales.

PROVEEDOR

Pavimento Vinílico símil madera	- Empresa BERTONI
Zócalo de PVC	- Empresa BERTONI
Porcelanato y cerámicas	- Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Apartamentos

Pavimento vinílico

Cumple con estándares aptos para el uso hogareño normal, resistente al agua y al sol.

El mantenimiento diario es sencillo y reducido, con escoba, aspiradora o incluso un paño humedecido en agua limpia para retirar manchas. Se recomienda el uso de productos de limpieza clásicos o detergentes de uso doméstico, y el secado de la superficie. Si bien el piso colocado es compatible con el agua, se aconseja secar de forma inmediata derrames de líquidos. En caso de eventuales pérdidas (ej. rotura de colillas), cerrar inmediatamente las llaves de paso ubicadas dentro de baños o cocinas, o bien la llave general de agua ubicada en el palier. Se aconseja proteger con fieltros las patas de los muebles y toda superficie en contacto con el piso, que pueda ocasionar deterioro del mismo. Se debe tener especial cuidado en no apretar el piso con cualquier dispositivo, como por ejemplo retenes o topes de puertas.

Pavimentos cerámicos o porcelanato

Es suficiente para su mantenimiento la utilización de un trapo húmedo con detergente neutro.

Se recomienda evitar el baldeado con agua ya que podría provocar humedades en las unidades de plantas inferiores. No usar esponjas metálicas, ni sustancias ácidas o corrosivas. Evitar golpear o perforar las baldosas con elementos punzantes, puede provocar humedades.

Áreas comunes

Los palier, tanto interiores como exteriores, escaleras y SUM, forman parte de las zonas de circulación desde la calle hasta su apartamento. Son bienes comunes, y su mantenimiento y limpieza son tareas de la administración y responsabilidad de todos. Las veredas son de baldosas de arena y Pórtland, color gris y se lavan con agua y detergente.

Los pisos de hall y palier son de porcelanato beige, su limpieza es con agua y detergente. Eventualmente, se puede lustrar con cera para aumentar su brillo.

El piso del SUM es de vinílico y conlleva las mismas recomendaciones que el piso de los interiores de apartamentos. Las escaleras interiores fueron terminados con hormigón pintado, su limpieza deberá ser con agua y detergente neutro. En garajes su terminación es hormigón llaneado, debe limpiarse con agua y detergente neutro.

El piso de estacionamientos tiene juntas estructurales abiertas: no se debe baldear o lavar autos porque el agua puede pasar por las juntas hacia el terreno, causando diversos inconvenientes.

Los revestimientos cerámicos comprendidos en los paramentos verticales poseen entre sus características las de ser resistentes, de fácil limpieza y mantenimiento, en locales que así lo requieran; además de brindar un acabado estético.

La impermeabilización de estos paramentos se logra a través de los revestimientos y la pastina perimetral, la cual requiere una especial observación de su estado.

CARACTERÍSTICAS

Cerámica color blanco y gris:	baños
Cerámica texturada en tonos claros (blanco y gris):	cocinas.

PROVEEDOR

Empresa: ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Hay que tener en cuenta que la cerámica es un material con poca absorción, por tanto, el producto de limpieza que utilicemos se queda en la superficie. Se recomienda no emplear mucha cantidad de producto para evitar que queden marcas por sedimento. Para una mejor limpieza, debemos utilizar agua limpia junto a algún jabón neutro en cantidad adecuada. Debemos evitar productos abrasivos y/o esponjas y cepillos duros afín de dañar, rayar o eventualmente romper el esmalte de la cerámica o la pastina de su perímetro.

Los cielorrasos comprenden los elementos horizontales superiores de cada local. Sus características y definición dependen del uso definido en cada local.

CARACTERÍSTICAS

Losa de hormigón visto o pintado:	estacionamientos PB y terrazas.
Placa de yeso, enduido y pintura:	hall de acceso, paliers
Facerit:	interior de unidades.
Placa de yeso, enduido y pintura:	Cocinas y baños.

PROVEEDOR

Cielorrasos placa de yeso - Empresa TRASEC SRL

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las losas de hormigón visto resultan un elemento estético de gran durabilidad, fácil reparación y escaso mantenimiento. Eventualmente de ser necesario puede realizarse hidrolavado a fin de remover suciedad acumulada.

Los cielorrasos de placa de yeso se evitará someterlos a humedades excesivas, para lo cual están previstos extractores que faciliten la evacuación de ésta en los locales correspondientes.

Se deben evitar golpes y roces con elementos pesados o rígidos. Tener en cuenta de no colgar elementos pesados de las placas, salvo que se cuente con la certeza de que cuentan con refuerzos y/o con soportes resistentes adecuados.

En el siguiente capítulo se indican las recomendaciones de mantenimiento de las superficies con enduido y pintura.

El acabado superficial de los diferentes elementos puede ser pintado o revestido con revoque que ya cuenta con color en toda la masa del producto.

Las pinturas brindan la protección necesaria frente a los agentes climáticos y externos en general, y existen diferentes tipos dependiendo de la materialidad de la superficie a aplicar.

En fachada, el revoque monocapa cuenta con todas las características para garantizar su protección.

CARACTERÍSTICAS

Pintura látex al agua:	muros interiores y cielorrasos interiores.
Pintura esmalte sintético gris grafito:	elemento metálicos interiores y exteriores.
Mortero monocapa pintado :	fachadas y patios interiores.

PROVEEDOR

Pinturas:	- Marca SHERWIN WILLIAMS
Empresa de pinturas:	- MACEDUA
Mortero monocapa:	- Tipo GP/CR-CS IV-W2 - HOLCIM-ESPAÑA. Empresa Euroyeso

COLOR DE FACHADA

Mortero monocapa pintado:	-SIERRA, código 30yy20/029 de INCA
Mortero monocapa 4en1:	-NUBE DE ARENA, Catálogo antiguo INCA – Sugerido para reparaciones

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Pintura

Para un óptimo mantenimiento de los elementos protegidos por pinturas, se recomienda repintar aproximadamente cada 3 años.

En paredes, se recomienda no lavar, pero si es imprescindible se debe realizar con jabón neutro y esponja suave, evitando friccionar fuertemente sobre la película.

En elementos de herrería que hayan sufrido oxidación, deberá removerse la pintura, restos y fondo antióxido, luego se debe proceder a pintar con fondo antióxido y finalmente aplicar dos manos de esmalte sintético. Aplicar el fondo antióxido sin un acabado superficial no es suficiente protección ante la acción de los agentes climáticos. Se recomienda chequear anualmente la aparición de manchas de óxido en elementos metálicos al exterior. Es posible que en pinturas exteriores -y en particular sobre herrería- los lapsos entre repintados puedan ser menores a 3 años.

Revoque monocapa

El revoque monocapa exterior tiene la particularidad de que toda la masa presenta el mismo color. Si la fachada es mantenida sin alteraciones sustanciales debido al buen trato, sólo será suficiente efectuar una limpieza por hidrolavado cuando la superficie presente suciedad acumulada por contaminación atmosférica.

Se suministran muebles y placares en carpintería, para baños y cocinas (SUM y viviendas).

CARACTERÍSTICAS

Muebles de cocinas

Mueble bajo mesada:

- Estructura, hojas y cajones de melamínico MDF 15mm con cantos ABS.
- Terminación melamínico blanco.

Herrajes:

- Bisagras auto retén. Perfil tirador superior en aluminio.

Muebles de baños

Mueble suspendido:

- Estructura y hojas de melamínico MDF 15mm con cantos ABS
- Terminación melamínico blanco

Herrajes:

- Tirador en aluminio.

PROVEEDOR

Muebles de cocinas y baños

- Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para efectuar el mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Evite que los muebles (interiores, puertas, banquinas) se mojen. Cuide especialmente que no caiga agua o se derramen líquidos de la mesadas de baños y cocinas sobre las puertas; si esto sucede hay que secarlas inmediatamente.

Si tiene necesidad de sacar los cajones de la cajonera se aconseja recolocarlos en la misma posición.

Una buena ventilación del local es aconsejable para ayudar a conservar la carpintería de madera seca y en buen estado.

Las puertas de acceso a unidades e interiores de apartamentos son importadas de fábrica.

CARACTERÍSTICAS

Marcos y contramarcos:	3cm y 6x4.5cm Marcos de 10 cm de ancho contramarcos de 3 x 6 cm espesores de hojas de 4.5 cm
Hoja:	Estructura de madera, 8mm de MDF y terminación Laqueado blanco o madera Espesor total 4.5cm
Herrajes:	Cerradura de seguridad manija en aluminio.

PROVEEDOR

Puertas de accesos a unidades	- Leonardo Dumas
Puertas interiores	- Leonardo Dumas

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para su mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Mantenga especial cuidado en las corrientes de aire para evitar que las puertas se golpeen. Los sucesivos golpes pueden provocar movimientos en los marcos, así como también dañar puertas y paredes.

CARACTERÍSTICAS

Ventanas:	tipo "monoblock" (cortina de enrollar incorporada) en aluminio anodizado color natural vidrio simple de 6mm. Unidades con ventanas al sur cuentan con vidrio dobles DVH.
Barandas:	Aluminio anodizado color natural con vidrio templado o tubulares horizontales e aluminio anodizado natural.

PROVEEDOR

Empresa ALCRIMET S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para favorecer el correcto deslizamiento de las hojas de las aberturas en general se recomienda mantener limpias las guías y desagües.

En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte personal especializado.

El mecanismo de cierre de las aberturas corredizas presenta un dispositivo con 2 posiciones indicadas con los colores verde (abierto) y rojo (cerrado). Para evitar dañar la traba se deberá tener especial cuidado en posicionar el dispositivo en verde; de modo que el mecanismo esté abierto. Se deberá tener en cuenta que la garantía no incluye daños por uso inadecuado.

Para retirar o colocar las hojas en los marcos se deberá retirar el dispositivo de estanqueidad atornillado en la parte superior del marco, una vez realizada la tarea necesaria se deberá colocarlo nuevamente como estaba.

Se deberá mantener especial cuidado en no apoyar peso sobre los perfiles de aluminio de las aberturas o barandas. El eventual apoyo de poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior, etc., pueden deformar los perfiles y dañar el mecanismo.

Para un buen funcionamiento de las cortinas de enrollar, se deberá tener especial cuidado con la manipulación de la cinta; tirar de la cinta de frente y en paralelo a la pared (nunca de costado), y acompañar suavemente la cinta durante el cierre, para evitar que golpee bruscamente y ocurra un posible descarrilamiento del eje.

Las aberturas y barandas deberán limpiarse con paño humedecido con alcohol o agua y detergente neutro o alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías de las ventanas corredizas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su buen funcionamiento.

No utilizar productos que contengan ácidos, ni elementos abrasivos, tales como esponjas de aluminio o pulidor, en la limpieza de las ventanas, ya que pueden dañar las superficies y el anodizado de las mismas.

En días de lluvia, para asegurar la hermeticidad de las aberturas, deben estar completamente cerradas las hojas de la ventana. En días de tormenta o lluvias copiosas se recomienda mantener la cortina baja.

Los cristales de las ventanas deben limpiarse con un paño humedecido en agua y jabón neutro (por ejemplo: jabón de glicerina), o con líquido limpiavidrios, teniendo la precaución de no tocar los perfiles de aluminio ya que se deteriora el anodizado. No use esponjas duras o cepillos que puedan rayar el vidrio. Tenga especial atención en no raspar las uniones entre el cristal y los sellados (silicona) y entre el vidrio y el burlete.

Las unidades y SUM son entregadas con mesadas y zócalos de granito en cocinas . El granito es un material adecuado para elementos como mesadas donde se desarrollan actividades que requieran de superficies en contacto con constante con líquidos y otros elementos y que a su vez requieren un mantenimiento y limpieza intensivo.

CARACTERÍSTICAS

Mesadas Granito: -Granito San Juan.

PROVEEDOR

Empresa R&C MARMOLES Y GRANITOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

No se debe frotar el granito con materiales abrasivos (tales como esponjas metálicas, lanas de acero, limpiadores a base de cloro, etc.). Se debe lavar con agua tibia, a la cual se le puede agregar un suave detergente no abrasivo (PH7). Enjuagar con agua tibia y secar.

En caso de derramamiento de líquidos, hay que secarlos de inmediato. Los más perjudiciales son los líquidos alcalinos o ácidos (limón o vinagre), sustancias oleosas (manteca, aceites), vino, detergentes y alcohol. El granito no debe tener contacto con ácidos fuertes o químicos, tales como decapantes, limpia hornos, quitaesmaltes, desengrasantes o productos similares.

Para un acabado más duradero, se puede sellar la superficie para reducir su porosidad natural. El mantenimiento para la superficie debería hacerse cada cuatro meses después de limpiarlo con un detergente neutro.

No golpee las mesadas y zócalos de granito con instrumentos contundentes y pesados. Podría rajarse, astillarse o, incluso, romperse (los bordes son las zonas más sensibles a los daños físicos). En cocinas recomendamos el uso de una tabla de cortar auxiliar para así evitar posibles daños superficiales. No exponga el granito a temperaturas excesivamente altas. Le recomendamos usar superficies adecuadas para colocar las ollas calientes.

Conservación y cuidado (Extraído de presupuesto ROOTSTONE)

- No utilice abrasivos o productos corrosivos para limpiar los materiales.
- Limpiar las superficies con jabón neutro.
- No apoyar elementos calientes directamente sobre las superficies, la diferencia de temperatura puede producir fisuras o roturas.
- No deje sobre los materiales productos aceitosos o ácidos, objetos oxidables, o con oxido, pueden generar manchas que sean imposibles de remover.
- No golpear o cortar directamente sobre mesadas.

PROVEEDORES

Instalación sanitaria :	- Empresa WISER.
Bombas hidráulicas :	- Empresa HIDROSERVICE.
Grifería baños:	- Empresa ROZEN.
Grifería cocinas:	- Empresa ROZEN.
Losa sanitaria ZOE:	- Empresa ROZEN.

ABASTECIMIENTO

CARACTERÍSTICAS

La instalación de agua potable de su unidad está diseñada para asegurar un normal abastecimiento. La instalación cuenta con una llave de paso general que se encuentra en el descanso de la escalera, así como llaves para cocina, baños, calefones de baños y eventualmente lavadora, que pueden estar a la vista o dentro de placares.



LLAVES DE PASO EN PALLIER



LLAVE DE PASO PARA LAVARROPAS



LLAVE DE PASO EN COCINAS



LLAVE DE PASO EN BAÑOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cualquier intervención en la cañería de abastecimiento debe hacerla un técnico calificado (también si hay desperfectos en grifos, cisternas, llaves, etc.).

No poner al máximo la temperatura de los calentadores; el máximo aconsejado es 60° en invierno (el agua muy caliente puede deteriorar los caños). Cualquier reparación o intervención en la instalación del calentador debe hacerla una persona calificada; una defectuosa colocación de las colillas (esfuerzo excesivo) puede fisurar el terminal embutido en la pared y generar pérdidas de agua que afecten a su vivienda (en especial pavimentos). Las colillas deben ser de buena calidad (aro troncocónico y malla metálica); las mismas no deben ser golpeadas cuando se realicen tareas de limpieza.

RESERVA INFERIOR Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

CARACTERÍSTICAS

La reserva y abastecimiento de agua en los edificios se realiza mediante tanques de agua de polipropileno ubicados en planta baja y tanques superiores de hormigón armado ubicados en la azotea del piso 9. El sistema se complementa con bombas de impulsión y de presurización, que controlan y regulan automáticamente el abastecimiento y su presión.



TANQUE DE RESERVA INFERIOR



BOMBA DE IMPULSIÓN



CONTROL DE BOMBA

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es recomendable contratar un servicio en forma permanente, a cuyos técnicos poder acudir ante cualquier inconveniente o desperfecto.

De constatarse irregularidades tales como desbordes o falta de agua en tanques, tanto superior como inferior, debe darse intervención de forma inmediata a personal idóneo para poner en condiciones los mecanismos de regulación. Consulte al proveedor de bombas.

No es aconsejable cancelar los accesos a la azotea y tanque de agua, y si se hace, ya sea por razones de control o seguridad, dos o más copropietarios o administradores deberán tener las llaves a la orden.

El equipo de bombeo inferior está compuesto por dos bombas iguales conectadas en paralelo: una está siempre en funcionamiento y la otra está en reserva, de repuesto. Están ubicadas junto a los tanques de agua inferiores.

Se recomienda utilizar alternadamente una y otra bomba en períodos iguales.

Pasos a seguir para hacer funcionar una bomba en lugar de la otra:

1°: Abrir las dos llaves de paso de la bomba a utilizar

2°: Cortar energía a las bombas (Colocar la llave doble vía en la posición 0)

3°: Cerrar las dos llaves de la bomba inutilizada

4°: Alimentar la nueva bomba (Colocar la llave doble vía en la posición opuesta a la inicial)

Las operaciones de cambio de bomba son sencillas, pero pueden ocasionar costosos daños si no se ejecutan correctamente. No permita acciones de personal no calificado.

Limpieza y desinfección de tanques de agua: una vez por año. Esta tarea debe hacerla una empresa especializada. Asimismo, se deberá tener la precaución de no utilizar elementos abrasivos; deberán usarse cepillos plásticos. Es importante evitar que los tanques permanezcan vacíos durante más de un día. Estas precauciones evitan el deterioro de la superficie interior impermeable del tanque.

Se aconseja reforzar la impermeabilización de los tanques de hormigón con algún producto sellador tipo "Super Seal" o similar una vez cada 2 o 3 años.

DESAGÜES

CARACTERÍSTICAS

El retiro frontal del edificio ocupada por las rampas de acceso a los gareges, disponen de regueras para permitir la evacuación de las aguas de lluvia dentro del predio.

Las unidades cuentan con desagües que conectan a cañerías de bajada que evacuan las aguas de forma segura, su unidad es parte de un sistema por lo cual si esta se ve afectada es posible que tenga consecuencia en más unidades.

Los balcones cuentan con caída libre al exterior de forma de evacuar aguas pluviales excesivas y eventualmente agua de limpieza.

Las terrazas de servicio cuentan con resumidero de piso para la evacuación de aguas.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las cámaras deben ser revisadas quincenalmente para verificar que no existan obstrucciones tales como papeles, bolsas de nylon u hojas que puedan obstaculizar la normal salida del agua.

Limpiar mensualmente los sifones de cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas.

No arrojar en los inodoros: trapos, algodones, cartones, envases de nylon, toallas higiénicas, desperdicios orgánicos (comida), etc. Puede ocasionar serias obstrucciones en las cañerías, tanto las de su unidad como

las del edificio. No olvide que dichas instalaciones están concebidas para evacuar exclusivamente aguas residuales.

Sea cuidadoso con los aromatizadores de los inodoros ya que habitualmente se desprenden, pudiendo provocar obstrucciones.

Si hay niños en su vivienda tenga mucho cuidado: se han detectado obstrucciones de cañerías provocadas por juguetes y otros objetos que arrojan los niños a los inodoros.

Los apartamentos están conectados a graseras colectivas ubicadas en las cocheras. Las graseras deben limpiarse mensualmente o quincenalmente, de acuerdo al nivel de uso, por un servicio especializado. Limpiar mensualmente las cajas que se encuentran bajo las rejillas de desagüe de los pisos de baños. Si localiza alguna obstrucción trate de subsanarla lo antes posible con una sopapa o cinta u otro medio que no sea agresivo a la cañería. Nunca utilice varillas ni elementos punzantes en los caños y cajas sifonadas, ya que son de PVC o PPL.

No realizar conexiones para lavarropas en lugares donde no se haya previsto su instalación, ya que una mala conexión puede provocar olores.

Se recomienda realizar chequeos anuales de las colillas de las griferías, de los inodoros y de los calefones así como de las válvulas de los mismos.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón etc.

Los resumideros de los baños tienen una caja sifonada en su interior que evita la entrada de malos olores. En caso de ausencia prolongada basta con hacer correr agua por el lavatorio o el bidet, para sustituir el agua necesaria.

Se aconseja hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeuntes, de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

GRIFERÍAS Y ARTEFACTOS

CARACTERÍSTICAS

Grifería

Monocomandos baños y cocinas: -marca ROZEN, cromadas

Artefactos sanitarios

Inodoro con mochila y bidet : -línea Zoe , color blanco: en baños de unidades y Sum.

Accesorios metal cromado: -Marca ROZEN: en baños.

Piletas en acero inoxidable: - Marca ROZEN en cocina.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En las griferías conviene limpiar periódicamente los aireadores, desenroscándolos y sometiéndolos al chorro de agua para arrastrar y desprender impurezas retenidas.

Para recuperar el buen uso de los aireadores deben dejarse durante un día sumergidos en un recipiente con vinagre.

Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y otros residuos minerales contenidos en el agua. Evite dañar las superficies secándolas bien con un paño suave, sin emplear detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería, como cualquier elemento cromado, sufre deterioro irreparable en su superficie si se limpia con ácido clorhídrico o muriático.

Las piletas se aconseja no limpiarlas con productos abrasivos (esponja de aluminio, etc.). No dejar elementos dentro de la misma.

Se aconseja no llenar baldes dentro de ellas ya que el peso excesivo podría dañarlas. El nivel de agua no debe llegar hasta la mesada, para evitar desbordes que mojen los muebles de cocina. Tenga cuidado de no golpearla con elementos punzantes.

Lavar con abundante agua después de su uso. Se pueden usar detergentes normales o en crema, en manchas persistentes use vinagre blanco caliente. Existen productos específicos para mantener el brillo en este tipo de piletas.

CARACTERÍSTICAS

Cada apartamento tiene, en sala de contadores ubicada en planta baja, un medidor de UTE y una llave térmica de corte, llamada ICP por Interruptor de Control de Potencia. Esta llave limita el consumo al valor de potencia contratado y, en caso de superarlo, corta el suministro de energía eléctrica. Este valor contratado surge de una media estandarizada en función del tamaño de la vivienda y del tipo de calefacción a utilizar. La llave térmica también podría llegar a interrumpir el suministro de energía si se produce un cortocircuito importante en un aparato conectado dentro del apartamento (aunque en la mayor parte de los casos debe abrir el interruptor del propio circuito dentro del tablero del apartamento).

Cada apartamento tiene, además, en el tablero ubicado dentro de la unidad, una llave diferencial que corta la energía cuando detecta una fuga a tierra. Este interruptor protege también a las personas contra contactos indirectos. Es decir, en caso de producirse la fuga a tierra a través de una persona, interrumpe el flujo de corriente.



TABLERO DE UNIDADES Y SUM

En la sala de medidores se encuentran los gabinetes de medidores que contienen los contadores individuales (que miden los consumos de energía eléctrica de cada apartamento), el contador de los servicios generales de la Copropiedad que mide el consumo de los servicios comunes y la llave específica para la bomba de incendio.

SALA DE CONTADORES DE UTE



TABLERO DE SERVICIOS GENERALES

CONTADOR DE BOMBA DE INCENDIO

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cuando se produjo un cortocircuito en algún aparato de su unidad, el interruptor que protege el circuito eléctrico dentro del tablero se abrirá protegiendo el conductor y los equipos conectados al mismo. Para restablecer la energía, desconecte el aparato que provocó el sobre consumo o el cortocircuito y luego levante la llave. Si la energía no se restablece (la llave vuelve a saltar) es muy probable que el problema esté localizado en la instalación eléctrica. En este caso es recomendable llamar a un electricista.

Puede resolver momentáneamente la situación, bajando todas las llaves térmicas del tablero de su vivienda, y volviendo a **subirlas de a una a la vez**, y así sabrá cuál es la llave que tiene el problema, y podrá dejar solo esa llave sin utilizar hasta llamar a un electricista.

Es importante NO utilizar alargues de cable fino sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos y provocar que salte la llave térmica. Tampoco conecte muchas fichas a un mismo tomacorriente. Nunca use adaptadores para tomacorrientes o fichas no compatibles. Evite perforaciones profundas; recurra preferiblemente a fijaciones adhesivas.

Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE.

Nunca realice modificaciones en el tablero de su unidad si no es a través de un instalador eléctrico autorizado por UTE.

Es importante verificar mensualmente que los interruptores diferenciales estén funcionando adecuadamente. Para ello deberá presionar el botón de test y comprobar que el interruptor abre correctamente (se corta la energía en los circuitos conectados a través de él). Reponga luego manualmente el interruptor.

Trate de mantener el nivel de calidad técnica de la instalación, evitando intervenciones que no respeten las normas de seguridad y confort de su unidad. Siempre contrate personal técnicamente calificado cuando deba hacer reparaciones.

Se recomienda que los gabinetes de medidores permanezcan cerrados por cuestiones de seguridad. Tener en cuenta que el personal de toma de consumo de UTE debe acceder mensualmente al mismo.



MONTANTE ELÉCTRICA EN PASILLOS



TABLERO DE COMANDO ASCENSOR PISO 8

CARACTERÍSTICAS

Cada unidad cuenta con portero eléctrico que facilita la comunicación y apertura de la puerta de acceso al edificio. En cada unidad están previstas conexiones para TV cable, telefonía, etc.

PROVEEDOR

Portero eléctrico - ELECTROROM.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Preste especial atención en no dejar descolgado el tubo en el apartamento, ya que disminuye el volumen del altavoz de las demás unidades.

Asimismo, cuide de no dejar hundido el botón de apertura del aparato telefónico, ya que quemaría el cerrojo eléctrico o la fuente de alimentación.

Existen previsiones en estares y dormitorios donde poder conectarse a las instalaciones de TV cable y telefonía.



CARACTERÍSTICAS

Fueron previstas conexiones en dormitorios y estares para la instalación de equipos de AA tipo split.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

La instalación de los equipos de AA debe ser realizada por personal calificado para la tarea. El personal que realice la instalación deberá estar provisto de elementos de seguridad adecuados y usarlos correctamente como ser: cinturón de seguridad con amortiguador y cuerda de vida. Dicha cuerda deberá estar amarrada a un punto firme de la edificación.

La unidad interior se coloca en la pared donde está la previsión. En dicho lugar se encuentra una caja de eléctrica con cables que se alimentan desde el tablero a través de una llave térmica.

Cercano a la caja de eléctrica se encuentra una perforación (P) hacia la terraza donde se ubicará la unidad exterior. A través de la misma pasan los caños de cobre ya previstos, la conexión eléctrica de la unidad exterior y el desagüe de la unidad interior.

Los cables y cañerías que deban quedar expuestos tanto en fachadas como interior de locales deberán contemplar recorridos mínimos y canalizarse en ductos plásticos para tal fin, instalados de manera de cuidar encuentros mediante piezas de conexión, fijados firmemente a la pared, y procurando una

Respecto a la ventilación de cocinas, por ser interiores la normativa exige la ventilación mecánica del sector sobre los fuegos, es decir sobre el artefacto de cocina. El usuario deberá instalar una campana de extracción que garantice una renovación de aire mínima de 600m³/hora (característica reunida por la mayoría de las campanas existentes en nuestro mercado). En cada uno de los casos está previsto la instalación eléctrica y el pase en la albañilería si corresponde.

COLOCACIÓN

Se grafica a continuación la ubicación de las unidades exteriores según proyecto.

El tipo de soporte de utilizar serán los que se detallan a continuación de metal galvanizado que garantice la estabilidad de la unidad.



SOPORTE TIPO DE METAL GALVANIZADO



FACHADA UBICACIÓN DE UNIDADES EXTERIORES AA

El edificio cuenta con un ascensor que permite el acceso desde la planta baja hasta el piso 8 (barbacoa)

CARACTERÍSTICAS

Capacidad de cada ascensor: - 8 pasajeros, 600kg.
Cabina - acero inoxidable
puerta de accionamiento electro automático en acero inoxidable.
Piso: - granito gris
espejo, zócalos y pasamanos en acero inoxidable.

PROVEEDOR

Ascensores - Empresa ADAMOLI S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las Intendencias exigen que los edificios contraten el mantenimiento de los ascensores a una empresa autorizada.

Para la limpieza de la cabina y puertas se recomienda utilizar paños y productos compatibles con los diferentes materiales (acero inoxidable, granito, espejos, etc.). Evite esponjas duras o cepillos que puedan rallar las superficies.

No se deberá utilizar la cabina por un número de personas superior al indicado en la placa de carga, ni superar la carga máxima permitida.

Se deberá evitar accionar el pulsador de alarma, salvo en caso de emergencia.

Recuerde que ciertos cuidados son importantes para mantener los mecanismos en correcto funcionamiento: no saltar ni realizar movimientos violentos dentro de la cabina, no maltratar sus acabados ni su botonera, no obstaculizar el cierre de sus puertas.

Deberá darse aviso a la empresa proveedora y/o de mantenimiento en los siguientes casos: las puertas no cierren o abran correctamente, la nivelación de la cabina en todas las plantas no sea correcta, los pulsadores/botoneras no funcionen, o cualquier otra anomalía que se presente.

GARANTÍA: 10 años

ADAMOLI ASCENSORES, presente en Uruguay desde 1906, con planta fabril desde 1924, EMPRESA PIONERA DE LA INDUSTRIA DEL ASCENSOR Y DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO EN URUGUAY, otorga a los ascensores con "CONTRATO INTEGRAL ADAMOLI" garantía total durante toda la vigencia del contrato. Esta garantía mantiene su vigor, siempre que la conservación esté a cargo de la empresa proponente. A tal fin y a partir de los noventa (90) días corridos de la entrega antes citada corre por cuenta del comprador el "Service" siendo facturado por el proponente por ascensor y por mes, al precio vigente en su momento y sin previa conformidad del comprador.

El edificio cuenta con 6 portones rejas basculantes de accesos vehiculares que han sido equipados con automatismos a distancia para un ingreso más cómodo y seguro con su vehículo. Además cuentan con sirena luminosa y fotocélulas de corte por movimiento.

CARACTERÍSTICAS

Portones conformados en bastidor de hierro y varillas redondas de hierro.

PROVEEDOR

Portones en hierro

- HERRERÍA DELMONTE.

Automatismos

- Empresa SEG Automatismos

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento. El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere los portones, hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



MOTORES DE ELEVACIÓN DE PORTONES

Se colocaron 8 cortinas de enrollar metálicas con control y elevación motorizadas en los accesos a los garages.

Los cajones de las cortinas son chapa plegada galvanizada.-Pintura en polvo al horno electroestática.

CARACTERÍSTICAS

cortinas metálicas de tablilla galvanizada micro perforada o ciega, doble nervio, reforzada con guías especiales galvanizadas tipo riel stanley y base en ángulo todo galvanizado. Y eje reforzado montado en rulemanes. Con ocho motores reductores tubulares de última generación con corte automático y sistema manual en caso de corte de energía y ocho placas de comando a distancia con 16 controles.-

PROVEEDOR

Cortinas metálicas - CORTILUZ

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento. El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere las cortinas hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



CONTROL MANUL DE CORTINAS METÁLICAS

La instalación contra incendio se ha realizado en un todo de acuerdo a las recomendaciones dictadas por la Dirección Nacional de Bomberos.

CARACTERÍSTICAS

El sistema consta de:

Bomba hidroneumática que alimenta con agua a presión las bocas de incendio.

Bocas de incendio ubicadas en palieres y estacionamiento.

Extintores de polvo ABC señalizados.

Detectores de humo con alarma acústica, dentro de las unidades.

Central de alarma en planta baja con sirena y jalador.

PROVEEDOR

Elementos contra Incendio: - Grauser.

Bombas hidroneumáticas - HIDROSERVICE.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

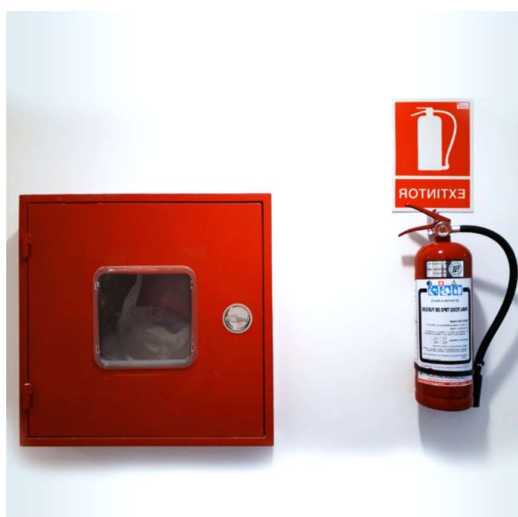
Es responsabilidad de la Comisión Administradora el mantenimiento de estas instalaciones y el chequeo anual de todos los elementos de la instalación. Se deberá atender estrictamente los niveles de carga de los extintores y proceder a su recarga después de su uso o vencimiento.

La Dirección Nacional de Bomberos realiza cursos de entrenamiento para vecinos. Es recomendable participar de los mismos para saber utilizar las instalaciones.

Los tanques superiores tienen un volumen reservado para la prevención contra incendio, que conectado a la bomba de incendio, otorgan la presión necesaria para su funcionamiento. Su función es otorgar la presión necesaria al agua disponible en las bocas de incendio. El sistema funciona automáticamente al abrir cualquier grifo de una manguera. Una vez que se acciona alguna toma de incendio, el accionamiento de la bomba de incendio es automático, pero no es así su apagado, que debe realizarse sólo desde el tablero ubicado en la sala de bombas en la salida a azotea del piso 9.

La bomba debe contar con un mantenimiento y prueba semestral.

Los detectores de humo dentro de las unidades cuentan con alarma acústica; ésta se activa cuando hay humo en el ambiente y también lo hace pausadamente advirtiendo acerca del cambio de baterías.



NICHO EN PASILLOS DE TODOS LOS NIVELES



CARTELERÍA DE GARAGES



BOMBA DE INCENCIO PISO 9



LUMINARIA DE EMRGENCIA EN ESCALERAS

En ciertas ocasiones aparecen humedades en las construcciones. Estas pueden ser consecuencia de diferentes causas, y por lo tanto las acciones a emprender son distintas.

Las causas de aparición de humedades se pueden clasificar en varios tipos: fallas en la impermeabilización, por instalaciones defectuosas, condensación, etc.

CARACTERÍSTICAS

Cuando hay deterioro o fallas en la impermeabilización de un techo o de un muro, normalmente se produce pasaje de agua de lluvia. Por lo tanto, debe repararse la zona afectada en forma inmediata.

Los casos de fallas de impermeabilización por defecto constructivo, suelen manifestarse inmediatamente.

La rotura de caños de abastecimiento y/o desagüe puede provocar importantes humedades. (Ver recomendaciones en sanitaria o Guía ANV.)

La condensación es el fenómeno por el cual el vapor de agua contenido en el aire se transforma en pequeñas gotas cuando entra en contacto con superficies frías, cuando esto sucede en paredes y cielorrasos sumado a una mala ventilación, puede provocar la aparición de hongos.

(Ver pag. 95 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda ANV.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es conveniente conocer los recorridos habituales de cañerías de la instalación sanitaria antes de agujerear paredes, pisos o techos. Las operaciones de perforado de muros, fijación de muebles, estanterías, etc. pueden dañar dichas cañerías. Opte por fijaciones adhesivas; evite perforaciones innecesarias y profundas. Se deben cerrar las llaves de paso para instalar calefones, lavarropas, lavavajillas, etc. También se deben cerrar inmediatamente las llaves ante eventuales pérdidas.

Para disminuir la aparición de condensaciones se recomienda ventilar los ambientes; 3 minutos por día es suficiente para una correcta renovación del aire. No secar ropa en el interior de su vivienda. No usar calefacción con estufas que producen vapor de agua y no tienen tiraje (estufas a supergas, querosene, etc.). Usar deshumidificadores.

En caso de aparición de hongos por condensación (pequeños puntos oscuros): no los deje avanzar; proceda al lavado con agua y detergente, luego enjuague. Aplique fungicida (PRODANIX o similar). Deje secar; en caso de que las manchas persistan se puede aplicar hipoclorito para eliminarlas.

Atención: nunca se debe eliminar los hongos en seco (cepillo, etc.), pues se diseminan por toda la habitación.

Debe vigilar con frecuencia los encuentros entre paredes exteriores o entre paredes y techos. Controle los lugares más fríos, oscuros y menos ventilados de su vivienda. En general, conviene repintar con pinturas fungicidas (antihongos) en baños y cocinas, y en todo ambiente donde se concentre la humedad ambiental.

CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO – RESPONSABILIDADES Y PERIODOS

MANTENIMIENTO GENERAL			
RUBRO	ACTIVIDAD	PERÍODO	RESPONSABLE
INSTALACION SANITARIA Y OTROS			
<i>En cada Vivienda</i>			
Baño			
Duchero	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
Duchero	Limpieza de desagüe	1 mes	Propietario
Lavamanos	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Cajas de piso	Limpieza	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Cocina			
Pileta	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Terrazas y Balcones			
	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
<i>En Áreas Comunes</i>			
Azoteas	Limpieza de desagües	1 semana	Administración
Sistema de bombeo	Inspección	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de desagote	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de agua	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Instalación en general	Inspección, limpieza	1 año	Admin. - Servicio
Regueras	Limpieza	15 días	Administración
Cámaras de inspección	Limpieza	1 mes	Administración
Instalaciones eléctricas			
Disyuntores	Inspección	1 mes	Prop. - Adm. - Servicio
Puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Elementos de protección	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Continuidad de puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Pintura			
Repintado de unidades	Repintado	3 años	Propietario
Repintado de herrería	Repintado	2 años	Propietario / Adm.
Impermeabilizaciones			
Impermeabilización de azoteas	Inspección	1 año	Administración
Inspección general	Inspección	1 año	Administración
Juntas en terrazas	Inspección	1año	Administración
Carpintería de aluminio			
Aberturas de aluminio	Inspección burletes	3 años	Propietario
Desagües	Limpieza	6 meses	Propietario
Guías	Limpieza	1 mes	Propietario
Barandas	Sujeción y amure	1 año	Propietario / Adm.
Estructura			
Inspección general	Inspección	10 años	Administración
Equipo contra Incendio			
Luces de emergencia	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Extintores	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Detectores de humo	Inspección	1 año	Propietario
Alarma centralizada	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Bomba contra incendio	Inspección	1 año	Administración-Servicio

SERVICIOS Y MANTENIMIENTOS A CONTRATAR POR LA ADMINISTRACIÓN

En general todas las instalaciones y en especial las que tienen componentes móviles, mecánicos, eléctricos, hidráulicos, deben ser chequeadas periódicamente (por lo menos en forma semestral) por servicios especializados.

Instalación sanitaria

Portones con automatismos

Sistemas de bombeo

Instalación eléctrica e iluminación

Portero y telefonía interna

Elementos contra incendio (Recarga de extintores y chequeo de todos los elementos)

Limpieza de graseras

Limpieza de áreas comunes

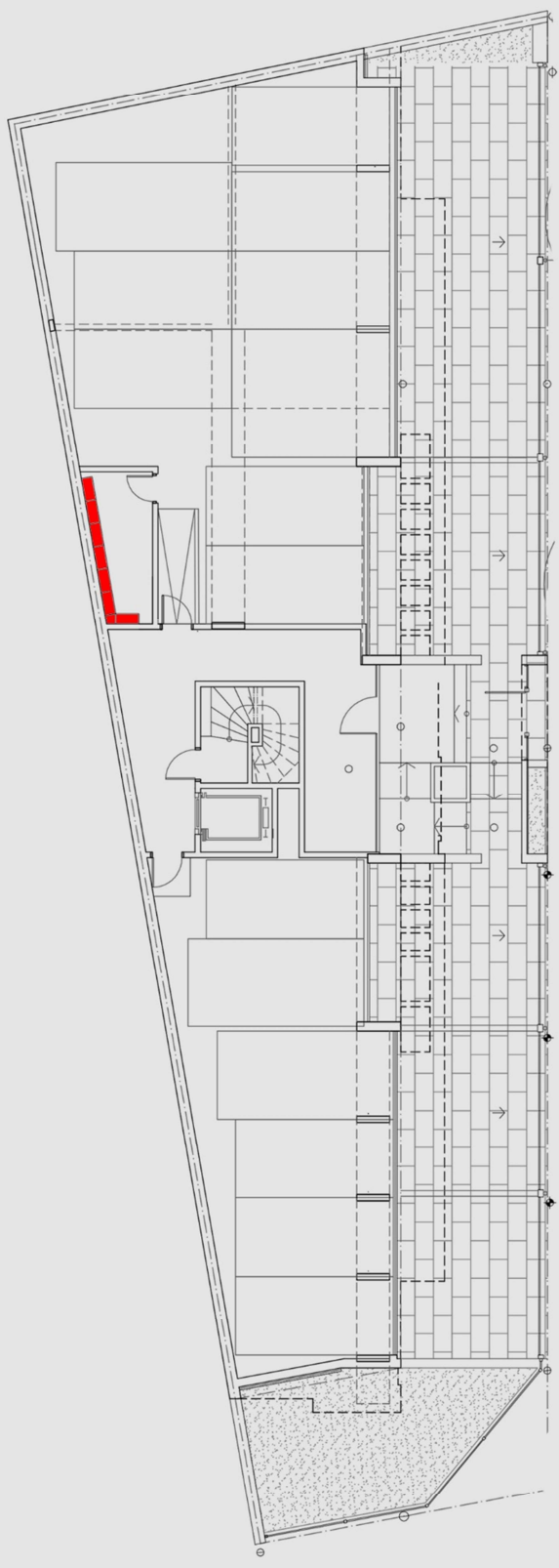
Service ascensor (ver aclaración de garantía en pág 23 del presente manual)

Cumplir y controlar el cronograma de tareas de mantenimiento generará un importantísimo ahorro en reparaciones a toda la copropiedad. Una importante cantidad de tareas (responsabilidad de la Administración) podrán ser cumplidas por el servicio de Portería, siendo responsabilidad de la Administración su instrucción y control. Es de crucial importancia contratar empresas especializadas para realizar los servicios y mantenimientos correspondientes, para mantener las instalaciones operativas. Un mal funcionamiento de ciertas instalaciones generará costos altos de reposición y reparación.

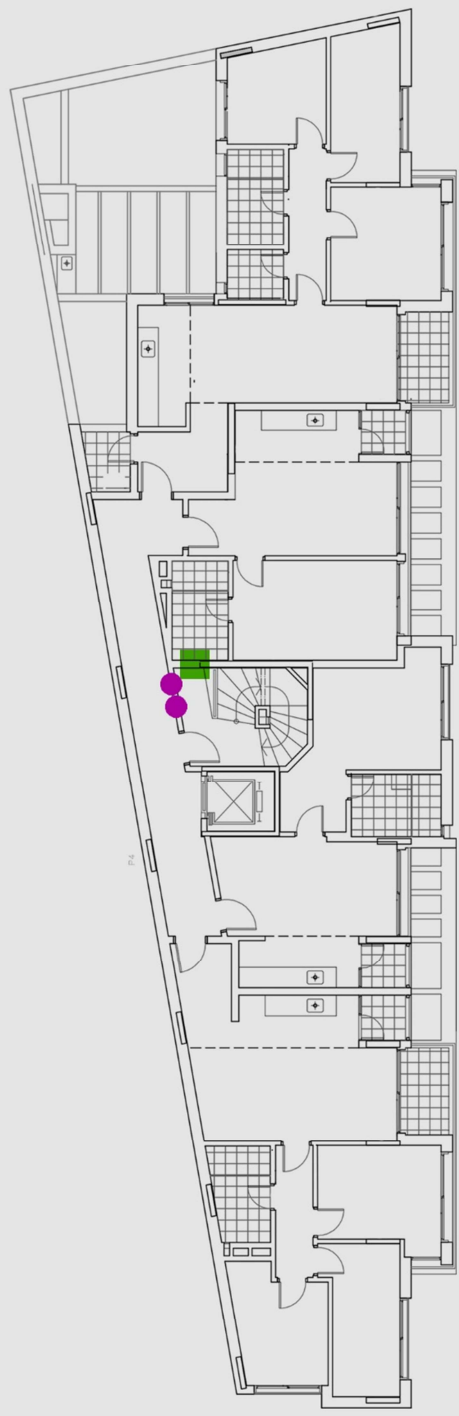
El riguroso cumplimiento de las diferentes tareas anteriormente detalladas redundará en una mejor conservación del edificio y sus instalaciones.

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO DE GARANTÍA
						Desde 28/02/2018
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspsos@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
CARPINTERÍA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRISATALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustín Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CIELORRASOS Y TABICUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	Nova Construcciones	1 año
INSTALACION SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
BOMBAS - Impulsión e incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martín 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACION ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE (Pablo Delmonte)	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelmonte@adinet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	Nova Construcciones	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	099960686	Zabala 1372 etc 39	-	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
PISOS VINÍLICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHWARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schwartzter.com.uy	Nova Construcciones	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguraguav.com.uy	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	Nova Construcciones	1 año

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO GARANTÍA
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	Desde 28/02/2018
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
CARPINTERIA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRSITALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustin Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	NOVA Consts.	1 año
CIELORRASOS Y TABIQUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	NOVA Consts.	1 año
INSTALACIÓN SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
BOMBAS - Impulsión e Incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martin 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	NOVA Consts	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelimonte@adinet.com.uy	NOVA Consts	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	NOVA Consts	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	0999606066	Zabala 1372 esc 39	-	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
PISOS VINILICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHVARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schvartzer.com.uy	NOVA Consts	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguruguay.com.uy	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	NOVA Consts	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	NOVA Consts	1 año



PLANTA BAJA



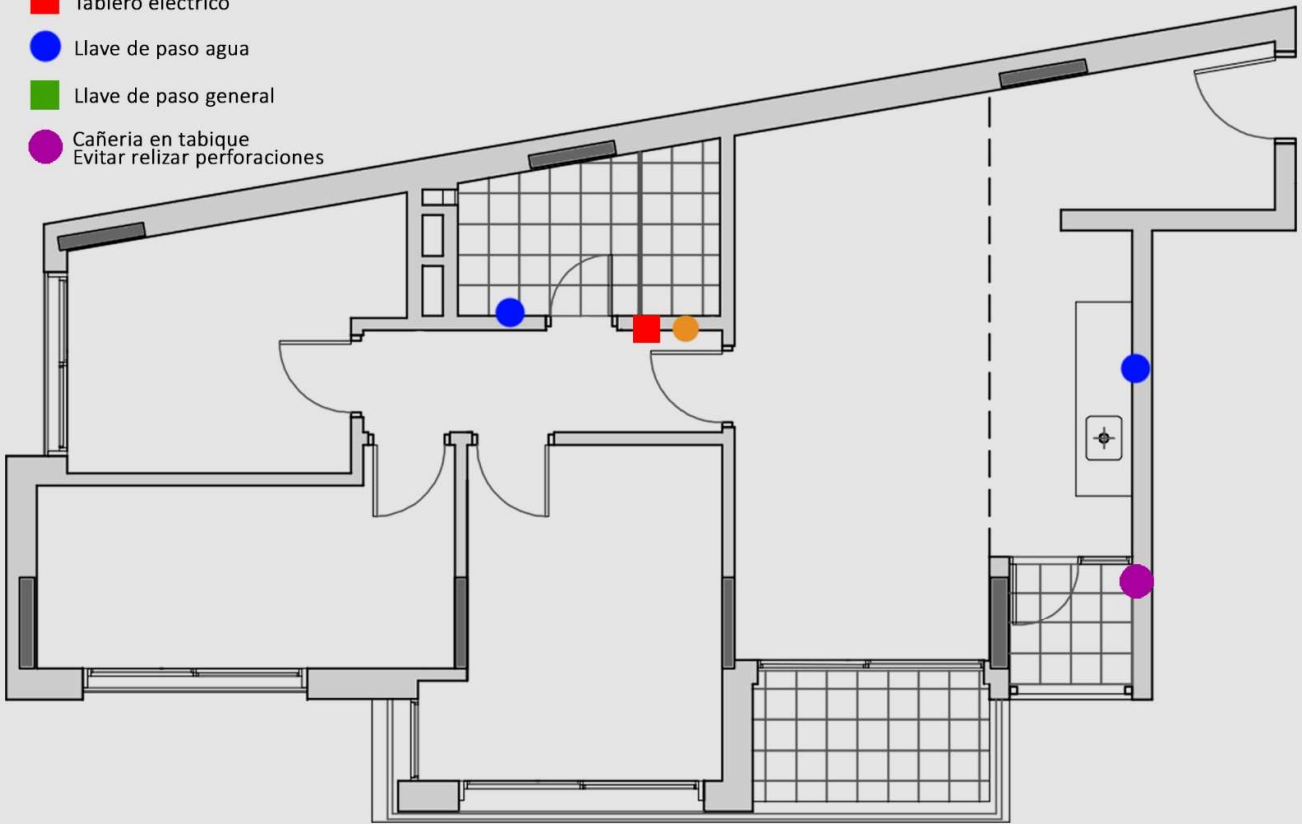
PLANTA TIPO

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar realizar perforaciones

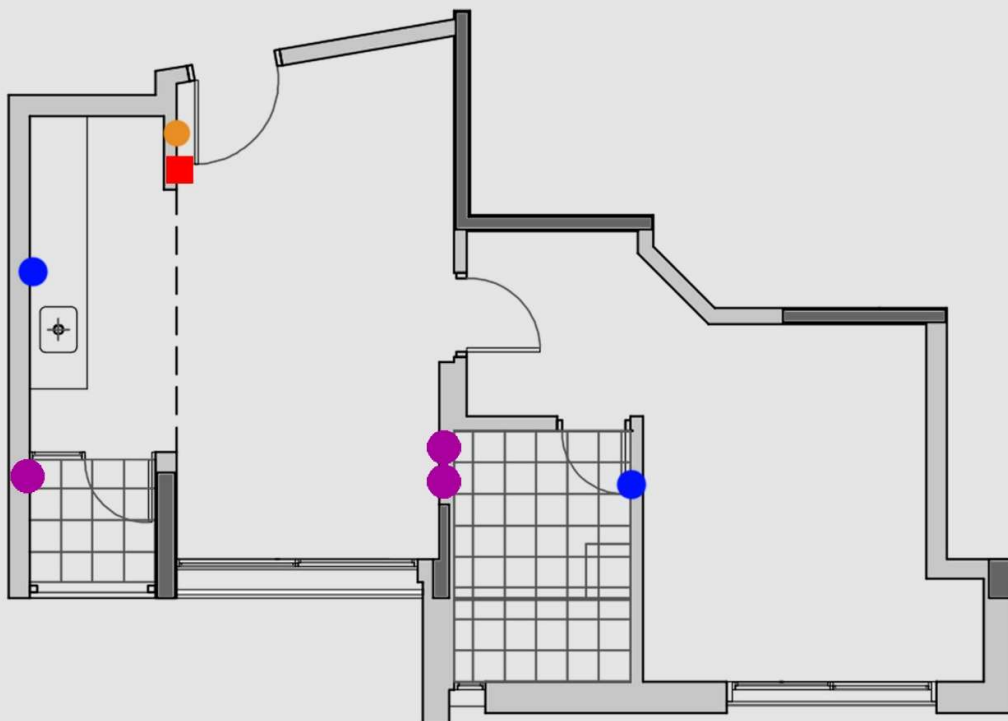
PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS GENERALES

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



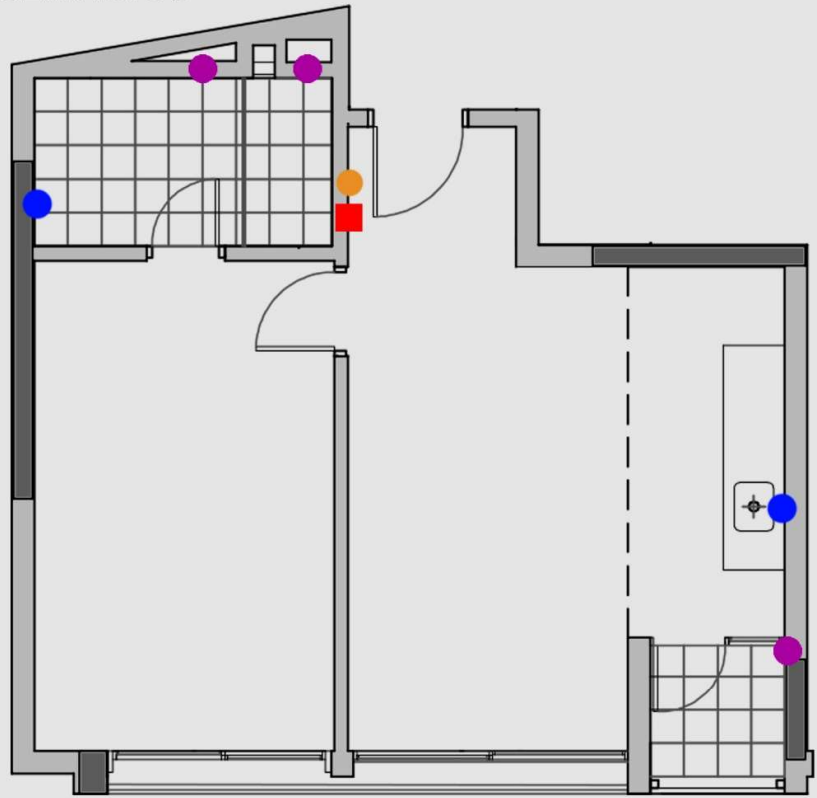
UNIDAD 101-701



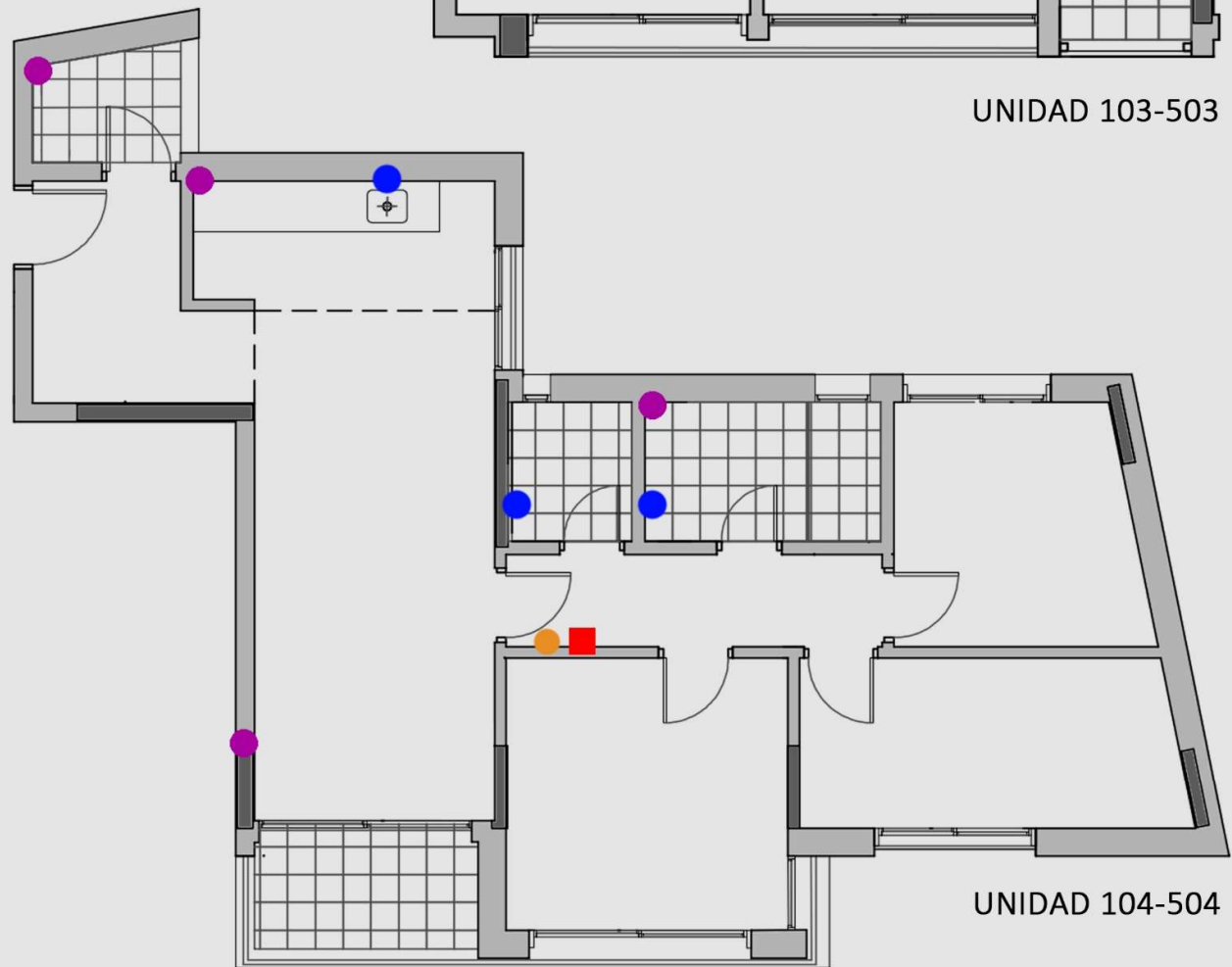
UNIDAD 102-702

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



UNIDAD 103-503



UNIDAD 104-504

EQUIPO TÉCNICO Y EMPRESAS



Proyecto: Estudio ARQUITECTO HARISPE - www.estudioharispe.com
Dirección de Obra: Arq. Diego Harispe
Proyecto agrimensura: AGRIMENSUR
Cálculo de estructura: FERNANDEZ-TRUJILLO
Proyecto instalación eléctrica: AKSYSSA – Washington Arambillete
Proyecto instalación sanitaria: EDUARDO BRENES
Empresa constructora: NOVA Construcciones



bertoni +



*SCHVARTZER



PABLO DELMONTE
TEL. 2525.8071
CEL. 099.18.98.05



SERGIO PICARELLI
IMPERMEABILIZACIONES

MURATEC SRL



MANUAL DE USUARIO

BARRIO LA BLANQUEADA - URUGUAY
AVDA. 8 DE OCTUBRE 2952

Luminus
PARQUE

ESTRUCTURA:



DESARROLLA:

JUSIR SA

PROYECTA:



CONSTRUYE:



- 1- INICIO PRESENTACIÓN
- 2- MEMORIA DESCRIPCIÓN EDIFICIO
- 3- GUÍA RÁPIDA
- 4- SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS
- 6- MUROS Y TABIQUES
- 8- PAVIMENTOS Y ZÓCALOS
- 9- REVESTIMIENTOS
- 10- CIELORRASOS
- 11- PINTURAS Y REVOQUE EXTERIOR DE FACHADA
- 12- MUEBLES Y PLACARES
- 13- PUERTAS
- 14 - CERRAMIENTOS EXTERIORES, ESPEJOS Y MAMPARAS
- 15- GRANITOS: MESADAS
- 16- SANITARIA
- 17- ELÉCTRICA
- 18- PORTERO ELÉCTRICO, TV CABLE, TELEFONÍA
- 18- AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIONES
- 19- ASCENSOR
- 20 - PORTONES
- 20- VENTILACIÓN
- 21- INCENDIO
- 22- HUMEDADES
- 23- CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO
- 24- TÉCNICOS Y EMPRESAS

Con la entrega de su apartamento, usted recibe la **Guía para el Buen Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la ANV** (Agencia Nacional de Vivienda) y este Manual de Usuario complementario.

Este manual que le proporciona **JUSIR S.A. -empresa Desarrolladora del Edificio LUMINUS PARQUE-** brinda a los usuarios una guía que le ayudará a conocer con más detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantenimiento.

El mismo es particular de este edificio, sirviendo de apoyo y complemento de la Guía de la ANV.

El buen cumplimiento de las sugerencias de la Guía de la ANV, y de este manual, le permitirán mantener las garantías que le brinda la empresa, los subcontratistas y los proveedores.

El manual es aplicable a cualquier tipo de vivienda, y le brindará una serie de consejos prácticos y procedimientos sencillos, que le permitirá mantener el buen estado de la construcción, evitando molestias y reparaciones costosas.

Se solicita a cada usuario que se interiorice con la información planteada para poder aplicar y transmitir las indicaciones de este manual.

Este manual contiene datos específicos para el proyecto en cuestión. Eventualmente, pueden presentarse variables poco significativas.

MEMORIA

El edificio se compone por 24 unidades habitacionales, desarrollado en 9 plantas: PB, 7 niveles altos de vivienda y un nivel - Piso 8 - con Salón de Usos Múltiples, terraza/parrillero con vista 250º y azotea.

Cada nivel se compone de la siguiente manera:

Planta baja: Acceso general peatonal y vehicular con 10 cocheras de accesos exclusivos, 2 cocheras dobles, palier, con nivel de accesibilidad adecuado.

Niveles 1 al 5: Dos unidades de tres dormitorios, dos unidades de un dormitorio y circulación general.

Nivel 6 y 7: Una unidad de tres dormitorios, una unidad de un dormitorio y circulación general.

Nivel 8: Salón de usos múltiples, una amplia terraza para actividades de todos los copropietarios, equipada con parrillero de uso común, servicio higiénico y circulación general.

Nivel Azotea: Sala de bombas, equipo del ascensor y salida a la azotea y tanque de agua.

Se deberá reglamentar el uso de los espacios comunes (garages, salon de usos múltiples, etc.) por parte de la Comisión Administradora. (Ver pag.13 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda, ANV)

Puntualiza recomendaciones principales para mantener el óptimo estado de su propiedad. Confiamos a usted la lectura del manual en forma completa, para su íntegra información:

M

Muros : Repintar muros interiores y exteriores cada tres años aproximadamente para proteger y subsanar posibles fisuras que puedan aparecer (previamente rellenarlas con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar). Evite perforaciones profundas pues pueden dañar las instalaciones; recurra a fijaciones adhesivas. No realizar huecos en paredes para evitar daños en la estructura e instalaciones.

Y

Cielorrasos de yeso : Evite golpear elementos de yeso, así como colgar elementos pesados en ellos.

A

Azoteas : Inspeccionar y limpiar los desagües y rejillas una vez por semana.

Controlar el amure de grapas de cableado de antenas, teléfono, TV cable, etc., que pueden dañar la impermeabilización, haciendo perder la garantía. Se deben usar los ductos previstos para esos fines.

Se deberá definir con la comisión administradora acerca del lugar apropiado para la instalación de antenas y elementos que deban amurarse en azotea, sin perjuicio de daños a la copropiedad.

IS

Instalación sanitaria : Limpiar mensualmente los sifones de baños y cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas. No arrojar yerba, té, café, etc. en piletas o inodoros. Se deberán hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

El interceptor de grasa colectivo debe limpiarse mensualmente.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón, etc.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeúntes (ó patios internos), de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

IE

Instalación eléctrica : Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE. No utilice alargues de cable fino y sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos provocando que salte la llave térmica.

AA

Aire acondicionado: Respetar los criterios de instalación para no dañar el aspecto de las fachadas. Se dejaron previsiones para tales efectos. La instalación de equipos exteriores debe realizarse con personal especializado y utilizando los elementos de seguridad correspondientes.

B

Barandas : Sobre las aberturas o barandas no debe apoyarse poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles pesados, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlas.

L

Limpieza : En general no utilice en la limpieza químicos o sustancias agresivas, abrasivas o ácidas. Estas pueden deteriorar, rayar o manchas varios elementos de terminación de la vivienda, haciendo perder sus cualidades físicas y estéticas.

SS

Servicios :

Para conservar las garantías, deben contratarse los servicios aconsejados en el manual.

Las instalaciones, y en especial las que tienen componentes móviles, deben ser chequeadas y mantenidas periódicamente por servicios especializados.

MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

La estructura del edificio está diseñada y calculada en hormigón armado para darle estabilidad al conjunto edilicio. Para mantener su integridad y seguridad se requieren determinados cuidados en su conservación.

Los elementos estructurales no deben ser modificados bajo ningún concepto, salvo que previamente se cuente con un aval técnico que los apruebe. Esto cuenta también para demoliciones de muros, ductos, y todo elemento de albañilería que pudiera estar colaborando en la estructura global.

Las ordenanzas municipales y la ANV establecen que toda modificación estructural o de un bien común debe pasar por el mencionado aval técnico y la aprobación de los copropietarios, para todo proyecto VIS. Se deberán solicitar los permisos municipales correspondientes para todo cambio a realizarse, incluso al interior de los apartamentos.

Los locales en general fueron diseñados para determinado destino. Si realiza cambios en alguno de ellos tenga en cuenta que el nuevo destino responda según las condiciones de diseño originalmente previstas. Todo los elementos constructivos y de terminación, así como los sistemas de aberturas responden directamente a las necesidades de uso de cada local.

Existen elementos que pueden perjudicar el diseño general de fachadas. Deberán tenerse especial cuidado en la instalación de elementos anexos como rejas, toldos, unidades exteriores de aire acondicionado, etc., de modo que respetar lo establecido en el reglamento de copropiedad para tal fin.

La estructura e instalaciones del edificio son bienes comunes. Eventualmente, podría llegar a ser imprescindible que permita el acceso a su unidad a efectos de reparar elementos constructivos o instalaciones que afecten una unidad vecina.

Todo el complejo edilicio, al igual que cada unidad habitacional, cuenta con cerramientos de albañilería compuestos por la propia estructura de hormigón y por muros y tabiques de ticholos de diferentes espesores y revestimientos, de acuerdo a cada función.

EXTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Los muros de fachadas y medianeros en general, son de doble tabique de cerámica hueca (ticholo) con cámara de aire. La misma cuenta con impermeabilización húmeda y aislación térmica. Dichos muros están revestidos interiormente con revoque proyectado de yeso.

En el exterior están revocados con mortero monocapa 4 en 1 al que se le aplicó las manos .

De pintura para exteriores necesarias.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA. | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)
Mortero monocapa - Marca HOLCIM-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

INTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Rejillón cerámico de 17cm de espesor: tabiques divisorios de unidades.
Ticholo de 8 y 12cm de espesores (según cada caso específico): tabiques unidades-palier.
Ticholo de 8cm de espesor: tabiques interiores en unidades.
Terminación revoque proyectado de yeso en muros de mampostería.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En paredes y cielorrasos, es normal encontrar fisuras y micro fisuras menores de 1mm de espesor o de menor entidad. Al ser tan pequeñas no determinan posibles ingresos de humedad u otros agentes externos, y en consecuencia no determinan riesgo estructural, ni afectan la habitabilidad de la vivienda. Al igual que las humedades de condensación, representan sólo un problema estético, por lo que debe considerarse su reparación dentro de las tareas normales de mantenimiento de la unidad, a cargo de los usuarios.

Para solucionar la mayoría de estas fisuras se recomienda repintar periódicamente (cada tres años aproximadamente). Si la fisura es recurrente se recomienda rellenarla con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar.

En muros exteriores, evite amurar grapas de cableado para instalaciones de antenas, TV cable, telefonía, etc., ya que las mismas podrían dañar la impermeabilización y las terminaciones (revoques, pinturas).

Otro aspecto estético a tener en cuenta es la acumulación de suciedad en las fachadas provocada por la contaminación atmosférica. Para corregir esto es recomendable efectuar una limpieza por hidrolavado.

Se deberá tener especial cuidado en la fijación de muebles, estanterías, etc., en muros interiores, ya que pueden dañar las cañerías plásticas embutidas. Asegúrese de evitar perforaciones profundas. Una solución efectiva es recurrir a fijaciones adhesivas.

Los pavimentos y zócalos instalados están pensados para los fines de uso de cada local. Estos proporcionan un acabado estético que permite una superficie segura y de fácil mantenimiento.

CARACTERÍSTICAS

Porcelanato gris mate:	hall, palier.
Vinílico símil madera oscuro:	estares y circulaciones de unidades, dormitorios, cocinas, SUM
Cerámica interior gris oscuro:	baños.
Cerámica exterior gris oscuro:	balcones, patios y terrazas.
Zócalo de PVC color blanco:	en todos los locales.

PROVEEDOR

Pavimento Vinílico símil madera	- Empresa BERTONI
Zócalo de PVC	- Empresa BERTONI
Porcelanato y cerámicas	- Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Apartamentos

Pavimento vinílico

Cumple con estándares aptos para el uso hogareño normal, resistente al agua y al sol.

El mantenimiento diario es sencillo y reducido, con escoba, aspiradora o incluso un paño humedecido en agua limpia para retirar manchas. Se recomienda el uso de productos de limpieza clásicos o detergentes de uso doméstico, y el secado de la superficie. Si bien el piso colocado es compatible con el agua, se aconseja secar de forma inmediata derrames de líquidos. En caso de eventuales pérdidas (ej. rotura de colillas), cerrar inmediatamente las llaves de paso ubicadas dentro de baños o cocinas, o bien la llave general de agua ubicada en el palier. Se aconseja proteger con fieltros las patas de los muebles y toda superficie en contacto con el piso, que pueda ocasionar deterioro del mismo. Se debe tener especial cuidado en no apretar el piso con cualquier dispositivo, como por ejemplo retenes o topes de puertas.

Pavimentos cerámicos o porcelanato

Es suficiente para su mantenimiento la utilización de un trapo húmedo con detergente neutro.

Se recomienda evitar el baldeado con agua ya que podría provocar humedades en las unidades de plantas inferiores. No usar esponjas metálicas, ni sustancias ácidas o corrosivas. Evitar golpear o perforar las baldosas con elementos punzantes, puede provocar humedades.

Áreas comunes

Los palier, tanto interiores como exteriores, escaleras y SUM, forman parte de las zonas de circulación desde la calle hasta su apartamento. Son bienes comunes, y su mantenimiento y limpieza son tareas de la administración y responsabilidad de todos. Las veredas son de baldosas de arena y Pórtland, color gris y se lavan con agua y detergente.

Los pisos de hall y palier son de porcelanato beige, su limpieza es con agua y detergente. Eventualmente, se puede lustrar con cera para aumentar su brillo.

El piso del SUM es de vinílico y conlleva las mismas recomendaciones que el piso de los interiores de apartamentos. Las escaleras interiores fueron terminados con hormigón pintado, su limpieza deberá ser con agua y detergente neutro. En garajes su terminación es hormigón llaneado, debe limpiarse con agua y detergente neutro.

El piso de estacionamientos tiene juntas estructurales abiertas: no se debe baldear o lavar autos porque el agua puede pasar por las juntas hacia el terreno, causando diversos inconvenientes.

Los revestimientos cerámicos comprendidos en los paramentos verticales poseen entre sus características las de ser resistentes, de fácil limpieza y mantenimiento, en locales que así lo requieran; además de brindar un acabado estético.

La impermeabilización de estos paramentos se logra a través de los revestimientos y la pastina perimetral, la cual requiere una especial observación de su estado.

CARACTERÍSTICAS

Cerámica color blanco y gris:	baños
Cerámica texturada en tonos claros (blanco y gris):	cocinas.

PROVEEDOR

Empresa: ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Hay que tener en cuenta que la cerámica es un material con poca absorción, por tanto, el producto de limpieza que utilicemos se queda en la superficie. Se recomienda no emplear mucha cantidad de producto para evitar que queden marcas por sedimento. Para una mejor limpieza, debemos utilizar agua limpia junto a algún jabón neutro en cantidad adecuada. Debemos evitar productos abrasivos y/o esponjas y cepillos duros afín de dañar, rayar o eventualmente romper el esmalte de la cerámica o la pastina de su perímetro.

Los cielorrasos comprenden los elementos horizontales superiores de cada local. Sus características y definición dependen del uso definido en cada local.

CARACTERÍSTICAS

Losa de hormigón visto o pintado:	estacionamientos PB y terrazas.
Placa de yeso, enduido y pintura:	hall de acceso, paliers
Facerit:	interior de unidades.
Placa de yeso, enduido y pintura:	Cocinas y baños.

PROVEEDOR

Cielorrasos placa de yeso - Empresa TRASEC SRL

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las losas de hormigón visto resultan un elemento estético de gran durabilidad, fácil reparación y escaso mantenimiento. Eventualmente de ser necesario puede realizarse hidrolavado a fin de remover suciedad acumulada.

Los cielorrasos de placa de yeso se evitará someterlos a humedades excesivas, para lo cual están previstos extractores que faciliten la evacuación de ésta en los locales correspondientes.

Se deben evitar golpes y roces con elementos pesados o rígidos. Tener en cuenta de no colgar elementos pesados de las placas, salvo que se cuente con la certeza de que cuentan con refuerzos y/o con soportes resistentes adecuados.

En el siguiente capítulo se indican las recomendaciones de mantenimiento de las superficies con enduido y pintura.

El acabado superficial de los diferentes elementos puede ser pintado o revestido con revoque que ya cuenta con color en toda la masa del producto.

Las pinturas brindan la protección necesaria frente a los agentes climáticos y externos en general, y existen diferentes tipos dependiendo de la materialidad de la superficie a aplicar.

En fachada, el revoque monocapa cuenta con todas las características para garantizar su protección.

CARACTERÍSTICAS

Pintura látex al agua:	muros interiores y cielorrasos interiores.
Pintura esmalte sintético gris grafito:	elemento metálicos interiores y exteriores.
Mortero monocapa pintado :	fachadas y patios interiores.

PROVEEDOR

Pinturas:	- Marca SHERWIN WILLIAMS
Empresa de pinturas:	- MACEDUA
Mortero monocapa:	- Tipo GP/CR-CS IV-W2 - HOLCIM-ESPAÑA. Empresa Euroyeso

COLOR DE FACHADA

Mortero monocapa pintado:	-SIERRA, código 30yy20/029 de INCA
Mortero monocapa 4en1:	-NUBE DE ARENA, Catálogo antiguo INCA – Sugerido para reparaciones

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Pintura

Para un óptimo mantenimiento de los elementos protegidos por pinturas, se recomienda repintar aproximadamente cada 3 años.

En paredes, se recomienda no lavar, pero si es imprescindible se debe realizar con jabón neutro y esponja suave, evitando friccionar fuertemente sobre la película.

En elementos de herrería que hayan sufrido oxidación, deberá removerse la pintura, restos y fondo antióxido, luego se debe proceder a pintar con fondo antióxido y finalmente aplicar dos manos de esmalte sintético. Aplicar el fondo antióxido sin un acabado superficial no es suficiente protección ante la acción de los agentes climáticos. Se recomienda chequear anualmente la aparición de manchas de óxido en elementos metálicos al exterior. Es posible que en pinturas exteriores -y en particular sobre herrería- los lapsos entre repintados puedan ser menores a 3 años.

Revoque monocapa

El revoque monocapa exterior tiene la particularidad de que toda la masa presenta el mismo color. Si la fachada es mantenida sin alteraciones sustanciales debido al buen trato, sólo será suficiente efectuar una limpieza por hidrolavado cuando la superficie presente suciedad acumulada por contaminación atmosférica.

Se suministran muebles y placares en carpintería, para baños y cocinas (SUM y viviendas).

CARACTERÍSTICAS

Muebles de cocinas

Mueble bajo mesada:

- Estructura, hojas y cajones de melamínico MDF 15mm con cantos ABS.
- Terminación melamínico blanco.

Herrajes:

- Bisagras auto retén. Perfil tirador superior en aluminio.

Muebles de baños

Mueble suspendido:

- Estructura y hojas de melamínico MDF 15mm con cantos ABS
- Terminación melamínico blanco

Herrajes:

- Tirador en aluminio.

PROVEEDOR

Muebles de cocinas y baños

- Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para efectuar el mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Evite que los muebles (interiores, puertas, banquinas) se mojen. Cuide especialmente que no caiga agua o se derramen líquidos de la mesadas de baños y cocinas sobre las puertas; si esto sucede hay que secarlas inmediatamente.

Si tiene necesidad de sacar los cajones de la cajonera se aconseja recolocarlos en la misma posición.

Una buena ventilación del local es aconsejable para ayudar a conservar la carpintería de madera seca y en buen estado.

Las puertas de acceso a unidades e interiores de apartamentos son importadas de fábrica.

CARACTERÍSTICAS

Marcos y contramarcos:	3cm y 6x4.5cm Marcos de 10 cm de ancho contramarcos de 3 x 6 cm espesores de hojas de 4.5 cm
Hoja:	Estructura de madera, 8mm de MDF y terminación Laqueado blanco o madera Espesor total 4.5cm
Herrajes:	Cerradura de seguridad manija en aluminio.

PROVEEDOR

Puertas de accesos a unidades	- Leonardo Dumas
Puertas interiores	- Leonardo Dumas

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para su mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Mantenga especial cuidado en las corrientes de aire para evitar que las puertas se golpeen. Los sucesivos golpes pueden provocar movimientos en los marcos, así como también dañar puertas y paredes.

CARACTERÍSTICAS

Ventanas:	tipo "monoblock" (cortina de enrollar incorporada) en aluminio anodizado color natural vidrio simple de 6mm. Unidades con ventanas al sur cuentan con vidrio dobles DVH.
Barandas:	Aluminio anodizado color natural con vidrio templado o tubulares horizontales e aluminio anodizado natural.

PROVEEDOR

Empresa ALCRIMET S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para favorecer el correcto deslizamiento de las hojas de las aberturas en general se recomienda mantener limpias las guías y desagües.

En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte personal especializado.

El mecanismo de cierre de las aberturas corredizas presenta un dispositivo con 2 posiciones indicadas con los colores verde (abierto) y rojo (cerrado). Para evitar dañar la traba se deberá tener especial cuidado en posicionar el dispositivo en verde; de modo que el mecanismo esté abierto. Se deberá tener en cuenta que la garantía no incluye daños por uso inadecuado.

Para retirar o colocar las hojas en los marcos se deberá retirar el dispositivo de estanqueidad atornillado en la parte superior del marco, una vez realizada la tarea necesaria se deberá colocarlo nuevamente como estaba.

Se deberá mantener especial cuidado en no apoyar peso sobre los perfiles de aluminio de las aberturas o barandas. El eventual apoyo de poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior, etc., pueden deformar los perfiles y dañar el mecanismo.

Para un buen funcionamiento de las cortinas de enrollar, se deberá tener especial cuidado con la manipulación de la cinta; tirar de la cinta de frente y en paralelo a la pared (nunca de costado), y acompañar suavemente la cinta durante el cierre, para evitar que golpee bruscamente y ocurra un posible descarrilamiento del eje.

Las aberturas y barandas deberán limpiarse con paño humedecido con alcohol o agua y detergente neutro o alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías de las ventanas corredizas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su buen funcionamiento.

No utilizar productos que contengan ácidos, ni elementos abrasivos, tales como esponjas de aluminio o pulidor, en la limpieza de las ventanas, ya que pueden dañar las superficies y el anodizado de las mismas.

En días de lluvia, para asegurar la hermeticidad de las aberturas, deben estar completamente cerradas las hojas de la ventana. En días de tormenta o lluvias copiosas se recomienda mantener la cortina baja.

Los cristales de las ventanas deben limpiarse con un paño humedecido en agua y jabón neutro (por ejemplo: jabón de glicerina), o con líquido limpiavidrios, teniendo la precaución de no tocar los perfiles de aluminio ya que se deteriora el anodizado. No use esponjas duras o cepillos que puedan rayar el vidrio. Tenga especial atención en no raspar las uniones entre el cristal y los sellados (silicona) y entre el vidrio y el burlete.

Las unidades y SUM son entregadas con mesadas y zócalos de granito en cocinas . El granito es un material adecuado para elementos como mesadas donde se desarrollan actividades que requieran de superficies en contacto con constante con líquidos y otros elementos y que a su vez requieren un mantenimiento y limpieza intensivo.

CARACTERÍSTICAS

Mesadas Granito: -Granito San Juan.

PROVEEDOR

Empresa R&C MARMOLES Y GRANITOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

No se debe frotar el granito con materiales abrasivos (tales como esponjas metálicas, lanas de acero, limpiadores a base de cloro, etc.). Se debe lavar con agua tibia, a la cual se le puede agregar un suave detergente no abrasivo (PH7). Enjuagar con agua tibia y secar.

En caso de derramamiento de líquidos, hay que secarlos de inmediato. Los más perjudiciales son los líquidos alcalinos o ácidos (limón o vinagre), sustancias oleosas (manteca, aceites), vino, detergentes y alcohol. El granito no debe tener contacto con ácidos fuertes o químicos, tales como decapantes, limpia hornos, quitaesmaltes, desengrasantes o productos similares.

Para un acabado más duradero, se puede sellar la superficie para reducir su porosidad natural. El mantenimiento para la superficie debería hacerse cada cuatro meses después de limpiarlo con un detergente neutro.

No golpee las mesadas y zócalos de granito con instrumentos contundentes y pesados. Podría rajarse, astillarse o, incluso, romperse (los bordes son las zonas más sensibles a los daños físicos). En cocinas recomendamos el uso de una tabla de cortar auxiliar para así evitar posibles daños superficiales. No exponga el granito a temperaturas excesivamente altas. Le recomendamos usar superficies adecuadas para colocar las ollas calientes.

Conservación y cuidado (Extraído de presupuesto ROOTSTONE)

- No utilice abrasivos o productos corrosivos para limpiar los materiales.
- Limpiar las superficies con jabón neutro.
- No apoyar elementos calientes directamente sobre las superficies, la diferencia de temperatura puede producir fisuras o roturas.
- No deje sobre los materiales productos aceitosos o ácidos, objetos oxidables, o con oxido, pueden generar manchas que sean imposibles de remover.
- No golpear o cortar directamente sobre mesadas.

PROVEEDORES

Instalación sanitaria :	- Empresa WISER.
Bombas hidráulicas :	- Empresa HIDROSERVICE.
Grifería baños:	- Empresa ROZEN.
Grifería cocinas:	- Empresa ROZEN.
Losa sanitaria ZOE:	- Empresa ROZEN.

ABASTECIMIENTO

CARACTERÍSTICAS

La instalación de agua potable de su unidad está diseñada para asegurar un normal abastecimiento. La instalación cuenta con una llave de paso general que se encuentra en el descanso de la escalera, así como llaves para cocina, baños, calefones de baños y eventualmente lavadora, que pueden estar a la vista o dentro de placares.



LLAVES DE PASO EN PALLIER



LLAVE DE PASO PARA LAVARROPAS



LLAVE DE PASO EN COCINAS



LLAVE DE PASO EN BAÑOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cualquier intervención en la cañería de abastecimiento debe hacerla un técnico calificado (también si hay desperfectos en grifos, cisternas, llaves, etc.).

No poner al máximo la temperatura de los calentadores; el máximo aconsejado es 60° en invierno (el agua muy caliente puede deteriorar los caños). Cualquier reparación o intervención en la instalación del calentador debe hacerla una persona calificada; una defectuosa colocación de las colillas (esfuerzo excesivo) puede fisurar el terminal embutido en la pared y generar pérdidas de agua que afecten a su vivienda (en especial pavimentos). Las colillas deben ser de buena calidad (aro troncocónico y malla metálica); las mismas no deben ser golpeadas cuando se realicen tareas de limpieza.

RESERVA INFERIOR Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

CARACTERÍSTICAS

La reserva y abastecimiento de agua en los edificios se realiza mediante tanques de agua de polipropileno ubicados en planta baja y tanques superiores de hormigón armado ubicados en la azotea del piso 9. El sistema se complementa con bombas de impulsión y de presurización, que controlan y regulan automáticamente el abastecimiento y su presión.



TANQUE DE RESERVA INFERIOR



BOMBA DE IMPULSIÓN



CONTROL DE BOMBA

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es recomendable contratar un servicio en forma permanente, a cuyos técnicos poder acudir ante cualquier inconveniente o desperfecto.

De constatarse irregularidades tales como desbordes o falta de agua en tanques, tanto superior como inferior, debe darse intervención de forma inmediata a personal idóneo para poner en condiciones los mecanismos de regulación. Consulte al proveedor de bombas.

No es aconsejable cancelar los accesos a la azotea y tanque de agua, y si se hace, ya sea por razones de control o seguridad, dos o más copropietarios o administradores deberán tener las llaves a la orden.

El equipo de bombeo inferior está compuesto por dos bombas iguales conectadas en paralelo: una está siempre en funcionamiento y la otra está en reserva, de repuesto. Están ubicadas junto a los tanques de agua inferiores.

Se recomienda utilizar alternadamente una y otra bomba en períodos iguales.

Pasos a seguir para hacer funcionar una bomba en lugar de la otra:

1°: Abrir las dos llaves de paso de la bomba a utilizar

2°: Cortar energía a las bombas (Colocar la llave doble vía en la posición 0)

3°: Cerrar las dos llaves de la bomba inutilizada

4°: Alimentar la nueva bomba (Colocar la llave doble vía en la posición opuesta a la inicial)

Las operaciones de cambio de bomba son sencillas, pero pueden ocasionar costosos daños si no se ejecutan correctamente. No permita acciones de personal no calificado.

Limpieza y desinfección de tanques de agua: una vez por año. Esta tarea debe hacerla una empresa especializada. Asimismo, se deberá tener la precaución de no utilizar elementos abrasivos; deberán usarse cepillos plásticos. Es importante evitar que los tanques permanezcan vacíos durante más de un día. Estas precauciones evitan el deterioro de la superficie interior impermeable del tanque.

Se aconseja reforzar la impermeabilización de los tanques de hormigón con algún producto sellador tipo "Super Seal" o similar una vez cada 2 o 3 años.

DESAGÜES

CARACTERÍSTICAS

El retiro frontal del edificio ocupada por las rampas de acceso a los gareges, disponen de regueras para permitir la evacuación de las aguas de lluvia dentro del predio.

Las unidades cuentan con desagües que conectan a cañerías de bajada que evacuan las aguas de forma segura, su unidad es parte de un sistema por lo cual si esta se ve afectada es posible que tenga consecuencia en más unidades.

Los balcones cuentan con caída libre al exterior de forma de evacuar aguas pluviales excesivas y eventualmente agua de limpieza.

Las terrazas de servicio cuentan con resumidero de piso para la evacuación de aguas.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las cámaras deben ser revisadas quincenalmente para verificar que no existan obstrucciones tales como papeles, bolsas de nylon u hojas que puedan obstaculizar la normal salida del agua.

Limpiar mensualmente los sifones de cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas.

No arrojar en los inodoros: trapos, algodones, cartones, envases de nylon, toallas higiénicas, desperdicios orgánicos (comida), etc. Puede ocasionar serias obstrucciones en las cañerías, tanto las de su unidad como

las del edificio. No olvide que dichas instalaciones están concebidas para evacuar exclusivamente aguas residuales.

Sea cuidadoso con los aromatizadores de los inodoros ya que habitualmente se desprenden, pudiendo provocar obstrucciones.

Si hay niños en su vivienda tenga mucho cuidado: se han detectado obstrucciones de cañerías provocadas por juguetes y otros objetos que arrojan los niños a los inodoros.

Los apartamentos están conectados a graseras colectivas ubicadas en las cocheras. Las graseras deben limpiarse mensualmente o quincenalmente, de acuerdo al nivel de uso, por un servicio especializado. Limpiar mensualmente las cajas que se encuentran bajo las rejillas de desagüe de los pisos de baños. Si localiza alguna obstrucción trate de subsanarla lo antes posible con una sopapa o cinta u otro medio que no sea agresivo a la cañería. Nunca utilice varillas ni elementos punzantes en los caños y cajas sifonadas, ya que son de PVC o PPL.

No realizar conexiones para lavarropas en lugares donde no se haya previsto su instalación, ya que una mala conexión puede provocar olores.

Se recomienda realizar chequeos anuales de las colillas de las griferías, de los inodoros y de los calefones así como de las válvulas de los mismos.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón etc.

Los resumideros de los baños tienen una caja sifonada en su interior que evita la entrada de malos olores. En caso de ausencia prolongada basta con hacer correr agua por el lavatorio o el bidet, para sustituir el agua necesaria.

Se aconseja hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeuntes, de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

GRIFERÍAS Y ARTEFACTOS

CARACTERÍSTICAS

Grifería

Monocomandos baños y cocinas: -marca ROZEN, cromadas

Artefactos sanitarios

Inodoro con mochila y bidet : -línea Zoe , color blanco: en baños de unidades y Sum.

Accesorios metal cromado: -Marca ROZEN: en baños.

Piletas en acero inoxidable: - Marca ROZEN en cocina.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En las griferías conviene limpiar periódicamente los aireadores, desenroscándolos y sometiéndolos al chorro de agua para arrastrar y desprender impurezas retenidas.

Para recuperar el buen uso de los aireadores deben dejarse durante un día sumergidos en un recipiente con vinagre.

Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y otros residuos minerales contenidos en el agua. Evite dañar las superficies secándolas bien con un paño suave, sin emplear detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería, como cualquier elemento cromado, sufre deterioro irreparable en su superficie si se limpia con ácido clorhídrico o muriático.

Las piletas se aconseja no limpiarlas con productos abrasivos (esponja de aluminio, etc.). No dejar elementos dentro de la misma.

Se aconseja no llenar baldes dentro de ellas ya que el peso excesivo podría dañarlas. El nivel de agua no debe llegar hasta la mesada, para evitar desbordes que mojen los muebles de cocina. Tenga cuidado de no golpearla con elementos punzantes.

Lavar con abundante agua después de su uso. Se pueden usar detergentes normales o en crema, en manchas persistentes use vinagre blanco caliente. Existen productos específicos para mantener el brillo en este tipo de piletas.

CARACTERÍSTICAS

Cada apartamento tiene, en sala de contadores ubicada en planta baja, un medidor de UTE y una llave térmica de corte, llamada ICP por Interruptor de Control de Potencia. Esta llave limita el consumo al valor de potencia contratado y, en caso de superarlo, corta el suministro de energía eléctrica. Este valor contratado surge de una media estandarizada en función del tamaño de la vivienda y del tipo de calefacción a utilizar. La llave térmica también podría llegar a interrumpir el suministro de energía si se produce un cortocircuito importante en un aparato conectado dentro del apartamento (aunque en la mayor parte de los casos debe abrir el interruptor del propio circuito dentro del tablero del apartamento).

Cada apartamento tiene, además, en el tablero ubicado dentro de la unidad, una llave diferencial que corta la energía cuando detecta una fuga a tierra. Este interruptor protege también a las personas contra contactos indirectos. Es decir, en caso de producirse la fuga a tierra a través de una persona, interrumpe el flujo de corriente.



TABLERO DE UNIDADES Y SUM

En la sala de medidores se encuentran los gabinetes de medidores que contienen los contadores individuales (que miden los consumos de energía eléctrica de cada apartamento), el contador de los servicios generales de la Copropiedad que mide el consumo de los servicios comunes y la llave específica para la bomba de incendio.

SALA DE CONTADORES DE UTE



TABLERO DE SERVICIOS GENERALES

CONTADOR DE BOMBA DE INCENDIO

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cuando se produjo un cortocircuito en algún aparato de su unidad, el interruptor que protege el circuito eléctrico dentro del tablero se abrirá protegiendo el conductor y los equipos conectados al mismo. Para restablecer la energía, desconecte el aparato que provocó el sobre consumo o el cortocircuito y luego levante la llave. Si la energía no se restablece (la llave vuelve a saltar) es muy probable que el problema esté localizado en la instalación eléctrica. En este caso es recomendable llamar a un electricista.

Puede resolver momentaneamente la situación, bajando todas las llaves térmicas del tablero de su vivienda, y volviendo a **subirlas de a una a la vez**, y así sabrá cuál es la llave que tiene el problema, y podrá dejar solo esa llave sin utilizar hasta llamar a un electricista.

Es importante NO utilizar alargues de cable fino sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos y provocar que salte la llave térmica. Tampoco conecte muchas fichas a un mismo tomacorriente. Nunca use adaptadores para tomacorrientes o fichas no compatibles. Evite perforaciones profundas; recurra preferiblemente a fijaciones adhesivas.

Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE.

Nunca realice modificaciones en el tablero de su unidad si no es a través de un instalador eléctrico autorizado por UTE.

Es importante verificar mensualmente que los interruptores diferenciales estén funcionando adecuadamente. Para ello deberá presionar el botón de test y comprobar que el interruptor abre correctamente (se corta la energía en los circuitos conectados a través de él). Reponga luego manualmente el interruptor.

Trate de mantener el nivel de calidad técnica de la instalación, evitando intervenciones que no respeten las normas de seguridad y confort de su unidad. Siempre contrate personal técnicamente calificado cuando deba hacer reparaciones.

Se recomienda que los gabinetes de medidores permanezcan cerrados por cuestiones de seguridad. Tener en cuenta que el personal de toma de consumo de UTE debe acceder mensualmente al mismo.



MONTANTE ELÉCTRICA EN PASILLOS



TABlero DE COMANDO ASCENSOR PISO 8

CARACTERÍSTICAS

Cada unidad cuenta con portero eléctrico que facilita la comunicación y apertura de la puerta de acceso al edificio. En cada unidad están previstas conexiones para TV cable, telefonía, etc.

PROVEEDOR

Portero eléctrico - ELECTROROM.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Preste especial atención en no dejar descolgado el tubo en el apartamento, ya que disminuye el volumen del altavoz de las demás unidades.

Asimismo, cuide de no dejar hundido el botón de apertura del aparato telefónico, ya que quemaría el cerrojo eléctrico o la fuente de alimentación.

Existen previsiones en estares y dormitorios donde poder conectarse a las instalaciones de TV cable y telefonía.



CARACTERÍSTICAS

Fueron previstas conexiones en dormitorios y estares para la instalación de equipos de AA tipo split.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

La instalación de los equipos de AA debe ser realizada por personal calificado para la tarea. El personal que realice la instalación deberá estar provisto de elementos de seguridad adecuados y usarlos correctamente como ser: cinturón de seguridad con amortiguador y cuerda de vida. Dicha cuerda deberá estar amarrada a un punto firme de la edificación.

La unidad interior se coloca en la pared donde está la previsión. En dicho lugar se encuentra una caja de eléctrica con cables que se alimentan desde el tablero a través de una llave térmica.

Cercano a la caja de eléctrica se encuentra una perforación (P) hacia la terraza donde se ubicará la unidad exterior. A través de la misma pasan los caños de cobre ya previstos, la conexión eléctrica de la unidad exterior y el desagüe de la unidad interior.

Los cables y cañerías que deban quedar expuestos tanto en fachadas como interior de locales deberán contemplar recorridos mínimos y canalizarse en ductos plásticos para tal fin, instalados de manera de cuidar encuentros mediante piezas de conexión, fijados firmemente a la pared, y procurando una

Respecto a la ventilación de cocinas, por ser interiores la normativa exige la ventilación mecánica del sector sobre los fuegos, es decir sobre el artefacto de cocina. El usuario deberá instalar una campana de extracción que garantice una renovación de aire mínima de 600m³/hora (característica reunida por la mayoría de las campanas existentes en nuestro mercado). En cada uno de los casos está previsto la instalación eléctrica y el pase en la albañilería si corresponde.

COLOCACIÓN

Se grafica a continuación la ubicación de las unidades exteriores según proyecto.

El tipo de soporte de utilizar serán los que se detallan a continuación de metal galvanizado que garantice la estabilidad de la unidad.



SOPORTE TIPO DE METAL GALVANIZADO



FACHADA UBICACIÓN DE UNIDADES EXTERIORES AA

El edificio cuenta con un ascensor que permite el acceso desde la planta baja hasta el piso 8 (barbacoa)

CARACTERÍSTICAS

Capacidad de cada ascensor: - 8 pasajeros, 600kg.
Cabina - acero inoxidable
puerta de accionamiento electro automático en acero inoxidable.
Piso: - granito gris
espejo, zócalos y pasamanos en acero inoxidable.

PROVEEDOR

Ascensores - Empresa ADAMOLI S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las Intendencias exigen que los edificios contraten el mantenimiento de los ascensores a una empresa autorizada.

Para la limpieza de la cabina y puertas se recomienda utilizar paños y productos compatibles con los diferentes materiales (acero inoxidable, granito, espejos, etc.). Evite esponjas duras o cepillos que puedan rallar las superficies.

No se deberá utilizar la cabina por un número de personas superior al indicado en la placa de carga, ni superar la carga máxima permitida.

Se deberá evitar accionar el pulsador de alarma, salvo en caso de emergencia.

Recuerde que ciertos cuidados son importantes para mantener los mecanismos en correcto funcionamiento: no saltar ni realizar movimientos violentos dentro de la cabina, no maltratar sus acabados ni su botonera, no obstaculizar el cierre de sus puertas.

Deberá darse aviso a la empresa proveedora y/o de mantenimiento en los siguientes casos: las puertas no cierren o abran correctamente, la nivelación de la cabina en todas las plantas no sea correcta, los pulsadores/botoneras no funcionen, o cualquier otra anomalía que se presente.

GARANTÍA: 10 años

ADAMOLI ASCENSORES, presente en Uruguay desde 1906, con planta fabril desde 1924, EMPRESA PIONERA DE LA INDUSTRIA DEL ASCENSOR Y DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO EN URUGUAY, otorga a los ascensores con "CONTRATO INTEGRAL ADAMOLI" garantía total durante toda la vigencia del contrato. Esta garantía mantiene su vigor, siempre que la conservación esté a cargo de la empresa proponente. A tal fin y a partir de los noventa (90) días corridos de la entrega antes citada corre por cuenta del comprador el "Service" siendo facturado por el proponente por ascensor y por mes, al precio vigente en su momento y sin previa conformidad del comprador.

El edificio cuenta con 6 portones rejas basculantes de accesos vehiculares que han sido equipados con automatismos a distancia para un ingreso más cómodo y seguro con su vehículo. Además cuentan con sirena luminosa y fotocélulas de corte por movimiento.

CARACTERÍSTICAS

Portones conformados en bastidor de hierro y varillas redondas de hierro.

PROVEEDOR

Portones en hierro

- HERRERÍA DELMONTE.

Automatismos

- Empresa SEG Automatismos

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento.

El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere los portones, hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



MOTORES DE ELEVACIÓN DE PORTONES

Se colocaron 8 cortinas de enrollar metálicas con control y elevación motorizadas en los accesos a los garages.

Los cajones de las cortinas son chapa plegada galvanizada.-Pintura en polvo al horno electroestática.

CARACTERÍSTICAS

cortinas metálicas de tablilla galvanizada micro perforada o ciega, doble nervio, reforzada con guías especiales galvanizadas tipo riel stanley y base en ángulo todo galvanizado. Y eje reforzado montado en rulemanes. Con ocho motores reductores tubulares de última generación con corte automático y sistema manual en caso de corte de energía y ocho placas de comando a distancia con 16 controles.-

PROVEEDOR

Cortinas metálicas - CORTILUZ

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento. El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere las cortinas hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



CONTROL MANUL DE CORTINAS METÁLICAS

La instalación contra incendio se ha realizado en un todo de acuerdo a las recomendaciones dictadas por la Dirección Nacional de Bomberos.

CARACTERÍSTICAS

El sistema consta de:

Bomba hidroneumática que alimenta con agua a presión las bocas de incendio.

Bocas de incendio ubicadas en palieres y estacionamiento.

Extintores de polvo ABC señalizados.

Detectores de humo con alarma acústica, dentro de las unidades.

Central de alarma en planta baja con sirena y jalador.

PROVEEDOR

Elementos contra Incendio: - Grauser.

Bombas hidroneumáticas - HIDROSERVICE.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es responsabilidad de la Comisión Administradora el mantenimiento de estas instalaciones y el chequeo anual de todos los elementos de la instalación. Se deberá atender estrictamente los niveles de carga de los extintores y proceder a su recarga después de su uso o vencimiento.

La Dirección Nacional de Bomberos realiza cursos de entrenamiento para vecinos. Es recomendable participar de los mismos para saber utilizar las instalaciones.

Los tanques superiores tienen un volumen reservado para la prevención contra incendio, que conectado a la bomba de incendio, otorgan la presión necesaria para su funcionamiento. Su función es otorgar la presión necesaria al agua disponible en las bocas de incendio. El sistema funciona automáticamente al abrir cualquier grifo de una manguera. Una vez que se acciona alguna toma de incendio, el accionamiento de la bomba de incendio es automático, pero no es así su apagado, que debe realizarse sólo desde el tablero ubicado en la sala de bombas en la salida a azotea del piso 9.

La bomba debe contar con un mantenimiento y prueba semestral.

Los detectores de humo dentro de las unidades cuentan con alarma acústica; ésta se activa cuando hay humo en el ambiente y también lo hace pausadamente advirtiendo acerca del cambio de baterías.



NICHO EN PASILLOS DE TODOS LOS NIVELES



CARTELERÍA DE GARAGES



BOMBA DE INCENCIO PISO 9



LUMINARIA DE EMRGENCIA EN ESCALERAS

En ciertas ocasiones aparecen humedades en las construcciones. Estas pueden ser consecuencia de diferentes causas, y por lo tanto las acciones a emprender son distintas.

Las causas de aparición de humedades se pueden clasificar en varios tipos: fallas en la impermeabilización, por instalaciones defectuosas, condensación, etc.

CARACTERÍSTICAS

Cuando hay deterioro o fallas en la impermeabilización de un techo o de un muro, normalmente se produce pasaje de agua de lluvia. Por lo tanto, debe repararse la zona afectada en forma inmediata.

Los casos de fallas de impermeabilización por defecto constructivo, suelen manifestarse inmediatamente.

La rotura de caños de abastecimiento y/o desagüe puede provocar importantes humedades. (Ver recomendaciones en sanitaria o Guía ANV.)

La condensación es el fenómeno por el cual el vapor de agua contenido en el aire se transforma en pequeñas gotas cuando entra en contacto con superficies frías, cuando esto sucede en paredes y cielorrasos sumado a una mala ventilación, puede provocar la aparición de hongos.

(Ver pag. 95 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda ANV.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es conveniente conocer los recorridos habituales de cañerías de la instalación sanitaria antes de agujerear paredes, pisos o techos. Las operaciones de perforado de muros, fijación de muebles, estanterías, etc. pueden dañar dichas cañerías. Opte por fijaciones adhesivas; evite perforaciones innecesarias y profundas. Se deben cerrar las llaves de paso para instalar calefones, lavarropas, lavavajillas, etc. También se deben cerrar inmediatamente las llaves ante eventuales pérdidas.

Para disminuir la aparición de condensaciones se recomienda ventilar los ambientes; 3 minutos por día es suficiente para una correcta renovación del aire. No secar ropa en el interior de su vivienda. No usar calefacción con estufas que producen vapor de agua y no tienen tiraje (estufas a supergas, querosene, etc.). Usar deshumidificadores.

En caso de aparición de hongos por condensación (pequeños puntos oscuros): no los deje avanzar; proceda al lavado con agua y detergente, luego enjuague. Aplique fungicida (PRODANIX o similar). Deje secar; en caso de que las manchas persistan se puede aplicar hipoclorito para eliminarlas.

Atención: nunca se debe eliminar los hongos en seco (cepillo, etc.), pues se diseminan por toda la habitación.

Debe vigilar con frecuencia los encuentros entre paredes exteriores o entre paredes y techos. Controle los lugares más fríos, oscuros y menos ventilados de su vivienda. En general, conviene repintar con pinturas fungicidas (antihongos) en baños y cocinas, y en todo ambiente donde se concentre la humedad ambiental.

CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO – RESPONSABILIDADES Y PERIODOS

MANTENIMIENTO GENERAL			
RUBRO	ACTIVIDAD	PERÍODO	RESPONSABLE
INSTALACION SANITARIA Y OTROS			
<i>En cada Vivienda</i>			
Baño			
Duchero	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
Duchero	Limpieza de desagüe	1 mes	Propietario
Lavamanos	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Cajas de piso	Limpieza	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Cocina			
Pileta	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Terrazas y Balcones			
	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
<i>En Áreas Comunes</i>			
Azoteas	Limpieza de desagües	1 semana	Administración
Sistema de bombeo	Inspección	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de desagote	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de agua	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Instalación en general	Inspección, limpieza	1 año	Admin. - Servicio
Regueras	Limpieza	15 días	Administración
Cámaras de inspección	Limpieza	1 mes	Administración
Instalaciones eléctricas			
Disyuntores	Inspección	1 mes	Prop. - Adm. - Servicio
Puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Elementos de protección	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Continuidad de puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Pintura			
Repintado de unidades	Repintado	3 años	Propietario
Repintado de herrería	Repintado	2 años	Propietario / Adm.
Impermeabilizaciones			
Impermeabilización de azoteas	Inspección	1 año	Administración
Inspección general	Inspección	1 año	Administración
Juntas en terrazas	Inspección	1 año	Administración
Carpintería de aluminio			
Aberturas de aluminio	Inspección burletes	3 años	Propietario
Desagües	Limpieza	6 meses	Propietario
Guías	Limpieza	1 mes	Propietario
Barandas	Sujeción y amure	1 año	Propietario / Adm.
Estructura			
Inspección general	Inspección	10 años	Administración
Equipo contra Incendio			
Luces de emergencia	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Extintores	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Detectores de humo	Inspección	1 año	Propietario
Alarma centralizada	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Bomba contra incendio	Inspección	1 año	Administración-Servicio

SERVICIOS Y MANTENIMIENTOS A CONTRATAR POR LA ADMINISTRACIÓN

En general todas las instalaciones y en especial las que tienen componentes móviles, mecánicos, eléctricos, hidráulicos, deben ser chequeadas periódicamente (por lo menos en forma semestral) por servicios especializados.

Instalación sanitaria

Portones con automatismos

Sistemas de bombeo

Instalación eléctrica e iluminación

Portero y telefonía interna

Elementos contra incendio (Recarga de extintores y chequeo de todos los elementos)

Limpieza de graseras

Limpieza de áreas comunes

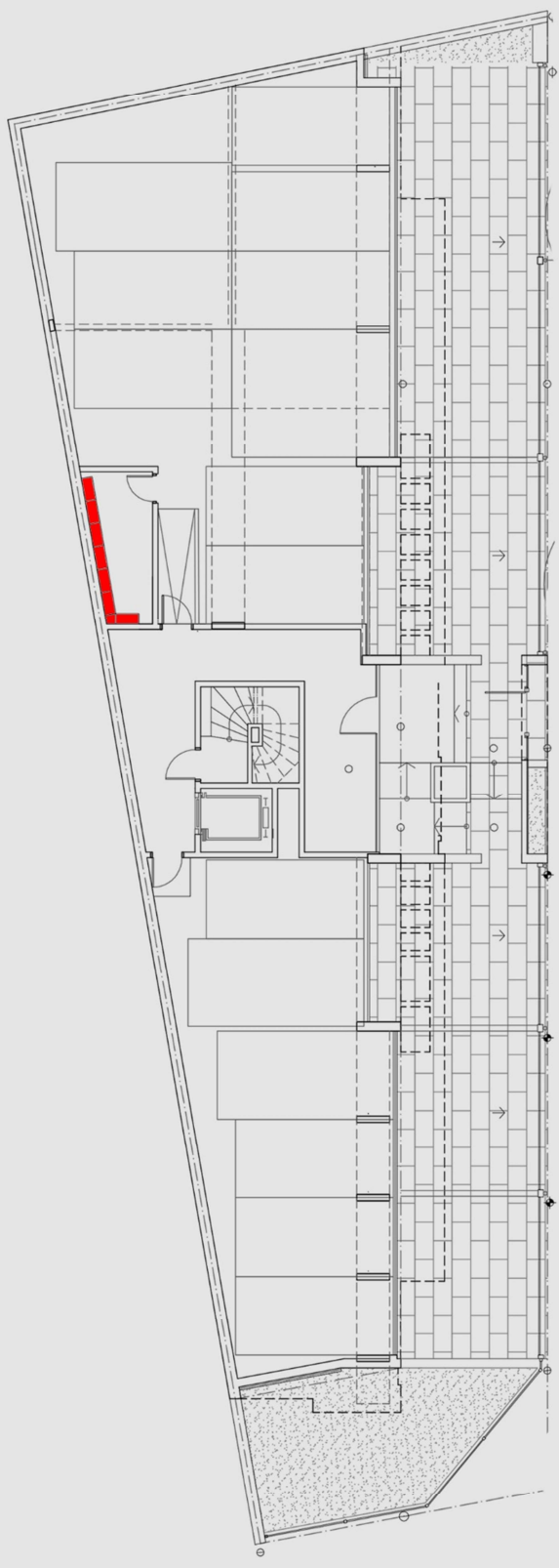
Service ascensor (ver aclaración de garantía en pág 23 del presente manual)

Cumplir y controlar el cronograma de tareas de mantenimiento generará un importantísimo ahorro en reparaciones a toda la copropiedad. Una importante cantidad de tareas (responsabilidad de la Administración) podrán ser cumplidas por el servicio de Portería, siendo responsabilidad de la Administración su instrucción y control. Es de crucial importancia contratar empresas especializadas para realizar los servicios y mantenimientos correspondientes, para mantener las instalaciones operativas. Un mal funcionamiento de ciertas instalaciones generará costos altos de reposición y reparación.

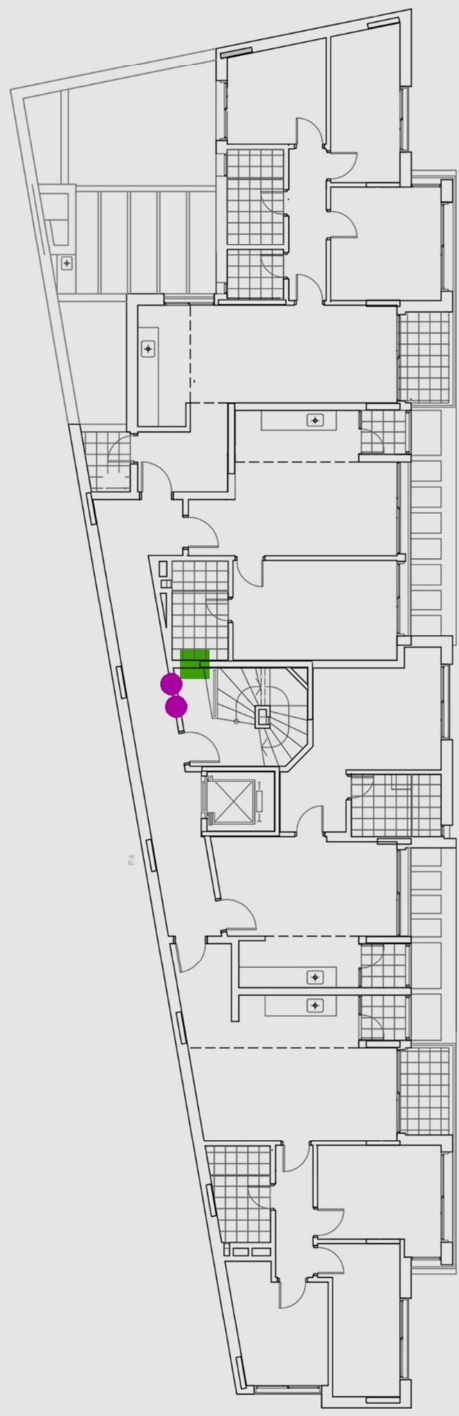
El riguroso cumplimiento de las diferentes tareas anteriormente detalladas redundará en una mejor conservación del edificio y sus instalaciones.

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO DE GARANTÍA
						Desde 28/02/2018
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
CARPINTERÍA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRISATALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustín Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CIELORRASOS Y TABICUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	Nova Construcciones	1 año
INSTALACION SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
BOMBAS - Impulsión e incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martín 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACION ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE (Pablo Delmonte)	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelmonte@adinet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	Nova Construcciones	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	099960686	Zabala 1372 etc 39	-	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
PISOS VINÍLICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHWARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schwartzter.com.uy	Nova Construcciones	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguraguav.com.uy	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	Nova Construcciones	1 año

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO GARANTÍA
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	Desde 28/02/2018
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
CARPINTERIA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRSITALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustin Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	NOVA Consts.	1 año
CELORRASOS Y TABIQUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	NOVA Consts.	1 año
INSTALACIÓN SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
BOMBAS - Impulsión e Incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martin 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	NOVA Consts	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelimonte@adinet.com.uy	NOVA Consts	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	NOVA Consts	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	0999606066	Zabala 1372 esc 39	-	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
PISOS VINILICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHVARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schvartzer.com.uy	NOVA Consts	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguruguay.com.uy	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	NOVA Consts	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	NOVA Consts	1 año



PLANTA BAJA



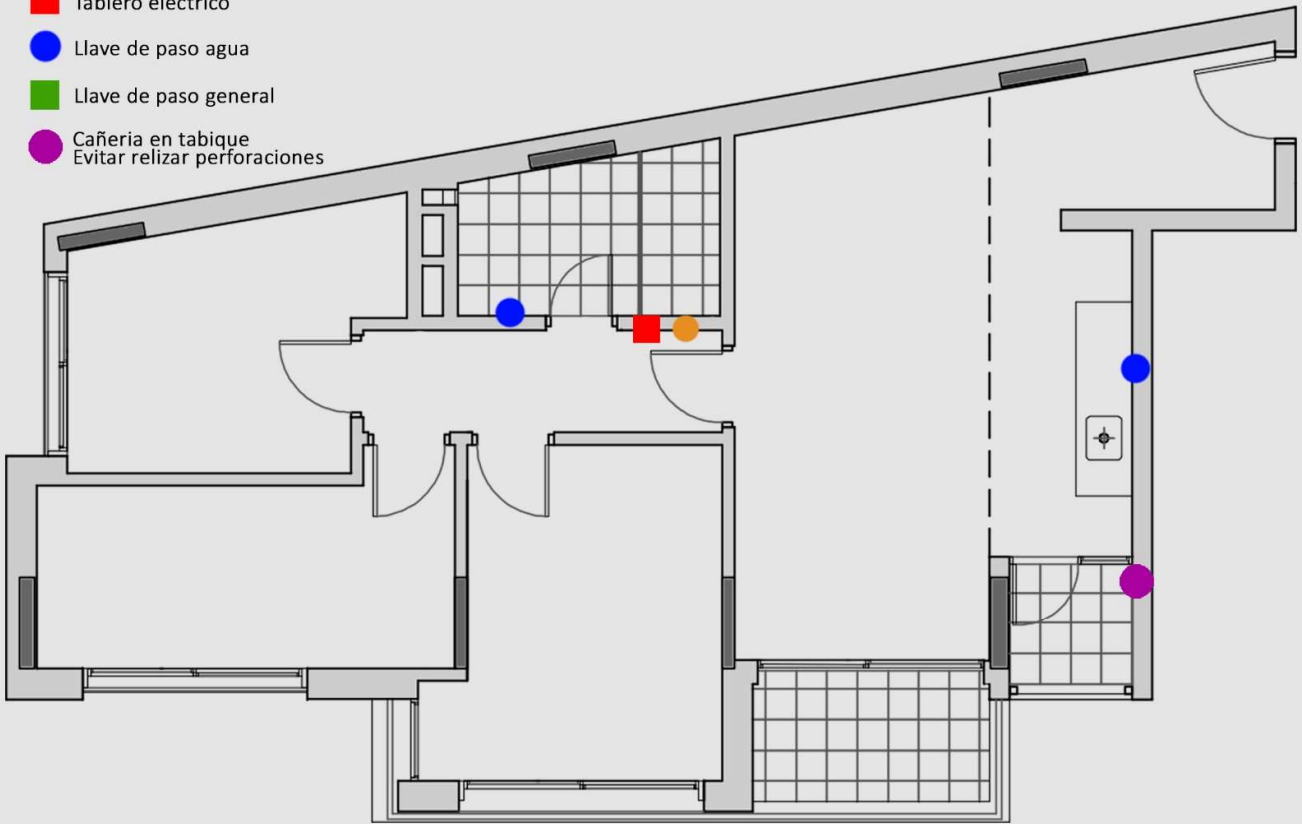
PLANTA TIPO

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar realizar perforaciones

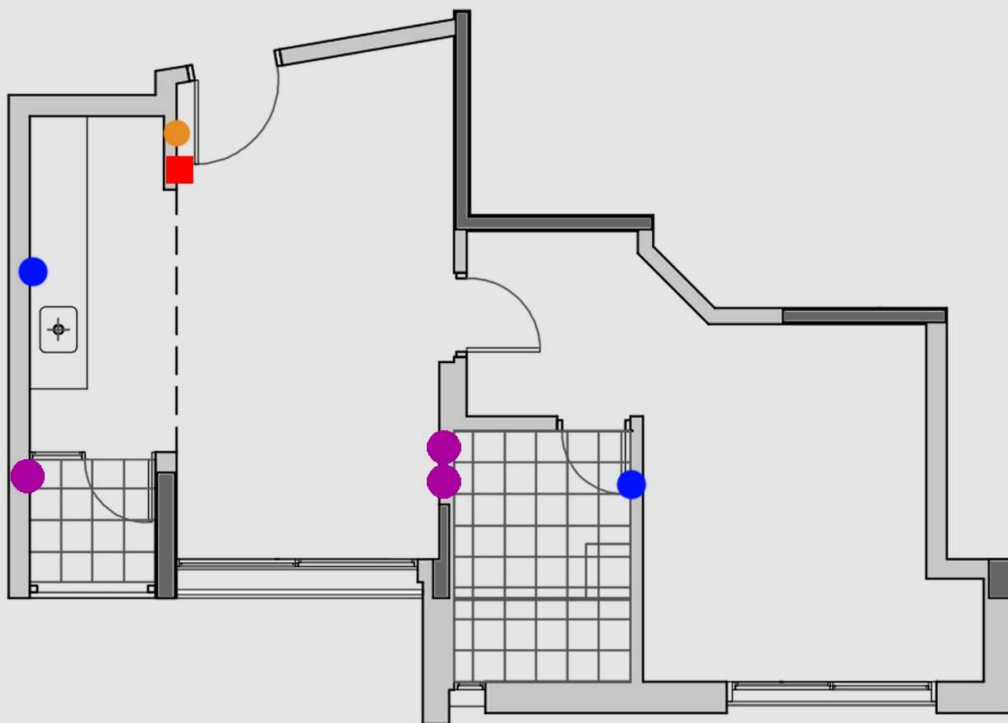
PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS GENERALES

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



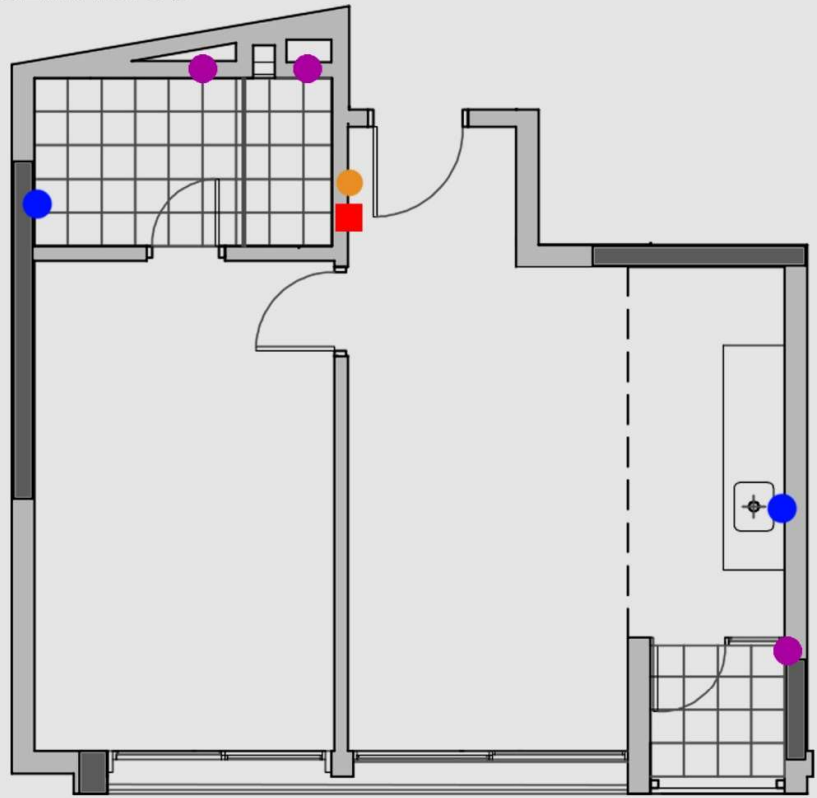
UNIDAD 101-701



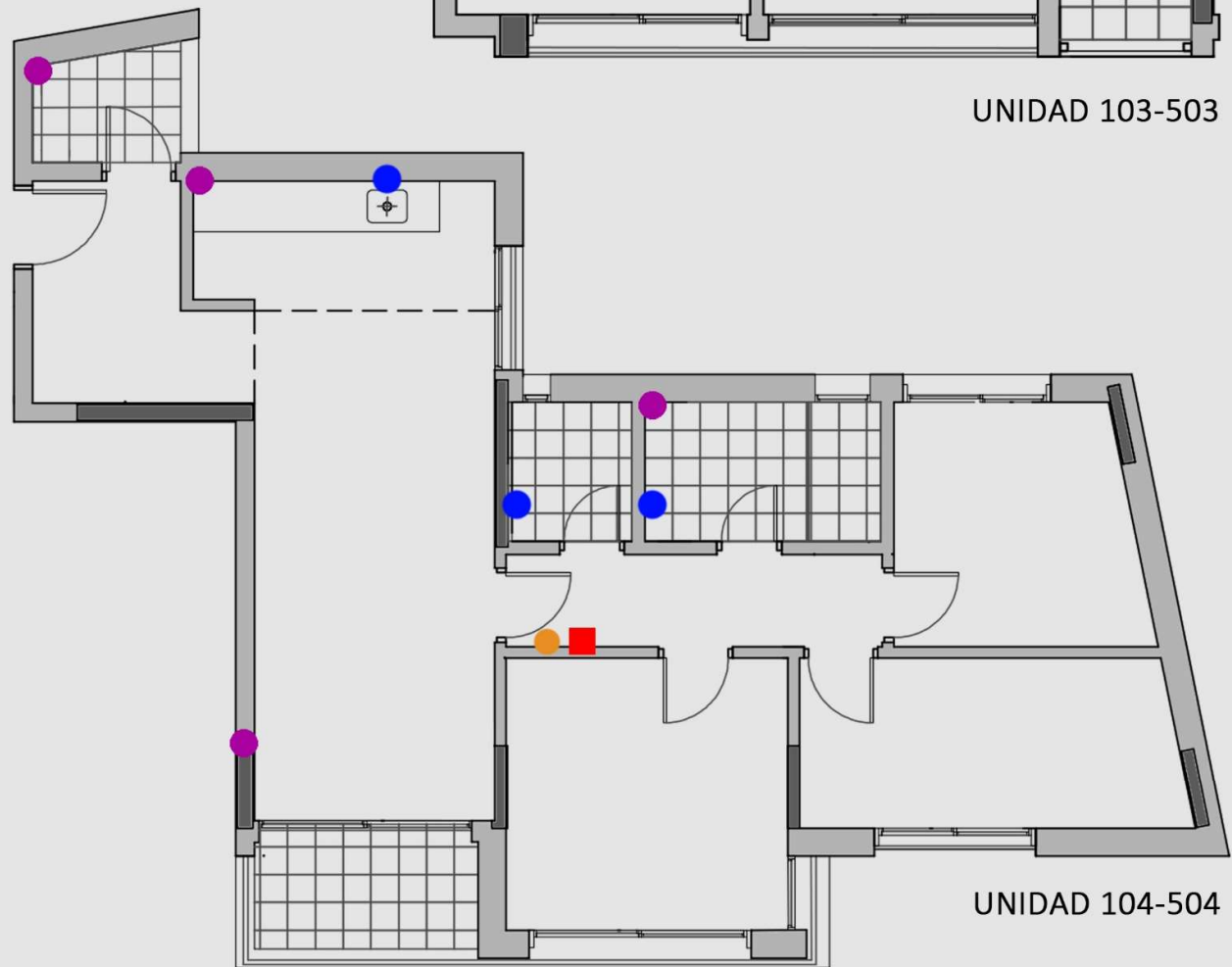
UNIDAD 102-702

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



UNIDAD 103-503



UNIDAD 104-504

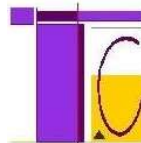
EQUIPO TÉCNICO Y EMPRESAS



Proyecto: Estudio ARQUITECTO HARISPE - www.estudioharispe.com
Dirección de Obra: Arq. Diego Harispe
Proyecto agrimensura: AGRIMENSUR
Cálculo de estructura: FERNANDEZ-TRUJILLO
Proyecto instalación eléctrica: AKSYSSA – Washington Arambillete
Proyecto instalación sanitaria: EDUARDO BRENES
Empresa constructora: NOVA Construcciones



bertoni +



*SCHVARTZER



PABLO DELMONTE
TEL. 2525.8071
CEL. 099.18.98.05



SERGIO PICARELLI
IMPERMEABILIZACIONES

MURATEC SRL



MANUAL DE USUARIO

BARRIO LA BLANQUEADA - URUGUAY
AVDA. 8 DE OCTUBRE 2952

Luminus
PARQUE

ESTRUCTURA:



DESARROLLA:

JUSIR SA

PROYECTA:



CONSTRUYE:



- 1- INICIO PRESENTACIÓN
- 2- MEMORIA DESCRIPCIÓN EDIFICIO
- 3- GUÍA RÁPIDA
- 4- SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS
- 6- MUROS Y TABIQUES
- 8- PAVIMENTOS Y ZÓCALOS
- 9- REVESTIMIENTOS
- 10- CIELORRASOS
- 11- PINTURAS Y REVOQUE EXTERIOR DE FACHADA
- 12- MUEBLES Y PLACARES
- 13- PUERTAS
- 14 - CERRAMIENTOS EXTERIORES, ESPEJOS Y MAMPARAS
- 15- GRANITOS: MESADAS
- 16- SANITARIA
- 17- ELÉCTRICA
- 18- PORTERO ELÉCTRICO, TV CABLE, TELEFONÍA
- 18- AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIONES
- 19- ASCENSOR
- 20 - PORTONES
- 20- VENTILACIÓN
- 21- INCENDIO
- 22- HUMEDADES
- 23- CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO
- 24- TÉCNICOS Y EMPRESAS

Con la entrega de su apartamento, usted recibe la **Guía para el Buen Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la ANV** (Agencia Nacional de Vivienda) y este Manual de Usuario complementario.

Este manual que le proporciona **JUSIR S.A. -empresa Desarrolladora del Edificio LUMINUS PARQUE-** brinda a los usuarios una guía que le ayudará a conocer con más detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantenimiento.

El mismo es particular de este edificio, sirviendo de apoyo y complemento de la Guía de la ANV.

El buen cumplimiento de las sugerencias de la Guía de la ANV, y de este manual, le permitirán mantener las garantías que le brinda la empresa, los subcontratistas y los proveedores.

El manual es aplicable a cualquier tipo de vivienda, y le brindará una serie de consejos prácticos y procedimientos sencillos, que le permitirá mantener el buen estado de la construcción, evitando molestias y reparaciones costosas.

Se solicita a cada usuario que se interiorice con la información planteada para poder aplicar y transmitir las indicaciones de este manual.

Este manual contiene datos específicos para el proyecto en cuestión. Eventualmente, pueden presentarse variables poco significativas.

MEMORIA

El edificio se compone por 24 unidades habitacionales, desarrollado en 9 plantas: PB, 7 niveles altos de vivienda y un nivel - Piso 8 - con Salón de Usos Múltiples, terraza/parrillero con vista 250º y azotea.

Cada nivel se compone de la siguiente manera:

Planta baja: Acceso general peatonal y vehicular con 10 cocheras de accesos exclusivos, 2 cocheras dobles, palier, con nivel de accesibilidad adecuado.

Niveles 1 al 5: Dos unidades de tres dormitorios, dos unidades de un dormitorio y circulación general.

Nivel 6 y 7: Una unidad de tres dormitorios, una unidad de un dormitorio y circulación general.

Nivel 8: Salón de usos múltiples, una amplia terraza para actividades de todos los copropietarios, equipada con parrillero de uso común, servicio higiénico y circulación general.

Nivel Azotea: Sala de bombas, equipo del ascensor y salida a la azotea y tanque de agua.

Se deberá reglamentar el uso de los espacios comunes (garages, salon de usos múltiples, etc.) por parte de la Comisión Administradora. (Ver pag.13 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda, ANV)

Puntualiza recomendaciones principales para mantener el óptimo estado de su propiedad. Confiamos a usted la lectura del manual en forma completa, para su íntegra información:

M

Muros : Repintar muros interiores y exteriores cada tres años aproximadamente para proteger y subsanar posibles fisuras que puedan aparecer (previamente rellenarlas con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar). Evite perforaciones profundas pues pueden dañar las instalaciones; recurra a fijaciones adhesivas. No realizar huecos en paredes para evitar daños en la estructura e instalaciones.

Y

Cielorrasos de yeso : Evite golpear elementos de yeso, así como colgar elementos pesados en ellos.

A

Azoteas : Inspeccionar y limpiar los desagües y rejillas una vez por semana.

Controlar el amure de grapas de cableado de antenas, teléfono, TV cable, etc., que pueden dañar la impermeabilización, haciendo perder la garantía. Se deben usar los ductos previstos para esos fines.

Se deberá definir con la comisión administradora acerca del lugar apropiado para la instalación de antenas y elementos que deban amurarse en azotea, sin perjuicio de daños a la copropiedad.

IS

Instalación sanitaria : Limpiar mensualmente los sifones de baños y cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas. No arrojar yerba, té, café, etc. en piletas o inodoros. Se deberán hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

El interceptor de grasa colectivo debe limpiarse mensualmente.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón, etc.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeúntes (ó patios internos), de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

IE

Instalación eléctrica : Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE. No utilice alargues de cable fino y sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos provocando que salte la llave térmica.

AA

Aire acondicionado: Respetar los criterios de instalación para no dañar el aspecto de las fachadas. Se dejaron previsiones para tales efectos. La instalación de equipos exteriores debe realizarse con personal especializado y utilizando los elementos de seguridad correspondientes.

B

Barandas : Sobre las aberturas o barandas no debe apoyarse poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles pesados, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlas.

L

Limpieza : En general no utilice en la limpieza químicos o sustancias agresivas, abrasivas o ácidas. Estas pueden deteriorar, rayar o manchas varios elementos de terminación de la vivienda, haciendo perder sus cualidades físicas y estéticas.

SS

Servicios :

Para conservar las garantías, deben contratarse los servicios aconsejados en el manual.

Las instalaciones, y en especial las que tienen componentes móviles, deben ser chequeadas y mantenidas periódicamente por servicios especializados.

MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

La estructura del edificio está diseñada y calculada en hormigón armado para darle estabilidad al conjunto edilicio. Para mantener su integridad y seguridad se requieren determinados cuidados en su conservación.

Los elementos estructurales no deben ser modificados bajo ningún concepto, salvo que previamente se cuente con un aval técnico que los apruebe. Esto cuenta también para demoliciones de muros, ductos, y todo elemento de albañilería que pudiera estar colaborando en la estructura global.

Las ordenanzas municipales y la ANV establecen que toda modificación estructural o de un bien común debe pasar por el mencionado aval técnico y la aprobación de los copropietarios, para todo proyecto VIS. Se deberán solicitar los permisos municipales correspondientes para todo cambio a realizarse, incluso al interior de los apartamentos.

Los locales en general fueron diseñados para determinado destino. Si realiza cambios en alguno de ellos tenga en cuenta que el nuevo destino responda según las condiciones de diseño originalmente previstas. Todo los elementos constructivos y de terminación, así como los sistemas de aberturas responden directamente a las necesidades de uso de cada local.

Existen elementos que pueden perjudicar el diseño general de fachadas. Deberán tenerse especial cuidado en la instalación de elementos anexos como rejas, toldos, unidades exteriores de aire acondicionado, etc., de modo que respetar lo establecido en el reglamento de copropiedad para tal fin.

La estructura e instalaciones del edificio son bienes comunes. Eventualmente, podría llegar a ser imprescindible que permita el acceso a su unidad a efectos de reparar elementos constructivos o instalaciones que afecten una unidad vecina.

Todo el complejo edilicio, al igual que cada unidad habitacional, cuenta con cerramientos de albañilería compuestos por la propia estructura de hormigón y por muros y tabiques de ticholos de diferentes espesores y revestimientos, de acuerdo a cada función.

EXTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Los muros de fachadas y medianeros en general, son de doble tabique de cerámica hueca (ticholo) con cámara de aire. La misma cuenta con impermeabilización húmeda y aislación térmica. Dichos muros están revestidos interiormente con revoque proyectado de yeso.

En el exterior están revocados con mortero monocapa 4 en 1 al que se le aplicó las manos .

De pintura para exteriores necesarias.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA. | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)
Mortero monocapa - Marca HOLCIM-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

INTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Rejillón cerámico de 17cm de espesor: tabiques divisorios de unidades.
Ticholo de 8 y 12cm de espesores (según cada caso específico): tabiques unidades-palier.
Ticholo de 8cm de espesor: tabiques interiores en unidades.
Terminación revoque proyectado de yeso en muros de mampostería.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En paredes y cielorrasos, es normal encontrar fisuras y micro fisuras menores de 1mm de espesor o de menor entidad. Al ser tan pequeñas no determinan posibles ingresos de humedad u otros agentes externos, y en consecuencia no determinan riesgo estructural, ni afectan la habitabilidad de la vivienda. Al igual que las humedades de condensación, representan sólo un problema estético, por lo que debe considerarse su reparación dentro de las tareas normales de mantenimiento de la unidad, a cargo de los usuarios.

Para solucionar la mayoría de estas fisuras se recomienda repintar periódicamente (cada tres años aproximadamente). Si la fisura es recurrente se recomienda rellenarla con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar.

En muros exteriores, evite amurar grapas de cableado para instalaciones de antenas, TV cable, telefonía, etc., ya que las mismas podrían dañar la impermeabilización y las terminaciones (revoques, pinturas).

Otro aspecto estético a tener en cuenta es la acumulación de suciedad en las fachadas provocada por la contaminación atmosférica. Para corregir esto es recomendable efectuar una limpieza por hidrolavado.

Se deberá tener especial cuidado en la fijación de muebles, estanterías, etc., en muros interiores, ya que pueden dañar las cañerías plásticas embutidas. Asegúrese de evitar perforaciones profundas. Una solución efectiva es recurrir a fijaciones adhesivas.

Los pavimentos y zócalos instalados están pensados para los fines de uso de cada local. Estos proporcionan un acabado estético que permite una superficie segura y de fácil mantenimiento.

CARACTERÍSTICAS

Porcelanato gris mate:	hall, palier.
Vinílico símil madera oscuro:	estares y circulaciones de unidades, dormitorios, cocinas, SUM
Cerámica interior gris oscuro:	baños.
Cerámica exterior gris oscuro:	balcones, patios y terrazas.
Zócalo de PVC color blanco:	en todos los locales.

PROVEEDOR

Pavimento Vinílico símil madera	- Empresa BERTONI
Zócalo de PVC	- Empresa BERTONI
Porcelanato y cerámicas	- Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Apartamentos

Pavimento vinílico

Cumple con estándares aptos para el uso hogareño normal, resistente al agua y al sol.

El mantenimiento diario es sencillo y reducido, con escoba, aspiradora o incluso un paño humedecido en agua limpia para retirar manchas. Se recomienda el uso de productos de limpieza clásicos o detergentes de uso doméstico, y el secado de la superficie. Si bien el piso colocado es compatible con el agua, se aconseja secar de forma inmediata derrames de líquidos. En caso de eventuales pérdidas (ej. rotura de colillas), cerrar inmediatamente las llaves de paso ubicadas dentro de baños o cocinas, o bien la llave general de agua ubicada en el palier. Se aconseja proteger con fieltros las patas de los muebles y toda superficie en contacto con el piso, que pueda ocasionar deterioro del mismo. Se debe tener especial cuidado en no apretar el piso con cualquier dispositivo, como por ejemplo retenes o topes de puertas.

Pavimentos cerámicos o porcelanato

Es suficiente para su mantenimiento la utilización de un trapo húmedo con detergente neutro.

Se recomienda evitar el baldeado con agua ya que podría provocar humedades en las unidades de plantas inferiores. No usar esponjas metálicas, ni sustancias ácidas o corrosivas. Evitar golpear o perforar las baldosas con elementos punzantes, puede provocar humedades.

Áreas comunes

Los palier, tanto interiores como exteriores, escaleras y SUM, forman parte de las zonas de circulación desde la calle hasta su apartamento. Son bienes comunes, y su mantenimiento y limpieza son tareas de la administración y responsabilidad de todos. Las veredas son de baldosas de arena y Pórtland, color gris y se lavan con agua y detergente.

Los pisos de hall y palier son de porcelanato beige, su limpieza es con agua y detergente. Eventualmente, se puede lustrar con cera para aumentar su brillo.

El piso del SUM es de vinílico y conlleva las mismas recomendaciones que el piso de los interiores de apartamentos. Las escaleras interiores fueron terminados con hormigón pintado, su limpieza deberá ser con agua y detergente neutro. En garajes su terminación es hormigón llaneado, debe limpiarse con agua y detergente neutro.

El piso de estacionamientos tiene juntas estructurales abiertas: no se debe baldear o lavar autos porque el agua puede pasar por las juntas hacia el terreno, causando diversos inconvenientes.

Los revestimientos cerámicos comprendidos en los paramentos verticales poseen entre sus características las de ser resistentes, de fácil limpieza y mantenimiento, en locales que así lo requieran; además de brindar un acabado estético.

La impermeabilización de estos paramentos se logra a través de los revestimientos y la pastina perimetral, la cual requiere una especial observación de su estado.

CARACTERÍSTICAS

Cerámica color blanco y gris:	baños
Cerámica texturada en tonos claros (blanco y gris):	cocinas.

PROVEEDOR

Empresa: ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Hay que tener en cuenta que la cerámica es un material con poca absorción, por tanto, el producto de limpieza que utilicemos se queda en la superficie. Se recomienda no emplear mucha cantidad de producto para evitar que queden marcas por sedimento. Para una mejor limpieza, debemos utilizar agua limpia junto a algún jabón neutro en cantidad adecuada. Debemos evitar productos abrasivos y/o esponjas y cepillos duros afín de dañar, rayar o eventualmente romper el esmalte de la cerámica o la pastina de su perímetro.

Los cielorrasos comprenden los elementos horizontales superiores de cada local. Sus características y definición dependen del uso definido en cada local.

CARACTERÍSTICAS

Losa de hormigón visto o pintado:	estacionamientos PB y terrazas.
Placa de yeso, enduido y pintura:	hall de acceso, paliers
Facerit:	interior de unidades.
Placa de yeso, enduido y pintura:	Cocinas y baños.

PROVEEDOR

Cielorrasos placa de yeso - Empresa TRASEC SRL

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las losas de hormigón visto resultan un elemento estético de gran durabilidad, fácil reparación y escaso mantenimiento. Eventualmente de ser necesario puede realizarse hidrolavado a fin de remover suciedad acumulada.

Los cielorrasos de placa de yeso se evitará someterlos a humedades excesivas, para lo cual están previstos extractores que faciliten la evacuación de ésta en los locales correspondientes.

Se deben evitar golpes y roces con elementos pesados o rígidos. Tener en cuenta de no colgar elementos pesados de las placas, salvo que se cuente con la certeza de que cuentan con refuerzos y/o con soportes resistentes adecuados.

En el siguiente capítulo se indican las recomendaciones de mantenimiento de las superficies con enduido y pintura.

El acabado superficial de los diferentes elementos puede ser pintado o revestido con revoque que ya cuenta con color en toda la masa del producto.

Las pinturas brindan la protección necesaria frente a los agentes climáticos y externos en general, y existen diferentes tipos dependiendo de la materialidad de la superficie a aplicar.

En fachada, el revoque monocapa cuenta con todas las características para garantizar su protección.

CARACTERÍSTICAS

Pintura látex al agua:	muros interiores y cielorrasos interiores.
Pintura esmalte sintético gris grafito:	elemento metálicos interiores y exteriores.
Mortero monocapa pintado :	fachadas y patios interiores.

PROVEEDOR

Pinturas:	- Marca SHERWIN WILLIAMS
Empresa de pinturas:	- MACEDUA
Mortero monocapa:	- Tipo GP/CR-CS IV-W2 - HOLCIM-ESPAÑA. Empresa Euroyeso

COLOR DE FACHADA

Mortero monocapa pintado:	-SIERRA, código 30yy20/029 de INCA
Mortero monocapa 4en1:	-NUBE DE ARENA, Catálogo antiguo INCA – Sugerido para reparaciones

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Pintura

Para un óptimo mantenimiento de los elementos protegidos por pinturas, se recomienda repintar aproximadamente cada 3 años.

En paredes, se recomienda no lavar, pero si es imprescindible se debe realizar con jabón neutro y esponja suave, evitando friccionar fuertemente sobre la película.

En elementos de herrería que hayan sufrido oxidación, deberá removerse la pintura, restos y fondo antióxido, luego se debe proceder a pintar con fondo antióxido y finalmente aplicar dos manos de esmalte sintético. Aplicar el fondo antióxido sin un acabado superficial no es suficiente protección ante la acción de los agentes climáticos. Se recomienda chequear anualmente la aparición de manchas de óxido en elementos metálicos al exterior. Es posible que en pinturas exteriores -y en particular sobre herrería- los lapsos entre repintados puedan ser menores a 3 años.

Revoque monocapa

El revoque monocapa exterior tiene la particularidad de que toda la masa presenta el mismo color. Si la fachada es mantenida sin alteraciones sustanciales debido al buen trato, sólo será suficiente efectuar una limpieza por hidrolavado cuando la superficie presente suciedad acumulada por contaminación atmosférica.

Se suministran muebles y placares en carpintería, para baños y cocinas (SUM y viviendas).

CARACTERÍSTICAS

Muebles de cocinas

- Mueble bajo mesada: - Estructura, hojas y cajones de melamínico MDF 15mm con cantos ABS.
- Terminación melamínico blanco.
- Herrajes: -Bisagras auto retén. Perfil tirador superior en aluminio.

Muebles de baños

- Mueble suspendido: - Estructura y hojas de melamínico MDF 15mm con cantos ABS
-Terminación melamínico blanco
- Herrajes: -Tirador en aluminio.

PROVEEDOR

- Muebles de cocinas y baños - Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para efectuar el mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Evite que los muebles (interiores, puertas, banquinas) se mojen. Cuide especialmente que no caiga agua o se derramen líquidos de la mesadas de baños y cocinas sobre las puertas; si esto sucede hay que secarlas inmediatamente.

Si tiene necesidad de sacar los cajones de la cajonera se aconseja recolocarlos en la misma posición.

Una buena ventilación del local es aconsejable para ayudar a conservar la carpintería de madera seca y en buen estado.

Las puertas de acceso a unidades e interiores de apartamentos son importadas de fábrica.

CARACTERÍSTICAS

Marcos y contramarcos:	3cm y 6x4.5cm Marcos de 10 cm de ancho contramarcos de 3 x 6 cm espesores de hojas de 4.5 cm
Hoja:	Estructura de madera, 8mm de MDF y terminación Laqueado blanco o madera Espesor total 4.5cm
Herrajes:	Cerradura de seguridad manija en aluminio.

PROVEEDOR

Puertas de accesos a unidades	- Leonardo Dumas
Puertas interiores	- Leonardo Dumas

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para su mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Mantenga especial cuidado en las corrientes de aire para evitar que las puertas se golpeen. Los sucesivos golpes pueden provocar movimientos en los marcos, así como también dañar puertas y paredes.

CARACTERÍSTICAS

Ventanas:	tipo "monoblock" (cortina de enrollar incorporada) en aluminio anodizado color natural vidrio simple de 6mm. Unidades con ventanas al sur cuentan con vidrio dobles DVH.
Barandas:	Aluminio anodizado color natural con vidrio templado o tubulares horizontales e aluminio anodizado natural.

PROVEEDOR

Empresa ALCRIMET S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para favorecer el correcto deslizamiento de las hojas de las aberturas en general se recomienda mantener limpias las guías y desagües.

En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte personal especializado.

El mecanismo de cierre de las aberturas corredizas presenta un dispositivo con 2 posiciones indicadas con los colores verde (abierto) y rojo (cerrado). Para evitar dañar la traba se deberá tener especial cuidado en posicionar el dispositivo en verde; de modo que el mecanismo esté abierto. Se deberá tener en cuenta que la garantía no incluye daños por uso inadecuado.

Para retirar o colocar las hojas en los marcos se deberá retirar el dispositivo de estanqueidad atornillado en la parte superior del marco, una vez realizada la tarea necesaria se deberá colocarlo nuevamente como estaba.

Se deberá mantener especial cuidado en no apoyar peso sobre los perfiles de aluminio de las aberturas o barandas. El eventual apoyo de poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior, etc., pueden deformar los perfiles y dañar el mecanismo.

Para un buen funcionamiento de las cortinas de enrollar, se deberá tener especial cuidado con la manipulación de la cinta; tirar de la cinta de frente y en paralelo a la pared (nunca de costado), y acompañar suavemente la cinta durante el cierre, para evitar que golpee bruscamente y ocurra un posible descarrilamiento del eje.

Las aberturas y barandas deberán limpiarse con paño humedecido con alcohol o agua y detergente neutro o alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías de las ventanas corredizas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su buen funcionamiento.

No utilizar productos que contengan ácidos, ni elementos abrasivos, tales como esponjas de aluminio o pulidor, en la limpieza de las ventanas, ya que pueden dañar las superficies y el anodizado de las mismas.

En días de lluvia, para asegurar la hermeticidad de las aberturas, deben estar completamente cerradas las hojas de la ventana. En días de tormenta o lluvias copiosas se recomienda mantener la cortina baja.

Los cristales de las ventanas deben limpiarse con un paño humedecido en agua y jabón neutro (por ejemplo: jabón de glicerina), o con líquido limpiavidrios, teniendo la precaución de no tocar los perfiles de aluminio ya que se deteriora el anodizado. No use esponjas duras o cepillos que puedan rayar el vidrio. Tenga especial atención en no raspar las uniones entre el cristal y los sellados (silicona) y entre el vidrio y el burlete.

Las unidades y SUM son entregadas con mesadas y zócalos de granito en cocinas . El granito es un material adecuado para elementos como mesadas donde se desarrollan actividades que requieran de superficies en contacto con constante con líquidos y otros elementos y que a su vez requieren un mantenimiento y limpieza intensivo.

CARACTERÍSTICAS

Mesadas Granito: -Granito San Juan.

PROVEEDOR

Empresa R&C MARMOLES Y GRANITOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

No se debe frotar el granito con materiales abrasivos (tales como esponjas metálicas, lanas de acero, limpiadores a base de cloro, etc.). Se debe lavar con agua tibia, a la cual se le puede agregar un suave detergente no abrasivo (PH7). Enjuagar con agua tibia y secar.

En caso de derramamiento de líquidos, hay que secarlos de inmediato. Los más perjudiciales son los líquidos alcalinos o ácidos (limón o vinagre), sustancias oleosas (manteca, aceites), vino, detergentes y alcohol. El granito no debe tener contacto con ácidos fuertes o químicos, tales como decapantes, limpia hornos, quitaesmaltes, desengrasantes o productos similares.

Para un acabado más duradero, se puede sellar la superficie para reducir su porosidad natural. El mantenimiento para la superficie debería hacerse cada cuatro meses después de limpiarlo con un detergente neutro.

No golpee las mesadas y zócalos de granito con instrumentos contundentes y pesados. Podría rajarse, astillarse o, incluso, romperse (los bordes son las zonas más sensibles a los daños físicos). En cocinas recomendamos el uso de una tabla de cortar auxiliar para así evitar posibles daños superficiales. No exponga el granito a temperaturas excesivamente altas. Le recomendamos usar superficies adecuadas para colocar las ollas calientes.

Conservación y cuidado (Extraído de presupuesto ROOTSTONE)

- No utilice abrasivos o productos corrosivos para limpiar los materiales.
- Limpiar las superficies con jabón neutro.
- No apoyar elementos calientes directamente sobre las superficies, la diferencia de temperatura puede producir fisuras o roturas.
- No deje sobre los materiales productos aceitosos o ácidos, objetos oxidables, o con oxido, pueden generar manchas que sean imposibles de remover.
- No golpear o cortar directamente sobre mesadas.

PROVEEDORES

Instalación sanitaria :
Bombas hidráulicas :
Grifería baños:
Grifería cocinas:
Losa sanitaria ZOE:

- Empresa WISER.
- Empresa HIDROSERVICE.
- Empresa ROZEN.
- Empresa ROZEN.
- Empresa ROZEN.

ABASTECIMIENTO

CARACTERÍSTICAS

La instalación de agua potable de su unidad está diseñada para asegurar un normal abastecimiento. La instalación cuenta con una llave de paso general que se encuentra en el descanso de la escalera, así como llaves para cocina, baños, calefones de baños y eventualmente lavadora, que pueden estar a la vista o dentro de placares.



LLAVES DE PASO EN PALLIER



LLAVE DE PASO PARA LAVARROPAS



LLAVE DE PASO EN COCINAS



LLAVE DE PASO EN BAÑOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cualquier intervención en la cañería de abastecimiento debe hacerla un técnico calificado (también si hay desperfectos en grifos, cisternas, llaves, etc.).

No poner al máximo la temperatura de los calentadores; el máximo aconsejado es 60° en invierno (el agua muy caliente puede deteriorar los caños). Cualquier reparación o intervención en la instalación del calentador debe hacerla una persona calificada; una defectuosa colocación de las colillas (esfuerzo excesivo) puede fisurar el terminal embutido en la pared y generar pérdidas de agua que afecten a su vivienda (en especial pavimentos). Las colillas deben ser de buena calidad (aro troncocónico y malla metálica); las mismas no deben ser golpeadas cuando se realicen tareas de limpieza.

RESERVA INFERIOR Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

CARACTERÍSTICAS

La reserva y abastecimiento de agua en los edificios se realiza mediante tanques de agua de polipropileno ubicados en planta baja y tanques superiores de hormigón armado ubicados en la azotea del piso 9. El sistema se complementa con bombas de impulsión y de presurización, que controlan y regulan automáticamente el abastecimiento y su presión.



TANQUE DE RESERVA INFERIOR



BOMBA DE IMPULSIÓN



CONTROL DE BOMBA

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es recomendable contratar un servicio en forma permanente, a cuyos técnicos poder acudir ante cualquier inconveniente o desperfecto.

De constatarse irregularidades tales como desbordes o falta de agua en tanques, tanto superior como inferior, debe darse intervención de forma inmediata a personal idóneo para poner en condiciones los mecanismos de regulación. Consulte al proveedor de bombas.

No es aconsejable cancelar los accesos a la azotea y tanque de agua, y si se hace, ya sea por razones de control o seguridad, dos o más copropietarios o administradores deberán tener las llaves a la orden.

El equipo de bombeo inferior está compuesto por dos bombas iguales conectadas en paralelo: una está siempre en funcionamiento y la otra está en reserva, de repuesto. Están ubicadas junto a los tanques de agua inferiores.

Se recomienda utilizar alternadamente una y otra bomba en períodos iguales.

Pasos a seguir para hacer funcionar una bomba en lugar de la otra:

1°: Abrir las dos llaves de paso de la bomba a utilizar

2°: Cortar energía a las bombas (Colocar la llave doble vía en la posición 0)

3°: Cerrar las dos llaves de la bomba inutilizada

4°: Alimentar la nueva bomba (Colocar la llave doble vía en la posición opuesta a la inicial)

Las operaciones de cambio de bomba son sencillas, pero pueden ocasionar costosos daños si no se ejecutan correctamente. No permita acciones de personal no calificado.

Limpieza y desinfección de tanques de agua: una vez por año. Esta tarea debe hacerla una empresa especializada. Asimismo, se deberá tener la precaución de no utilizar elementos abrasivos; deberán usarse cepillos plásticos. Es importante evitar que los tanques permanezcan vacíos durante más de un día. Estas precauciones evitan el deterioro de la superficie interior impermeable del tanque.

Se aconseja reforzar la impermeabilización de los tanques de hormigón con algún producto sellador tipo "Super Seal" o similar una vez cada 2 o 3 años.

DESAGÜES

CARACTERÍSTICAS

El retiro frontal del edificio ocupada por las rampas de acceso a los gareges, disponen de regueras para permitir la evacuación de las aguas de lluvia dentro del predio.

Las unidades cuentan con desagües que conectan a cañerías de bajada que evacuan las aguas de forma segura, su unidad es parte de un sistema por lo cual si esta se ve afectada es posible que tenga consecuencia en más unidades.

Los balcones cuentan con caída libre al exterior de forma de evacuar aguas pluviales excesivas y eventualmente agua de limpieza.

Las terrazas de servicio cuentan con resumidero de piso para la evacuación de aguas.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las cámaras deben ser revisadas quincenalmente para verificar que no existan obstrucciones tales como papeles, bolsas de nylon u hojas que puedan obstaculizar la normal salida del agua.

Limpiar mensualmente los sifones de cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas.

No arrojar en los inodoros: trapos, algodones, cartones, envases de nylon, toallas higiénicas, desperdicios orgánicos (comida), etc. Puede ocasionar serias obstrucciones en las cañerías, tanto las de su unidad como

las del edificio. No olvide que dichas instalaciones están concebidas para evacuar exclusivamente aguas residuales.

Sea cuidadoso con los aromatizadores de los inodoros ya que habitualmente se desprenden, pudiendo provocar obstrucciones.

Si hay niños en su vivienda tenga mucho cuidado: se han detectado obstrucciones de cañerías provocadas por juguetes y otros objetos que arrojan los niños a los inodoros.

Los apartamentos están conectados a graseras colectivas ubicadas en las cocheras. Las graseras deben limpiarse mensualmente o quincenalmente, de acuerdo al nivel de uso, por un servicio especializado. Limpiar mensualmente las cajas que se encuentran bajo las rejillas de desagüe de los pisos de baños. Si localiza alguna obstrucción trate de subsanarla lo antes posible con una sopapa o cinta u otro medio que no sea agresivo a la cañería. Nunca utilice varillas ni elementos punzantes en los caños y cajas sifonadas, ya que son de PVC o PPL.

No realizar conexiones para lavarropas en lugares donde no se haya previsto su instalación, ya que una mala conexión puede provocar olores.

Se recomienda realizar chequeos anuales de las colillas de las griferías, de los inodoros y de los calefones así como de las válvulas de los mismos.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón etc.

Los resumideros de los baños tienen una caja sifonada en su interior que evita la entrada de malos olores. En caso de ausencia prolongada basta con hacer correr agua por el lavatorio o el bidet, para sustituir el agua necesaria.

Se aconseja hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeuntes, de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

GRIFERÍAS Y ARTEFACTOS

CARACTERÍSTICAS

Grifería

Monocomandos baños y cocinas: -marca ROZEN, cromadas

Artefactos sanitarios

Inodoro con mochila y bidet : -línea Zoe , color blanco: en baños de unidades y Sum.

Accesorios metal cromado: -Marca ROZEN: en baños.

Piletas en acero inoxidable: - Marca ROZEN en cocina.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En las griferías conviene limpiar periódicamente los aireadores, desenroscándolos y sometiéndolos al chorro de agua para arrastrar y desprender impurezas retenidas.

Para recuperar el buen uso de los aireadores deben dejarse durante un día sumergidos en un recipiente con vinagre.

Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y otros residuos minerales contenidos en el agua. Evite dañar las superficies secándolas bien con un paño suave, sin emplear detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería, como cualquier elemento cromado, sufre deterioro irreparable en su superficie si se limpia con ácido clorhídrico o muriático.

Las piletas se aconseja no limpiarlas con productos abrasivos (esponja de aluminio, etc.). No dejar elementos dentro de la misma.

Se aconseja no llenar baldes dentro de ellas ya que el peso excesivo podría dañarlas. El nivel de agua no debe llegar hasta la mesada, para evitar desbordes que mojen los muebles de cocina. Tenga cuidado de no golpearla con elementos punzantes.

Lavar con abundante agua después de su uso. Se pueden usar detergentes normales o en crema, en manchas persistentes use vinagre blanco caliente. Existen productos específicos para mantener el brillo en este tipo de piletas.

CARACTERÍSTICAS

Cada apartamento tiene, en sala de contadores ubicada en planta baja, un medidor de UTE y una llave térmica de corte, llamada ICP por Interruptor de Control de Potencia. Esta llave limita el consumo al valor de potencia contratado y, en caso de superarlo, corta el suministro de energía eléctrica. Este valor contratado surge de una media estandarizada en función del tamaño de la vivienda y del tipo de calefacción a utilizar. La llave térmica también podría llegar a interrumpir el suministro de energía si se produce un cortocircuito importante en un aparato conectado dentro del apartamento (aunque en la mayor parte de los casos debe abrir el interruptor del propio circuito dentro del tablero del apartamento).

Cada apartamento tiene, además, en el tablero ubicado dentro de la unidad, una llave diferencial que corta la energía cuando detecta una fuga a tierra. Este interruptor protege también a las personas contra contactos indirectos. Es decir, en caso de producirse la fuga a tierra a través de una persona, interrumpe el flujo de corriente.



TABLERO DE UNIDADES Y SUM

En la sala de medidores se encuentran los gabinetes de medidores que contienen los contadores individuales (que miden los consumos de energía eléctrica de cada apartamento), el contador de los servicios generales de la Copropiedad que mide el consumo de los servicios comunes y la llave específica para la bomba de incendio.

SALA DE CONTADORES DE UTE



TABLERO DE SERVICIOS GENERALES

CONTADOR DE BOMBA DE INCENDIO

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cuando se produjo un cortocircuito en algún aparato de su unidad, el interruptor que protege el circuito eléctrico dentro del tablero se abrirá protegiendo el conductor y los equipos conectados al mismo. Para restablecer la energía, desconecte el aparato que provocó el sobre consumo o el cortocircuito y luego levante la llave. Si la energía no se restablece (la llave vuelve a saltar) es muy probable que el problema esté localizado en la instalación eléctrica. En este caso es recomendable llamar a un electricista.

Puede resolver momentaneamente la situación, bajando todas las llaves térmicas del tablero de su vivienda, y volviendo a **subirlas de a una a la vez**, y así sabrá cuál es la llave que tiene el problema, y podrá dejar solo esa llave sin utilizar hasta llamar a un electricista.

Es importante NO utilizar alargues de cable fino sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos y provocar que salte la llave térmica. Tampoco conecte muchas fichas a un mismo tomacorriente. Nunca use adaptadores para tomacorrientes o fichas no compatibles. Evite perforaciones profundas; recurra preferiblemente a fijaciones adhesivas.

Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE.

Nunca realice modificaciones en el tablero de su unidad si no es a través de un instalador eléctrico autorizado por UTE.

Es importante verificar mensualmente que los interruptores diferenciales estén funcionando adecuadamente. Para ello deberá presionar el botón de test y comprobar que el interruptor abre correctamente (se corta la energía en los circuitos conectados a través de él). Reponga luego manualmente el interruptor.

Trate de mantener el nivel de calidad técnica de la instalación, evitando intervenciones que no respeten las normas de seguridad y confort de su unidad. Siempre contrate personal técnicamente calificado cuando deba hacer reparaciones.

Se recomienda que los gabinetes de medidores permanezcan cerrados por cuestiones de seguridad. Tener en cuenta que el personal de toma de consumo de UTE debe acceder mensualmente al mismo.



MONTANTE ELÉCTRICA EN PASILLOS



TABLERO DE COMANDO ASCENSOR PISO 8

CARACTERÍSTICAS

Cada unidad cuenta con portero eléctrico que facilita la comunicación y apertura de la puerta de acceso al edificio. En cada unidad están previstas conexiones para TV cable, telefonía, etc.

PROVEEDOR

Portero eléctrico - ELECTROROM.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Preste especial atención en no dejar descolgado el tubo en el apartamento, ya que disminuye el volumen del altavoz de las demás unidades.

Asimismo, cuide de no dejar hundido el botón de apertura del aparato telefónico, ya que quemaría el cerrojo eléctrico o la fuente de alimentación.

Existen previsiones en estares y dormitorios donde poder conectarse a las instalaciones de TV cable y telefonía.



CARACTERÍSTICAS

Fueron previstas conexiones en dormitorios y estares para la instalación de equipos de AA tipo split.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

La instalación de los equipos de AA debe ser realizada por personal calificado para la tarea. El personal que realice la instalación deberá estar provisto de elementos de seguridad adecuados y usarlos correctamente como ser: cinturón de seguridad con amortiguador y cuerda de vida. Dicha cuerda deberá estar amarrada a un punto firme de la edificación.

La unidad interior se coloca en la pared donde está la previsión. En dicho lugar se encuentra una caja de eléctrica con cables que se alimentan desde el tablero a través de una llave térmica.

Cercano a la caja de eléctrica se encuentra una perforación (P) hacia la terraza donde se ubicará la unidad exterior. A través de la misma pasan los caños de cobre ya previstos, la conexión eléctrica de la unidad exterior y el desagüe de la unidad interior.

Los cables y cañerías que deban quedar expuestos tanto en fachadas como interior de locales deberán contemplar recorridos mínimos y canalizarse en ductos plásticos para tal fin, instalados de manera de cuidar encuentros mediante piezas de conexión, fijados firmemente a la pared, y procurando una

Respecto a la ventilación de cocinas, por ser interiores la normativa exige la ventilación mecánica del sector sobre los fuegos, es decir sobre el artefacto de cocina. El usuario deberá instalar una campana de extracción que garantice una renovación de aire mínima de 600m³/hora (característica reunida por la mayoría de las campanas existentes en nuestro mercado). En cada uno de los casos está previsto la instalación eléctrica y el pase en la albañilería si corresponde.

COLOCACIÓN

Se grafica a continuación la ubicación de las unidades exteriores según proyecto.

El tipo de soporte de utilizar serán los que se detallan a continuación de metal galvanizado que garantice la estabilidad de la unidad.



SOPORTE TIPO DE METAL GALVANIZADO



FACHADA UBICACIÓN DE UNIDADES EXTERIORES AA

El edificio cuenta con un ascensor que permite el acceso desde la planta baja hasta el piso 8 (barbacoa)

CARACTERÍSTICAS

Capacidad de cada ascensor: - 8 pasajeros, 600kg.
Cabina - acero inoxidable
puerta de accionamiento electro automático en acero inoxidable.
Piso: - granito gris
espejo, zócalos y pasamanos en acero inoxidable.

PROVEEDOR

Ascensores - Empresa ADAMOLI S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las Intendencias exigen que los edificios contraten el mantenimiento de los ascensores a una empresa autorizada.

Para la limpieza de la cabina y puertas se recomienda utilizar paños y productos compatibles con los diferentes materiales (acero inoxidable, granito, espejos, etc.). Evite esponjas duras o cepillos que puedan rallar las superficies.

No se deberá utilizar la cabina por un número de personas superior al indicado en la placa de carga, ni superar la carga máxima permitida.

Se deberá evitar accionar el pulsador de alarma, salvo en caso de emergencia.

Recuerde que ciertos cuidados son importantes para mantener los mecanismos en correcto funcionamiento: no saltar ni realizar movimientos violentos dentro de la cabina, no maltratar sus acabados ni su botonera, no obstaculizar el cierre de sus puertas.

Deberá darse aviso a la empresa proveedora y/o de mantenimiento en los siguientes casos: las puertas no cierren o abran correctamente, la nivelación de la cabina en todas las plantas no sea correcta, los pulsadores/botoneras no funcionen, o cualquier otra anomalía que se presente.

GARANTÍA: 10 años

ADAMOLI ASCENSORES, presente en Uruguay desde 1906, con planta fabril desde 1924, EMPRESA PIONERA DE LA INDUSTRIA DEL ASCENSOR Y DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO EN URUGUAY, otorga a los ascensores con "CONTRATO INTEGRAL ADAMOLI" garantía total durante toda la vigencia del contrato. Esta garantía mantiene su vigor, siempre que la conservación esté a cargo de la empresa proponente. A tal fin y a partir de los noventa (90) días corridos de la entrega antes citada corre por cuenta del comprador el "Service" siendo facturado por el proponente por ascensor y por mes, al precio vigente en su momento y sin previa conformidad del comprador.

El edificio cuenta con 6 portones rejas basculantes de accesos vehiculares que han sido equipados con automatismos a distancia para un ingreso más cómodo y seguro con su vehículo. Además cuentan con sirena luminosa y fotocélulas de corte por movimiento.

CARACTERÍSTICAS

Portones conformados en bastidor de hierro y varillas redondas de hierro.

PROVEEDOR

Portones en hierro

- HERRERÍA DELMONTE.

Automatismos

- Empresa SEG Automatismos

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento. El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere los portones, hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



MOTORES DE ELEVACIÓN DE PORTONES

Se colocaron 8 cortinas de enrollar metálicas con control y elevación motorizadas en los accesos a los garages.

Los cajones de las cortinas son chapa plegada galvanizada.-Pintura en polvo al horno electroestática.

CARACTERÍSTICAS

cortinas metálicas de tablilla galvanizada micro perforada o ciega, doble nervio, reforzada con guías especiales galvanizadas tipo riel stanley y base en ángulo todo galvanizado. Y eje reforzado montado en rulemanes. Con ocho motores reductores tubulares de última generación con corte automático y sistema manual en caso de corte de energía y ocho placas de comando a distancia con 16 controles.-

PROVEEDOR

Cortinas metálicas - CORTILUZ

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento. El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere las cortinas hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



CONTROL MANUL DE CORTINAS METÁLICAS

La instalación contra incendio se ha realizado en un todo de acuerdo a las recomendaciones dictadas por la Dirección Nacional de Bomberos.

CARACTERÍSTICAS

El sistema consta de:

Bomba hidroneumática que alimenta con agua a presión las bocas de incendio.

Bocas de incendio ubicadas en palieres y estacionamiento.

Extintores de polvo ABC señalizados.

Detectores de humo con alarma acústica, dentro de las unidades.

Central de alarma en planta baja con sirena y jalador.

PROVEEDOR

Elementos contra Incendio: - Grauser.

Bombas hidroneumáticas - HIDROSERVICE.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es responsabilidad de la Comisión Administradora el mantenimiento de estas instalaciones y el chequeo anual de todos los elementos de la instalación. Se deberá atender estrictamente los niveles de carga de los extintores y proceder a su recarga después de su uso o vencimiento.

La Dirección Nacional de Bomberos realiza cursos de entrenamiento para vecinos. Es recomendable participar de los mismos para saber utilizar las instalaciones.

Los tanques superiores tienen un volumen reservado para la prevención contra incendio, que conectado a la bomba de incendio, otorgan la presión necesaria para su funcionamiento. Su función es otorgar la presión necesaria al agua disponible en las bocas de incendio. El sistema funciona automáticamente al abrir cualquier grifo de una manguera. Una vez que se acciona alguna toma de incendio, el accionamiento de la bomba de incendio es automático, pero no es así su apagado, que debe realizarse sólo desde el tablero ubicado en la sala de bombas en la salida a azotea del piso 9.

La bomba debe contar con un mantenimiento y prueba semestral.

Los detectores de humo dentro de las unidades cuentan con alarma acústica; ésta se activa cuando hay humo en el ambiente y también lo hace pausadamente advirtiendo acerca del cambio de baterías.



NICHO EN PASILLOS DE TODOS LOS NIVELES



CARTELERÍA DE GARAGES



BOMBA DE INCENCIO PISO 9



LUMINARIA DE EMRGENCIA EN ESCALERAS

En ciertas ocasiones aparecen humedades en las construcciones. Estas pueden ser consecuencia de diferentes causas, y por lo tanto las acciones a emprender son distintas.

Las causas de aparición de humedades se pueden clasificar en varios tipos: fallas en la impermeabilización, por instalaciones defectuosas, condensación, etc.

CARACTERÍSTICAS

Cuando hay deterioro o fallas en la impermeabilización de un techo o de un muro, normalmente se produce pasaje de agua de lluvia. Por lo tanto, debe repararse la zona afectada en forma inmediata.

Los casos de fallas de impermeabilización por defecto constructivo, suelen manifestarse inmediatamente.

La rotura de caños de abastecimiento y/o desagüe puede provocar importantes humedades. (Ver recomendaciones en sanitaria o Guía ANV.)

La condensación es el fenómeno por el cual el vapor de agua contenido en el aire se transforma en pequeñas gotas cuando entra en contacto con superficies frías, cuando esto sucede en paredes y cielorrasos sumado a una mala ventilación, puede provocar la aparición de hongos.

(Ver pag. 95 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda ANV.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es conveniente conocer los recorridos habituales de cañerías de la instalación sanitaria antes de agujerear paredes, pisos o techos. Las operaciones de perforado de muros, fijación de muebles, estanterías, etc. pueden dañar dichas cañerías. Opte por fijaciones adhesivas; evite perforaciones innecesarias y profundas. Se deben cerrar las llaves de paso para instalar calefones, lavarropas, lavavajillas, etc. También se deben cerrar inmediatamente las llaves ante eventuales pérdidas.

Para disminuir la aparición de condensaciones se recomienda ventilar los ambientes; 3 minutos por día es suficiente para una correcta renovación del aire. No secar ropa en el interior de su vivienda. No usar calefacción con estufas que producen vapor de agua y no tienen tiraje (estufas a supergas, querosene, etc.). Usar deshumidificadores.

En caso de aparición de hongos por condensación (pequeños puntos oscuros): no los deje avanzar; proceda al lavado con agua y detergente, luego enjuague. Aplique fungicida (PRODANIX o similar). Deje secar; en caso de que las manchas persistan se puede aplicar hipoclorito para eliminarlas.

Atención: nunca se debe eliminar los hongos en seco (cepillo, etc.), pues se diseminan por toda la habitación.

Debe vigilar con frecuencia los encuentros entre paredes exteriores o entre paredes y techos. Controle los lugares más fríos, oscuros y menos ventilados de su vivienda. En general, conviene repintar con pinturas fungicidas (antihongos) en baños y cocinas, y en todo ambiente donde se concentre la humedad ambiental.

CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO – RESPONSABILIDADES Y PERIODOS

MANTENIMIENTO GENERAL			
RUBRO	ACTIVIDAD	PERÍODO	RESPONSABLE
INSTALACION SANITARIA Y OTROS			
<i>En cada Vivienda</i>			
Baño			
Duchero	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
Duchero	Limpieza de desagüe	1 mes	Propietario
Lavamanos	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Cajas de piso	Limpieza	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Cocina			
Pileta	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Terrazas y Balcones			
	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
<i>En Áreas Comunes</i>			
Azoteas	Limpieza de desagües	1 semana	Administración
Sistema de bombeo	Inspección	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de desagote	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de agua	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Instalación en general	Inspección, limpieza	1 año	Admin. - Servicio
Regueras	Limpieza	15 días	Administración
Cámaras de inspección	Limpieza	1 mes	Administración
Instalaciones eléctricas			
Disyuntores	Inspección	1 mes	Prop. - Adm. - Servicio
Puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Elementos de protección	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Continuidad de puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Pintura			
Repintado de unidades	Repintado	3 años	Propietario
Repintado de herrería	Repintado	2 años	Propietario / Adm.
Impermeabilizaciones			
Impermeabilización de azoteas	Inspección	1 año	Administración
Inspección general	Inspección	1 año	Administración
Juntas en terrazas	Inspección	1año	Administración
Carpintería de aluminio			
Aberturas de aluminio	Inspección burletes	3 años	Propietario
Desagües	Limpieza	6 meses	Propietario
Guías	Limpieza	1 mes	Propietario
Barandas	Sujeción y amure	1 año	Propietario / Adm.
Estructura			
Inspección general	Inspección	10 años	Administración
Equipo contra Incendio			
Luces de emergencia	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Extintores	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Detectores de humo	Inspección	1 año	Propietario
Alarma centralizada	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Bomba contra incendio	Inspección	1 año	Administración-Servicio

SERVICIOS Y MANTENIMIENTOS A CONTRATAR POR LA ADMINISTRACIÓN

En general todas las instalaciones y en especial las que tienen componentes móviles, mecánicos, eléctricos, hidráulicos, deben ser chequeadas periódicamente (por lo menos en forma semestral) por servicios especializados.

Instalación sanitaria

Portones con automatismos

Sistemas de bombeo

Instalación eléctrica e iluminación

Portero y telefonía interna

Elementos contra incendio (Recarga de extintores y chequeo de todos los elementos)

Limpieza de graseras

Limpieza de áreas comunes

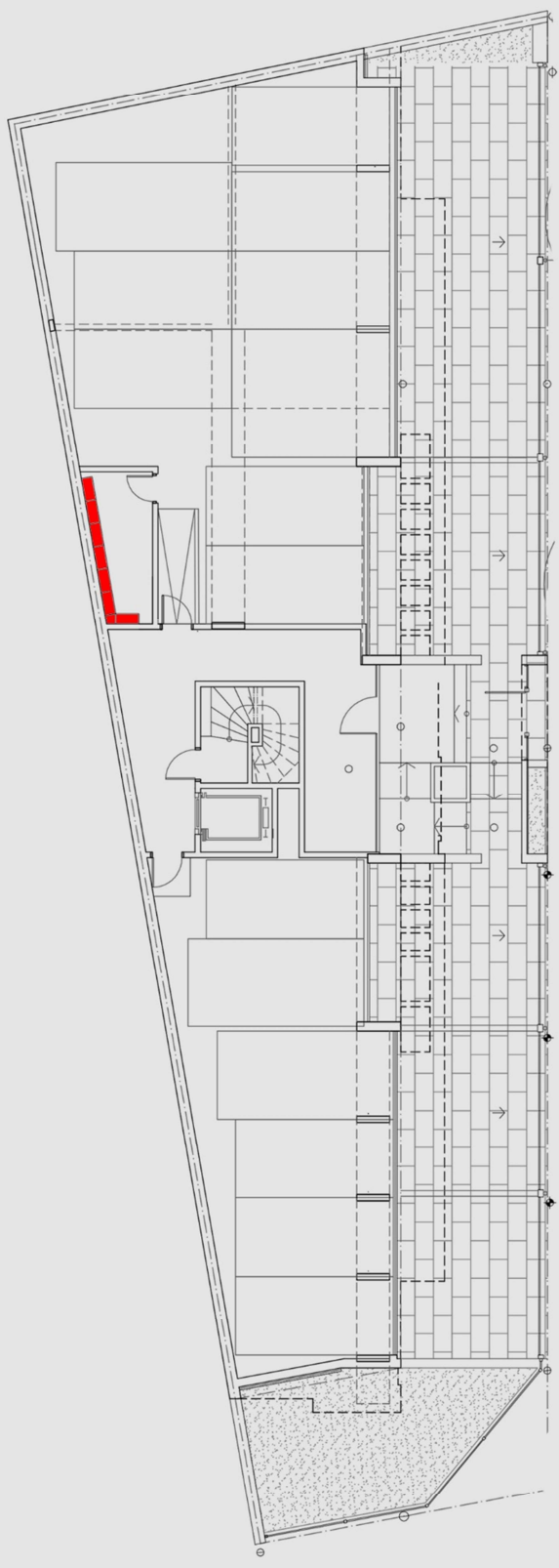
Service ascensor (ver aclaración de garantía en pág 23 del presente manual)

Cumplir y controlar el cronograma de tareas de mantenimiento generará un importantísimo ahorro en reparaciones a toda la copropiedad. Una importante cantidad de tareas (responsabilidad de la Administración) podrán ser cumplidas por el servicio de Portería, siendo responsabilidad de la Administración su instrucción y control. Es de crucial importancia contratar empresas especializadas para realizar los servicios y mantenimientos correspondientes, para mantener las instalaciones operativas. Un mal funcionamiento de ciertas instalaciones generará costos altos de reposición y reparación.

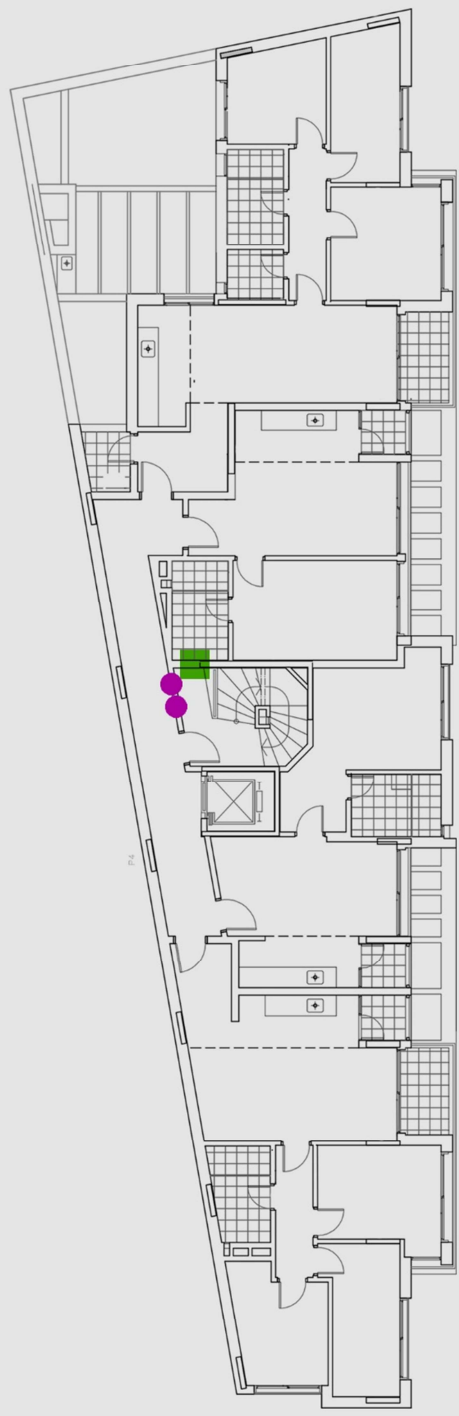
El riguroso cumplimiento de las diferentes tareas anteriormente detalladas redundará en una mejor conservación del edificio y sus instalaciones.

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO DE GARANTÍA
						Desde 28/02/2018
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
CARPINTERÍA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRISATALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustín Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CIELORRASOS Y TABICUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	Nova Construcciones	1 año
INSTALACION SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
BOMBAS - Impulsión e incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martín 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACION ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE (Pablo Delmonte)	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelmonte@adinet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	Nova Construcciones	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	099960686	Zabala 1372 etc 39	-	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
PISOS VINÍLICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHWARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schwartzter.com.uy	Nova Construcciones	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguraguav.com.uy	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	Nova Construcciones	1 año

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO GARANTÍA
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	Desde 28/02/2018
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
CARPINTERIA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRSITALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustin Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	NOVA Consts.	1 año
CIELORRASOS Y TABIQUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	NOVA Consts.	1 año
INSTALACIÓN SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
BOMBAS - Impulsión e Incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martin 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	NOVA Consts	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelimonte@adinet.com.uy	NOVA Consts	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	NOVA Consts	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	0999606066	Zabala 1372 esc 39	-	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
PISOS VINILICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHVARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schvartzer.com.uy	NOVA Consts	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguruguay.com.uy	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	NOVA Consts	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	NOVA Consts	1 año



PLANTA BAJA



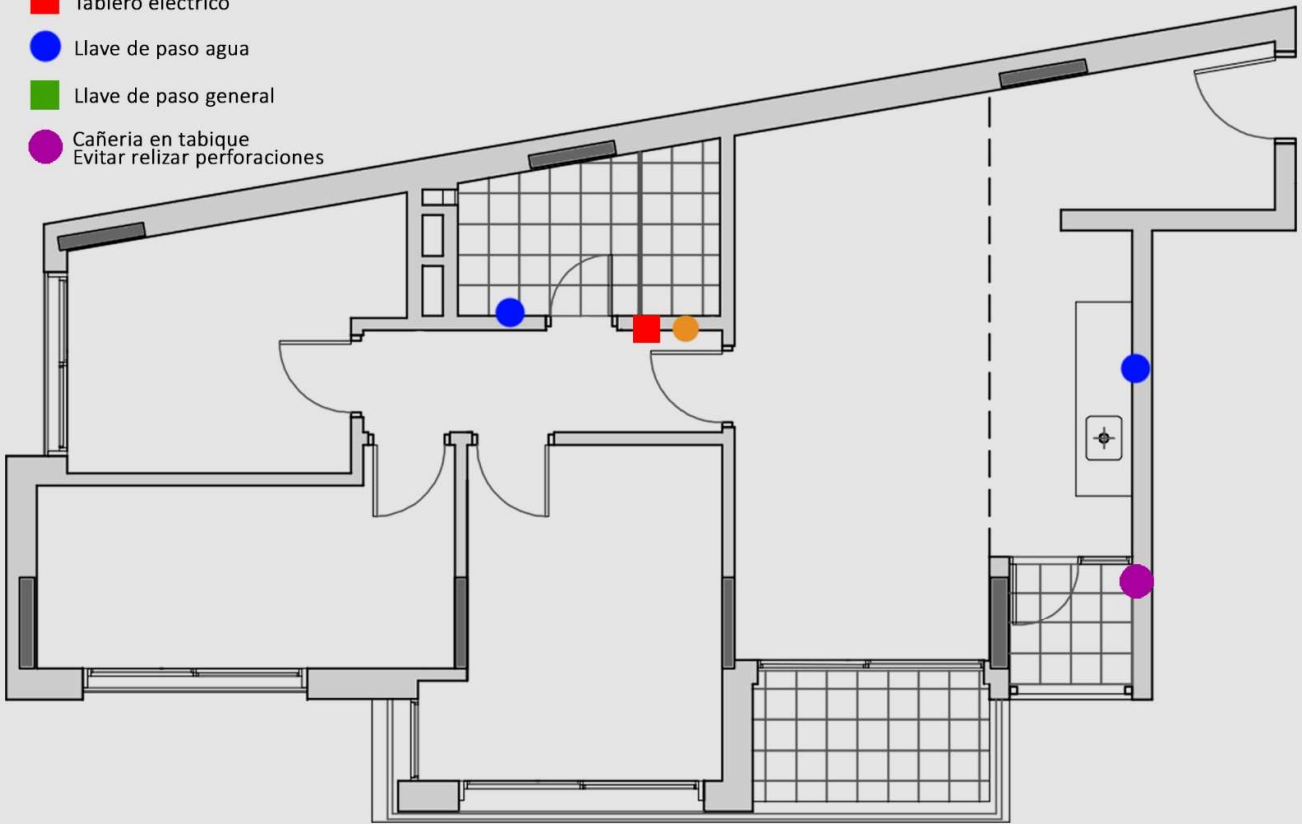
PLANTA TIPO

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar realizar perforaciones

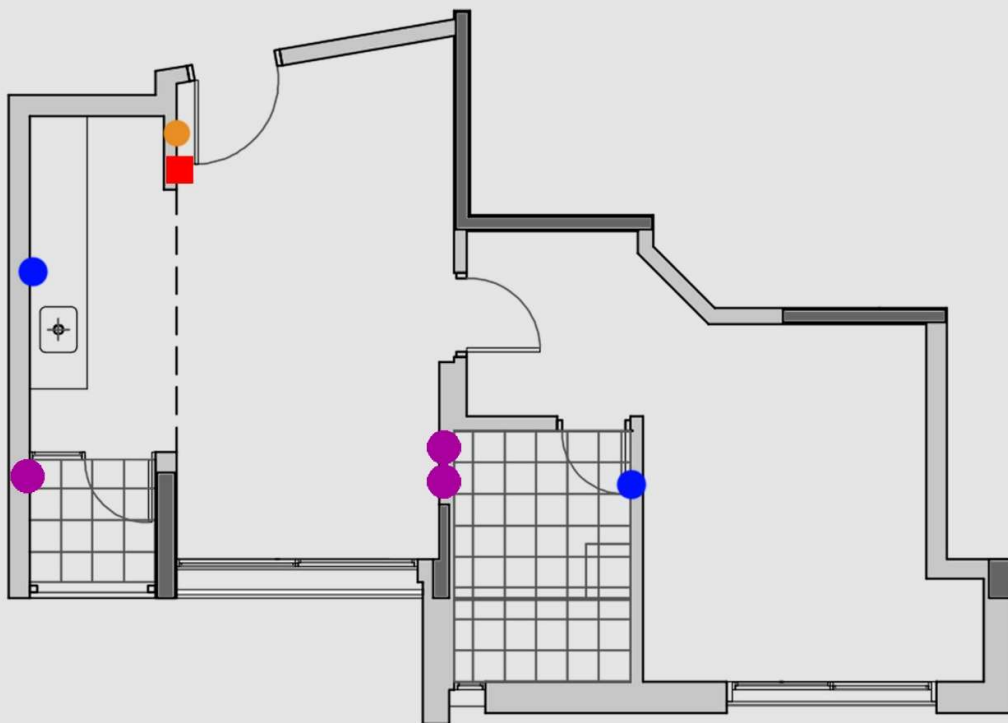
PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS GENERALES

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



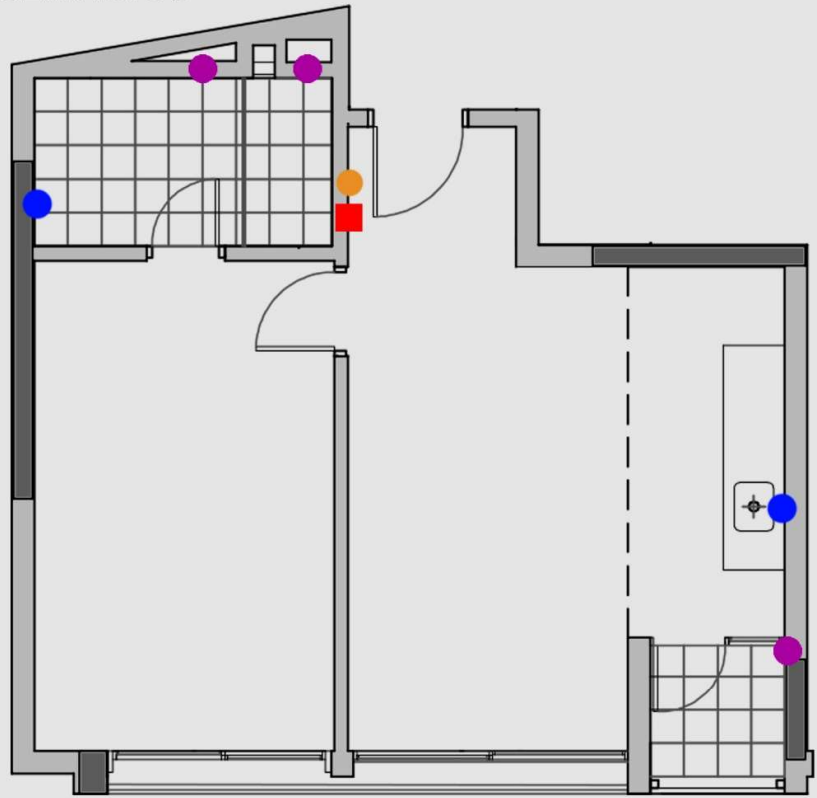
UNIDAD 101-701



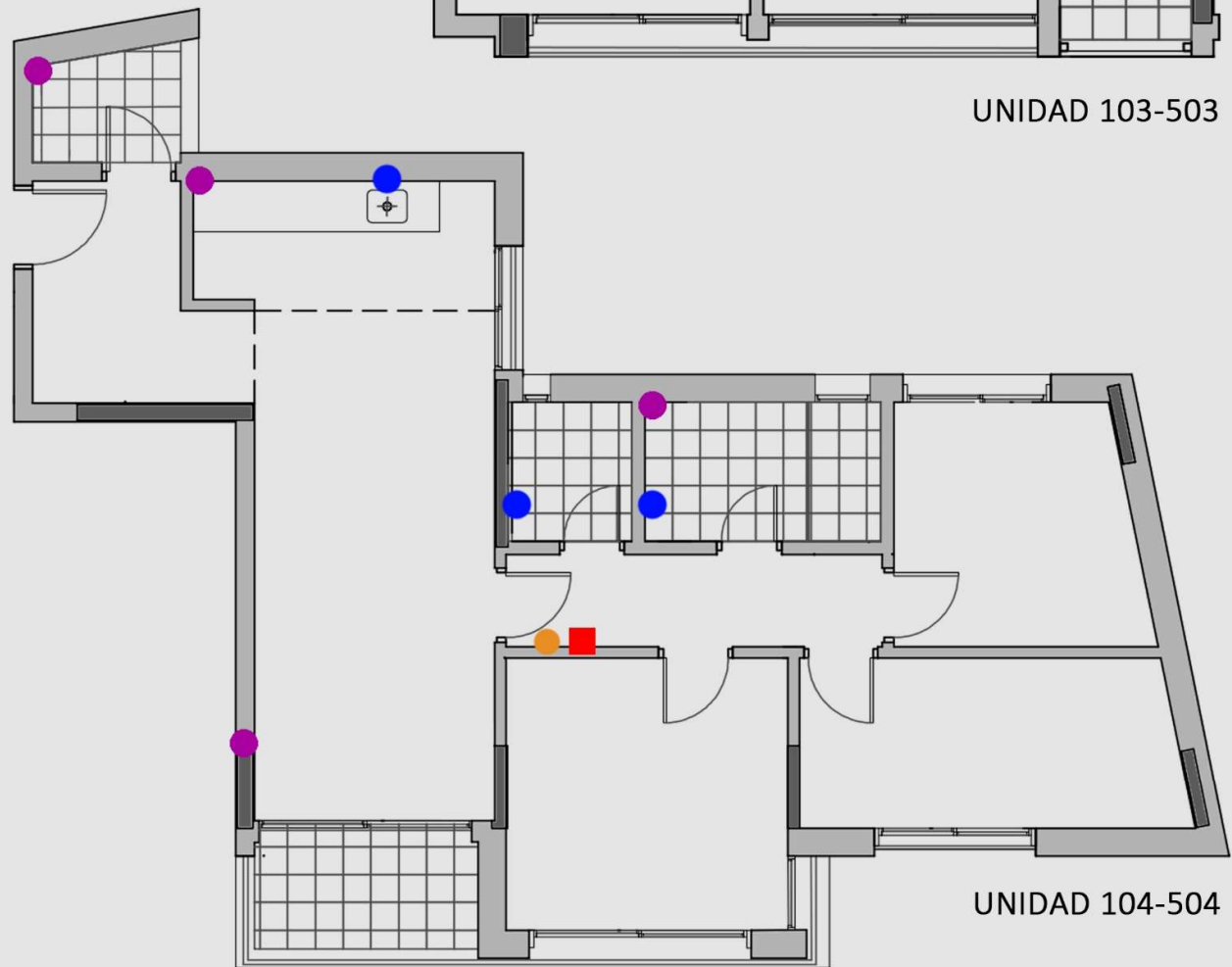
UNIDAD 102-702

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



UNIDAD 103-503



UNIDAD 104-504

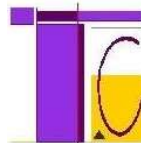
EQUIPO TÉCNICO Y EMPRESAS



Proyecto: Estudio ARQUITECTO HARISPE - www.estudioharispe.com
Dirección de Obra: Arq. Diego Harispe
Proyecto agrimensura: AGRIMENSUR
Cálculo de estructura: FERNANDEZ-TRUJILLO
Proyecto instalación eléctrica: AKSYSSA – Washington Arambillete
Proyecto instalación sanitaria: EDUARDO BRENES
Empresa constructora: NOVA Construcciones



bertoni +



*SCHVARTZER



PABLO DELMONTE
TEL. 2525.8071
CEL. 099.18.98.05



SERGIO PICARELLI
IMPERMEABILIZACIONES

MURATEC SRL



MANUAL DE USUARIO

BARRIO LA BLANQUEADA - URUGUAY
AVDA. 8 DE OCTUBRE 2952

Luminus
— PARQUE —

ESTRUCTURA:



DESARROLLA:

JUSIR SA

PROYECTA:



CONSTRUYE:



- 1- INICIO PRESENTACIÓN
- 2- MEMORIA DESCRIPCIÓN EDIFICIO
- 3- GUÍA RÁPIDA
- 4- SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS
- 6- MUROS Y TABIQUES
- 8- PAVIMENTOS Y ZÓCALOS
- 9- REVESTIMIENTOS
- 10- CIELORRASOS
- 11- PINTURAS Y REVOQUE EXTERIOR DE FACHADA
- 12- MUEBLES Y PLACARES
- 13- PUERTAS
- 14 - CERRAMIENTOS EXTERIORES, ESPEJOS Y MAMPARAS
- 15- GRANITOS: MESADAS
- 16- SANITARIA
- 17- ELÉCTRICA
- 18- PORTERO ELÉCTRICO, TV CABLE, TELEFONÍA
- 18- AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIONES
- 19- ASCENSOR
- 20 - PORTONES
- 20- VENTILACIÓN
- 21- INCENDIO
- 22- HUMEDADES
- 23- CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO
- 24- TÉCNICOS Y EMPRESAS

Con la entrega de su apartamento, usted recibe la **Guía para el Buen Uso y Mantenimiento de la Vivienda de la ANV** (Agencia Nacional de Vivienda) y este Manual de Usuario complementario.

Este manual que le proporciona **JUSIR S.A. -empresa Desarrolladora del Edificio LUMINUS PARQUE-** brinda a los usuarios una guía que le ayudará a conocer con más detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantenimiento.

El mismo es particular de este edificio, sirviendo de apoyo y complemento de la Guía de la ANV.

El buen cumplimiento de las sugerencias de la Guía de la ANV, y de este manual, le permitirán mantener las garantías que le brinda la empresa, los subcontratistas y los proveedores.

El manual es aplicable a cualquier tipo de vivienda, y le brindará una serie de consejos prácticos y procedimientos sencillos, que le permitirá mantener el buen estado de la construcción, evitando molestias y reparaciones costosas.

Se solicita a cada usuario que se interiorice con la información planteada para poder aplicar y transmitir las indicaciones de este manual.

Este manual contiene datos específicos para el proyecto en cuestión. Eventualmente, pueden presentarse variables poco significativas.

MEMORIA

El edificio se compone por 24 unidades habitacionales, desarrollado en 9 plantas: PB, 7 niveles altos de vivienda y un nivel - Piso 8 - con Salón de Usos Múltiples, terraza/parrillero con vista 250º y azotea.

Cada nivel se compone de la siguiente manera:

Planta baja: Acceso general peatonal y vehicular con 10 cocheras de accesos exclusivos, 2 cocheras dobles, palier, con nivel de accesibilidad adecuado.

Niveles 1 al 5: Dos unidades de tres dormitorios, dos unidades de un dormitorio y circulación general.

Nivel 6 y 7: Una unidad de tres dormitorios, una unidad de un dormitorio y circulación general.

Nivel 8: Salón de usos múltiples, una amplia terraza para actividades de todos los copropietarios, equipada con parrillero de uso común, servicio higiénico y circulación general.

Nivel Azotea: Sala de bombas, equipo del ascensor y salida a la azotea y tanque de agua.

Se deberá reglamentar el uso de los espacios comunes (garages, salon de usos múltiples, etc.) por parte de la Comisión Administradora. (Ver pag.13 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda, ANV)

Puntualiza recomendaciones principales para mantener el óptimo estado de su propiedad. Confiamos a usted la lectura del manual en forma completa, para su íntegra información:

M

Muros : Repintar muros interiores y exteriores cada tres años aproximadamente para proteger y subsanar posibles fisuras que puedan aparecer (previamente rellenarlas con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar). Evite perforaciones profundas pues pueden dañar las instalaciones; recurra a fijaciones adhesivas. No realizar huecos en paredes para evitar daños en la estructura e instalaciones.

Y

Cielorrasos de yeso : Evite golpear elementos de yeso, así como colgar elementos pesados en ellos.

A

Azoteas : Inspeccionar y limpiar los desagües y rejillas una vez por semana.

Controlar el amure de grapas de cableado de antenas, teléfono, TV cable, etc., que pueden dañar la impermeabilización, haciendo perder la garantía. Se deben usar los ductos previstos para esos fines.

Se deberá definir con la comisión administradora acerca del lugar apropiado para la instalación de antenas y elementos que deban amurarse en azotea, sin perjuicio de daños a la copropiedad.

IS

Instalación sanitaria : Limpiar mensualmente los sifones de baños y cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas. No arrojar yerba, té, café, etc. en piletas o inodoros. Se deberán hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

El interceptor de grasa colectivo debe limpiarse mensualmente.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón, etc.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeúntes (ó patios internos), de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

IE

Instalación eléctrica : Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE. No utilice alargues de cable fino y sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos provocando que salte la llave térmica.

AA

Aire acondicionado: Respetar los criterios de instalación para no dañar el aspecto de las fachadas. Se dejaron previsiones para tales efectos. La instalación de equipos exteriores debe realizarse con personal especializado y utilizando los elementos de seguridad correspondientes.

B

Barandas : Sobre las aberturas o barandas no debe apoyarse poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles pesados, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlas.

L

Limpieza : En general no utilice en la limpieza químicos o sustancias agresivas, abrasivas o ácidas. Estas pueden deteriorar, rayar o manchas varios elementos de terminación de la vivienda, haciendo perder sus cualidades físicas y estéticas.

SS

Servicios :

Para conservar las garantías, deben contratarse los servicios aconsejados en el manual.

Las instalaciones, y en especial las que tienen componentes móviles, deben ser chequeadas y mantenidas periódicamente por servicios especializados.

MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

La estructura del edificio está diseñada y calculada en hormigón armado para darle estabilidad al conjunto edilicio. Para mantener su integridad y seguridad se requieren determinados cuidados en su conservación.

Los elementos estructurales no deben ser modificados bajo ningún concepto, salvo que previamente se cuente con un aval técnico que los apruebe. Esto cuenta también para demoliciones de muros, ductos, y todo elemento de albañilería que pudiera estar colaborando en la estructura global.

Las ordenanzas municipales y la ANV establecen que toda modificación estructural o de un bien común debe pasar por el mencionado aval técnico y la aprobación de los copropietarios, para todo proyecto VIS. Se deberán solicitar los permisos municipales correspondientes para todo cambio a realizarse, incluso al interior de los apartamentos.

Los locales en general fueron diseñados para determinado destino. Si realiza cambios en alguno de ellos tenga en cuenta que el nuevo destino responda según las condiciones de diseño originalmente previstas. Todo los elementos constructivos y de terminación, así como los sistemas de aberturas responden directamente a las necesidades de uso de cada local.

Existen elementos que pueden perjudicar el diseño general de fachadas. Deberán tenerse especial cuidado en la instalación de elementos anexos como rejas, toldos, unidades exteriores de aire acondicionado, etc., de modo que respetar lo establecido en el reglamento de copropiedad para tal fin.

La estructura e instalaciones del edificio son bienes comunes. Eventualmente, podría llegar a ser imprescindible que permita el acceso a su unidad a efectos de reparar elementos constructivos o instalaciones que afecten una unidad vecina.

Todo el complejo edilicio, al igual que cada unidad habitacional, cuenta con cerramientos de albañilería compuestos por la propia estructura de hormigón y por muros y tabiques de ticholos de diferentes espesores y revestimientos, de acuerdo a cada función.

EXTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Los muros de fachadas y medianeros en general, son de doble tabique de cerámica hueca (ticholo) con cámara de aire. La misma cuenta con impermeabilización húmeda y aislación térmica. Dichos muros están revestidos interiormente con revoque proyectado de yeso.

En el exterior están revocados con mortero monocapa 4 en 1 al que se le aplicó las manos .

De pintura para exteriores necesarias.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA. | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)
Mortero monocapa - Marca HOLCIM-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

INTERIORES

CARACTERÍSTICAS

Rejillón cerámico de 17cm de espesor: tabiques divisorios de unidades.
Ticholo de 8 y 12cm de espesores (según cada caso específico): tabiques unidades-palier.
Ticholo de 8cm de espesor: tabiques interiores en unidades.
Terminación revoque proyectado de yeso en muros de mampostería.

PROVEEDORES

Yeso proyectado - Marca PLACO-ESPAÑA | Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En paredes y cielorrasos, es normal encontrar fisuras y micro fisuras menores de 1mm de espesor o de menor entidad. Al ser tan pequeñas no determinan posibles ingresos de humedad u otros agentes externos, y en consecuencia no determinan riesgo estructural, ni afectan la habitabilidad de la vivienda. Al igual que las humedades de condensación, representan sólo un problema estético, por lo que debe considerarse su reparación dentro de las tareas normales de mantenimiento de la unidad, a cargo de los usuarios.

Para solucionar la mayoría de estas fisuras se recomienda repintar periódicamente (cada tres años aproximadamente). Si la fisura es recurrente se recomienda rellenarla con una pasta especial elástica del tipo Liteplast o similar.

En muros exteriores, evite amurar grapas de cableado para instalaciones de antenas, TV cable, telefonía, etc., ya que las mismas podrían dañar la impermeabilización y las terminaciones (revoques, pinturas).

Otro aspecto estético a tener en cuenta es la acumulación de suciedad en las fachadas provocada por la contaminación atmosférica. Para corregir esto es recomendable efectuar una limpieza por hidrolavado.

Se deberá tener especial cuidado en la fijación de muebles, estanterías, etc., en muros interiores, ya que pueden dañar las cañerías plásticas embutidas. Asegúrese de evitar perforaciones profundas. Una solución efectiva es recurrir a fijaciones adhesivas.

Los pavimentos y zócalos instalados están pensados para los fines de uso de cada local. Estos proporcionan un acabado estético que permite una superficie segura y de fácil mantenimiento.

CARACTERÍSTICAS

Porcelanato gris mate:	hall, palier.
Vinílico símil madera oscuro:	estares y circulaciones de unidades, dormitorios, cocinas, SUM
Cerámica interior gris oscuro:	baños.
Cerámica exterior gris oscuro:	balcones, patios y terrazas.
Zócalo de PVC color blanco:	en todos los locales.

PROVEEDOR

Pavimento Vinílico símil madera	- Empresa BERTONI
Zócalo de PVC	- Empresa BERTONI
Porcelanato y cerámicas	- Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Apartamentos

Pavimento vinílico

Cumple con estándares aptos para el uso hogareño normal, resistente al agua y al sol.

El mantenimiento diario es sencillo y reducido, con escoba, aspiradora o incluso un paño humedecido en agua limpia para retirar manchas. Se recomienda el uso de productos de limpieza clásicos o detergentes de uso doméstico, y el secado de la superficie. Si bien el piso colocado es compatible con el agua, se aconseja secar de forma inmediata derrames de líquidos. En caso de eventuales pérdidas (ej. rotura de colillas), cerrar inmediatamente las llaves de paso ubicadas dentro de baños o cocinas, o bien la llave general de agua ubicada en el palier. Se aconseja proteger con fieltros las patas de los muebles y toda superficie en contacto con el piso, que pueda ocasionar deterioro del mismo. Se debe tener especial cuidado en no apretar el piso con cualquier dispositivo, como por ejemplo retenes o topes de puertas.

Pavimentos cerámicos o porcelanato

Es suficiente para su mantenimiento la utilización de un trapo húmedo con detergente neutro.

Se recomienda evitar el baldeado con agua ya que podría provocar humedades en las unidades de plantas inferiores. No usar esponjas metálicas, ni sustancias ácidas o corrosivas. Evitar golpear o perforar las baldosas con elementos punzantes, puede provocar humedades.

Áreas comunes

Los palier, tanto interiores como exteriores, escaleras y SUM, forman parte de las zonas de circulación desde la calle hasta su apartamento. Son bienes comunes, y su mantenimiento y limpieza son tareas de la administración y responsabilidad de todos. Las veredas son de baldosas de arena y Pórtland, color gris y se lavan con agua y detergente.

Los pisos de hall y palier son de porcelanato beige, su limpieza es con agua y detergente. Eventualmente, se puede lustrar con cera para aumentar su brillo.

El piso del SUM es de vinílico y conlleva las mismas recomendaciones que el piso de los interiores de apartamentos. Las escaleras interiores fueron terminados con hormigón pintado, su limpieza deberá ser con agua y detergente neutro. En garajes su terminación es hormigón llaneado, debe limpiarse con agua y detergente neutro.

El piso de estacionamientos tiene juntas estructurales abiertas: no se debe baldear o lavar autos porque el agua puede pasar por las juntas hacia el terreno, causando diversos inconvenientes.

Los revestimientos cerámicos comprendidos en los paramentos verticales poseen entre sus características las de ser resistentes, de fácil limpieza y mantenimiento, en locales que así lo requieran; además de brindar un acabado estético.

La impermeabilización de estos paramentos se logra a través de los revestimientos y la pastina perimetral, la cual requiere una especial observación de su estado.

CARACTERÍSTICAS

Cerámica color blanco y gris:	baños
Cerámica texturada en tonos claros (blanco y gris):	cocinas.

PROVEEDOR

Empresa: ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Hay que tener en cuenta que la cerámica es un material con poca absorción, por tanto, el producto de limpieza que utilicemos se queda en la superficie. Se recomienda no emplear mucha cantidad de producto para evitar que queden marcas por sedimento. Para una mejor limpieza, debemos utilizar agua limpia junto a algún jabón neutro en cantidad adecuada. Debemos evitar productos abrasivos y/o esponjas y cepillos duros afín de dañar, rayar o eventualmente romper el esmalte de la cerámica o la pastina de su perímetro.

Los cielorrasos comprenden los elementos horizontales superiores de cada local. Sus características y definición dependen del uso definido en cada local.

CARACTERÍSTICAS

Losa de hormigón visto o pintado:	estacionamientos PB y terrazas.
Placa de yeso, enduido y pintura:	hall de acceso, paliers
Facerit:	interior de unidades.
Placa de yeso, enduido y pintura:	Cocinas y baños.

PROVEEDOR

Cielorrasos placa de yeso - Empresa TRASEC SRL

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las losas de hormigón visto resultan un elemento estético de gran durabilidad, fácil reparación y escaso mantenimiento. Eventualmente de ser necesario puede realizarse hidrolavado a fin de remover suciedad acumulada.

Los cielorrasos de placa de yeso se evitará someterlos a humedades excesivas, para lo cual están previstos extractores que faciliten la evacuación de ésta en los locales correspondientes.

Se deben evitar golpes y roces con elementos pesados o rígidos. Tener en cuenta de no colgar elementos pesados de las placas, salvo que se cuente con la certeza de que cuentan con refuerzos y/o con soportes resistentes adecuados.

En el siguiente capítulo se indican las recomendaciones de mantenimiento de las superficies con enduido y pintura.

El acabado superficial de los diferentes elementos puede ser pintado o revestido con revoque que ya cuenta con color en toda la masa del producto.

Las pinturas brindan la protección necesaria frente a los agentes climáticos y externos en general, y existen diferentes tipos dependiendo de la materialidad de la superficie a aplicar.

En fachada, el revoque monocapa cuenta con todas las características para garantizar su protección.

CARACTERÍSTICAS

Pintura látex al agua:	muros interiores y cielorrasos interiores.
Pintura esmalte sintético gris grafito:	elemento metálicos interiores y exteriores.
Mortero monocapa pintado :	fachadas y patios interiores.

PROVEEDOR

Pinturas:	- Marca SHERWIN WILLIAMS
Empresa de pinturas:	- MACEDUA
Mortero monocapa:	- Tipo GP/CR-CS IV-W2 - HOLCIM-ESPAÑA. Empresa Euroyeso

COLOR DE FACHADA

Mortero monocapa pintado:	-SIERRA, código 30yy20/029 de INCA
Mortero monocapa 4en1:	-NUBE DE ARENA, Catálogo antiguo INCA – Sugerido para reparaciones

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Pintura

Para un óptimo mantenimiento de los elementos protegidos por pinturas, se recomienda repintar aproximadamente cada 3 años.

En paredes, se recomienda no lavar, pero si es imprescindible se debe realizar con jabón neutro y esponja suave, evitando friccionar fuertemente sobre la película.

En elementos de herrería que hayan sufrido oxidación, deberá removerse la pintura, restos y fondo antióxido, luego se debe proceder a pintar con fondo antióxido y finalmente aplicar dos manos de esmalte sintético. Aplicar el fondo antióxido sin un acabado superficial no es suficiente protección ante la acción de los agentes climáticos. Se recomienda chequear anualmente la aparición de manchas de óxido en elementos metálicos al exterior. Es posible que en pinturas exteriores -y en particular sobre herrería- los lapsos entre repintados puedan ser menores a 3 años.

Revoque monocapa

El revoque monocapa exterior tiene la particularidad de que toda la masa presenta el mismo color. Si la fachada es mantenida sin alteraciones sustanciales debido al buen trato, sólo será suficiente efectuar una limpieza por hidrolavado cuando la superficie presente suciedad acumulada por contaminación atmosférica.

Se suministran muebles y placares en carpintería, para baños y cocinas (SUM y viviendas).

CARACTERÍSTICAS

Muebles de cocinas

- Mueble bajo mesada: - Estructura, hojas y cajones de melamínico MDF 15mm con cantos ABS.
- Terminación melamínico blanco.
- Herrajes: -Bisagras auto retén. Perfil tirador superior en aluminio.

Muebles de baños

- Mueble suspendido: - Estructura y hojas de melamínico MDF 15mm con cantos ABS
-Terminación melamínico blanco
- Herrajes: -Tirador en aluminio.

PROVEEDOR

- Muebles de cocinas y baños - Empresa ROZEN

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para efectuar el mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Evite que los muebles (interiores, puertas, banquinas) se mojen. Cuide especialmente que no caiga agua o se derramen líquidos de la mesadas de baños y cocinas sobre las puertas; si esto sucede hay que secarlas inmediatamente.

Si tiene necesidad de sacar los cajones de la cajonera se aconseja recolocarlos en la misma posición.

Una buena ventilación del local es aconsejable para ayudar a conservar la carpintería de madera seca y en buen estado.

Las puertas de acceso a unidades e interiores de apartamentos son importadas de fábrica.

CARACTERÍSTICAS

Marcos y contramarcos:	3cm y 6x4.5cm Marcos de 10 cm de ancho contramarcos de 3 x 6 cm espesores de hojas de 4.5 cm
Hoja:	Estructura de madera, 8mm de MDF y terminación Laqueado blanco o madera Espesor total 4.5cm
Herrajes:	Cerradura de seguridad manija en aluminio.

PROVEEDOR

Puertas de accesos a unidades	- Leonardo Dumas
Puertas interiores	- Leonardo Dumas

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para su mantenimiento es recomendable su limpieza con paño humedecido y jabón neutro. No se recomienda la utilización de lustra muebles, y nunca utilizar diluyentes ni jabones abrasivos.

Los muebles se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta. No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.

Mantenga especial cuidado en las corrientes de aire para evitar que las puertas se golpeen. Los sucesivos golpes pueden provocar movimientos en los marcos, así como también dañar puertas y paredes.

CARACTERÍSTICAS

Ventanas:	tipo "monoblock" (cortina de enrollar incorporada) en aluminio anodizado color natural vidrio simple de 6mm. Unidades con ventanas al sur cuentan con vidrio dobles DVH.
Barandas:	Aluminio anodizado color natural con vidrio templado o tubulares horizontales e aluminio anodizado natural.

PROVEEDOR

Empresa ALCRIMET S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Para favorecer el correcto deslizamiento de las hojas de las aberturas en general se recomienda mantener limpias las guías y desagües.

En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte personal especializado.

El mecanismo de cierre de las aberturas corredizas presenta un dispositivo con 2 posiciones indicadas con los colores verde (abierto) y rojo (cerrado). Para evitar dañar la traba se deberá tener especial cuidado en posicionar el dispositivo en verde; de modo que el mecanismo esté abierto. Se deberá tener en cuenta que la garantía no incluye daños por uso inadecuado.

Para retirar o colocar las hojas en los marcos se deberá retirar el dispositivo de estanqueidad atornillado en la parte superior del marco, una vez realizada la tarea necesaria se deberá colocarlo nuevamente como estaba.

Se deberá mantener especial cuidado en no apoyar peso sobre los perfiles de aluminio de las aberturas o barandas. El eventual apoyo de poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior, etc., pueden deformar los perfiles y dañar el mecanismo.

Para un buen funcionamiento de las cortinas de enrollar, se deberá tener especial cuidado con la manipulación de la cinta; tirar de la cinta de frente y en paralelo a la pared (nunca de costado), y acompañar suavemente la cinta durante el cierre, para evitar que golpee bruscamente y ocurra un posible descarrilamiento del eje.

Las aberturas y barandas deberán limpiarse con paño humedecido con alcohol o agua y detergente neutro o alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías de las ventanas corredizas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su buen funcionamiento.

No utilizar productos que contengan ácidos, ni elementos abrasivos, tales como esponjas de aluminio o pulidor, en la limpieza de las ventanas, ya que pueden dañar las superficies y el anodizado de las mismas.

En días de lluvia, para asegurar la hermeticidad de las aberturas, deben estar completamente cerradas las hojas de la ventana. En días de tormenta o lluvias copiosas se recomienda mantener la cortina baja.

Los cristales de las ventanas deben limpiarse con un paño humedecido en agua y jabón neutro (por ejemplo: jabón de glicerina), o con líquido limpiavidrios, teniendo la precaución de no tocar los perfiles de aluminio ya que se deteriora el anodizado. No use esponjas duras o cepillos que puedan rayar el vidrio. Tenga especial atención en no raspar las uniones entre el cristal y los sellados (silicona) y entre el vidrio y el burlete.

Las unidades y SUM son entregadas con mesadas y zócalos de granito en cocinas . El granito es un material adecuado para elementos como mesadas donde se desarrollan actividades que requieran de superficies en contacto con constante con líquidos y otros elementos y que a su vez requieren un mantenimiento y limpieza intensivo.

CARACTERÍSTICAS

Mesadas Granito: -Granito San Juan.

PROVEEDOR

Empresa R&C MARMOLES Y GRANITOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

No se debe frotar el granito con materiales abrasivos (tales como esponjas metálicas, lanas de acero, limpiadores a base de cloro, etc.). Se debe lavar con agua tibia, a la cual se le puede agregar un suave detergente no abrasivo (PH7). Enjuagar con agua tibia y secar.

En caso de derramamiento de líquidos, hay que secarlos de inmediato. Los más perjudiciales son los líquidos alcalinos o ácidos (limón o vinagre), sustancias oleosas (manteca, aceites), vino, detergentes y alcohol. El granito no debe tener contacto con ácidos fuertes o químicos, tales como decapantes, limpia hornos, quitaesmaltes, desengrasantes o productos similares.

Para un acabado más duradero, se puede sellar la superficie para reducir su porosidad natural. El mantenimiento para la superficie debería hacerse cada cuatro meses después de limpiarlo con un detergente neutro.

No golpee las mesadas y zócalos de granito con instrumentos contundentes y pesados. Podría rajarse, astillarse o, incluso, romperse (los bordes son las zonas más sensibles a los daños físicos). En cocinas recomendamos el uso de una tabla de cortar auxiliar para así evitar posibles daños superficiales. No exponga el granito a temperaturas excesivamente altas. Le recomendamos usar superficies adecuadas para colocar las ollas calientes.

Conservación y cuidado (Extraído de presupuesto ROOTSTONE)

- No utilice abrasivos o productos corrosivos para limpiar los materiales.
- Limpiar las superficies con jabón neutro.
- No apoyar elementos calientes directamente sobre las superficies, la diferencia de temperatura puede producir fisuras o roturas.
- No deje sobre los materiales productos aceitosos o ácidos, objetos oxidables, o con oxido, pueden generar manchas que sean imposibles de remover.
- No golpear o cortar directamente sobre mesadas.

PROVEEDORES

Instalación sanitaria :	- Empresa WISER.
Bombas hidráulicas :	- Empresa HIDROSERVICE.
Grifería baños:	- Empresa ROZEN.
Grifería cocinas:	- Empresa ROZEN.
Losa sanitaria ZOE:	- Empresa ROZEN.

ABASTECIMIENTO

CARACTERÍSTICAS

La instalación de agua potable de su unidad está diseñada para asegurar un normal abastecimiento. La instalación cuenta con una llave de paso general que se encuentra en el descanso de la escalera, así como llaves para cocina, baños, calefones de baños y eventualmente lavadora, que pueden estar a la vista o dentro de placares.



LLAVES DE PASO EN PALLIER

LLAVE DE PASO PARA LAVARROPAS



LLAVE DE PASO EN COCINAS

LLAVE DE PASO EN BAÑOS

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cualquier intervención en la cañería de abastecimiento debe hacerla un técnico calificado (también si hay desperfectos en grifos, cisternas, llaves, etc.).

No poner al máximo la temperatura de los calentadores; el máximo aconsejado es 60° en invierno (el agua muy caliente puede deteriorar los caños). Cualquier reparación o intervención en la instalación del calentador debe hacerla una persona calificada; una defectuosa colocación de las colillas (esfuerzo excesivo) puede fisurar el terminal embutido en la pared y generar pérdidas de agua que afecten a su vivienda (en especial pavimentos). Las colillas deben ser de buena calidad (aro troncocónico y malla metálica); las mismas no deben ser golpeadas cuando se realicen tareas de limpieza.

RESERVA INFERIOR Y ABASTECIMIENTO DE AGUA

CARACTERÍSTICAS

La reserva y abastecimiento de agua en los edificios se realiza mediante tanques de agua de polipropileno ubicados en planta baja y tanques superiores de hormigón armado ubicados en la azotea del piso 9. El sistema se complementa con bombas de impulsión y de presurización, que controlan y regulan automáticamente el abastecimiento y su presión.



TANQUE DE RESERVA INFERIOR



BOMBA DE IMPULSIÓN



CONTROL DE BOMBA

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es recomendable contratar un servicio en forma permanente, a cuyos técnicos poder acudir ante cualquier inconveniente o desperfecto.

De constatarse irregularidades tales como desbordes o falta de agua en tanques, tanto superior como inferior, debe darse intervención de forma inmediata a personal idóneo para poner en condiciones los mecanismos de regulación. Consulte al proveedor de bombas.

No es aconsejable cancelar los accesos a la azotea y tanque de agua, y si se hace, ya sea por razones de control o seguridad, dos o más copropietarios o administradores deberán tener las llaves a la orden.

El equipo de bombeo inferior está compuesto por dos bombas iguales conectadas en paralelo: una está siempre en funcionamiento y la otra está en reserva, de repuesto. Están ubicadas junto a los tanques de agua inferiores.

Se recomienda utilizar alternadamente una y otra bomba en períodos iguales.

Pasos a seguir para hacer funcionar una bomba en lugar de la otra:

1°: Abrir las dos llaves de paso de la bomba a utilizar

2°: Cortar energía a las bombas (Colocar la llave doble vía en la posición 0)

3°: Cerrar las dos llaves de la bomba inutilizada

4°: Alimentar la nueva bomba (Colocar la llave doble vía en la posición opuesta a la inicial)

Las operaciones de cambio de bomba son sencillas, pero pueden ocasionar costosos daños si no se ejecutan correctamente. No permita acciones de personal no calificado.

Limpieza y desinfección de tanques de agua: una vez por año. Esta tarea debe hacerla una empresa especializada. Asimismo, se deberá tener la precaución de no utilizar elementos abrasivos; deberán usarse cepillos plásticos. Es importante evitar que los tanques permanezcan vacíos durante más de un día. Estas precauciones evitan el deterioro de la superficie interior impermeable del tanque.

Se aconseja reforzar la impermeabilización de los tanques de hormigón con algún producto sellador tipo "Super Seal" o similar una vez cada 2 o 3 años.

DESAGÜES

CARACTERÍSTICAS

El retiro frontal del edificio ocupada por las rampas de acceso a los gareges, disponen de regueras para permitir la evacuación de las aguas de lluvia dentro del predio.

Las unidades cuentan con desagües que conectan a cañerías de bajada que evacuan las aguas de forma segura, su unidad es parte de un sistema por lo cual si esta se ve afectada es posible que tenga consecuencia en más unidades.

Los balcones cuentan con caída libre al exterior de forma de evacuar aguas pluviales excesivas y eventualmente agua de limpieza.

Las terrazas de servicio cuentan con resumidero de piso para la evacuación de aguas.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las cámaras deben ser revisadas quincenalmente para verificar que no existan obstrucciones tales como papeles, bolsas de nylon u hojas que puedan obstaculizar la normal salida del agua.

Limpiar mensualmente los sifones de cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas.

No arrojar en los inodoros: trapos, algodones, cartones, envases de nylon, toallas higiénicas, desperdicios orgánicos (comida), etc. Puede ocasionar serias obstrucciones en las cañerías, tanto las de su unidad como

las del edificio. No olvide que dichas instalaciones están concebidas para evacuar exclusivamente aguas residuales.

Sea cuidadoso con los aromatizadores de los inodoros ya que habitualmente se desprenden, pudiendo provocar obstrucciones.

Si hay niños en su vivienda tenga mucho cuidado: se han detectado obstrucciones de cañerías provocadas por juguetes y otros objetos que arrojan los niños a los inodoros.

Los apartamentos están conectados a graseras colectivas ubicadas en las cocheras. Las graseras deben limpiarse mensualmente o quincenalmente, de acuerdo al nivel de uso, por un servicio especializado. Limpiar mensualmente las cajas que se encuentran bajo las rejillas de desagüe de los pisos de baños. Si localiza alguna obstrucción trate de subsanarla lo antes posible con una sopapa o cinta u otro medio que no sea agresivo a la cañería. Nunca utilice varillas ni elementos punzantes en los caños y cajas sifonadas, ya que son de PVC o PPL.

No realizar conexiones para lavarropas en lugares donde no se haya previsto su instalación, ya que una mala conexión puede provocar olores.

Se recomienda realizar chequeos anuales de las colillas de las griferías, de los inodoros y de los calefones así como de las válvulas de los mismos.

Cierre las llaves de paso general e interiores cuando se ausente por más de un día para evitar inundaciones en caso de rotura de colillas, válvulas de calefón etc.

Los resumideros de los baños tienen una caja sifonada en su interior que evita la entrada de malos olores. En caso de ausencia prolongada basta con hacer correr agua por el lavatorio o el bidet, para sustituir el agua necesaria.

Se aconseja hacer barridos semanales en zonas abiertas, a efectos de evitar acumulación de hojas y suciedad en zonas próximas a bocas de desagüe, ya que pueden ocasionar obstrucciones de cañerías.

En balcones tenga en cuenta que el derrame libre de agua puede afectar a transeuntes, de ser necesaria una limpieza con agua procure que sea la menor posible y no contenga detergentes o abrasivos.

GRIFERÍAS Y ARTEFACTOS

CARACTERÍSTICAS

Grifería

Monocomandos baños y cocinas: -marca ROZEN, cromadas

Artefactos sanitarios

Inodoro con mochila y bidet : -línea Zoe , color blanco: en baños de unidades y Sum.

Accesorios metal cromado: -Marca ROZEN: en baños.

Piletas en acero inoxidable: - Marca ROZEN en cocina.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

En las griferías conviene limpiar periódicamente los aireadores, desenroscándolos y sometiéndolos al chorro de agua para arrastrar y desprender impurezas retenidas.

Para recuperar el buen uso de los aireadores deben dejarse durante un día sumergidos en un recipiente con vinagre.

Al dejar las griferías mojadas después de su utilización y al evaporarse el agua en su superficie, se producen manchas e incrustaciones de cal y otros residuos minerales contenidos en el agua. Evite dañar las superficies secándolas bien con un paño suave, sin emplear detergentes u otros productos abrasivos.

Toda grifería, como cualquier elemento cromado, sufre deterioro irreparable en su superficie si se limpia con ácido clorhídrico o muriático.

Las piletas se aconseja no limpiarlas con productos abrasivos (esponja de aluminio, etc.). No dejar elementos dentro de la misma.

Se aconseja no llenar baldes dentro de ellas ya que el peso excesivo podría dañarlas. El nivel de agua no debe llegar hasta la mesada, para evitar desbordes que mojen los muebles de cocina. Tenga cuidado de no golpearla con elementos punzantes.

Lavar con abundante agua después de su uso. Se pueden usar detergentes normales o en crema, en manchas persistentes use vinagre blanco caliente. Existen productos específicos para mantener el brillo en este tipo de piletas.

CARACTERÍSTICAS

Cada apartamento tiene, en sala de contadores ubicada en planta baja, un medidor de UTE y una llave térmica de corte, llamada ICP por Interruptor de Control de Potencia. Esta llave limita el consumo al valor de potencia contratado y, en caso de superarlo, corta el suministro de energía eléctrica. Este valor contratado surge de una media estandarizada en función del tamaño de la vivienda y del tipo de calefacción a utilizar. La llave térmica también podría llegar a interrumpir el suministro de energía si se produce un cortocircuito importante en un aparato conectado dentro del apartamento (aunque en la mayor parte de los casos debe abrir el interruptor del propio circuito dentro del tablero del apartamento).

Cada apartamento tiene, además, en el tablero ubicado dentro de la unidad, una llave diferencial que corta la energía cuando detecta una fuga a tierra. Este interruptor protege también a las personas contra contactos indirectos. Es decir, en caso de producirse la fuga a tierra a través de una persona, interrumpe el flujo de corriente.



TABLERO DE UNIDADES Y SUM

En la sala de medidores se encuentran los gabinetes de medidores que contienen los contadores individuales (que miden los consumos de energía eléctrica de cada apartamento), el contador de los servicios generales de la Copropiedad que mide el consumo de los servicios comunes y la llave específica para la bomba de incendio.

SALA DE CONTADORES DE UTE



TABLERO DE SERVICIOS GENERALES

CONTADOR DE BOMBA DE INCENDIO

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Cuando se produjo un cortocircuito en algún aparato de su unidad, el interruptor que protege el circuito eléctrico dentro del tablero se abrirá protegiendo el conductor y los equipos conectados al mismo. Para restablecer la energía, desconecte el aparato que provocó el sobre consumo o el cortocircuito y luego levante la llave. Si la energía no se restablece (la llave vuelve a saltar) es muy probable que el problema esté localizado en la instalación eléctrica. En este caso es recomendable llamar a un electricista.

Puede resolver momentaneamente la situación, bajando todas las llaves térmicas del tablero de su vivienda, y volviendo a **subirlas de a una a la vez**, y así sabrá cuál es la llave que tiene el problema, y podrá dejar solo esa llave sin utilizar hasta llamar a un electricista.

Es importante NO utilizar alargues de cable fino sin tierra para electrodomésticos y herramientas de alto consumo, ya que recalientan y pueden producir cortocircuitos y provocar que salte la llave térmica. Tampoco conecte muchas fichas a un mismo tomacorriente. Nunca use adaptadores para tomacorrientes o fichas no compatibles. Evite perforaciones profundas; recurra preferiblemente a fijaciones adhesivas.

Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora, ya que es considerado una falta grave; el aumento de potencia se debe gestionar en UTE.

Nunca realice modificaciones en el tablero de su unidad si no es a través de un instalador eléctrico autorizado por UTE.

Es importante verificar mensualmente que los interruptores diferenciales estén funcionando adecuadamente. Para ello deberá presionar el botón de test y comprobar que el interruptor abre correctamente (se corta la energía en los circuitos conectados a través de él). Reponga luego manualmente el interruptor.

Trate de mantener el nivel de calidad técnica de la instalación, evitando intervenciones que no respeten las normas de seguridad y confort de su unidad. Siempre contrate personal técnicamente calificado cuando deba hacer reparaciones.

Se recomienda que los gabinetes de medidores permanezcan cerrados por cuestiones de seguridad. Tener en cuenta que el personal de toma de consumo de UTE debe acceder mensualmente al mismo.



MONTANTE ELÉCTRICA EN PASILLOS



TABLERO DE COMANDO ASCENSOR PISO 8

CARACTERÍSTICAS

Cada unidad cuenta con portero eléctrico que facilita la comunicación y apertura de la puerta de acceso al edificio. En cada unidad están previstas conexiones para TV cable, telefonía, etc.

PROVEEDOR

Portero eléctrico - ELECTROROM.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Preste especial atención en no dejar descolgado el tubo en el apartamento, ya que disminuye el volumen del altavoz de las demás unidades.

Asimismo, cuide de no dejar hundido el botón de apertura del aparato telefónico, ya que quemaría el cerrojo eléctrico o la fuente de alimentación.

Existen previsiones en estares y dormitorios donde poder conectarse a las instalaciones de TV cable y telefonía.



CARACTERÍSTICAS

Fueron previstas conexiones en dormitorios y estares para la instalación de equipos de AA tipo split.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

La instalación de los equipos de AA debe ser realizada por personal calificado para la tarea. El personal que realice la instalación deberá estar provisto de elementos de seguridad adecuados y usarlos correctamente como ser: cinturón de seguridad con amortiguador y cuerda de vida. Dicha cuerda deberá estar amarrada a un punto firme de la edificación.

La unidad interior se coloca en la pared donde está la previsión. En dicho lugar se encuentra una caja de eléctrica con cables que se alimentan desde el tablero a través de una llave térmica.

Cercano a la caja de eléctrica se encuentra una perforación (P) hacia la terraza donde se ubicará la unidad exterior. A través de la misma pasan los caños de cobre ya previstos, la conexión eléctrica de la unidad exterior y el desagüe de la unidad interior.

Los cables y cañerías que deban quedar expuestos tanto en fachadas como interior de locales deberán contemplar recorridos mínimos y canalizarse en ductos plásticos para tal fin, instalados de manera de cuidar encuentros mediante piezas de conexión, fijados firmemente a la pared, y procurando una

Respecto a la ventilación de cocinas, por ser interiores la normativa exige la ventilación mecánica del sector sobre los fuegos, es decir sobre el artefacto de cocina. El usuario deberá instalar una campana de extracción que garantice una renovación de aire mínima de 600m³/hora (característica reunida por la mayoría de las campanas existentes en nuestro mercado). En cada uno de los casos está previsto la instalación eléctrica y el pase en la albañilería si corresponde.

COLOCACIÓN

Se grafica a continuación la ubicación de las unidades exteriores según proyecto.

El tipo de soporte de utilizar serán los que se detallan a continuación de metal galvanizado que garantice la estabilidad de la unidad.



SOPORTE TIPO DE METAL GALVANIZADO



FACHADA UBICACIÓN DE UNIDADES EXTERIORES AA

El edificio cuenta con un ascensor que permite el acceso desde la planta baja hasta el piso 8 (barbacoa)

CARACTERÍSTICAS

Capacidad de cada ascensor: - 8 pasajeros, 600kg.
Cabina - acero inoxidable
puerta de accionamiento electro automático en acero inoxidable.
Piso: - granito gris
espejo, zócalos y pasamanos en acero inoxidable.

PROVEEDOR

Ascensores - Empresa ADAMOLI S.A.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las Intendencias exigen que los edificios contraten el mantenimiento de los ascensores a una empresa autorizada.

Para la limpieza de la cabina y puertas se recomienda utilizar paños y productos compatibles con los diferentes materiales (acero inoxidable, granito, espejos, etc.). Evite esponjas duras o cepillos que puedan rallar las superficies.

No se deberá utilizar la cabina por un número de personas superior al indicado en la placa de carga, ni superar la carga máxima permitida.

Se deberá evitar accionar el pulsador de alarma, salvo en caso de emergencia.

Recuerde que ciertos cuidados son importantes para mantener los mecanismos en correcto funcionamiento: no saltar ni realizar movimientos violentos dentro de la cabina, no maltratar sus acabados ni su botonera, no obstaculizar el cierre de sus puertas.

Deberá darse aviso a la empresa proveedora y/o de mantenimiento en los siguientes casos: las puertas no cierren o abran correctamente, la nivelación de la cabina en todas las plantas no sea correcta, los pulsadores/botoneras no funcionen, o cualquier otra anomalía que se presente.

GARANTÍA: 10 años

ADAMOLI ASCENSORES, presente en Uruguay desde 1906, con planta fabril desde 1924, EMPRESA PIONERA DE LA INDUSTRIA DEL ASCENSOR Y DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO EN URUGUAY, otorga a los ascensores con "CONTRATO INTEGRAL ADAMOLI" garantía total durante toda la vigencia del contrato. Esta garantía mantiene su vigor, siempre que la conservación esté a cargo de la empresa proponente. A tal fin y a partir de los noventa (90) días corridos de la entrega antes citada corre por cuenta del comprador el "Service" siendo facturado por el proponente por ascensor y por mes, al precio vigente en su momento y sin previa conformidad del comprador.

El edificio cuenta con 6 portones rejas basculantes de accesos vehiculares que han sido equipados con automatismos a distancia para un ingreso más cómodo y seguro con su vehículo. Además cuentan con sirena luminosa y fotocélulas de corte por movimiento.

CARACTERÍSTICAS

Portones conformados en bastidor de hierro y varillas redondas de hierro.

PROVEEDOR

Portones en hierro

- HERRERÍA DELMONTE.

Automatismos

- Empresa SEG Automatismos

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento.

El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere los portones, hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



MOTORES DE ELEVACIÓN DE PORTONES

Se colocaron 8 cortinas de enrollar metálicas con control y elevación motorizadas en los accesos a los garages.

Los cajones de las cortinas son chapa plegada galvanizada.-Pintura en polvo al horno electroestática.

CARACTERÍSTICAS

cortinas metálicas de tablilla galvanizada micro perforada o ciega, doble nervio, reforzada con guías especiales galvanizadas tipo riel stanley y base en ángulo todo galvanizado. Y eje reforzado montado en rulemanes. Con ocho motores reductores tubulares de última generación con corte automático y sistema manual en caso de corte de energía y ocho placas de comando a distancia con 16 controles.-

PROVEEDOR

Cortinas metálicas - CORTILUZ

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Se debe realizar un mantenimiento preventivo de los portones lubricando los mecanismos de rodamiento. El mantenimiento de los mismos y todos sus elementos será responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio de un servicio especializado.

Cuando opere las cortinas hágalo observando atentamente que no haya otro usuario dispuesto a circular por los mismos.



CONTROL MANUL DE CORTINAS METÁLICAS

La instalación contra incendio se ha realizado en un todo de acuerdo a las recomendaciones dictadas por la Dirección Nacional de Bomberos.

CARACTERÍSTICAS

El sistema consta de:

Bomba hidroneumática que alimenta con agua a presión las bocas de incendio.

Bocas de incendio ubicadas en palieres y estacionamiento.

Extintores de polvo ABC señalizados.

Detectores de humo con alarma acústica, dentro de las unidades.

Central de alarma en planta baja con sirena y jalador.

PROVEEDOR

Elementos contra Incendio: - Grauser.

Bombas hidroneumáticas - HIDROSERVICE.

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es responsabilidad de la Comisión Administradora el mantenimiento de estas instalaciones y el chequeo anual de todos los elementos de la instalación. Se deberá atender estrictamente los niveles de carga de los extintores y proceder a su recarga después de su uso o vencimiento.

La Dirección Nacional de Bomberos realiza cursos de entrenamiento para vecinos. Es recomendable participar de los mismos para saber utilizar las instalaciones.

Los tanques superiores tienen un volumen reservado para la prevención contra incendio, que conectado a la bomba de incendio, otorgan la presión necesaria para su funcionamiento. Su función es otorgar la presión necesaria al agua disponible en las bocas de incendio. El sistema funciona automáticamente al abrir cualquier grifo de una manguera. Una vez que se acciona alguna toma de incendio, el accionamiento de la bomba de incendio es automático, pero no es así su apagado, que debe realizarse sólo desde el tablero ubicado en la sala de bombas en la salida a azotea del piso 9.

La bomba debe contar con un mantenimiento y prueba semestral.

Los detectores de humo dentro de las unidades cuentan con alarma acústica; ésta se activa cuando hay humo en el ambiente y también lo hace pausadamente advirtiendo acerca del cambio de baterías.



NICHO EN PASILLOS DE TODOS LOS NIVELES



CARTELERÍA DE GARAGES



BOMBA DE INCENCIO PISO 9



LUMINARIA DE EMRGENCIA EN ESCALERAS

En ciertas ocasiones aparecen humedades en las construcciones. Estas pueden ser consecuencia de diferentes causas, y por lo tanto las acciones a emprender son distintas.

Las causas de aparición de humedades se pueden clasificar en varios tipos: fallas en la impermeabilización, por instalaciones defectuosas, condensación, etc.

CARACTERÍSTICAS

Cuando hay deterioro o fallas en la impermeabilización de un techo o de un muro, normalmente se produce pasaje de agua de lluvia. Por lo tanto, debe repararse la zona afectada en forma inmediata.

Los casos de fallas de impermeabilización por defecto constructivo, suelen manifestarse inmediatamente.

La rotura de caños de abastecimiento y/o desagüe puede provocar importantes humedades. (Ver recomendaciones en sanitaria o Guía ANV.)

La condensación es el fenómeno por el cual el vapor de agua contenido en el aire se transforma en pequeñas gotas cuando entra en contacto con superficies frías, cuando esto sucede en paredes y cielorrasos sumado a una mala ventilación, puede provocar la aparición de hongos.

(Ver pag. 95 Guía para el buen uso y mantenimiento de la vivienda ANV.)

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Es conveniente conocer los recorridos habituales de cañerías de la instalación sanitaria antes de agujerear paredes, pisos o techos. Las operaciones de perforado de muros, fijación de muebles, estanterías, etc. pueden dañar dichas cañerías. Opte por fijaciones adhesivas; evite perforaciones innecesarias y profundas. Se deben cerrar las llaves de paso para instalar calefones, lavarropas, lavavajillas, etc. También se deben cerrar inmediatamente las llaves ante eventuales pérdidas.

Para disminuir la aparición de condensaciones se recomienda ventilar los ambientes; 3 minutos por día es suficiente para una correcta renovación del aire. No secar ropa en el interior de su vivienda. No usar calefacción con estufas que producen vapor de agua y no tienen tiraje (estufas a supergas, querosene, etc.). Usar deshumidificadores.

En caso de aparición de hongos por condensación (pequeños puntos oscuros): no los deje avanzar; proceda al lavado con agua y detergente, luego enjuague. Aplique fungicida (PRODANIX o similar). Deje secar; en caso de que las manchas persistan se puede aplicar hipoclorito para eliminarlas.

Atención: nunca se debe eliminar los hongos en seco (cepillo, etc.), pues se diseminan por toda la habitación.

Debe vigilar con frecuencia los encuentros entre paredes exteriores o entre paredes y techos. Controle los lugares más fríos, oscuros y menos ventilados de su vivienda. En general, conviene repintar con pinturas fungicidas (antihongos) en baños y cocinas, y en todo ambiente donde se concentre la humedad ambiental.

CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO – RESPONSABILIDADES Y PERIODOS

MANTENIMIENTO GENERAL			
RUBRO	ACTIVIDAD	PERÍODO	RESPONSABLE
INSTALACION SANITARIA Y OTROS			
<i>En cada Vivienda</i>			
Baño			
Duchero	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
Duchero	Limpieza de desagüe	1 mes	Propietario
Lavamanos	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Cajas de piso	Limpieza	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Cocina			
Pileta	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1/2 años	Propietario
Terrazas y Balcones			
	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
<i>En Áreas Comunes</i>			
Azoteas	Limpieza de desagües	1 semana	Administración
Sistema de bombeo	Inspección	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de desagote	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Tanques de agua	Limpieza	6 meses	Admin. - Servicio
Instalación en general	Inspección, limpieza	1 año	Admin. - Servicio
Regueras	Limpieza	15 días	Administración
Cámaras de inspección	Limpieza	1 mes	Administración
Instalaciones eléctricas			
Disyuntores	Inspección	1 mes	Prop. - Adm. - Servicio
Puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Elementos de protección	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Continuidad de puesta a tierra	Inspección	3 años	Administración- Servicio
Pintura			
Repintado de unidades	Repintado	3 años	Propietario
Repintado de herrería	Repintado	2 años	Propietario / Adm.
Impermeabilizaciones			
Impermeabilización de azoteas	Inspección	1 año	Administración
Inspección general	Inspección	1 año	Administración
Juntas en terrazas	Inspección	1año	Administración
Carpintería de aluminio			
Aberturas de aluminio	Inspección burletes	3 años	Propietario
Desagües	Limpieza	6 meses	Propietario
Guías	Limpieza	1 mes	Propietario
Barandas	Sujeción y amure	1 año	Propietario / Adm.
Estructura			
Inspección general	Inspección	10 años	Administración
Equipo contra Incendio			
Luces de emergencia	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Extintores	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Detectores de humo	Inspección	1 año	Propietario
Alarma centralizada	Inspección	1 año	Administración-Servicio
Bomba contra incendio	Inspección	1 año	Administración-Servicio

SERVICIOS Y MANTENIMIENTOS A CONTRATAR POR LA ADMINISTRACIÓN

En general todas las instalaciones y en especial las que tienen componentes móviles, mecánicos, eléctricos, hidráulicos, deben ser chequeadas periódicamente (por lo menos en forma semestral) por servicios especializados.

Instalación sanitaria

Portones con automatismos

Sistemas de bombeo

Instalación eléctrica e iluminación

Portero y telefonía interna

Elementos contra incendio (Recarga de extintores y chequeo de todos los elementos)

Limpieza de graseras

Limpieza de áreas comunes

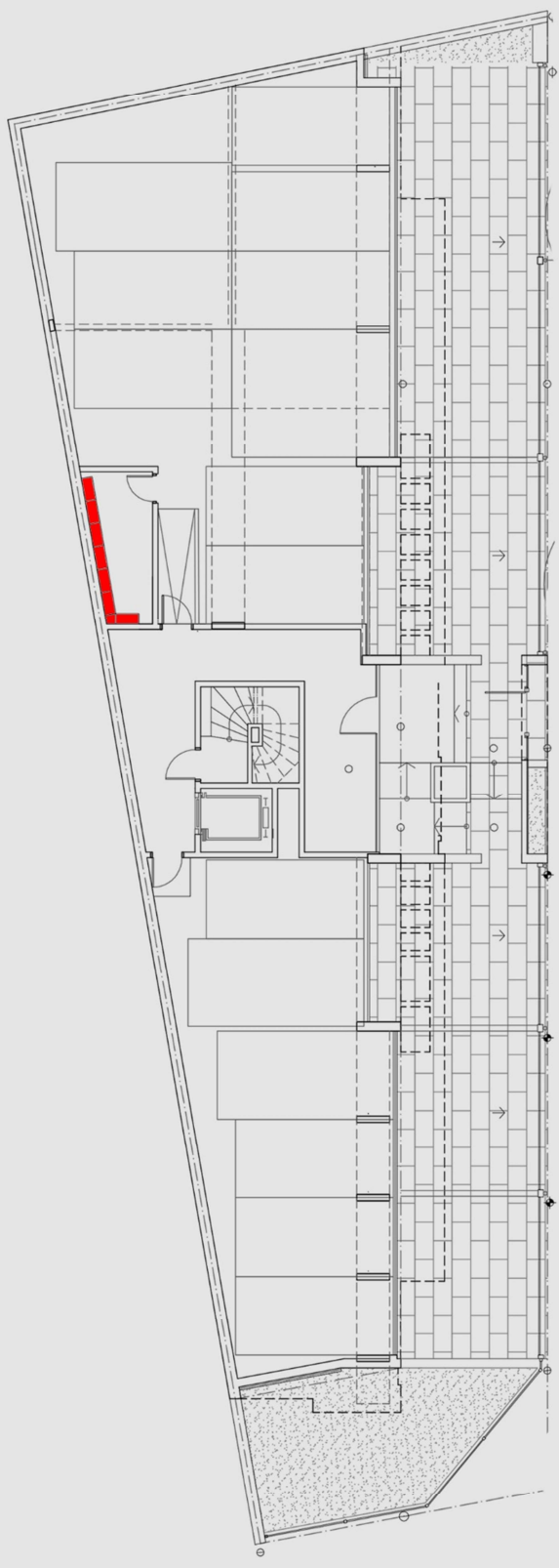
Service ascensor (ver aclaración de garantía en pág 23 del presente manual)

Cumplir y controlar el cronograma de tareas de mantenimiento generará un importantísimo ahorro en reparaciones a toda la copropiedad. Una importante cantidad de tareas (responsabilidad de la Administración) podrán ser cumplidas por el servicio de Portería, siendo responsabilidad de la Administración su instrucción y control. Es de crucial importancia contratar empresas especializadas para realizar los servicios y mantenimientos correspondientes, para mantener las instalaciones operativas. Un mal funcionamiento de ciertas instalaciones generará costos altos de reposición y reparación.

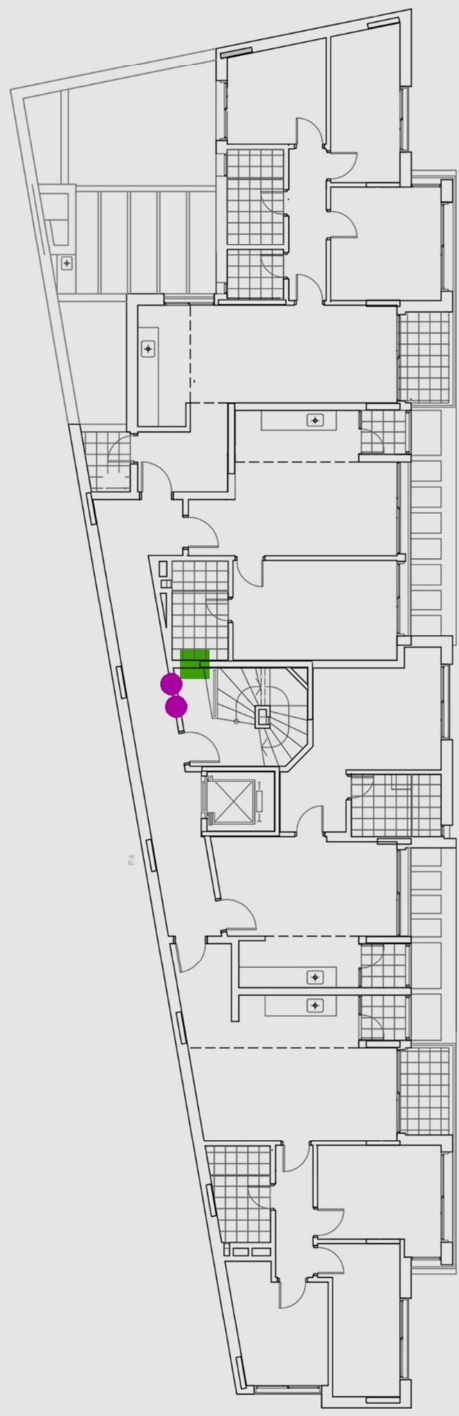
El riguroso cumplimiento de las diferentes tareas anteriormente detalladas redundará en una mejor conservación del edificio y sus instalaciones.

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO DE GARANTÍA
						Desde 28/02/2018
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
CARPINTERÍA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRISATALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustín Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CIELORRASOS Y TABICUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	Nova Construcciones	1 año
INSTALACION SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
BOMBAS - Impulsión e incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martín 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACION ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	Nova Construcciones	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE (Pablo Delmonte)	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelmonte@adinet.com.uy	Nova Construcciones	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
GRIFERÍA VINDEK COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	Nova Construcciones	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	Nova Construcciones	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	099960686	Zabala 1372 etc 39	-	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
PISOS VINÍLICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHWARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schwartzter.com.uy	Nova Construcciones	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguraguav.com.uy	Nova Construcciones	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales N°3076	www.euroyeso.com	Nova Construcciones	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	Nova Construcciones	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	Nova Construcciones	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	Nova Construcciones	1 año

EDIFICIO LUMINUS PARQUE						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	PERÍODO GARANTÍA
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	Desde 28/02/2018
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts.	1 año
PUERTAS	CASATER S.A.	26058516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
CARPINTERIA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRSITALES	ALCRIMET S.A.	2506 5104	Agustin Sosa 3584	www.alcrimet.com.uy	NOVA Consts.	1 año
CELORRASOS Y TABIQUES DE YESO	TRASEC SRL	2709 8716	Ellauri 1084 - Apto 10	presupuestos@trasec.com.uy	NOVA Consts.	1 año
INSTALACIÓN SANITARIA	Wiser LTDA	22082835	Carlos Reyes 1539	sanitariawiser@gmail.com	NOVA Consts.	1 año
BOMBAS - Impulsión e Incendio	HIDROSERVICE	22038627	Av. San Martin 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Wiser	1 año
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	NOVA Consts	1 año
PORTEROS ELÉCTRICOS	ELECTROROM-Leonardo Romero	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	1 año
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	HERRERIA DELMONTE	2525 8071	Alejandro Gallinal 2272	pablodelimonte@adinet.com.uy	NOVA Consts	1 año
LOSA SANITARIA - ZOE	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX BAÑOS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
GRIFERIA VINDEX COCINAS	ROZEN	24861000	Av. Italia 3105	www.rozen.com.uy	NOVA Consts	1 año
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	NOVA Consts	1 año
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SERGIO PICARELLI srl	0999606066	Zabala 1372 esc 39	-	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
PISOS VINILICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTAS CORTAFUEGO	SCHVARTZER S.A.	2408 1000	Gaboto 1252	www.schvartzer.com.uy	NOVA Consts	1 año
AUTOMATISMOS	SEG Automatismos	2481.9876	Av. Italia 3349	www.seguruguay.com.uy	NOVA Consts	1 año
YESO PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	1 año
MARMOLES Y GRANITOS	R&C Marmoles y granitos	2222 3239	Cno.Alcor 3896 esq Belloni	administracion@rcmarmoles.com.uy	NOVA Consts	1 año
CORTINAS METALICAS GARAGES	CORTILUZ	25070358	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	NOVA Consts	1 año
PUERTA DE ACCESO EDIFICIO	FONTENLA	099 611 583	Arequita 2188	www.vidrieriafontela.com.uy	NOVA Consts	1 año



PLANTA BAJA



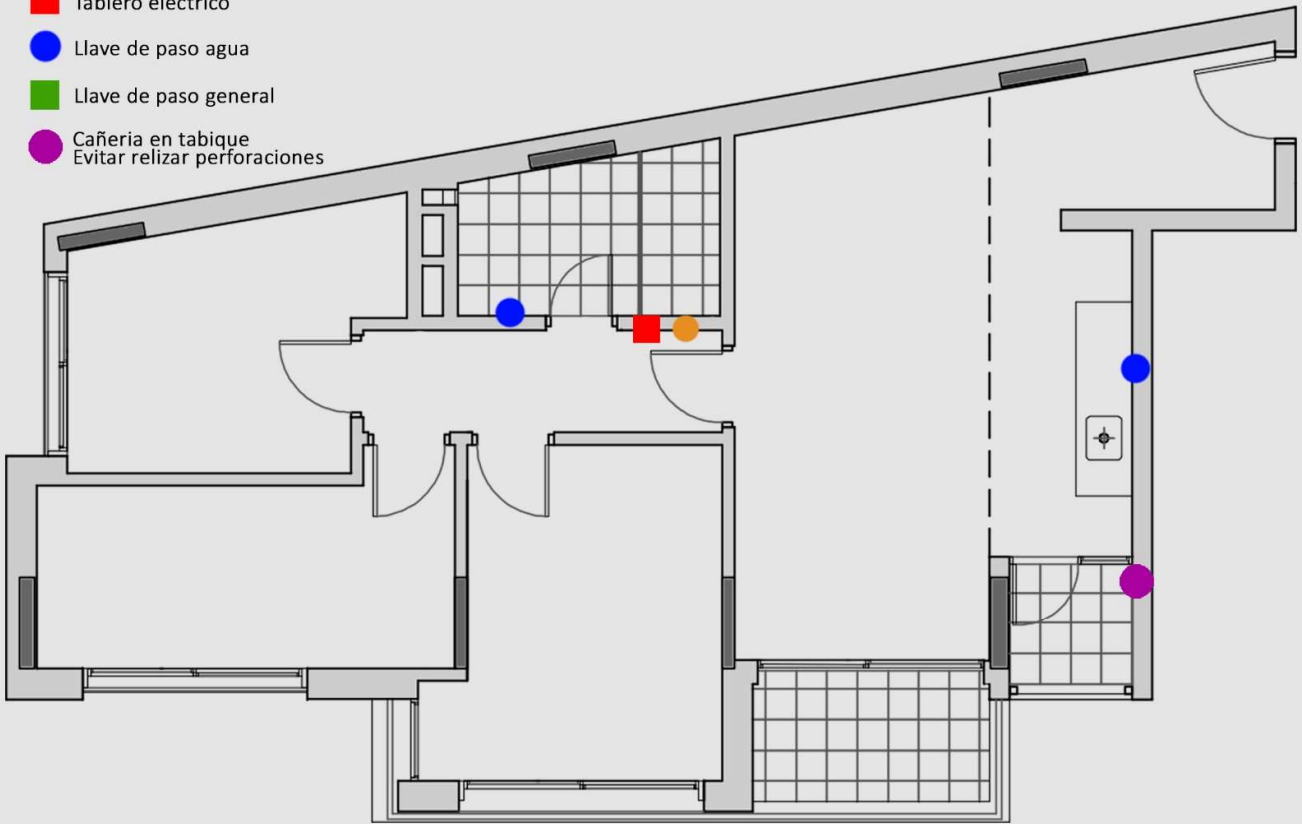
PLANTA TIPO

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar realizar perforaciones

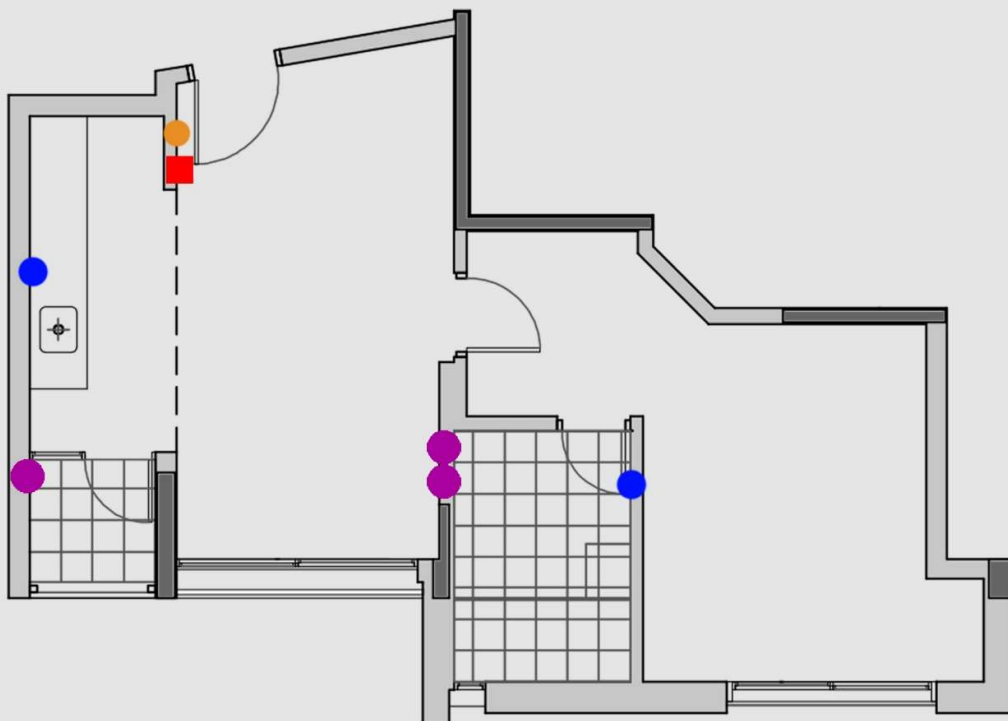
PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS GENERALES

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



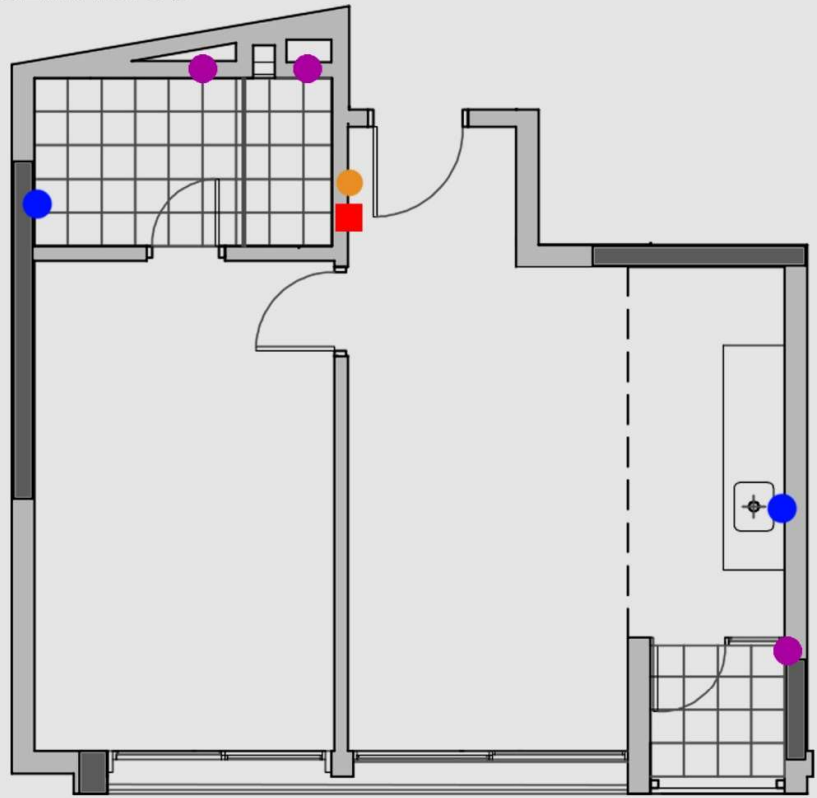
UNIDAD 101-701



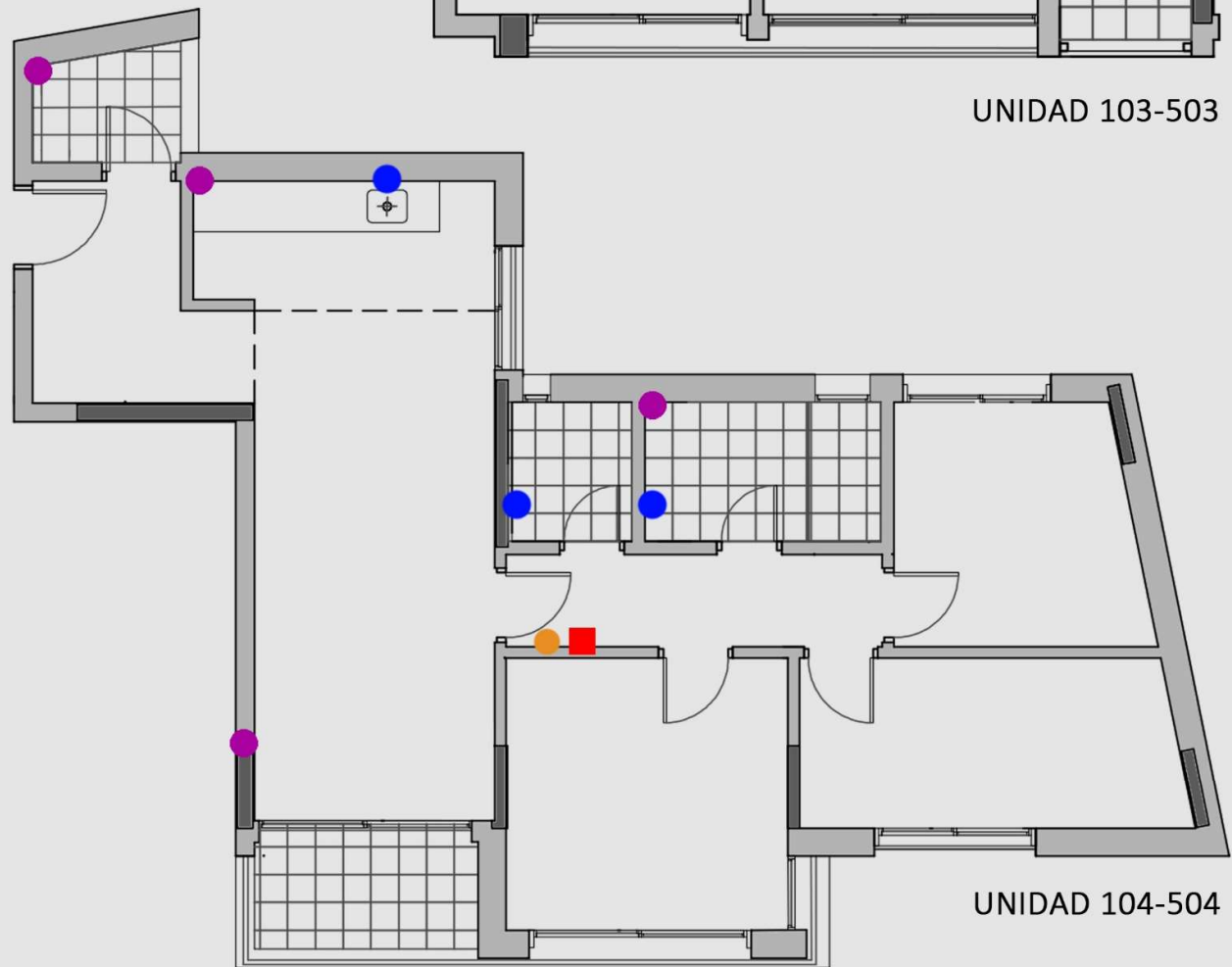
UNIDAD 102-702

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Llave de paso general
- Cañería en tabique
Evitar relizar perforaciones



UNIDAD 103-503



UNIDAD 104-504

EQUIPO TÉCNICO Y EMPRESAS



Proyecto: Estudio ARQUITECTO HARISPE - www.estudioharispe.com
Dirección de Obra: Arq. Diego Harispe
Proyecto agrimensura: AGRIMENSUR
Cálculo de estructura: FERNANDEZ-TRUJILLO
Proyecto instalación eléctrica: AKSYSSA – Washington Arambillete
Proyecto instalación sanitaria: EDUARDO BRENES
Empresa constructora: NOVA Construcciones



bertoni +



*SCHVARTZER



PABLO DELMONTE
TEL. 2525.8071
CEL. 099.18.98.05



SERGIO PICARELLI
IMPERMEABILIZACIONES

MURATEC SRL

