



**BePocitos**  
montevideo

# MANUAL DE USO



# ÍNDICE

---

INICIO .....	4
GUÍA RÁPIDA .....	4
SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS .....	5
MUROS Y TABIQUES .....	6
PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS Y ZÓCALOS .....	7
CIELORRASOS .....	8
PINTURAS .....	9
MUEBLES DE COCINA .....	10
CARPINTERIA DE PUERTAS .....	10
CARPINTERÍA DE ALUMINIO .....	11
GRANITOS: MESADAS Y ZÓCALOS .....	12
INSTALACIÓN SANITARIA .....	12
INSTALACIÓN ELÉCTRICA .....	15
ASCENSORES .....	17
PORTONES DE GARAJE .....	17
SISTEMA CONTRA INCENDIO .....	18
IMPERMEABILIZACIONES .....	19
HUMEDADES .....	20
CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO .....	21
PLANILLA LISTADO DE PROVEEDORES .....	23
PLANO DE UBICACIÓN DE INSTALACIONES .....	24
EQUIPO TÉCNICO Y EMPRESAS .....	34

# INICIO

---

Con la entrega de su apartamento, usted recibe la **Guía para el Buen Uso y Mantenimiento de la Vivienda**.

Este manual que le proporciona – **Be Proyectos** - 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 buen cumplimiento de las sugerencias 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 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio se compone por 45 unidades habitacionales y 2 locales comerciales, desarrollados en 14 plantas: 1 subsuelo, planta baja, 10 niveles, Terraza y nivel tanque agua superior.

Cada nivel se compone de la siguiente manera:

**Primer subsuelo:** Estacionamiento vehicular, sala de tableros, sala de bombas y tanques de agua

**Planta baja:** Estacionamiento vehicular, acceso general peatonal, rampa de acceso vehicular a subsuelo, 2 locales comerciales y 3 apartamentos

**Nivel 1 y 2:** 1 unidad de 1 dormitorio, 4 unidades de 2 dormitorios y circulación general.

**Nivel 3 al 10:** 4 unidades de 1 dormitorio y circulación general.

**Nivel Azotea:** Solarium - Parrillero – Laundry

**Nivel tanque de agua superior**

---

# GUÍA RÁPIDA

---

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. Evitar, colgar, amurar o perforar los tabiques exteriores en cualquiera de sus caras, sin previa asesoría técnica.

**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, para garantizar no haya elementos que obstruyan el pasaje de fluidos.

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 y antes de poner en funcionamiento la instalación los sifones de baños y cocina, rejillas de piso y desagües de terrazas; para garantizar el buen funcionamiento de la misma. 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, al igual que los interceptores de grasa interiores de las unidades.

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.

**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 o incendios en la unidad.

**AA**

**Aire acondicionado:** Fueron instalados los sistemas de preinstalación de aire acondicionado. Recomendamos que la instalación de los mismos la realice personal capacitado, evitando daños posteriores.

**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. Mueva las hojas de las ventanas desde los elementos destinados a tal fin, evitando moverla desde el sistema de cierre o perfilería de la misma.

**L**

**Limpieza:** En general no utilice en la limpieza químicos o sustancias agresivas, abrasivas o ácidas. Estas pueden deteriorar, rayar, oxidar o manchas varios elementos de terminación de la vivienda, haciendo perder sus cualidades físicas y estéticas. Considere que incluso el vapor de algunas sustancias puede deteriorar los materiales.

**SS**

**Servicios:** Para conservar las garantías, deben contratarse los servicios de mantenimiento aconsejados en el manual. Las instalaciones, y en especial las que tienen componentes móviles, deben ser chequeadas y mantenidas periódicamente por servicios especializados.

## **SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS**

### **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 establecen que toda modificación estructural o de un bien común debe pasar por el mencionado aval técnico y la aprobación de los copropietarios.

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. Todos 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.

## MUROS Y TABIQUES

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 constituidos por el sistema de terminación EIFS. Conformándose un sándwich con las siguientes capas: tabique cerámico de ticholo, capa impermeable con hidrófugo, imprimación dark seal, capa aislante térmico con espumaplast de 5cm y basecoat impermeable y pintura texturizada Revear. Desde interior a exterior respectivamente. Dichos muros están revestidos interiormente con revoque proyectado de yeso.

Los tabiques del piso 11 fueron constituidos por el sistema RETAK (bloques de hormigón celular secados por autoclave) terminado interiormente con placa de yeso y en el exterior malla con basecoat.

Los colores están dispuestos según plano de fachadas

#### PROVEEDORES

. Yeso proyectado: - Marca PLACO-ESPAÑA. - Empresa EUROYESO - MURATEC SRL.  
(Tel. 099 410 237 - [www.euoyeso.com](http://www.euoyeso.com))

Sistema de aislación EIFS: - Empresa colocadora GBS (2409 1071 – [www.gbs.com.uy](http://www.gbs.com.uy))

### INTERIORES

#### CARACTERÍSTICAS

. Rejillón cerámico de 17 cm de espesor: tabiques divisorios de unidades.

. Ticholo de 8 y 12 cm de espesores (según cada caso específico): tabiques unidades-palier, tabiques interiores, divisorios entre locales principales.

. Ticholo de 8 cm de espesor: tabiques interiores en perímetro de baños.

Placa de yeso: montantes eléctricas y sanitaria.

Terminación revoque proyectado de yeso.

#### PROVEEDORES

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

Placa de yeso: Empresa colocadora GBS.

### 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, rejas, etc., ya que las mismas podrían dañar la impermeabilización.**

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.**

## PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS Y ZÓCALOS

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.

### PROVEEDOR

. Pavimento Vinílico símil madera: Empresa BERTONI (Gladil S.A. – 2402 6937 – [www.bertoni.com.uy](http://www.bertoni.com.uy))

. Zócalo de PVC: Empresa BERTONI

. Porcelanato y cerámicas: Empresa ACHER A (2487 5630 – [www.acher.com.uy](http://www.acher.com.uy))

### RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

#### APARTAMENTOS

##### Pavimento vinílico

Cumple con estándares aptos para el uso hogareño normal, resistente al derrame normal de agua (no inundación) 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 filtros las patas de los muebles y toda superficie en contacto con el piso, que pueda ocasionar rayones y deterioro del mismo.**

**Es aconsejable el uso de ceras al agua para prolongar su durabilidad.**

#### CERÁMICA Y PORCELANATOS

Hay que tener en cuenta que la cerámica es un material con poca absorción, por tanto, el producto de limpieza que utilizemos se queda en la superficie.

Para una mejor limpieza, debemos utilizar agua Limpia junto a algún jabón neutro en cantidad adecuada.

**Se recomienda no emplear mucha cantidad de producto para evitar que queden marcas por sedimento.**

**Se recomienda que, en caso de localizar alguna faltante de pastina en cerámica, por el propio uso del revestimiento, recolocarla con espátula de goma, rellenando el espacio vacío y evitando ingrese agua al interior del muro.**

Se considera una tarea propia del mantenimiento de la unidad que contribuirá con su vida útil.

**No usar esponjas metálicas, ni sustancias ácidas o corrosivas pueden dañar, rayar o eventualmente romper el esmalte de la cerámica o la pastina de su perímetro. Evitar golpear o perforar las baldosas con elementos punzantes, puede provocar fisuración de las mismas y como consecuencia humedades.**

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.

#### ÁREAS COMUNES

Los palieres, 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, palieres y SUM son de porcelanato, su limpieza es con agua y detergente. Eventualmente, se puede lustrar con cera para aumentar su brillo.

El acceso exterior del edificio como la rampa vehicular y garajes, se realizaron con hormigón llaneado, este 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.

---

## CIELORRASOS

---

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 SS y terrazas-balcones.

. Placa de yeso, enduido y pintura: hall de acceso, pallieres generales, cocinas y baños

. Facerit: Living, pasillos, halles de distribución y dormitorio

#### PROVEEDOR

. - Empresa GBS (2409 1071 – www.gbs.com.uy)

## 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 ventilaciones 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.**

Se recomienda ventilar con mayor frecuencia aquellas habitaciones con cielorraso de yeso para evitar se genere humedad de condensación en las áreas coincidentes con los perfiles metálicos que lo soportan.

---





# PINTURAS

---

Gran parte de la superficie de las fachadas está compuesta por el sistema EIFS con terminación pintura texturizada.

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

## CARACTERÍSTICAS

Pintura látex al agua: muros interiores y cielorrasos interiores.

Pintura esmalte sintético gris grafito: elemento metálicos interiores y exteriores.

Pintura texturizada: fachadas y patios interiores.

## PROVEEDOR

. Pinturas: Marca Reveal

. Empresa de pinturas interiores: MACEDUA SRL (099 154 677 – macedua@vera.com.uy).

. Empresa de pinturas exteriores: FARO (099 255 512 – www.faroarq.com.uy)

CÓDIGO DE COLORES FACHADA:

- NEGRO: REVEAR MARBLE Metal Forjado.

- BLANCO: REVEAR MARBLE Blanco Porcelana

## RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

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. Es posible que en pinturas exteriores -y en particular sobre herrería- los lapsos entre repintados puedan ser menores a 3 años.

**Se recomienda chequear anualmente la aparición de manchas de óxido en elementos metálicos al exterior y subsanarlas de inmediato con el fin de proteger y alargar la vida útil del elemento.**



# MUEBLES DE COCINA Y BAÑOS

---

Se suministraron muebles inferiores y aéreos en melamínico blanco en cocinas y en baños muebles melamínico blanco bajo bacha.

## CARACTERÍSTICAS

### Muebles de cocinas

- . Estructura: MDP Melaminico 15mm BP BLANCO. Trasera: 3mm.
- . Puertas: MDF Melamínico 18 mm BP BLANCO
- . Tirador: CONTINUO PERFIL Z
- . Cenefa: MDP Melamínico 25 mm BLANCO (altura 70mm)
- . Bisagra: metálica 35 mm
- . Riel: Telescópico 450mm

## PROVEEDOR

- . Muebles de cocinas: Empresa ACHER (2487 5630 – [www.acher.com.uy](http://www.acher.com.uy))

## 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.**

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.

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

**Se recomienda que anualmente se haga una revisión de las bisagras, ajustando y lubricando las mismas para prolongar su vida útil y evitar la oxidación que se pueda producir.**

---

# CARPINTERÍA DE PUERTAS

---

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

## CARACTERÍSTICAS

- . Marcos y contramarcos: Marcos tipo cajón según espesor de muros de 3cm de espesor. Contramarcos de 3 x 6 cm
- . Hoja: Estructura de madera, ambas caras con placa 8mm de MDF y terminación laminado sintético simil madera o blanco. Espesor de hoja 4.5cm
- . Herrajes: Cerradura de seguridad. Manija en metal cromado.

## PROVEEDOR

- . Puertas de accesos a unidades: Leonardo Dumas

- . Puertas interiores: Leonardo Dumas (CASATER S.A. – 2605 8516 – [dumaspisos@gmail.com](mailto:dumaspisos@gmail.com))

## 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.**

Las puertas se entregan con las bisagras ajustadas para su correcto funcionamiento. Recuerde que las mismas están diseñadas para soportar el peso propio de la puerta.

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.

**No se debe colgar elementos pesados en las puertas que podrían deformar las bisagras e impedir el cierre correcto.**

**Se recomienda que anualmente se haga una revisión de las bisagras, ajustando y lubricando las mismas para prolongar su vida útil y evitar la oxidación que se pueda producir.**

---

# CARPINTERÍA DE ALUMINIO

---

## CARACTERÍSTICAS

. Ventanas: tipo “monoblock” (cortina de enrollar incorporada) en aluminio anodizado color natural vidrios de 6mm en fachadas norte y DVH en fachadas sur.

. Barandas: Aluminio anodizado color natural, tubulares horizontales y verticales de aluminio anodizado natural con vidrio laminado

## PROVEEDOR

. Ventanas y barandas: Empresa LEGA ALUMINIOS S.R.L. (2613 6722 – [www.lega.com.uy](http://www.lega.com.uy))

## 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 central con 2 posiciones abierto/cerrado. 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 limpia-vidrios, 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.**

**Para garantizar el cierre de las ventanas corredizas deberá moverlas siempre por medio de los manotones instalados en los extremos de las hojas, evite empujarlas desde los vidrios, desde el sistema de cierre central o desde los perfiles de aluminio, de lo contrario correrá el riesgo de romper parte del sistema.**

---

# GRANITOS: MESADAS Y ZÓCALOS

---

Las unidades 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 en cocinas: Cuarzo QG Blanco Aldan  
Empresa ROOTSTONE  
(2605 7456 – [www.rootstonemarmoles.com](http://www.rootstonemarmoles.com))

## 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 cuarzo no debe tener contacto con ácidos fuertes o químicos, tales como decapantes, limpia hornos, quitaesmaltes, desengrasantes o productos similares.

En cocinas recomendamos el uso de una tabla de cortar auxiliar para así evitar posibles daños superficiales.

**No golpee las mesadas y zócalos de cuarzo con instrumentos contundentes y pesados. Podría rajarse, astillarse o, incluso, romperse (los bordes son las zonas más sensibles a los daños físicos).**

**No esponga el cuarzo a temperaturas excesivamente altas. Le recomendamos usar superficies adecuadas para colocar las ollas calientes.**

---

# INSTALACIÓN SANITARIA

---

## PROVEEDORES

. Instalación sanitaria: Empresa TELEDI.  
(2711 5068 – [teledisanitaria@gmail.com](mailto:teledisanitaria@gmail.com))

. Bombas hidráulicas: Empresa HIDROSERVICE  
(2203 8627 – [www.hidroservice.com.uy](http://www.hidroservice.com.uy))

. Grifería baños: Empresa ACHER  
(2487 5630 – [www.acher.com.uy](http://www.acher.com.uy))

. Grifería cocina: Empresa ACHER.

. Losa sanitaria: Empresa ACHER.

## 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 por cada unidad, que se encuentra en el descanso

de escalera de servicio de cada uno de los pisos, así como llaves para cocina, baños, dos llaves para calefones de baños y eventualmente lavadora, que pueden estar a la vista o dentro de placares.

## 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 y tabiques). Las colillas deben ser de buena calidad (aro tronco-cónico y malla metálica); las mismas no deben ser golpeadas cuando se realicen tareas de limpieza. En caso de constatar cualquier pedida en la instalación, deberá cerrar de inmediato la llave de paso general de la unidad para evitar se produzcan daños en otros sistemas o materiales de terminación. Cuando sea fácil reconocer la cañería y/o artefacto que tenga la filtración, se podrá cerrar únicamente la llave de paso más próxima, permitiendo que el resto del conjunto de la instalación pueda seguir en funcionamiento.

**En caso de constatar cualquier pedida en la instalación, deberá cerrar de inmediato la llave de paso general de la unidad para evitar se produzcan daños en otros sistemas o materiales de terminación. Cuando sea fácil reconocer la cañería y/o artefacto que tenga la filtración, se podrá cerrar únicamente la llave de paso más próxima, permitiendo que el resto del conjunto de la instalación pueda seguir en funcionamiento.**

**En caso de constatare una emergencia la administración contara con un servicio de 24hs que pueda resolver la situación y posteriormente se evaluaran responsabilidades.**

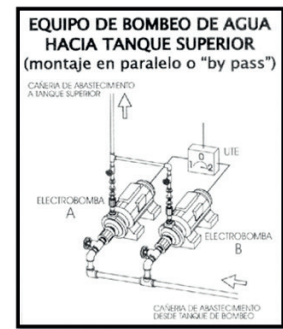
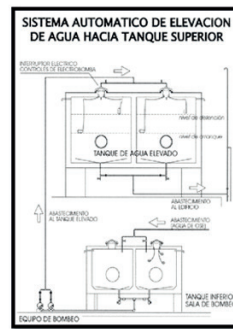
## TANQUE DE AGUA Y BOMBAS

### CARACTERÍSTICAS

La reserva y abastecimiento de agua en los edificios se realiza mediante tanques de agua de PVC ubicados en subsuelo y tanques superiores de hormigón armado ubicados en la azotea del piso 11. El sistema se complementa con 2 bombas de impulsión y de presurización, que controlan y regulan automáticamente el abastecimiento y su presión.



TANQUES INFERIORES - BOMBA DE IMPULSIÓN – COMANDO



ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO DE BOMBAS DE IMPULSION

## RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

La administración del edificio contara con un servicio permanente de mantenimiento del sistema de bombas, a cuyos técnicos poder acudir ante cualquier inconveniente o desperfecto.

De constatare 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

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:

- 1º: Abrir las dos llaves de paso de la bomba a utilizar
- 2º: Cortar energía a las bombas (Colocar la llave doble vía en la posición 0)
- 3º: Cerrar las dos llaves de la bomba inutilizada
- 4º: 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

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.

Las terrazas cuentan con resumideros de piso.

## RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

**Las cámaras y sifones deben ser revisados 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 arro-

jan los niños a los inodoros.

Así mismo, algunas unidades cuentan con grasea individual, por lo que deberá limpiarse periódicamente.

Los apartamentos están conectados a graseras colectivas ubicadas en las cocheras. Las graseras colectivas deben limpiarse mensualmente.

**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**

## GRIFERÍAS Y ARTEFACTOS

### CARACTERÍSTICAS

**. Griferías de baños y cocinas:** Proveedor ACHER (2487 5630 – [www.acher.com.uy](http://www.acher.com.uy))

- GRIFERIA LAVATORIO KAI-2061-LAV

- GRIFERIA BIDET KAI-9310B-1-BIDET-TR

- GRIFERIA DUCHA KAI-2061C-DUCHA

- MONOCOMANDO COCINA KAI-9310D-2-COCINA

- . **Artefactos y accesorios sanitarios:** Proveedor ACHER
- INODORO LARGO P/ MOCH LT-2005A-S-INODORO.
- BIDET LT-2005C-BIDET-TRANS
- MUEBLE BAÑO – K2009-1-BL
- ACCESORIOS – PLG-G3100-SET-ACCES

## 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 irrecuperable en su superficie si se limpia con ácido clorhídrico o muriático.

**Las piletas cuentan con canastilla para recoger residuos sólidos y tapón de pvc, se aconseja no limpiar la superficie de acero inoxidable con productos abrasivos (esponja de aluminio, etc). No dejar elementos pesados 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.



LLAVES DE PASO DE LAVARROPAS Y ABASTECIMIENTO COCINA



LLAVES DE PASO EN BAÑOS



GRASERAS COLECTIVAS SUSPENDIDAS EN SUBSUELO



SIFONES SUSPENDIDOS EN SUBSUELO



BOMBA DE INCENDIO NIVEL 11

# INSTALACIÓN ELÉCTRICA

## 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.

En la sala de medidores se encuentran los gabinetes de medidores que contienen los contadores indi-

viduales y la llave general de corte, el contador de los servicios generales de la Copropiedad que mide el consumo de los servicios comunes y la llave de corte específica para la bomba de incendio.

Tanto la instalación del ascensor, las bombas de incendio, las ventilaciones y extracciones del garaje tienen sus propios tableros identificados.



TABLERO INTERIOR UNIDADES



TABLERO GENERAL NIVEL AZOTEA – TABLERO GENERAL PLANTA BAJA

### **PROVEEDOR**

. Instalación eléctrica: Empresa MP Ingeniería Eléctrica (095 573 210 – mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy)

## **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 (ubicado en la llave diferencial del tablero en el interior de la unidad) 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.

**La administración del edificio contará con una empresa de mantenimiento que cuenta con un servicio las 24 horas para dar solución a urgencias.**

Los ensayos recomendados a realizar en forma anual son:

- Medir la resistencia de puesta a tierra del edificio (debe ser menor a 5 Ohms).

- Medir las corrientes de fugas totales en tableros de servicios generales (deben ser menor a la mitad de la sensibilidad de los interruptores diferenciales instalados).

- Análisis termográfico de tableros de servicios generales.

Semestralmente se recomienda hacer un reapriete de terminales en los tableros, de forma de evitar falsos contactos que luego pueden ocasionar cortocircuitos o principios de incendio.



SALA DE CONTADORES SUBSUELO



# ASCENSORES

---

El edificio cuenta con un ascensor que permite el acceso desde subsuelo hasta el piso 11 (barbacoa)  
Tipo electro-mecánico sin sala de máquinas.

## CARACTERÍSTICAS

- . Capacidad del ascensor: 8 pasajeros
- . Cabina: acero inoxidable. Puerta de accionamiento electro automático en acero inoxidable.
- Espejo, zócalos y pasamanos en acero inoxidable.
- . Piso: granito negro

## PROVEEDOR

- . Ascensor: Empresa ADAMOLI S.A.  
(0800 2655 – www.adamoli.com.uy)

## RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

**El edificio cuenta con la empresa Adamoli s.a. para el servicio de mantenimiento del ascensor con service de 24 horas para cubrir cualquier emergencia.**

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 cierran o abren 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.



TABLERO ASCENSOR NIVEL 11

---

# PORTONES DE GARAGE

El edificio cuenta con dos portones reja basculantes de acceso vehicular que fueron equipados con automatismo a distancia para un ingreso más cómodo y seguro con su vehículo. Además, cuentan con sirena luminosa y fotocélulas de corte por movimiento.

## CARACTERÍSTICAS

Portón basculante conformado con bastidor de hierro y tubulares de aluminio

## PROVEEDOR

- . Portones en hierro: Herrería DELMONTE.

- . Revestimiento aluminio: Herrería DELMONTE.

- . Automatismos: Empresa SEA.  
(095 553 030 – service@seaportones.uy)

## 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.**

**La empresa contratada deberá contar con un servicio de emergencia de 24 horas para brindar solución en caso de emergencias.**

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



PORTÓN BASCULATE ACCESO A COCHERAS SUBSUELO Y PLANTA BAJA

## SISTEMA CONTRA INCENDIOS

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 subsuelo.
- Extintores de polvo ABC señalizados.
- Detectores de humo con alarma acústica, dentro de las unidades, palieres, garajes subsuelo y planta baja. Conectados a central que deberá ser monitoreada por un servicio contratado por administración.
- Luces de emergencia en circulación horizontal y escaleras.
- Sirena y jalador en todos los palieres, planta baja y garaje subsuelo.

### PROVEEDOR

. Elementos contra Incendio: Instalación y suministro UBIPLAN (2205 8899 – [www.ubiplan.com.uy](http://www.ubiplan.com.uy)).

Bombas hidroneumáticas: Instalación y suministro TELEDI.

. Hidrantes (bocas de incendio): Instalación TELEDI (2711 5068 – [teledisanitaria@gmail.com](mailto:teledisanitaria@gmail.com))

### RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

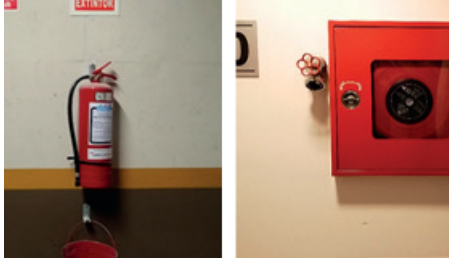
**Es responsabilidad de la Comisión Administradora el mantenimiento de estas instalaciones y el chequeo anual de todos los elementos de la instalación. Se deberá atender estrictamente los niveles de carga de los extintores y proceder a su recarga después de su uso o vencimiento.**

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 SUM.**

**La bomba debe contar con un mantenimiento y prueba mensual.**





NICHOS DE INCENDIO EN PASILLOS –  
EXTINTORES EN SUBSUELO



LUMINARIA DE EMERGENCIA - CARTELERÍA LUMINISCENTE

---

## IMPERMEABILIZACIONES

---

Todos los cerramientos superiores exteriores, tales como azoteas, terrazas, balcones y patios fueron impermeabilizados para evitar el ingreso de agua al interior de la edificación en los niveles inferiores.

### CARACTERÍSTICAS

- . Membrana PVC: Azotea N11, N12 y Nivel 3.
- . Doble membrana asfáltica: terrazas y patios de planta baja.
- . Impermeabilización Cementicia: Balcones

### PROVEEDOR

- . Membrana PVC: SAIMA (2487 7895 – [www.saima.com.uy](http://www.saima.com.uy))
- . Membrana asfáltica: IMPERPLAST (2200 5260 – [www.imperplast.com.uy](http://www.imperplast.com.uy))

### RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las azoteas fueron impermeabilizadas con membrana de PVC de 1.2mm. de espesor. Este material, es sumamente delicado por lo que en caso de tener que sustituir algún porcelanato que compone el empalomado, se recomienda hacerlo con cuidado y evitar lastimar la capa impermeable. En caso de romperse la capa impermeable será necesario comunicarse con la empresa instaladora SAIMA para que la misma realice la correspondiente reparación.

Las terrazas y patios de planta baja fueron impermeabilizados con bicapa de membrana asfáltica. La base del sistema está formada por una membrana plasto-asfáltica prefabricada IMPERLA N compuesta por una lámina central de polietileno de alta densidad

y resistencia al punzonado, recubierta en ambas caras con asfalto modificado de alta pureza, protegido por otras dos láminas de polietileno, (normalizada UNIT 1052/2000) y como terminación una segunda membrana plasto-asfáltica prefabricada IMPERLA PLUS GEO compuesta por una lámina central de polietileno de alta densidad y resistencia al punzonado, recubierta en ambas caras con asfalto modificado de máxima pureza, protegido por otras dos láminas de polietileno y terminación de malla geo textil poliéster de trama tejido no tejido; que le otorga alta resistencia a la tracción, (normalizada UNIT 1059/2000).

Los balcones, se encuentran con impermeabilización cementicia, en este caso, si se debe sustituir alguna piza cerámica de piso, se recomienda picar con cuidado y evitar llegar a la capa impermeable. En caso de romperse la misma, se deberá aplicar Sika Seal 107 o similar en la zona, siguiendo las recomendaciones del fabricante

**En los tres casos, tener en cuenta que la capa impermeable es quien evita el ingreso de agua a las unidades, por lo que es sumamente necesario que en caso de romperse se actúe de inmediato y se repare la misma utilizando el mismo material existente en la zona para evitar mayores perjuicios.**

**En las azoteas, algunos porcelanatos colocados fueron marcados con el fin de poder identificar los desgües pluviales, para que estos últimos puedan ser fácilmente limpiados.**

**Levantar los porcelanatos del empalomado no requiere de obra alguna, ya que están simplemente apoyados.**

# HUMEDADES

---

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.

## 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, que-rosene, 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. Una vez matada la cepa, el hipoclorito decolorará la misma.

Atención: nunca se debe eliminar los hongos en seco (cepillo, etc.), pues se diseminarían 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 GARANTIAS Y MANTENIMIENTO

## MANTENIMIENTO – RESPONSABILIDADES Y PERIODOS

RUBRO	ACTIVIDAD	PERÍODO	RESPONSABLE
<b>INSTALACION SANITARIA Y OTROS</b>			
<b>En cada Vivienda</b>			
<b>Baño</b>			
Duchero	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
Duchero	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
Lavamanos	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Cajas de piso	Limpieza	1 semana	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1 a 2 años	Propietario
<b>Cocina</b>			
Pileta	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1 a 2 años	Propietario
<b>Terrazas y Balcones</b>			
	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
<b>En Áreas Comunes</b>			
Azoteas	Limpieza de desagües	1 semana	Administración
Sistema de bombeo	Inspección	1 mes	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
<b>Instalaciones eléctricas</b>			
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
<b>Pintura</b>			
Repintado de unidades	Repintado	3 años	Propietario
Repintado de herrería	Repintado	1 año	Propietario / Adm.
<b>Impermeabilizaciones</b>			
Impermeabilización de azoteas	Inspección	1 año	Administración
Inspección general	Inspección	1 año	Administración
Juntas en terrazas	Inspección	1 año	Administración
<b>Carpintería de aluminio</b>			
Aberturas de aluminio	Inspección burletes	2 años	Propietario
Desagües	Limpieza	6 meses	Propietario
Guías	Limpieza	1 mes	Propietario
Barandas	Sujeción y amure	1 año	Propietario / Adm.
<b>Estructura</b>			
Inspección general	Inspección	10 años	Administración
<b>Equipo contra Incendio</b>			
Luces de emergencia	Inspección	6 meses	Administración-Servicio
Extintores	Inspección	6 meses	Administración-Servicio
Extintores	Recarga	2 años	Administración
Extintores	Ensayo hidrostático	4 años	Administración
Detectores de humo	Inspección	6 meses	Propietario
Alarma centralizada	Inspección	6 meses	Administración-Servicio
Bomba contra incendio	Inspección	1 mes	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
- Porteros y CCTV
- Elementos contra incendio (Recarga de extintores y chequeo de todos los elementos)
- Limpieza de graseras
- Limpieza y mantenimiento de tanque
- Limpieza de áreas comunes
- Service y mantenimiento ascenso

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. Dichas empresas deben contar con un servicio de emergencia de 24hs que permite resolver los casos de urgencia.**

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.

### NOTA IMPORTANTE

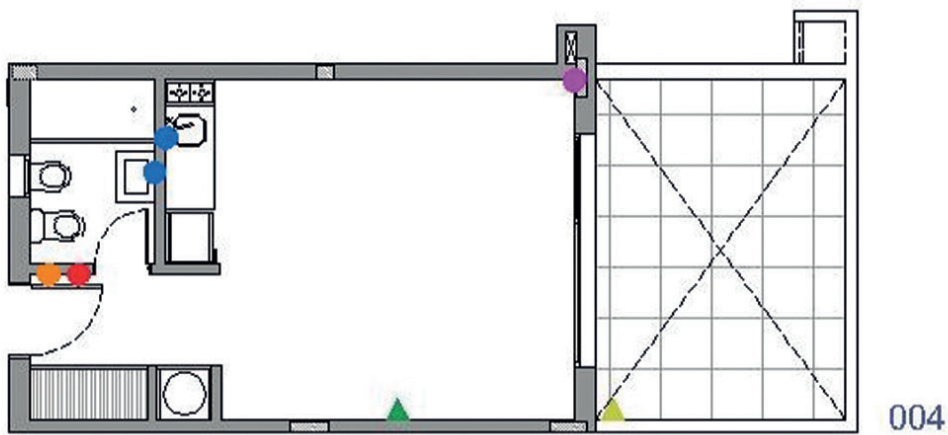
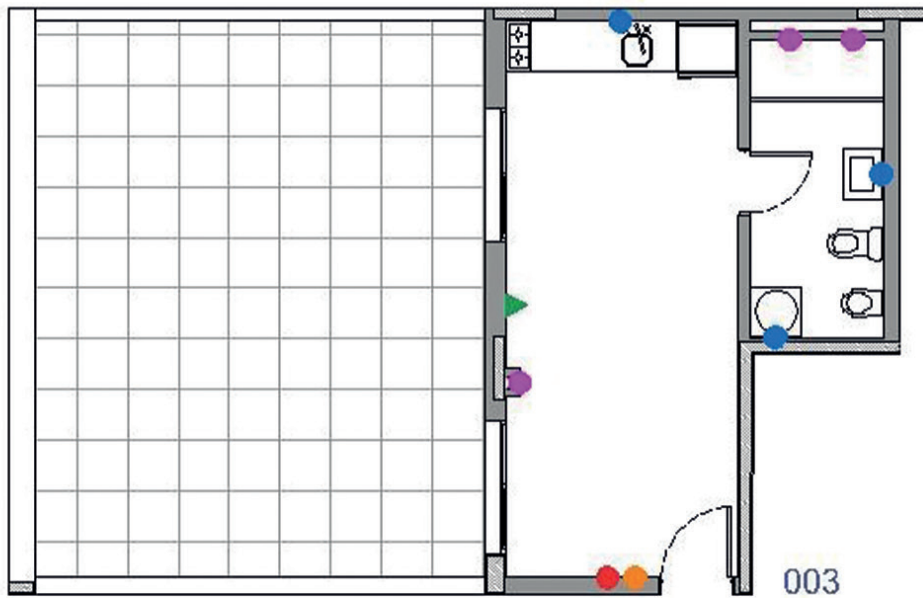
**En caso de reclamos que no fuesen de responsabilidad de la empresa constructora, se cobrará al propietario o administración un valor fijo por la visita técnica realizada y el valor de la reparación que se realice. En caso que se constate fehacientemente que el reclamo es producto por una falla constructiva, la empresa constructora se responsabilizará del total del gasto.**

---

# PLANILLA LISTADO DE PROVEEDORES

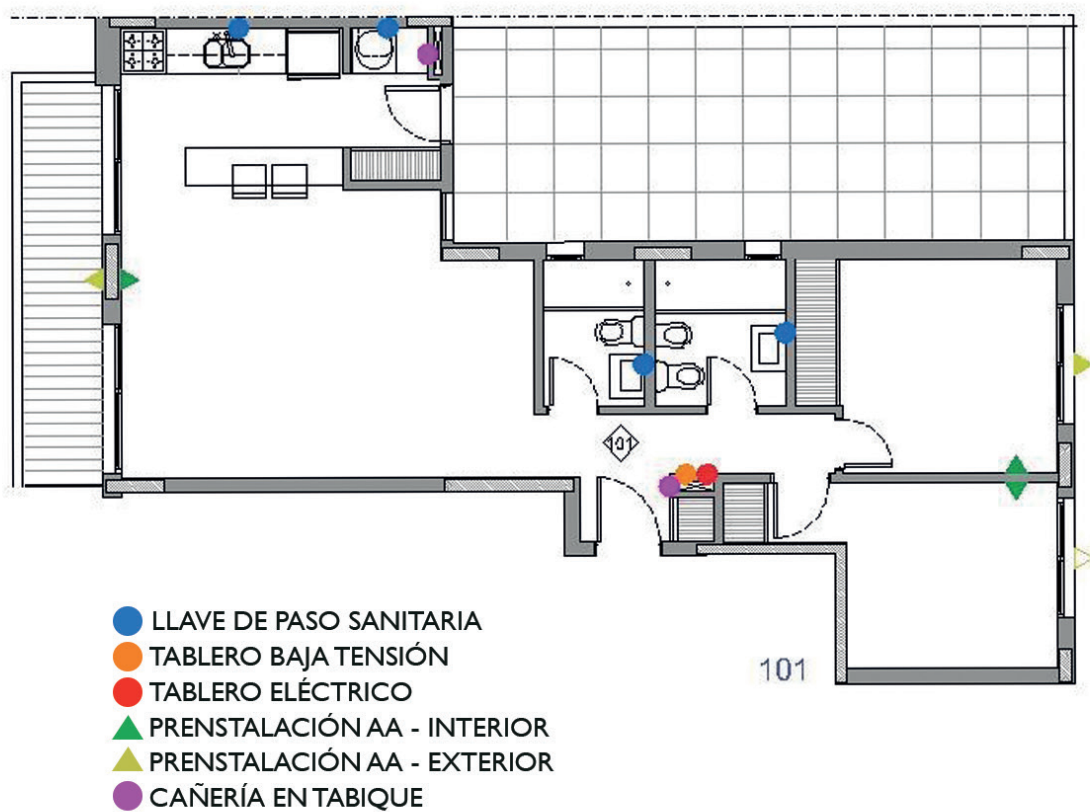
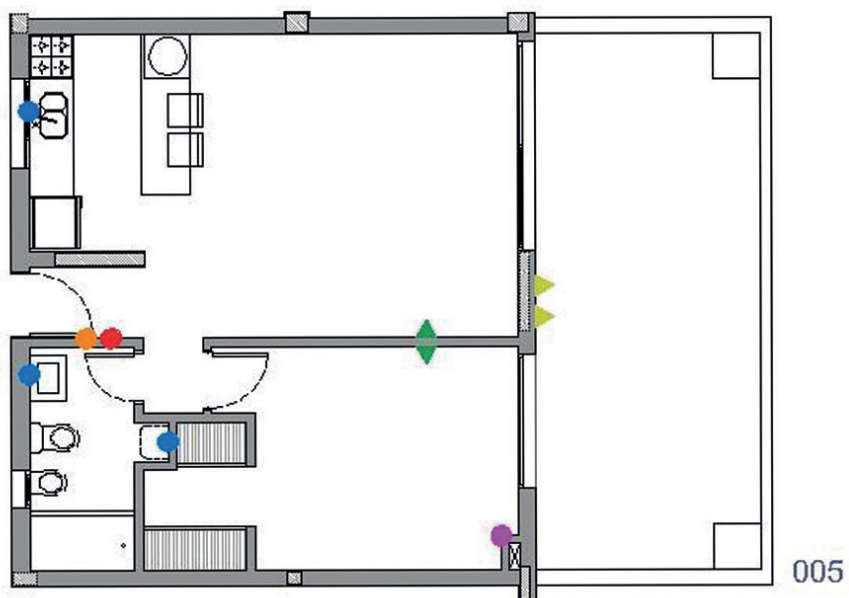
EDIFICIO BE POCITOS						CONTRATADO POR:
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB		
MUEBLES BAÑOS, COCINAS Y DORMITORIOS	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	<a href="http://www.acher.com.uy">www.acher.com.uy</a>		NOVA Consts.
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	<a href="http://www.acher.com.uy">www.acher.com.uy</a>		NOVA Consts.
PUERTAS	CASATER S.A.	2603 8516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	<a href="mailto:dumaspisos@gmail.com">dumaspisos@gmail.com</a>		NOVA Consts.
CARPINTERÍA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRISTALES	LEGA ALUMINIOS S.R.L.	2613 6722	Alejandro Gallinal 2009	<a href="http://www.lega.com.uy">www.lega.com.uy</a>		NOVA Consts.
BARANDAS DE ALUMINIO	LEGA ALUMINIOS S.R.L.	2613 6722	Alejandro Gallinal 2009	<a href="http://www.lega.com.uy">www.lega.com.uy</a>		NOVA Consts.
CIELORRASOS Y TABIQUES DE YESO	GBS	2409 1071	Dr. Mario Cassinoni 1027	<a href="http://www.gbs.com.uy">www.gbs.com.uy</a>		NOVA Consts.
SISTEMA EXTERIOR EIFS	GBS	2409 1071	Dr. Mario Cassinoni 1027	<a href="http://www.gbs.com.uy">www.gbs.com.uy</a>		NOVA Consts.
INSTALACIÓN SANITARIA	TELEDI SRL	2711 5068	21 de Setiembre 2993	<a href="mailto:teledisanitaria@gmail.com">teledisanitaria@gmail.com</a>		NOVA Consts.
BOMBAS - Impulsión e Incendio	HIDROSERVICE	2203 8627	Av. San Martín 2866/70	<a href="http://www.hidroservice.com.uy">www.hidroservice.com.uy</a>		Teledi
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	MP INGENIERIA ELECTRICA	095 573 210	Calle Perú esq. 3 s/n Pando	<a href="mailto:mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy">mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy</a>		NOVA Consts
PINTURA INTERIOR	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	<a href="mailto:macedua@vera.com.uy">macedua@vera.com.uy</a>		NOVA Consts
PINTURA EXTERIOR	FARO ARQ	099 255 512	Montevideo Uruguay	<a href="http://www.faroarq.com.uy">www.faroarq.com.uy</a>		NOVA Consts
PORTEROS ELÉCTRICOS - Instalación	MP INGENIERIA ELECTRICA	095 573 210	Calle Perú esq. 3 s/n Pando	<a href="mailto:mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy">mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy</a>		NOVA Consts
PORTEROS ELÉCTRICOS - Suministro	MP INGENIERIA ELECTRICA	095 573 210	Calle Perú esq. 3 s/n Pando	<a href="mailto:mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy">mperez@mpingenieriaelectrica.com.uy</a>		NOVA Consts
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR	SEA PORTONES	095 55 30 30	Av. Giannattasio 7710	<a href="mailto:service@seaportones.uy">service@seaportones.uy</a>		NOVA Consts
LOSA SANITARIA	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	<a href="http://www.acher.com.uy">www.acher.com.uy</a>		NOVA Consts
GRIFERIA SMART CROMO BAÑOS	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	<a href="http://www.acher.com.uy">www.acher.com.uy</a>		NOVA Consts
GRIFERIA SMART CROMO COCINAS	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	<a href="http://www.acher.com.uy">www.acher.com.uy</a>		NOVA Consts
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	<a href="http://www.adamoli.com.uy">www.adamoli.com.uy</a>		NOVA Consts
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea N11, N12 y N3)	SAIMA	2487 7895	Presidente Giró 2537	<a href="http://www.saima.com.uy">www.saima.com.uy</a>		NOVA Consts
IMPERMEABILIZACIÓN (terrazas y patios planta baja)	IMPERPLAST SRL	2200 5260	San Martín 3481	<a href="http://www.imperplast.com.uy">www.imperplast.com.uy</a>		NOVA Consts
YESO PROYECTADO INT.-REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales N°3076	<a href="http://www.euroyeso.com">www.euroyeso.com</a>		NOVA Consts
PISOS VINÍLICOS	BERTONI ( Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	<a href="http://www.bertoni.com.uy">www.bertoni.com.uy</a>		NOVA Consts
PUERTAS CORTAFUEGO	ESSEN	29290092	Miguelete 1824	<a href="http://www.essenfda.com.uy">www.essenfda.com.uy</a>		NOVA Consts
REVOQUE PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO ( MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales N°3076	<a href="http://www.euroyeso.com">www.euroyeso.com</a>		NOVA Consts
MARMÓLES Y GRANITOS	ROOTSTONE	2605 7456	Cno. Carrasco 7296	<a href="http://www.rootstonemarmoles.com">www.rootstonemarmoles.com</a>		NOVA Consts
CENTRAL DE INCENDIO	UBIPLAN	2205 8899	Av. Luis Alberto de Herrera 3560	<a href="http://www.ubiplan.com.uy">www.ubiplan.com.uy</a>		NOVA Consts

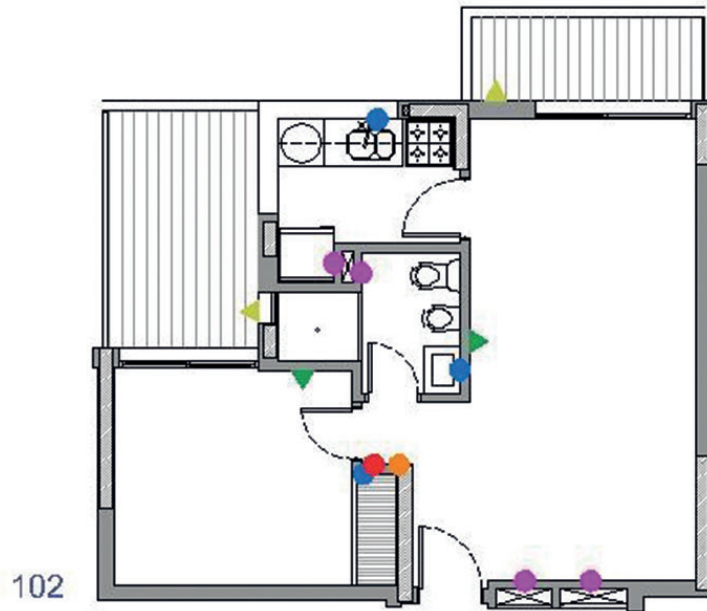
# PLANOS DE UBICACIÓN DE INSTALACIONES



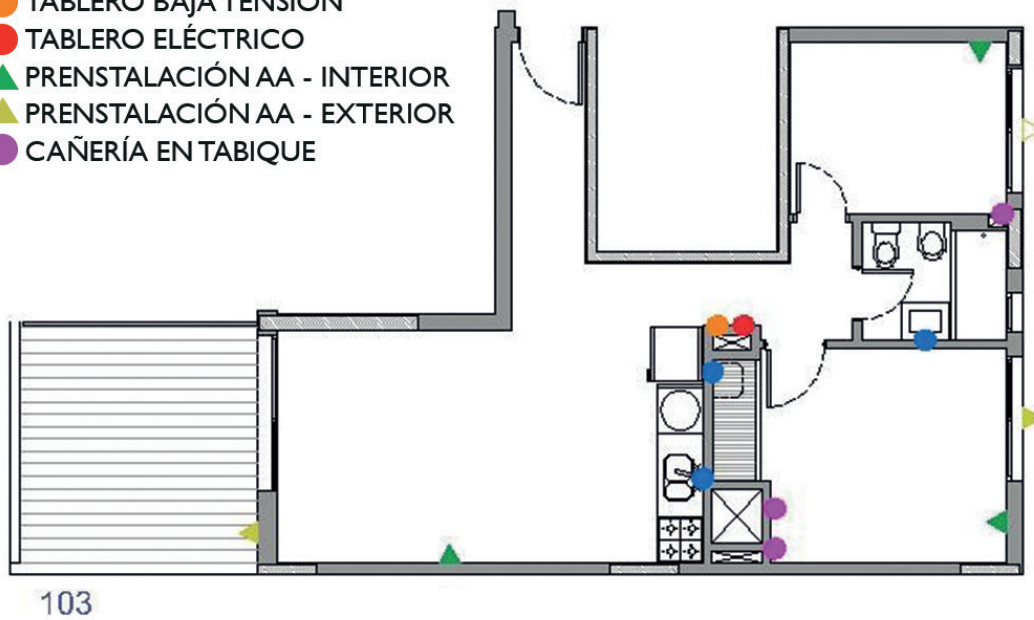
- LLAVE DE PASO SANITARIA
- TABLERO BAJA TENSIÓN
- TABLERO ELÉCTRICO
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - INTERIOR
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - EXTERIOR
- CAÑERÍA EN TABIQUE

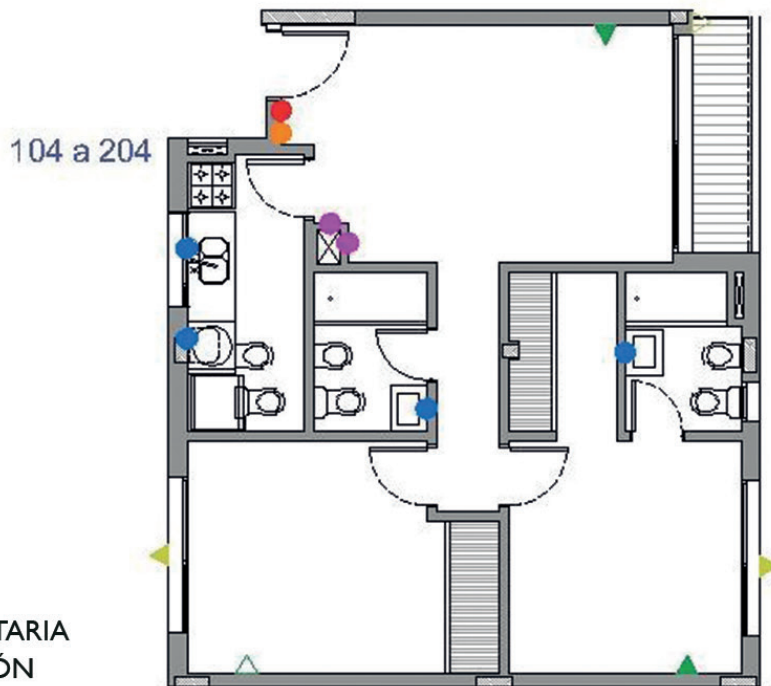
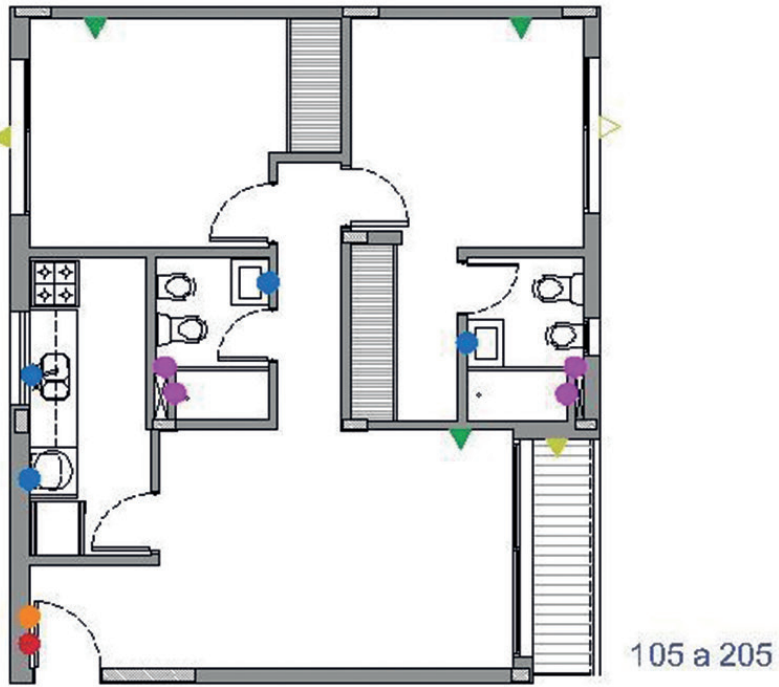




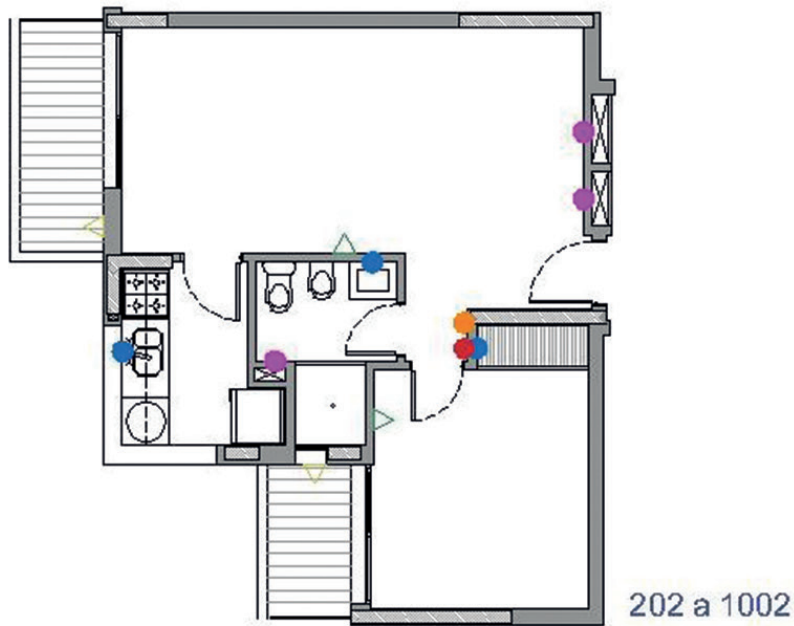
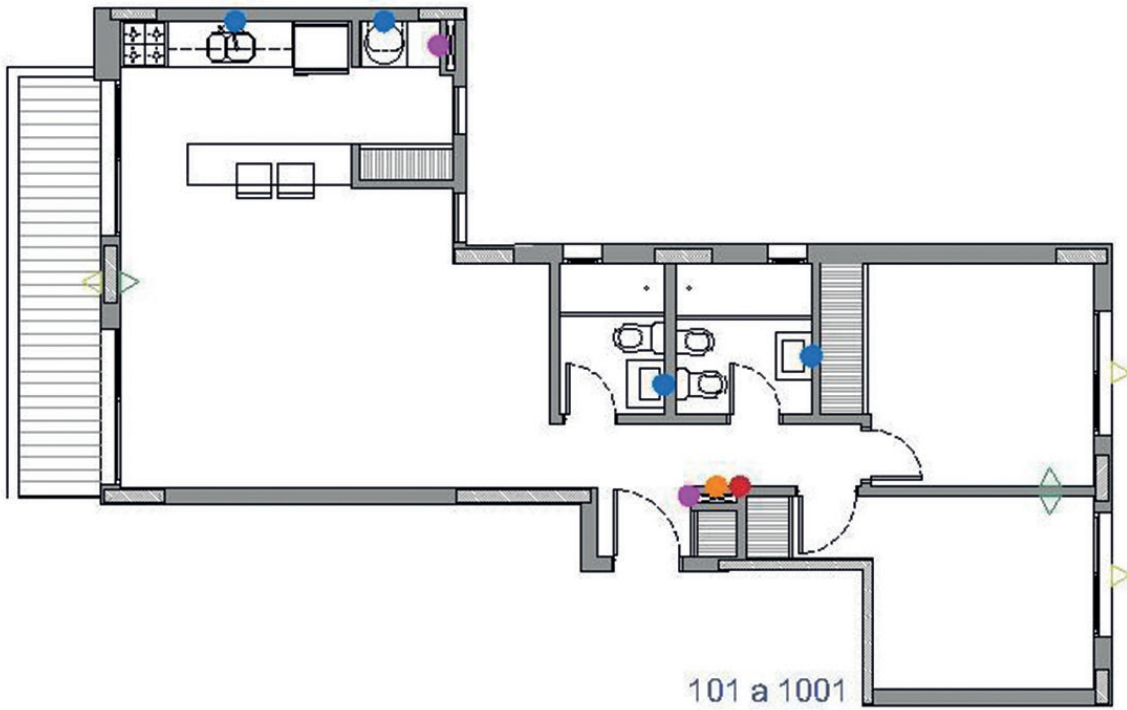


- LLAVE DE PASO SANITARIA
- TABLERO BAJA TENSIÓN
- TABLERO ELÉCTRICO
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - INTERIOR
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - EXTERIOR
- CAÑERÍA EN TABIQUE

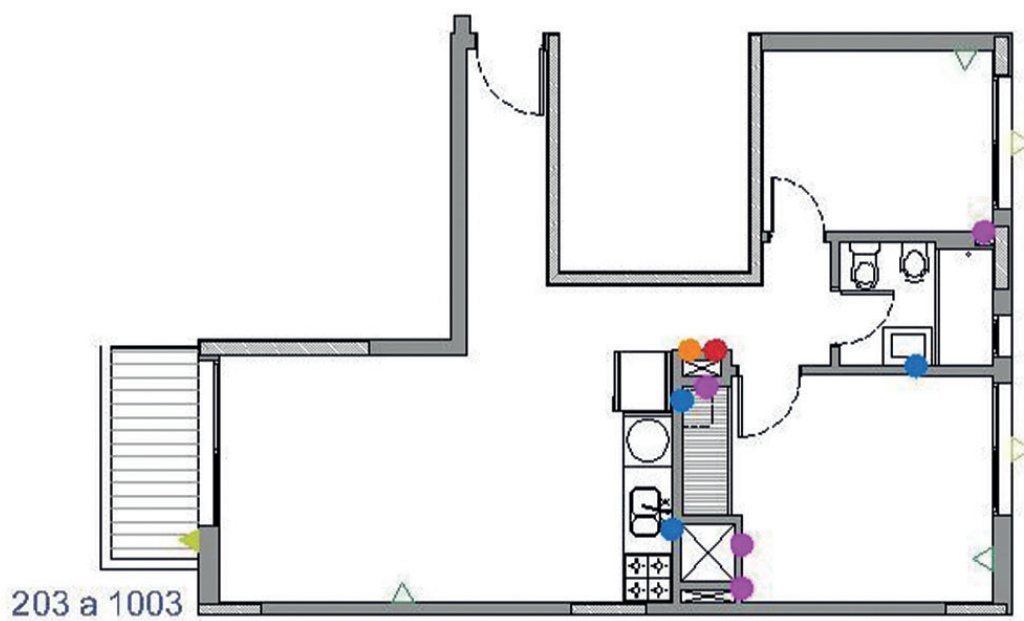




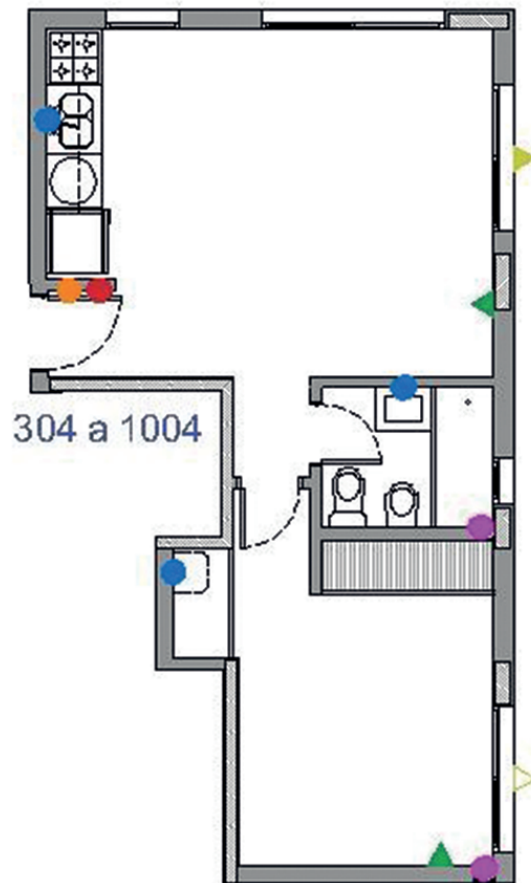
- LLAVE DE PASO SANITARIA
- TABLERO BAJA TENSIÓN
- TABLERO ELÉCTRICO
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - INTERIOR
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - EXTERIOR
- CAÑERÍA EN TABIQUE



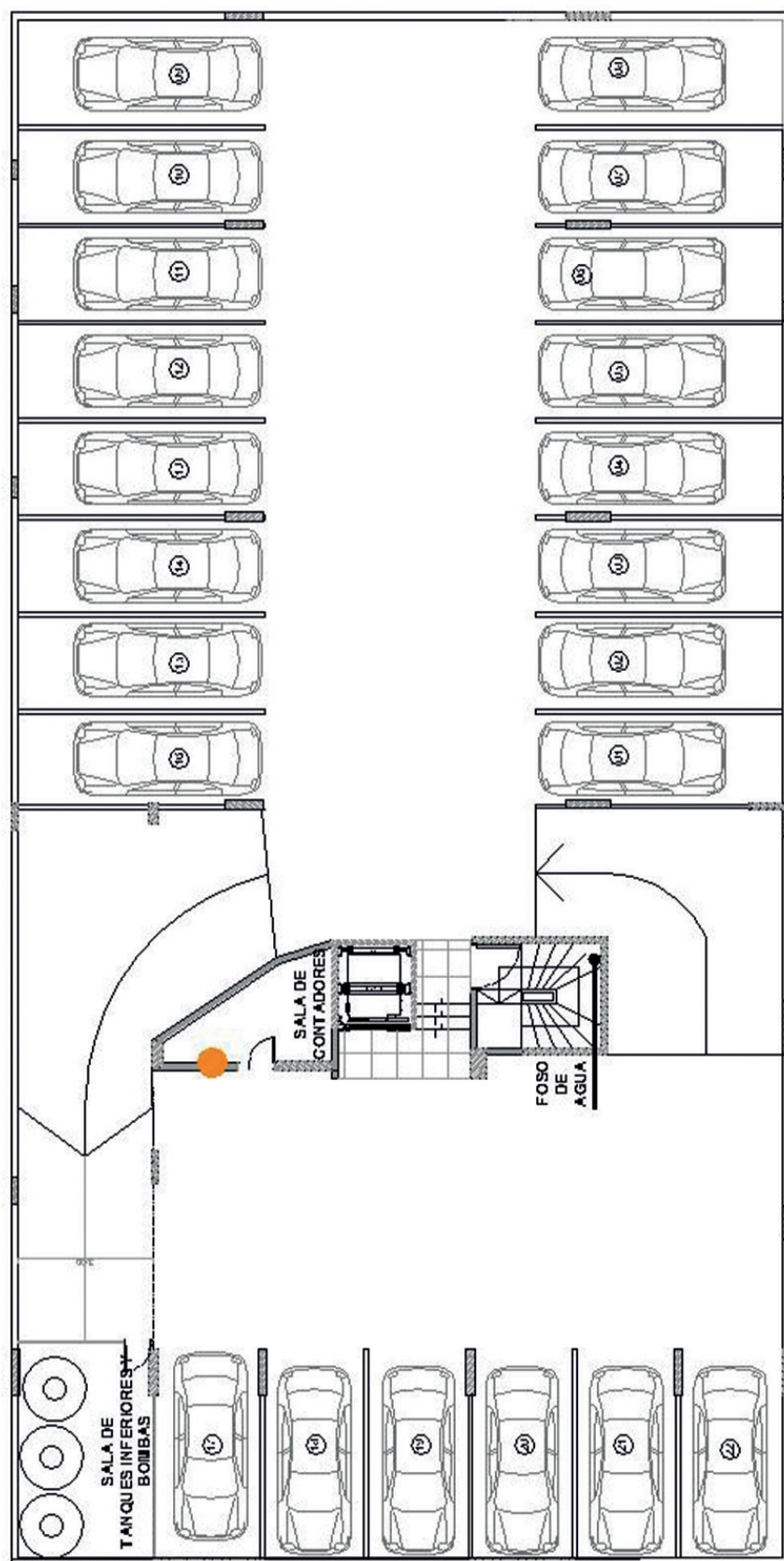
- LLAVE DE PASO SANITARIA
- TABLERO BAJA TENSIÓN
- TABLERO ELÉCTRICO
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - INTERIOR
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - EXTERIOR
- CAÑERÍA EN TABIQUE



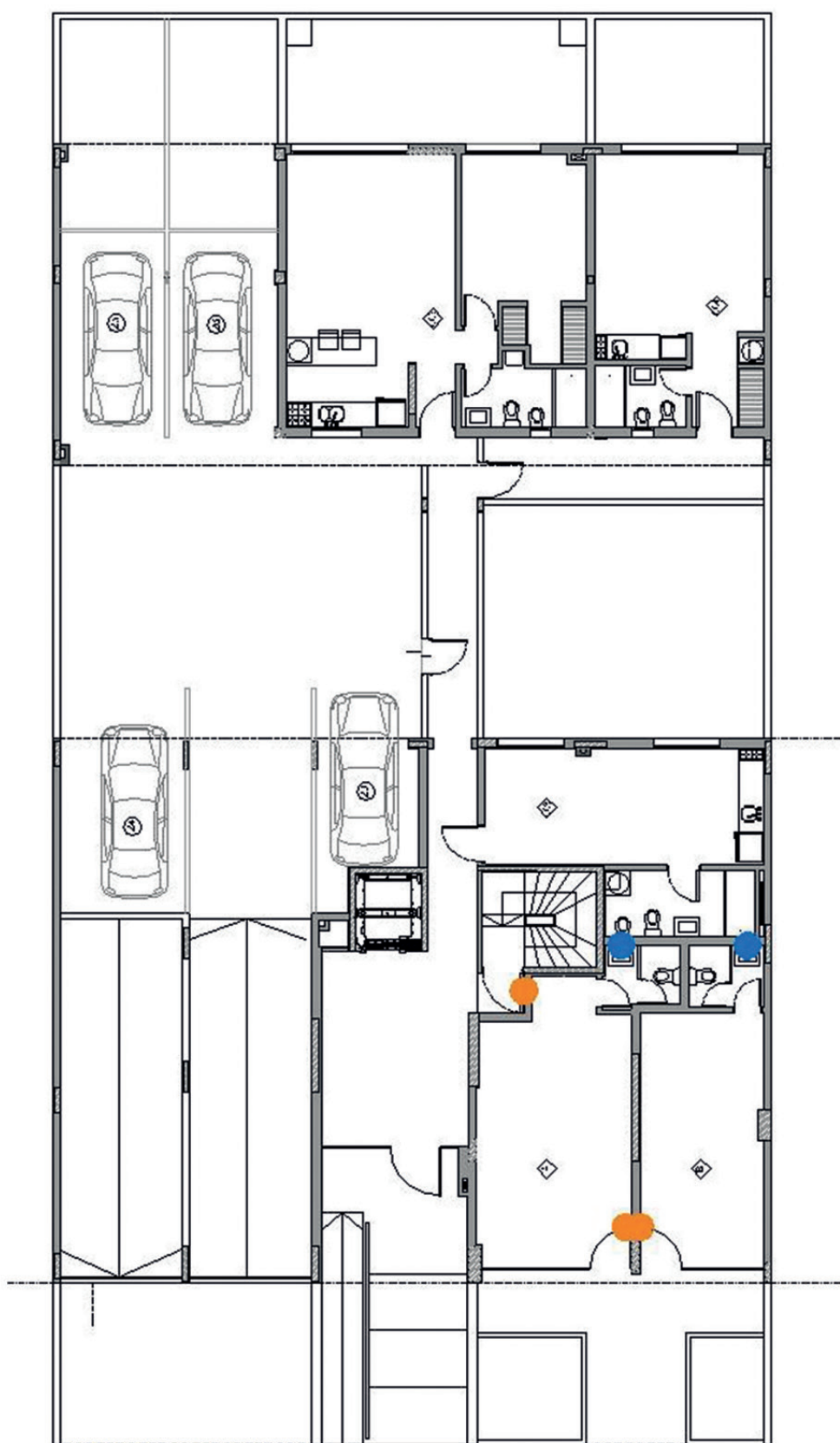
- LLAVE DE PASO SANITARIA
- TABLERO BAJA TENSIÓN
- TABLERO ELÉCTRICO
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - INTERIOR
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - EXTERIOR
- CAÑERÍA EN TABIQUE



- LLAVE DE PASO SANITARIA
- TABLERO BAJA TENSIÓN
- TABLERO ELÉCTRICO
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - INTERIOR
- ▲ PREINSTALACIÓN AA - EXTERIOR
- CAÑERÍA EN TABIQUE

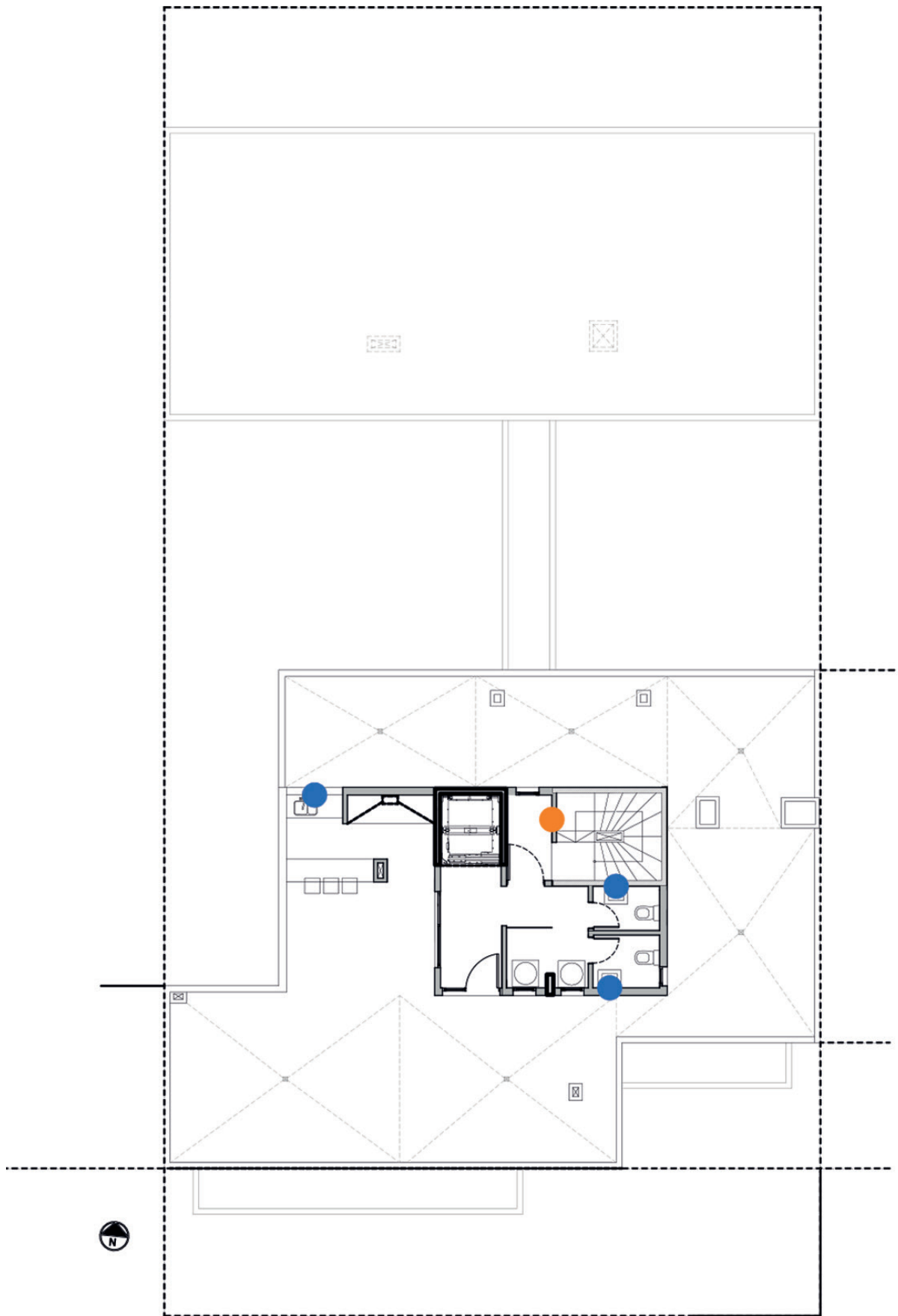


SUBSUELO



PLANTA BAJA





PLANTA AZOTEA

# EQUIPO TÉCNICO Y EMPRESAS

. Proyecto:	Be Proyectos
. Desarrolladora:	Be Proyectos
. Dirección de Obra:	Arq. Juan Pablo Quevedo
. Cálculo de estructura:	Ing. Martín Rajchman
. Proyecto instalación eléctrica:	MP Ingeniería Eléctrica
. Proyecto sistema contra incendio:	Luciani y Asociados Arquitectos
. Empresa constructora:	NOVA Construcciones.





