

MANUAL DE USUARIO

BARRIO CENTRO - URUGUAY
Av URUGUAY 1547

LEVEL
URUGUAY

PROYECTA



ESTRUCTURA



DESAROLLA

CODLER S.A.

CONSTRUYE



INDICE

- 1- INICIO – MEMORIA EDIFICIO**
- 2- GUÍA RÁPIDA**
- 3- SOBRE MODIFICACIONES Y ALTERACIONES CONSTRUCTIVAS**
- 4- MUROS Y TABIQUES**
- 5- PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS Y ZÓCALOS**
- 6- CIELORRASOS**
- 7- PINTURAS**
- 8- MUEBLES DE COCINA**
- 9- CARPINTERIA DE PUERTAS**
- 10- CARPINTERÍA DE ALUMINIO**
- 11- GRANITOS: MESADAS Y ZÓCALOS**
- 12- INSTALACIÓN SANITARIA**
- 13- INSTALACIÓN ELÉCTRICA**
- 14- INSTALACIÓN TV CABLE/SATELITAL**
- 15- ASCENSOR**
- 16- CORTINAS METALICAS GARAJE**
- 17- SISTEMA CONTRA INCENDIO**
- 18- IMPERMEABILIZACIONES – MEMBRANA PVC**
- 19- HUMEDADES**
- 20- CUADRO Y TABLA DE PLAZOS DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO**
- 21- PLANILLA LISTADO DE PROVEEDORES**
- 22- PLANOS DE UBICACIÓN DE INSTALACIONES**
- 23- 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 – **CODLER S.A.**- 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 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio se compone por 24 unidades habitacionales y 1 local comercial, desarrollados en 14 plantas: 1subsuelo, planta baja, 10 niveles, SUM y sala de bombas.

Cada nivel se compone de la siguiente manera:

Primer subsuelo: Estacionamiento vehicular

Planta baja: Estacionamiento vehicular, acceso general peatonal, rampa de acceso vehicular a subsuelo, sala de tableros, bombas y tanques de agua, local comercial

Nivel 1 y 5: 2 unidades de 1 dormitorios, 1 unidad de 2 dormitorios y circulación general.

Nivel 6 al 9: 2 unidades de 2 dormitorios y circulación general.

Nivel 10: 1 unidad de 2 dormitorios y circulación general

Nivel Azotea: SUM

Nivel sala de bombas

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. Los interceptores de grasa colectivos deberán limpiarse mensualmente, ubicados en Planta Baja, 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.

AA

Aire acondicionado: Fueron suministrados equipos de aire acondicionado en cada living de unidad. Se recomienda un mantenimiento mensual de los filtros y un mantenimiento general cada 6 meses

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, 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.

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.

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.

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 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.

Los muros medianeros, 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 Reveal. Desde interior a exterior respectivamente. Dichos muros están revestidos interiormente con revoque proyectado de yeso.

Los colores de los muros están dispuestos según plano de fachadas

PROVEEDORES

Yeso proyectado interior	- Marca PLACO-ESPAÑA. Empresa EUROYESO (MURATEC SRL.)
Sistema de aislación EIFS	- Empresa colocadora PREMIERE

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 8cm 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	- PREMIERE

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.

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

Losetones prefabricados de hormigón armado:	terrazas y patios
Porcelanato gris:	pisos y detalles en paredes de baños (ALMENDRO PIZARRA 33X33)
Cerámica blanca:	pared cocinas y baños (ELIANE CLASSIC BIANCO MATE 32X56)
Porcelanato gris:	pisos cocinas y balcones (ELIANE MUNARI CONCRETO 45X45)
Porcelanato blanco:	pisos palieres (QD PURE IVORY 60C60)
Revestimiento maderado:	detalle de pared acceso (STRIPES MIX TEAK REV)
Revestimiento maderado:	detalle de pared acceso (STRIPES TEAK REV)
Porcelanato;	piso acceso PB (ELIANE MUNARI CIMENTO EXT 60X60)
Porcelanato;	piso acceso PB (ELIANE MUNARI CIMENTO AC60 60X60)
Piedra partida:	piso azotea nivel tanques
Vinílico:	interior unidades, livings y dormitorios

PROVEEDOR

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

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 fieltros 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.

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 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 o contrapiso.

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.

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 y baños
Facerit:	Living, cocina, pasillos, halles de distribución y dormitorio

PROVEEDOR

Cielorrasos placa de yeso	- Empresa PREMIERE
---------------------------	--------------------

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.

Gran parte de la superficie de las fachadas está compuesta revoque monocapa proyectado 4 en 1 el cual cuanta con un acabado de color en su masa expuesto a en la superficie (blanco).

Otras superficies están compuestas de revoque proyectado 3 en 1 y otras por basecoat, ambos casos pintados con pintura texturizada exterior.

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 QUIMTEX
Empresa de pinturas:	- MACEDUA
Mortero monocapa:	- Tipo GP/CR-CS IV-W2 - HOLCIM-ESPAÑA - Empresa Euroyeso - Tipo PROMEX E 3 en 1 – Weber Argentina BARRACA PARANA

CODIGOS DE COLORES DE FACHADA

Verde	X145 revestimiento VALLARTA QUIMTEX
Blanco medianera - planta baja -	J200 revestimiento VALLARTA QUIMTEX
CODIGOS COLOR FRISO GARAGE	1- SW 6678 SunFlower Sherwin Williams

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.

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

CARACTERÍSTICAS

Muebles de cocinas

Estructura: MDP Melaminico 15mm BP BLANCO. Trasera: 3mm.

Puertas: MDF Melaminico 18 mm BP BLANCO

Tirador: CONTINUO PERFIL Z

Cenefa: MDP Melaminico 25 mm BLANCO (altura 70mm)

Bisagra: metalica 35 mm

Riel: Telescopico 450mm

PROVEEDOR

Muebles de cocinas

- Empresa ACHER

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, banquinas) 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.

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

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.

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.

PROVEEDOR

Ventanas y barandas Empresa NEILIGOLD

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 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.

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,

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:

-Granito gris - Empresa ROOTSTONE

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. Este acabado de superficie debería hacerse cada cuatro meses después de limpiarlo con un detergente neutro. En cocinas recomendamos el uso de una tabla de cortar auxiliar para así evitar posibles daños superficiales.

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).

No exponga el granito a temperaturas excesivamente altas. Le recomendamos usar superficies adecuadas para colocar las ollas calientes.

PARA EVITAR MANCHAS POR ABSORSION DE LIQUIDOS SE DEBE APLICAR CERA EN PASTA INCOLORA UNA VEZ POR AÑO

PROVEEDORES

Instalación sanitaria:	- Empresa TELEDI.
Bombas hidráulicas:	- Empresa HIDROSERVICE.
Grifería baños:	- Empresa ACHER.
Grifería cocinas:	- 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 troncocónico 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 constatarse una emergencia la administración contara con un servicio de 24hs que pueda resolver la situación y posteriormente se evaluarán responsabilidades.

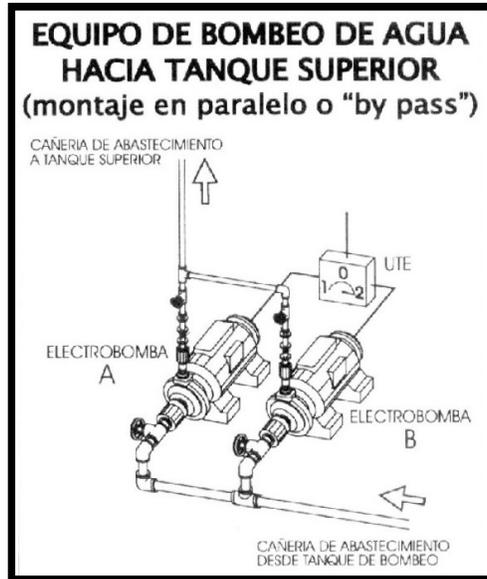
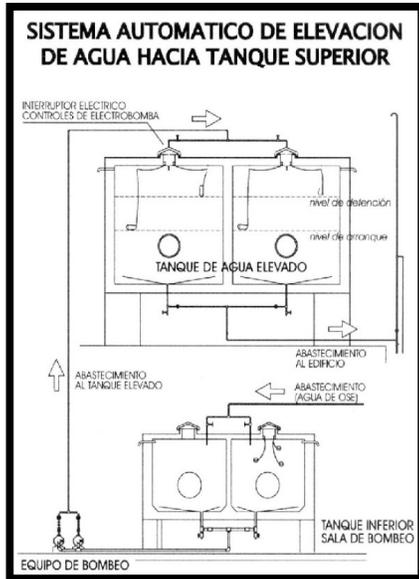
TANQUE DE AGUA Y BOMBAS

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 13. 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 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

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

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.

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.

Los balcones y 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.

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

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.

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

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

GRIFERIA LAVATORIO KAI-2061-LAV

GRIFERIA BIDET KAI-2061b-1-BIDET

GRIFERIA DUCHA KAI-2061C-DUCHA

MONOCOMANDO COCINA KAI-2061d-35-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 CALEFÓN Y LAVARROPAS (INTERIOR Y EXTERIOR)



SALA DE BOMBAS DE INCENDIO



GRASERAS COLECTIVAS SUSPENDIDAS EN PLANTA BAJA



LLAVES DE PASO EN BAÑO Y LLAVE DE PASO EN COCINA

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 INTERIOR UNIDADES

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

PROVEEDOR

Instalación eléctrica

- Empresa ELECTROROM

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 se

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

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.

respeten las normas de seguridad y confort de su unidad. Siempre contrate personal técnicamente calificado cuando deba hacer reparaciones.

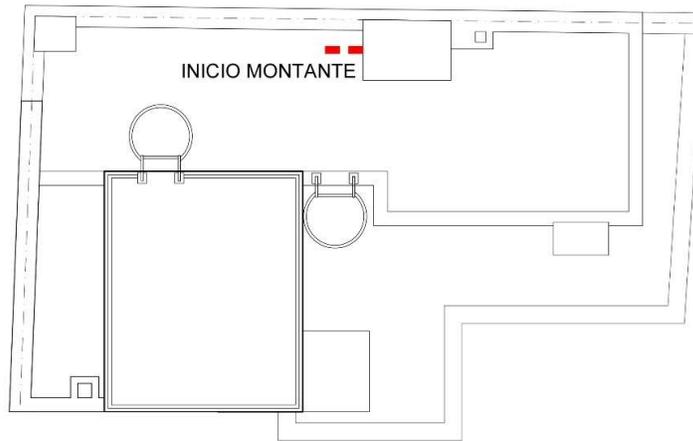
Se recomienda que los gabinetes de medidores permanezcan cerrados por cuestiones de seguridad. Tener en cuenta que el personal de toma de consumo de UTE debe acceder mensualmente al mismo.

La administración del edificio deberá contar con una empresa de mantenimiento que cuente con un servicio las 24 horas para dar solución a urgencias

El edificio cuenta con los ductos plásticos necesarios para la canalización de TV cable, ya sea por vía satelital o por cableado.

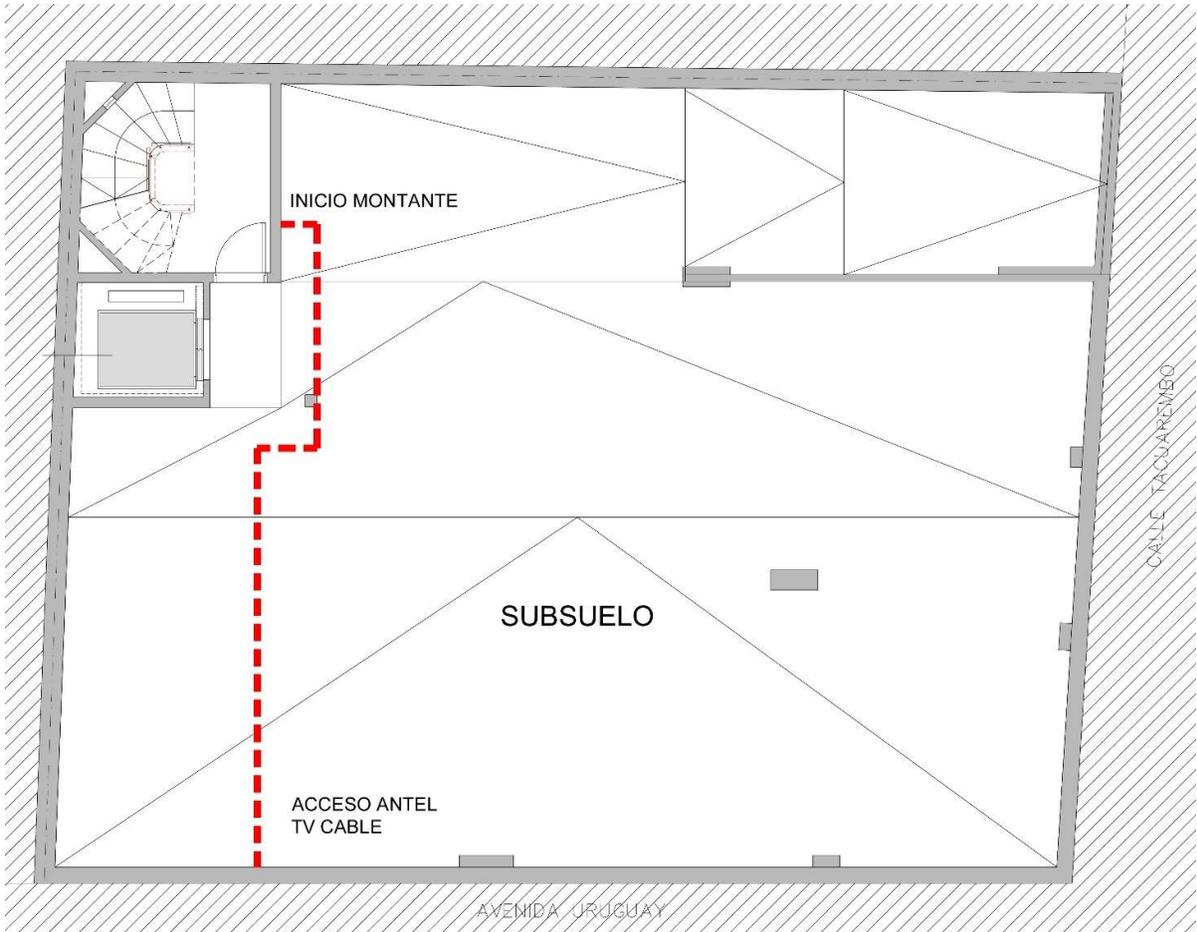
A dicho ducto se le puede acceder desde sus dos extremos, uno localizado en el piso 13 (nivel tanque de agua) y el segundo en sub suelo.

GRÁFICOS INDICATIVOS



N13 - TANQUES DE AGUA





En el descanso de escalera de cada uno de los pisos, se encuentran puntos de inspección donde se puede continuar el enhebrado hacia otro piso o conectar el cableado hacia la unidad deseada.



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.
----------	------------------------

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 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.

El edificio cuenta en todos los accesos de garaje con cortinas metálicas micoperforadas equipadas con automatismo a distancia para un ingreso más cómodo y seguro con su vehículo.

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 rule manes. Con motores reductores tubulares de última generación con corte automático y sistema manual en caso de corte de energía y placas de comando a distancia con controles.

PROVEEDOR

Cortina y automatismo - 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 MANUaL DE CORTINAS METALICAS

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. (teledi)
- 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
Bombas hidroneumáticas	- Instalación TELEDI – Suministro
Hidrantes (Bocas de incendio)	- Instalación TELEDI

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.



NICHO DE INCENDIO EN PASILLOS - CARTELERÍA FOTOLUMINISCENTE

EXTINTOR – LUMINARIA DE EMERGENCIA - SIRENA

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: Azoteas, terrazas y patios.

Impermeabilización Cementicia: Balcones

PROVEEDORES

MEMBRANA PVC - SAIMA

RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO

Las azoteas, terrazas y patios, 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 losetón de hormigón 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.

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 ambos 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 losetones colocados fueron marcados con una muesca con el fin de poder identificar los desgües pluviales, para que estos últimos puedan ser fácilmente limpiados.

Levantar los losetones no requiere de obra alguna, ya que están simplemente apoyados.



LOSETON DE HORMIGÓN CON IDENTIFICADOR EN MEDIO

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. Una vez matada la cepa, el hipoclorito decolorará la misma.

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 GARANTIAS Y MANTENIMIENTO - 20

MANTENIMIENTO – RESPONSABILIDADES Y PERIODOS

MANTENIMIENTO GENERAL			
RUBRO	ACTIVIDAD	PERÍODO	RESPONSABLE
INSTALACION SANITARIA Y OTROS			
En cada Vivienda			
Baño			
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
Cocina			
Pileta	Limpieza de sifón	1 mes	Propietario
Colillas	Revisión / cambio	1 a 2 años	Propietario
Terrazas y Balcones			
	Limpieza de desagüe	1 semana	Propietario
	Inspección pastinas y siliconas	6 meses	Propietario
En Áreas Comunes			
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
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	1 año	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	2 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	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 de áreas comunes
- Service y mantenimiento ascensor

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.

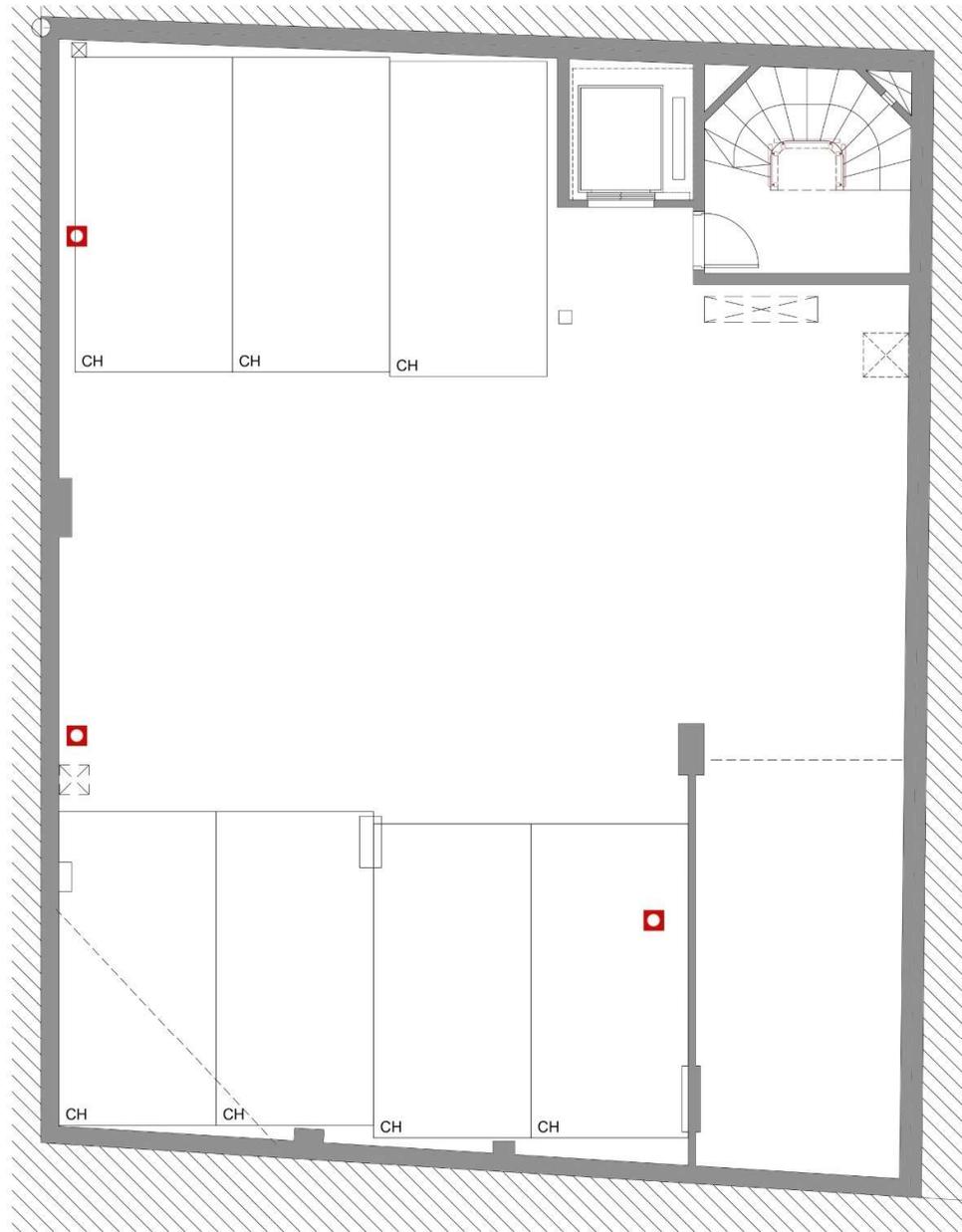
Es de crucial importancia contratar empresas especializadas para realizar los servicios y mantenimientos correspondientes, para mantener las instalaciones operativas. Dichas empresas deben contar con un servicio de emergencia de 24hs que permite resolver los casos de urgencia.

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.

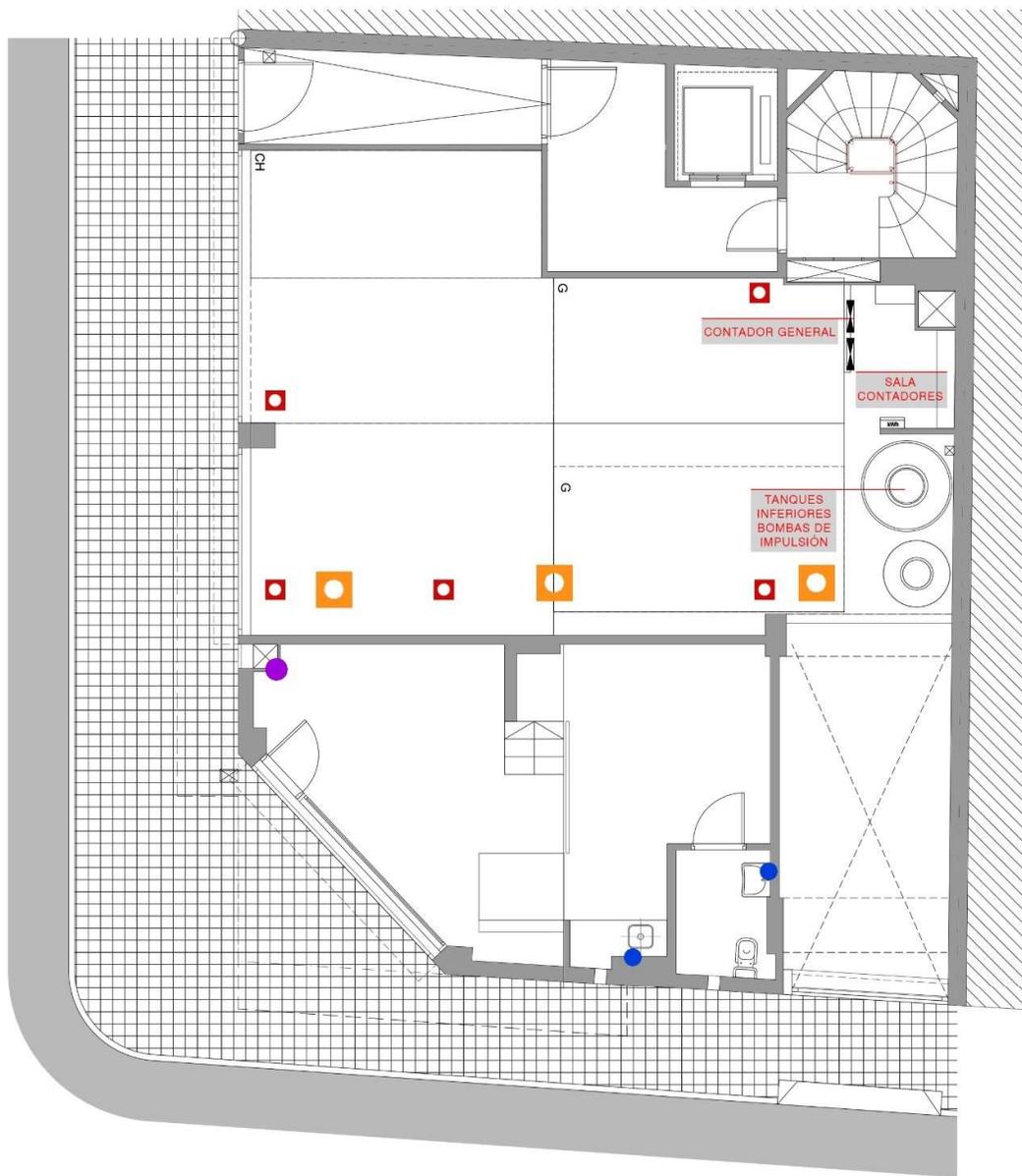
EDIFICIO LEVEL						
EMPRESAS DE INSTALACIONES Y SUMINISTROS - GARANTÍA						
RUBRO	EMPRESA PROVEEDORA	TELEFONO	DIRECCIÓN	WEB	CONTRATADO POR:	
MUEBLES BAÑOS Y COCINAS	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	www.acher.com.uy	NOVA Consts.	
REVESTIMIENTOS -cerámicos y porcelanatos-Pisos y paredes	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	www.acher.com.uy	NOVA Consts.	
PUERTAS	CASATER S.A.	2605 8516	Av Bolivia 1559 subsuelo 101	dumaspisos@gmail.com	NOVA Consts.	
CARPINTERIA DE ALUMINIO VIDRIOS Y CRSITALES	NELIGOLD S.A.	2204 2477	Domingo Aramburú 1978	-	NOVA Consts.	
BARANDAS DE ALUMINIO	NELIGOLD S.A.	2205 2477	Domingo Aramburú 1979	-	NOVA Consts.	
CIELORRASOS Y TABIQUES DE YESO	PREMIER	2321 1462	Con. Tupa 8220	-	NOVA Consts.	
INSTALACION SANITARIA	TELEDI SRL	2711 5068	21 de Setiembre 2993	teledisanitaria@gmail.com	NOVA Consts.	
BOMBAS - Impulsión e Incendio	HIDROSERVICE	2203 8627	Av. San Martin 2866/70	www.hidroservice.com.uy	Teledi	
INSTALACION ELÉCTRICA	ELECTROROM	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	
PINTURA	MACEDUA SRL	099 154 677	Sara de Ibañez 5562	macedua@vera.com.uy	NOVA Consts	
PORTEROS ELÉCTRICOS - Instalación	ELECTROROM	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	
PORTEROS ELÉCTRICOS - Suministro	ELECTROROM	2623 2698	Av Rivera 3567	electrorom.adm@gmail.com	NOVA Consts	
PORTONES DE ACCESO VEHICULAR - CORTINAS METALICAS	CORTILUZ	2401 4188	Daniel Muñoz 2029	www.cortiluz.com.uy	NOVA Consts	
LOSA SANITARIA	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	www.acher.com.uy	NOVA Consts	
GRIFERIA SMART CROMO BAÑOS	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	www.acher.com.uy	NOVA Consts	
GRIFERIA SMART CROMO COCINAS	ACHER	24875630	Av. 8 de Octubre 2645	www.acher.com.uy	NOVA Consts	
ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy	NOVA Consts	
IMPERMEABILIZACIÓN (azotea)	SAIMA	2487 7895	Presidente Giró 2537	www.saima.com.uy	NOVA Consts	
YESO PROYECTADO INT - REVOQUE PROYECTADO EXT	MURATEC SRL	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	
PIOS VINILICOS	BERTONI (Gladil S.A.)	2402 6937	Canelones 1983	www.bertoni.com.uy	NOVA Consts	
PUERTAS CORTAFUEGO	ESSEN	29290092	Miguelete 1824	www.essenltda.com.uy	NOVA Consts	
REVOQUE PROYECTADO EXTERIOR	EUROYESO (MURATEC SRL)	099 410 237	Camino Corrales Nº3076	www.euroyeso.com	NOVA Consts	
MARMOLLES Y GRANITOS	ROOTSTONE	2605 7456	Cno. Carrasco 7296	www.rootstonemarmoles.com	NOVA Consts	
LUMINARIAS - Suministro	SOLAR GROUP LTDA	2412 3651	Canelones 1813	http://www.solarshop.com.uy	CODLER	
CAMPANAS EXTRACTORAS - RYDESUL	CARLOS GUTIERREZ	2400 0400	Constitución 1981	www.carlosgutierrez.com.uy	CODLER	
CENTRAL DE INCENDIO	UBIPLAN	2205 8899	Av. Luis Alberto de Herrera 3560	www.ubiplan.uy	CODLER	
AIRES ACONDICIONADOS	ING TUGENTMAN	2400 1414	Juan D. Jackson 1202	www.ingenierotugentman.com	CODLER	
EXTRACTORES DE BAÑOS	CARLOS GUTIERREZ	2400 0400	Constitución 1981	www.carlosgutierrez.com.uy	CODLER	
SERVICE 24 HORAS ASCENSOR	ADAMOLI S.A.	0800 2655	Daniel Muñoz 2117	www.adamoli.com.uy		
SERVICE 24 HORAS BOMBAS	HIDROSERVICE	2200 7460	Av. San Martin 2866 - 70	www.hidroservice.com.uy		



SubSuelo

- Graseira colectiva
- Sifón
- Llave de paso agua
- Cañería en tabique
- evitar realizar perforaciones
- ▲ AA. Unidad interior
- ▲ AA. Unidad exterior

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

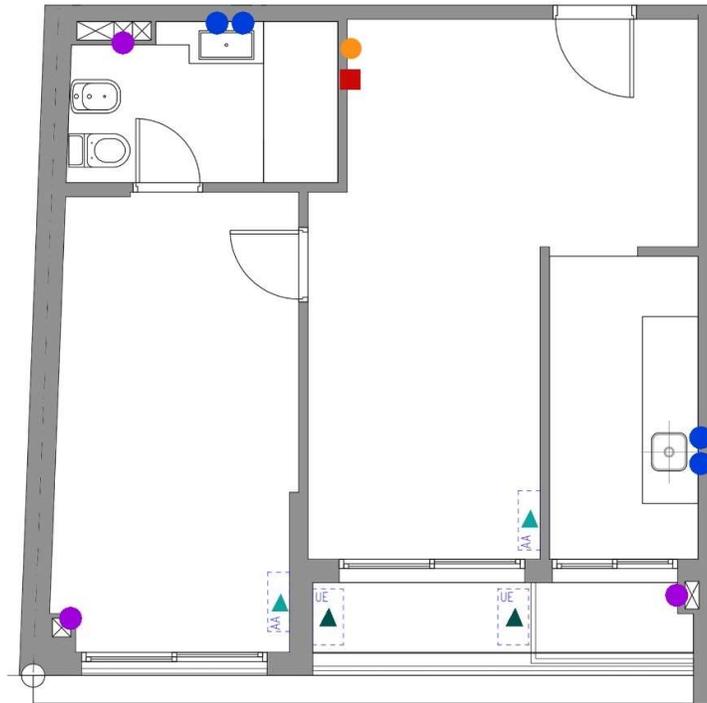


Planta Baja

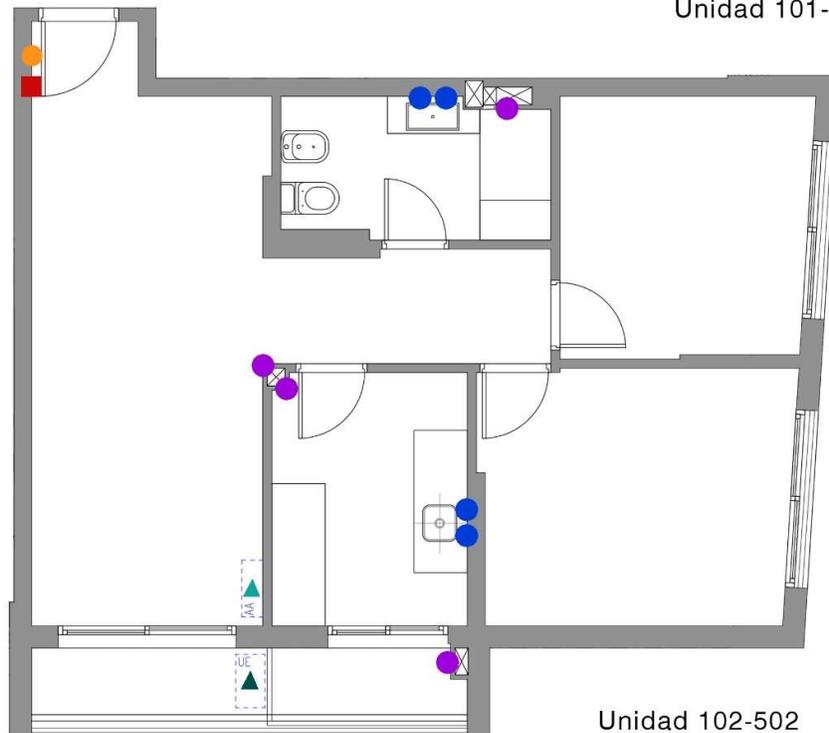
- Graseira colectiva
- Sifón
- Llave de paso agua
- Cañería en tabique
- evitar realizar perforaciones
- ▲ AA. Unidad interior
- ▲ AA. Unidad exterior

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

- Tablero baja tensión
- Tablero eléctrico
- Llave de paso agua
- Cañería en tabique
- evitar realizar perforaciones
- ▲ AA. Unidad interior
- ▲ AA. Unidad exterior

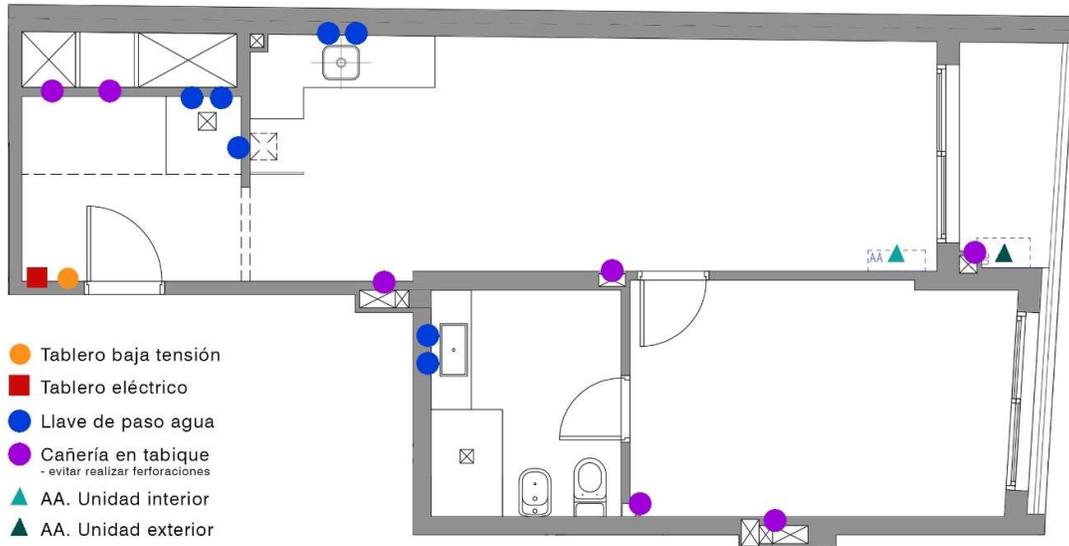


Unidad 101-501

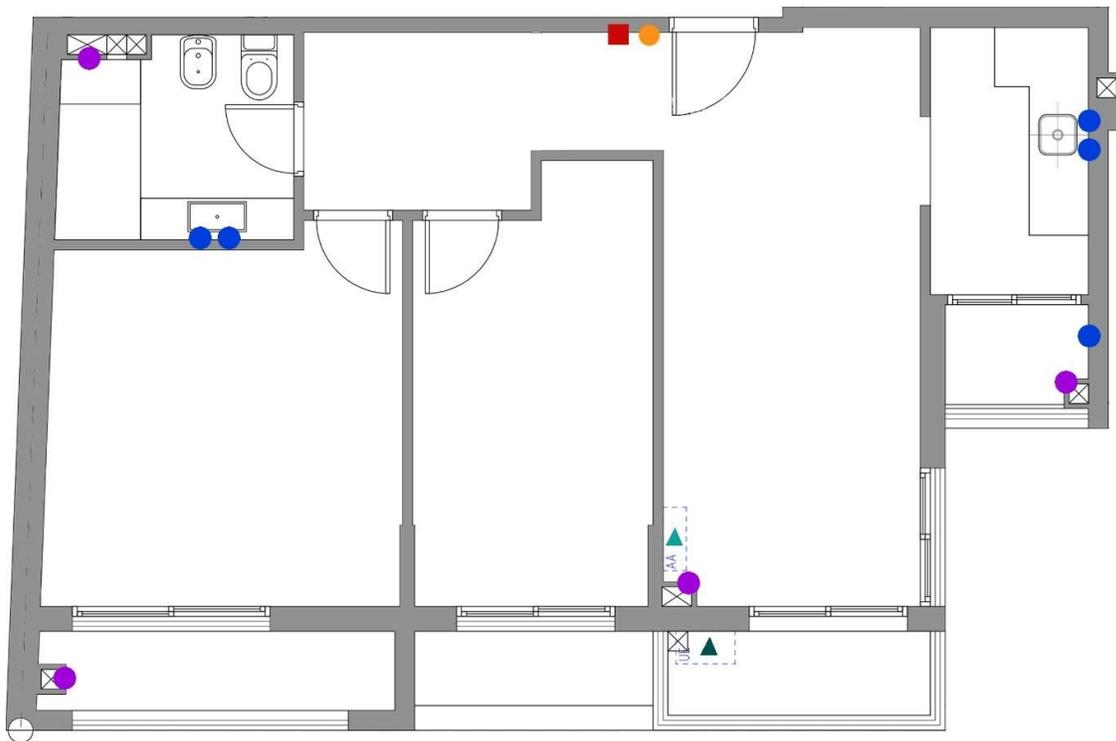


Unidad 102-502

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

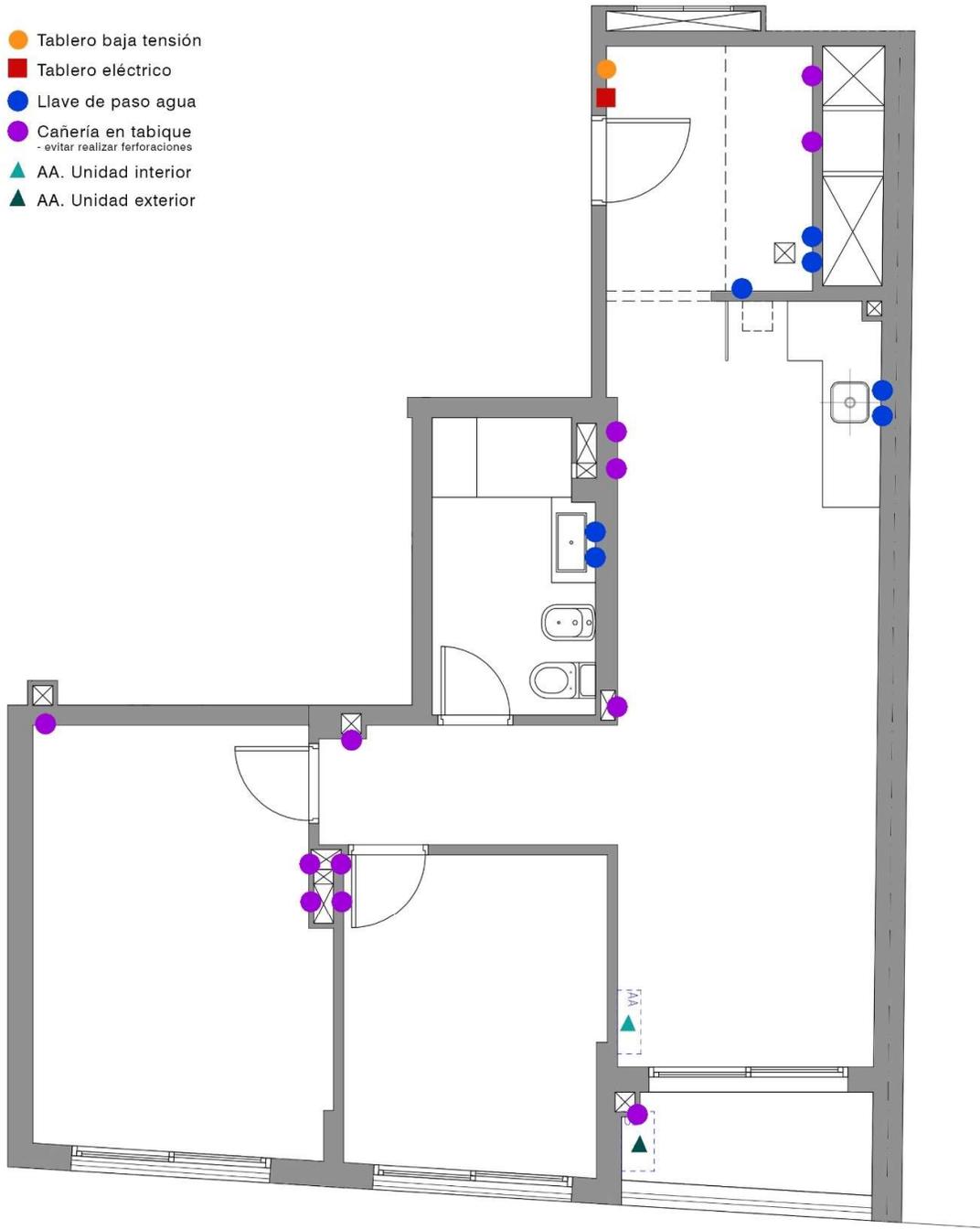


Unidad 103-503



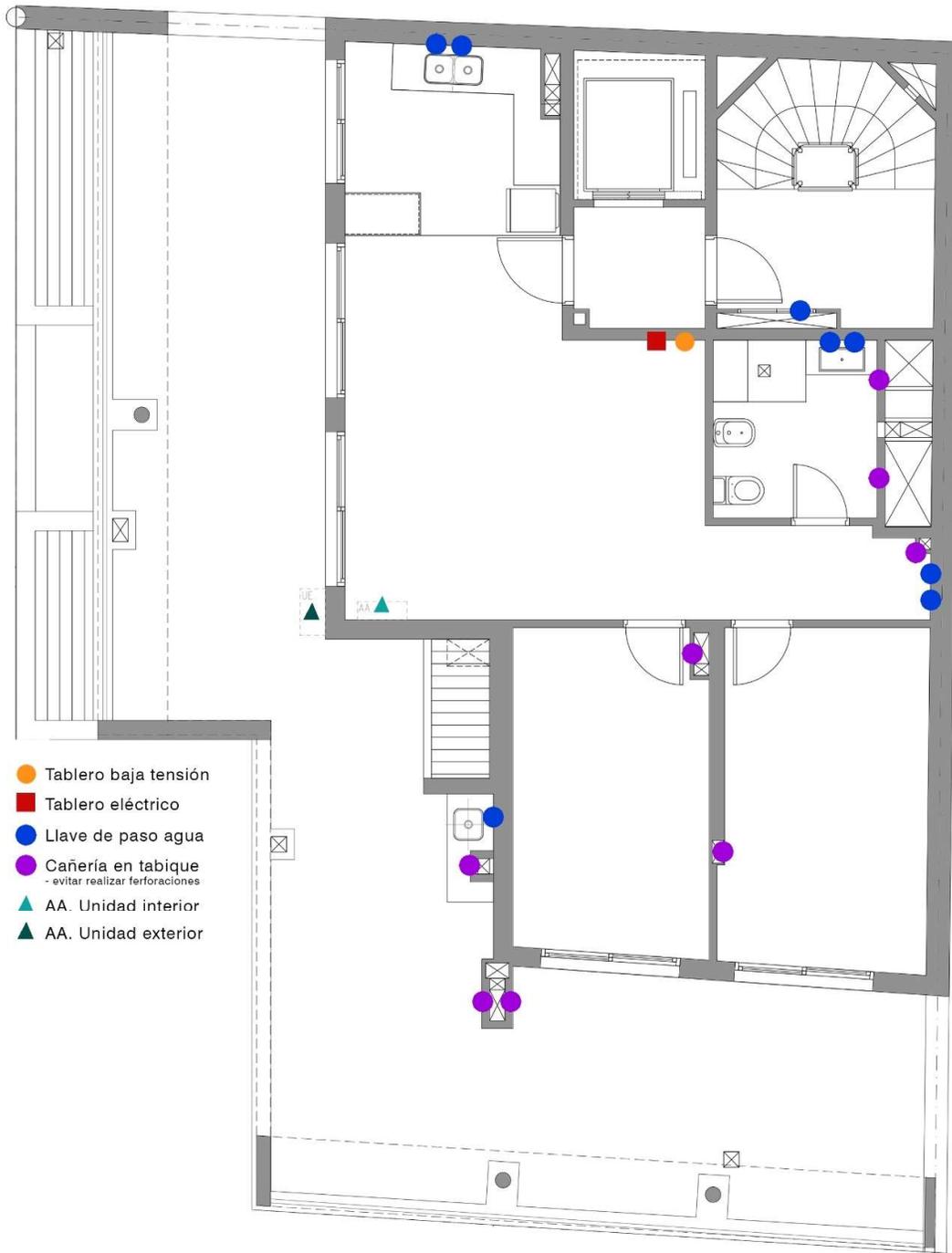
PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

Unidad 701-901



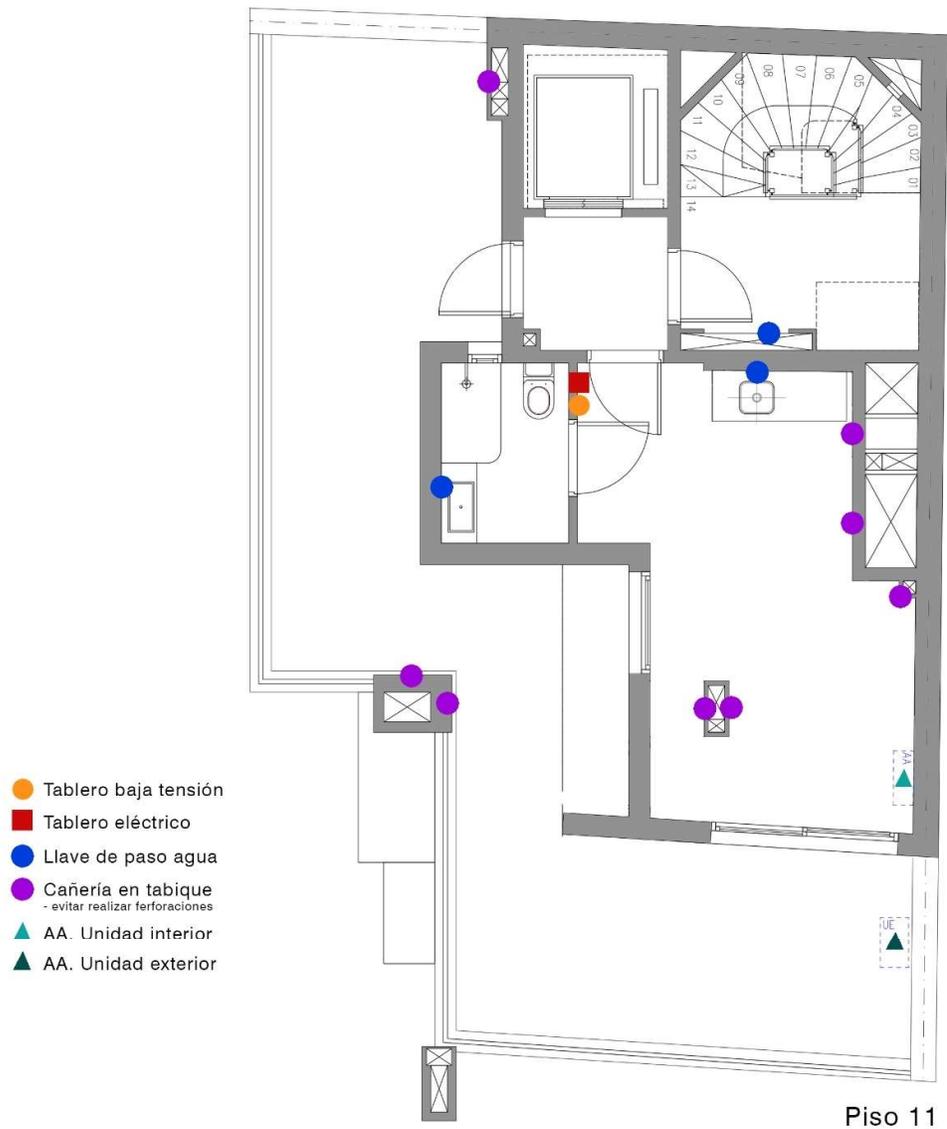
Unidad 702-902

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS



Unidad 1001

PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS



PLANO UBICACIÓN DE SERVICIOS

Proyecto:	Estudio Aneff
Desarrolladora:	Codler SA
Dirección de Obra:	Arq. Andres Aneff
Cálculo de estructura:	Magnone-Pollio
Proyecto instalación eléctrica:	Electrrom - Leonardo Romero
Proyecto sistema contra incendio	GRAUSER
Empresa constructora:	NOVA Construcciones.

