



3.1.1

MODELO DE MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

INTRODUCCION

Estimado Cliente:

Usted ha pasado a ser promitente comprador de una de las viviendas financiadas por el **BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY** y construido por la empresa **NOMBRE DE LA EMPRESA**.

La edificación, tanto en su conjunto como en cada uno de sus componentes, debe recibir un uso y un mantenimiento adecuados. Este manual tiene como objetivo suministrarle informaciones que lo auxilien en los cuidados de mantenimiento y seguridad de su inmueble, además de alertarlo sobre aspectos importantes que se deben tener en cuenta para evitar el mal uso. Ello le ayudará a conocer y a usar mejor su vivienda, y de este modo preservar la durabilidad de su hábitat.

El Manual debe ser la herramienta que le oriente sobre los **Qué, Quién, Cuándo, Cómo y Dónde** de las acciones a realizar para garantizar un mantenimiento **eficiente y económico** de cada una de las partes de la vivienda, el edificio y su entorno. Aquí encontrará todos los elementos que consideramos de interés para usted en cuanto a los materiales empleados en su vivienda, su conservación y mantenimiento y los planos de las instalaciones de su vivienda; además de otras informaciones útiles como las obligaciones y responsabilidades de cada uno de los involucrados (BHU, Empresa Constructora, Comisión Administradora, Promitente Comprador), el funcionamiento de la Comisión Administradora de su edificio, la Empresa y Subcontratistas que han participado en la construcción, etc.

La estructura del Manual se divide en secciones:

- Sección 1 – Informaciones Generales
- Sección 2 – Uso y Mantenimiento de los Bienes Comunes
- Sección 3 – Uso y Mantenimiento de los Bienes Individuales
- Sección 4 – Planos y Esquemas de las instalaciones
- Sección 5 – Programa de Mantenimiento Preventivo

Esta división obedece a la responsabilidad del cuidado de los elementos a mantener. De esta manera, la Sección 2 forma parte del Manual que se le entrega a la Comisión Administradora, la Sección 3 del que se le da a los promitentes compradores y las restantes secciones son comunes a ambos manuales.

Además de este manual, Ud. podrá consultar toda la documentación referente al edificio que se le ha entregado a la Comisión Administradora del mismo, consistente en copias de los proyectos, documentos y manuales.

Esperamos que el uso del Manual le ayude a la conservación y mantenimiento de la vivienda que Ud. va a pasar a habitar y le aporte los datos sobre a quién acudir en caso de tener un problema.

Aprovechamos, además para felicitarlo por haber elegido un producto de calidad diferenciada y asegurarle que tenemos el mayor interés en mantenerlo satisfecho.

Fecha 01

INDICE

INTRODUCCION.....	I
INDICE.....	II
SECCION 1	1
INFORMACION GENERAL.....	1
<i>La Formación de la Comisión Administradora.....</i>	<i>1</i>
<i>El Mantenimiento del Conjunto y de las Viviendas.....</i>	<i>2</i>
<i>Derechos, Obligaciones y Responsabilidades.....</i>	<i>3</i>
<i>¿Cómo realizar las reclamaciones?.....</i>	<i>4</i>
<i>Obras Nuevas y/o Modificaciones que afecten al Inmueble o a las Viviendas.....</i>	<i>5</i>
FICHA TECNICA DEL CONJUNTO.....	6
<i>Organismos, Empresas y Técnicos Participantes.....</i>	<i>6</i>
<i>Empresas Subcontratistas y Principales Proveedores.....</i>	<i>7</i>
<i>Descripción general del edificio.....</i>	<i>8</i>
<i>Otros Datos del Conjunto.....</i>	<i>10</i>
<i>Documentos Entregados.....</i>	<i>10</i>
RESPONSABLES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.....	11
OTRAS DIRECCIONES DE INTERES	12
SECCION 2	1
USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES.....	1
<i>Descripción de los Bienes Comunes.....</i>	<i>2</i>
<i>Uso y Mantenimiento.....</i>	<i>4</i>
ESTRUCTURA	4
CUBIERTAS.....	5
BALCONES Y TERRAZAS.....	7
PAREDES.....	8
PISOS.....	10
ABERTURAS Y PROTECCIONES	11
VIDRIOS.....	14
PINTURAS	15
MESADAS Y MUEBLES DE COCINA	16
INSTALACION SANITARIA	17
INSTALACION ELECTRICA	22
INSTALACION DE GAS POR CAÑERIA	29
SECCION 3	1
USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INDIVIDUALES	1
<i>Descripción de los Bienes Individuales.....</i>	<i>2</i>
<i>Uso y Mantenimiento.....</i>	<i>3</i>
ESTRUCTURA	3
CUBIERTAS.....	4
BALCONES Y TERRAZAS.....	5
PAREDES.....	6
PISOS.....	8
ABERTURAS Y PROTECCIONES	9
VIDRIOS.....	12
PINTURAS	13
MESADAS Y MUEBLES DE COCINA	14
INSTALACION SANITARIA	15
INSTALACION ELECTRICA	18

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa”
Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda

INSTALACION TELEFÓNICA	21
INSTALACION DE GAS POR CAÑERÍA	22
SECCION 4	1
ESQUEMAS DE LOS BIENES COMUNES	1
ESQUEMAS DE LOS BIENES INDIVIDUALES	30
SECCION 5	1
PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.....	1

SECCION 1

INFORMACION GENERAL

La ocupación de la vivienda está condicionada al cumplimiento estricto por ambas partes de las obligaciones contraídas por el compromiso de compraventa.

En el Plano de Fraccionamiento del Conjunto figuran los límites y superficies de su vivienda y la cuota de participación en la totalidad de la edificación, así como las zonas y elementos comunes del edificio.

Son bienes comunes:

- el terreno, la estructura, la fachada, los balcones y terrazas, las cubiertas
- los locales destinados a servicios comunes (palieres, corredores, escaleras, ascensores, salas de máquina, etc.)
- los patios, jardines y equipamiento exterior (bancos, jardineras, alumbrado...)
- las instalaciones comunes: antena colectiva, conductos de ventilación, instalación de abastecimiento de agua o gas (hasta la llave de paso general de la vivienda), instalación sanitaria de desagüe (desde la conexión de la vivienda al ramal general), instalación de energía eléctrica (hasta el tablero general de la vivienda)

A los efectos de la administración y mantenimiento de los bienes comunes, deberá obligatoriamente formarse una Comisión Administradora entre los propios Promitentes Compradores (de acuerdo al artículo 18 del Decreto 416/72). Hasta la formación de la misma, la administración recaerá sobre quien designe el Banco Hipotecario del Uruguay.

La Formación de la Comisión Administradora

En las primeras semanas luego de entregado el Conjunto Habitacional, el Departamento de Promoción Social del Banco Hipotecario convocará a la primera reunión de los promitentes propietarios. En ella se dará lectura al Reglamento de Uso, Funcionamiento y Administración que Ud. posee y se entrega la Reglamentación de las Comisiones Administradoras. Además se asesorará para la formación de la Comisión Electoral que actuará en la elección de la primera Comisión Administradora.

Entre tanto se conformará una Comisión Administradora Provisoria integrada por tres promitentes propietarios que tendrá como cometidos acercar al Banco las facturas de los distintos servicios contratados (UTE, OSE, Gaseba, etc.) correspondientes a los bienes comunes. Esta Comisión cesará en sus funciones una vez elegida la definitiva. El plazo para la elección de la Comisión Administradora definitiva no será superior a seis meses.

El Banco Hipotecario realiza la administración de los gastos comunes del Conjunto hasta la formación de la Comisión Administradora definitiva. Para ello fija provisoriamente una cuota de gastos comunes de los siguientes montos:

1 dormitorio:	1 UR	3 dormitorios:	2 UR
2 dormitorios:	1.5 UR	4 dormitorios:	2.5 UR

El Mantenimiento del Conjunto y de las Viviendas

Desde la firma del compromiso de compraventa, usted es Promitente Comprador con derecho a uso y goce exclusivo de la vivienda adjudicada (Bien Individual) y participación de las zonas y elementos comunes (Bienes Comunes) del edificio o conjunto habitacional a la que ésta pertenece. **La responsabilidad por el buen uso, conservación y mantenimiento de todos ellos recae sobre Ud. y su familia.**

¿Por qué debemos mantener las viviendas y los edificios?. No es sólo por obligación. Otras razones son mucho más importantes:

- Disminuye los Costos Globales (pequeños gastos de mantenimiento preventivo evitan grandes gastos cuando la reparación se hace indispensable)
- Aumenta la Durabilidad
- Mantiene el Valor de la Propiedad
- Da Seguridad y Confiabilidad en el Uso

¿Cómo se debe realizar el mantenimiento?. Las distintas partes del edificio envejecen de manera diferente, por lo que deberán ser susceptibles de mantenimiento o sustitución en diferentes momentos a lo largo de la vida útil del edificio. A los efectos de lograr una prolongación de la vida de los distintos elementos de forma efectiva y económica, **se deberá establecer un programa de mantenimiento preventivo** que considere entre otros factores: la durabilidad de los elementos, las condiciones de uso y degradación a las que se ven sometidos y los tiempos adecuados para realizar las acciones de mantenimiento de los mismos.

Es importante diferenciar entre Mantenimiento Correctivo y Mantenimiento Preventivo.

Mantenimiento Correctivo. Aquellas acciones técnicas que se realizan cuando se ha detectado una falla o daño, o cuando se presume que esto ocurra en la brevedad. Se trata de tareas imprevistas. En estos casos, nunca se debe actuar únicamente sobre el desperfecto, ya que la causa que lo originó continuará actuando y éste volverá a aparecer. Deberá primero darse solución total a la causa que originó el daño para después actuar sobre el daño en sí mismo.

Mantenimiento Preventivo. Implica la programación de las acciones técnicas a implementar de acuerdo a la durabilidad de los elementos, las condiciones de uso y degradación a que se ven sometidos, y la conveniencia desde el punto de vista técnico – económico. Son tareas previstas y programadas. Es ir delante del problema y no detrás de él.

Si bien las tareas correctivas no pueden ser eliminadas por completo ya que ningún sistema de mantenimiento puede asegurar que no se producirán fallas en algún momento de la vida útil de los edificios, sí pueden minimizarse estableciendo un buen programa de mantenimiento preventivo. La reducción de los costos de mantenimiento se da fundamentalmente con la disminución de la necesidad de acciones correctivas. Aplicando un mantenimiento preventivo se tenderá a tener menos fallas inesperadas o imprevistas, las que sólo producirán un mínimo de alteraciones fácilmente controlables.

A los efectos de asegurar el mantenimiento del edificio, se recomienda que cada año **la Comisión Administradora elabore un Plan de Mantenimiento Anual del Conjunto** de acuerdo con el PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO que le es entregado.

Derechos, Obligaciones y Responsabilidades

El promitente comprador puede disponer libremente de su vivienda salvo las limitaciones establecidas por el Reglamento de Uso, Funcionamiento y Administración o el Reglamento de Copropiedad, y las Leyes, Decretos, Ordenanzas Municipales y Normas sobre Higiene y Salud Pública aplicables.

Derechos y Obligaciones del Promitente Comprador

- Derecho al uso y goce exclusivo de los Bienes Individuales
- Derecho a participar en el uso de los Bienes Comunes
- Obligación de usar adecuadamente los Bienes Individuales y Comunes
- Obligación de conservar y mantener los Bienes Individuales y Comunes
- Obligación de solicitar permiso y dar conocimiento al BHU y la Comisión Administradora para realizar obras nuevas y/o modificaciones que afecten al inmueble o la vivienda.
- Obligación de permitir el acceso a la vivienda al Banco Hipotecario
- Obligación de respetar y cumplir lo establecido en este Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda

Derechos y Obligaciones de la Comisión Administradora

- Responsabilidad de fijar los gastos comunes
- Obligación de percibir las cuotas de gastos comunes
- Obligación de pagar los impuestos municipales y gastos comunes del conjunto
- Obligación de resolver las reclamaciones y dudas de los promitentes compradores, propietarios o usuarios
- Obligación de respetar y cumplir lo establecido en este Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda

Derechos y Obligaciones del B.H.U.

- Obligación de realizar la administración del conjunto hasta la formación de la Comisión Administradora

ATENCIÓN:

Los trabajos de mantenimiento del edificio son de responsabilidad de sus promitentes compradores o de la Comisión Administradora del Conjunto. El Banco Hipotecario del Uruguay no realiza un servicio de mantenimiento a los conjuntos que financia.

¿Cómo realizar las reclamaciones?

Cualquier irregularidad en el inmueble, proveniente de posibles fallas de construcción será comunicada **por escrito al Banco Hipotecario del Uruguay**, según el siguiente procedimiento:

1) Presente una una carta en la Sección Correspondencia (2° Subsuelo), de acuerdo con el modelo adjunto, detallando todos los problemas encontrados y solicitando inspección.

Fallas detectadas		Observaciones
Lugar	Descripción	

EDIFICIO: _____

UNIDAD: _____

PROPIETARIO: _____

TEL. PARA CONTACTO: _____

_____ , ____ de _____ de 200__

Nombre/firma del propietario

2) El edificio será inspeccionado y, en caso que sea constatada la falla de construcción denunciada, el BHU intercederá para que la Empresa Constructora realice las reparaciones y/o sustituciones correspondientes. De cualquier manera, siendo su solicitud procedente o no, Ud. recibirá una respuesta con una definición respecto al asunto.

3) Le recordamos que no es de responsabilidad del BHU realizar los contactos con otras unidades involucradas, en el caso de necesidad de acceso a las mismas para inspección. En este caso, le solicitaremos que haga el contacto con sus usuarios, lo antes posible, para que la inspección y eventuales reparaciones puedan ser realizadas con rapidez.

Por cualquier información adicional que fuera necesaria, contáctese con la Sección Proyecto y Dirección del B.H.U. por los teléfonos que se encuentran en la [página 6](#).

Obras Nuevas y/o Modificaciones que afecten al Inmueble o a las Viviendas

En caso de querer realizar modificaciones en la distribución interior de su vivienda o en el inmueble, deberá obligatoriamente dar conocimiento a la Comisión Administradora y al BHU quien podrá autorizar o no las obras.

Los promitentes compradores pueden realizar obras y reformas en sus viviendas bajo las condiciones y autorizaciones siguientes:

La modificación de la distribución interior siempre que no afecte a la seguridad del edificio, a la estructura, configuración exterior o perjudique a otro propietario, requiere de la comunicación a la Comisión Administradora y de la solicitud de autorización del Banco Hipotecario del Uruguay.

Toda obra a realizarse deberá contar, además de la autorización del Banco Hipotecario, de los permisos pertinentes de los Organismos competentes al respecto.

Los trabajos deberán realizarse con personal calificado y bajo la dirección de un técnico competente cuando esto sea preciso.

Se debe tener en cuenta que cualquier modificación realizada al edificio o la vivienda modifica el estado original de los mismos, por lo que se tiene que actualizar esta documentación.

ATENCIÓN:

El B.H.U. no se responsabiliza por reformas realizadas por terceros, en los apartamentos o en los bienes comunes del edificio, que abarquen demoliciones o construcción de paredes, aberturas o cierre de vanos, modificaciones en las instalaciones, etc., aún en los casos en que las mismas hubieran sido realizadas por la Empresa Constructora o por alguno de los subcontratistas que constan en la nómina que se anexa a este manual.

FICHA TECNICA DEL CONJUNTO

En esta sección se indica quiénes han sido los responsables por el financiamiento, proyecto, ejecución y puesta en servicio de la totalidad de la obra del C.H. N°ch – Edificio “Nombre del Programa”.

Organismos, Empresas y Técnicos Participantes

- **Banco Hipotecario Del Uruguay**

Fernández Crespo 1508
Mesa Central: 409 00 00* / 400 90 34 al 39
<http://www.bhu.net>

GERENCIA DE ARQUITECTURA
Departamento de Promoción Pública
Sección Proyecto y Dirección
Tel: 401 55 16
Fax: 403 28 00

Supervisor de la Obra: Nombre 01

- **Empresa Constructora**

NOMBRE DE LA EMPRESA
Dirección: Dirección de la Empresa
Tel: Teléfono de la Empresa
Fax: Fax de la Empresa

Director de la Obra: Nombre 02

- **Técnicos Responsables**

PROYECTO DE ARQUITECTURA

Proyectista: Nombre A1
Nombre A2
Nombre AN

Dirección: Dirección A

Tel: Teléfono A

PROYECTO DE ESTRUCTURA

Proyectista: Nombre B1
Nombre B2
Nombre BN

Dirección: Dirección B

Tel: Teléfono B

PROYECTO DE INSTALACION SANITARIA Y GAS

Proyectista: Nombre C

Dirección: Dirección C

Tel: Teléfono C

PROYECTO DE INSTALACION ELECTRICA

Proyectista: Tec. Electricista Nombre del Técnico Proyectista B

Dirección: Dirección D

Tel: Teléfono D

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa”
Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda

Empresas Subcontratistas y Principales Proveedores

Subcontratistas que participaron en la construcción y/o proyectos especiales, así como los principales proveedores de componentes.

Estos datos se brindan solo a los efectos informativos. En caso de irregularidades dirijase directamente al BHU según el procedimiento descrito en la [página](#) 4 de esta Sección.

SUBCONTRATO	EMPRESA	DIRECCION	TELEFONO
PILOTAJE	Empresa 01	Dirección 01	Teléfono 01
SANITARIA Y GAS	Empresa 02	Dirección 02	Teléfono 02
ELECTRICA	Empresa 03	Dirección 03	Teléfono 03
PORTERO ELECTRICO	Empresa 04	Dirección 04	Teléfono 04
ASCENSORES	Empresa 05	Dirección 05	Teléfono 05
RAMPA ELECTROMECHANICA	Empresa 06	Dirección 06	Teléfono 06
CARPINTERIA DE ALUMINIO	Empresa 07	Dirección 07	Teléfono 07
CARPINTERIA DE MADERA	Empresa 08	Dirección 08	Teléfono 08
HERRERIA	Empresa 09	Dirección 09	Teléfono 09
CORTINAS DE ENROLLAR	Empresa 10	Dirección 10	Teléfono 10
MUEBLES DE COCINA	Empresa 11	Dirección 11	Teléfono 11
MARMOLES O GRANITOS	Empresa 12	Dirección 12	Teléfono 12
EQUIPAMIENTO CONTRA INCENDIO	Empresa 13	Dirección 13	Teléfono 13
PORTONES ELECTROMECHANICOS	Empresa 14	Dirección 14	Teléfono 14
BOMBAS DE AGUA	Empresa 15	Dirección 15	Teléfono 15
PINTURAS	Empresa 16	Dirección 16	Teléfono 16
HERRAJES	Empresa 17	Dirección 17	Teléfono 17
LOZA SANITARIA	Empresa 18	Dirección 18	Teléfono 18
HERRAJES	Empresa 19	Dirección 19	Teléfono 19
GRIFERIA	Empresa 20	Dirección 20	Teléfono 20
PARQUET	Empresa 21	Dirección 21	Teléfono 21
BALDOSAS DE MONOLITICO	Empresa 22	Dirección 22	Teléfono 22
CUBIERTAS LIVIANAS	Empresa 23	Dirección 23	Teléfono 23
BALDOSAS CERAMICAS	Empresa 24	Dirección 24	Teléfono 24
AZULEJOS	Empresa 25	Dirección 25	Teléfono 25
MEMBRANAS	Empresa 26	Dirección 26	Teléfono 26

Descripción general del edificio

Para la construcción del edificio se han adoptado sistemas constructivos tradicionales que ya han sido suficientemente probados en nuestro medio.

- a) **Estructura.** Se ha realizado una estructura independiente, de hormigón armado, compuesta por pilares, vigas y losas, cimentada mediante **tipo de cimentación**, realizados por **EMPRESA 01**.
- b) **Paredes.** Se han construido con material cerámico de prensa hueco.
Tabiques interiores: muros simples de ticholos cerámicos.
Paredes exteriores: doble muro, con cámara de aire entre el tabique interior y la pared exterior. La impermeabilización de las paredes exteriores se ha realizado sobre la cara exterior del muro interior.
Ladrillo visto: el procedimiento descrito anteriormente ha sido el mismo seguido en las fachadas revestidas.
- c) **Revoques.** En general, para paredes se ha adoptado el revoque **tipo de revoque**. Los cielorrasos han sido terminados con **tipo de revoque**. Los casos particulares se describen para cada unidad.
- d) **Pinturas.** Las paredes han sido pintadas con pintura **tipo de pintura**, los cielorrasos con pintura **tipo de pintura** y las aberturas con **tipo de pintura**. Se han utilizado materiales de primera calidad y la realización de los trabajos estuvo a cargo de la firma **EMPRESA 16**.
- e) **Pisos.** Se describen en particular para cada uno de los locales.
- f) **Revestimientos.** Para paredes de baños y cocinas, se han utilizado **tipo de revestimiento** de la marca **MARCA**, modelo **MODELO**, suministrados por la firma **EMPRESA 25**.
- g) **Mesadas.** Se han utilizado **tipo de mesada** de primera calidad suministrados por **EMPRESA 12**.
Los muebles bajo mesadas son de la marca **MARCA**, modelo **MODELO** y han sido suministrados por **EMPRESA 11**.
- h) **Impermeabilizaciones.** Todas las zonas que pueden recibir agua en forma directa, como azoteas, paredes exteriores y baños, han sido tratadas para impedir el pasaje de humedad. Cualquier perforación que se realice en esas áreas acaba con la protección, por lo que debe evitarse siempre, acciones que signifiquen interrumpir la barrera impermeable.
- i) **Instalación eléctrica.** La instalación está realizada de acuerdo con la reglamentaciones de la UTE. Las cañerías y cajas son embutidas, el proyecto de las instalaciones ha sido realizado por el **Nombre D** y la ejecución de los trabajos le ha correspondido a la firma **EMPRESA 03**. Los detalles se describen para cada unidad.
- j) **Instalación sanitaria.** Ha sido realizada de acuerdo con las reglamentaciones de la IMM. El proyecto de las instalaciones fue realizado por el **Nombre C** y los trabajos han sido ejecutados por la firma **EMPRESA 02**.
- k) **Loza sanitaria.** Los artefactos sanitarios son de loza de primera calidad, de la marca **MARCA**, modelo **MODELO** y han sido suministrados por **EMPRESA 18**.
- l) **Grifería.** La grifería colocada en el edificio es de bronce cromado, de primera calidad, de la marca **MARCA**, modelo **MODELO** y han sido suministrados por **EMPRESA 20**.
- m) **Carpintería de madera.** Los trabajos han sido realizados de acuerdo con los planos y planillas y la ejecución de los mismos estuvo a cargo de **EMPRESA 08**.
- n) **Herrería.** Los trabajos han sido realizados de acuerdo con los planos y planillas y la ejecución de los mismos estuvo a cargo de **EMPRESA 09**.
- o) **Carpintería de aluminio.** Los trabajos han sido realizados de acuerdo con los planos y planillas y la ejecución de los mismos estuvo a cargo de **EMPRESA 07**.
- p) **Cortinas de enrollar.** Las cortinas de enrollar instaladas son de **matrial** y la colocación estuvo a cargo de **EMPRESA 10**.
- q) **Herrajes.** Todos los herrajes colocados en el edificio están de acuerdo con las planillas de aberturas correspondientes y han sido suministrados por la **EMPRESA 19**.

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa”

Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda

- r) **Ascensores.** Los ascensores instalados responden a las exigencias de la IMM y han sido suministrados y montados por la empresa **EMPRESA 05**. Durante **el primer año** se cuenta con el servicio de mantenimiento de la firma **EMPRESA 27**. El contar con un servicio de mantenimiento contratado para los ascensores es exigencia municipal por lo que al vencer el contrato existente se deberá renovar o contratar a otra empresa capacitada para ello.
- s) **Rampa electromecánica.** La rampa instalada responde a las exigencias de la IMM y cuenta con las aprobaciones correspondientes. Ha sido suministrada y montada por la empresa **EMPRESA 06**. Durante **el primer año** se cuenta con el servicio de mantenimiento de la firma **EMPRESA 28**. El contar con un servicio de mantenimiento contratado para la rampa electromecánica es exigencia municipal por lo que al vencer el contrato existente se deberá renovar o contratar a otra empresa capacitada para ello.
- t) **Bombas de agua.** Las bombas instaladas en el edificio son de la marca **MARCA**, modelo **MODELO** y han sido suministrados por **EMPRESA 15**.

Otros Datos del Conjunto

- Fecha de Recepción Provisoria: **Fecha 02**
- Fecha de Recepción Definitiva:

Documentos Entregados

A la Comisión Administradora

1. Juego de Copias de Planos del Conjunto
2. Copia de la Memoria del Proyecto Definitivo
3. Copia de Plano de Fraccionamiento
4. Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda
 - Sección 1 – Introducción
 - Sección 2 – Uso y Mantenimiento de los Bienes Comunes
 - Sección 4 – Planos y Esquemas de las Instalaciones de los Bienes Comunes
 - Sección 5 – Programa de Mantenimiento Preventivo
5. Reglamentación de las Comisiones Administradoras
6. Listado de Unidades y Promitentes Compradores de las mismas

Al Promitente Comprador

1. Copia del Compromiso de Compraventa
2. Reglamento de Uso – Funcionamiento y Administración
3. Guía para la Formación de la Comisión Administradora
4. Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda
 - Sección 1 – Introducción
 - Sección 3 – Uso y Mantenimiento de los Bienes Individuales
 - Sección 4 – Planos y Esquemas de las Instalaciones de la Vivienda
 - Sección 5 – Programa de Mantenimiento Preventivo

RESPONSABLES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Agua Potable

OSE (Administración de las Obras Sanitarias del Estado)
Dirección: **Dirección 27**
Tel: **Teléfono 27**
Reclamos y consultas: **Teléfono 28**

Saneamiento

Organismo 01
Reclamos: **Repartición 01**
Dirección: **Dirección 28**
Tel: **Teléfono 29**

Energía Eléctrica

UTE (Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas)
Dirección: **Dirección 29**
Mesa Central: **Teléfono 30**
Telegestiones: **Teléfono 31**

Gas

GASEBA URUGUAY S.A.
Dirección Sede Central: 25 de Mayo 702
Tel: 901 25 25* / 901 74 54
Emergencias (24 horas): 901 90 90

Teléfonos

ANTEL (Administración Nacional de Telecomunicaciones)
Dirección: **Dirección 30**
Mesa Central: **Teléfono 32**
Atención al cliente: **Teléfono 33**
Reclamos: **Teléfono 34**

Recolección de Residuos Domiciliarios

Organismo 02
Dirección: **Dirección 31**
Reclamos: **Teléfono 35**

Alumbrado Público (fuera del predio en que se implantan las viviendas)

Organismo 02
Reclamos: **Repartición 02**
Dirección: **Dirección 32**
Tel: **Teléfono 36**

Pavimentos de Calles

Organismo 03
Dirección: **Dirección 33**
Teléfono de Unidad de Bacheo Móvil: **Teléfono 37**
Denuncia de Pavimentos: **Teléfono 38**

OTRAS DIRECCIONES DE INTERES

POLICIA

Seccional N° Número 01
Dirección: Dirección 34
Tel: Teléfono 39

BOMBEROS

Dirección: Dirección 35
Mesa Central: Teléfono 40
Incendios: Teléfono 41

ASEGURADORA

Nombre:
Dirección:
Tel:

EMERGENCIA MOVIL

Nombre:
Dirección:
Tel:

MUTUALISTA

Nombre:
Dirección:
Tel:

SECCION 2

USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES

En la presente Sección, usted encontrará una descripción de los sistemas que componen el edificio, los materiales empleados para su construcción, piezas y equipos utilizados y las recomendaciones de uso y mantenimiento de los mismos.

Los límites de la propiedad individual, así como los patios, terrazas y balcones que siendo bienes comunes están adjudicados al uso exclusivo de las viviendas y de los cuales el promitente propietario es responsable del correcto uso y mantenimiento, se encuentran en el Plano de Fraccionamiento del conjunto (ver Sección 1 – página 1 – Información General). Exceptuando estos, el correcto uso y mantenimiento de todos los bienes comunes restantes son de responsabilidad de la Comisión Administradora.

Para el establecimiento de las cuotas de gastos comunes de las unidades se deberá tener en consideración un **Fondo para el Mantenimiento de la Edificación** que se adecue al Plan de Mantenimiento Anual del Conjunto.

NOTA GENERAL:

Se debe evitar efectuar trabajos tales como:

- a) abrir puertas o ventanas además de las que ya existen;
- b) unir locales mediante la demolición de muros o tabiques;
- c) cambiar el destino previsto para los locales;
- d) realizar excavaciones en los espacios exteriores próximas a los elementos de fundación del edificio;
- e) plantar árboles sin consultar previamente a un idóneo por las consecuencias que el crecimiento de las raíces de los mismos puedan traer para la edificación;
- f) efectuar o permitir que se realicen por parte de terceros, perforaciones en los muros exteriores, como cables, grapas, etc., ya que esas perforaciones pueden afectar la impermeabilización de los muros;
- g) efectuar, perforaciones en los tabiques interiores en los lugares indicados en los esquemas gráficos y que constan en este manual, para evitar que las mismas pueden afectar las cañerías de agua o instalación eléctrica que se encuentran embutidas en las paredes.
- h) permanecer atento a posibles modificaciones que se realicen en los edificios linderos, que puedan afectar a su propiedad.

RECUERDE:

Cualquier modificación que desee realizar, deberá contar previamente con el correspondiente asesoramiento y aval expreso, manifestado por escrito, del Banco Hipotecario del Uruguay.

Descripción de los Bienes Comunes

PALIERES DEL EDIFICIO

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Ventanas	Tipo de ventana
Puertas	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Vidrios	Tipo de vidrio
Tomacorrientes/ Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA
Instalación contra Incendio	Tipo de extintor, Tipo de manguera

ESCALERAS Y CIRCULACIONES

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Tomacorrientes/ Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA
Instalación contra Incendio	Tipo de extintor, Tipo de manguera

SUM

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Ventanas	Tipo de ventana
Puertas	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Vidrios	Tipo de vidrio
Tomacorrientes / Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA
Instalación contra Incendio	Tipo de extintor, Tipo de manguera

• Baño

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revestimiento, Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Piso duchero	Tipo de piso
Grifería	Modelo MODELO de la marca MARCA
Loza sanitaria	Lavatorio: modelo MODELO de la marca MARCA Inodoro: modelo MODELO de la marca MARCA Bidet: modelo MODELO de la marca MARCA
Accesorios	Accesorios, modelo MODELO de la marca MARCA Cisterna, modelo MODELO de la marca MARCA
Puerta	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Tomacorrientes / Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA

• Cocina

Cielorraso	Tipo de revoque, tipo de pintura
Paredes	Tipo de revestimiento, tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa” Manual de Uso y Mantenimiento de la Viviendas

Grifería	Modelo MODELO de la marca MARCA
Mesada	Tipo mesada, suministrado por la empresa EMPRESA 11
Pileta	Tipo de pileta, marca MARCA., modelo MODELO
Ventanas	Tipo de ventana
Puertas	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Vidrios	Tipo de vidrio
Tomacorrientes/ Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA

LOCALES DE SERVICIO

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Ventanas	Tipo de ventana
Puertas	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Vidrios	Tipo de vidrio
Tomacorrientes/ Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA
Instalación contra Incendio	Tipo de extintor, Tipo de manguera

GARAJE

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Portón	Tipo de puerta
Rampa electromecánica	Modelo MODELO de la marca MARCA
Tomacorrientes/ Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA
Instalación contra Incendio	Tipo de extintor, Tipo de manguera

• Baño

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revestimiento, tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Piso duchero	Tipo de piso
Grifería	Modelo MODELO de la marca MARCA
Loza sanitaria	Lavatorio: modelo MODELO de la marca MARCA Inodoro: modelo MODELO de la marca MARCA
Accesorios	Accesorios, modelo MODELO de la marca MARCA Cisterna, modelo MODELO de la marca MARCA
Puerta	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Tomacorrientes / Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Artefactos de iluminación	Modelo MODELO de la marca MARCA

ESPECIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

• Terminación de Fachadas

Revestimiento:	Tipo de revestimiento (por fachada)
Pintura:	Tipo de pintura, Código de color N° Ncod(por fachada)

Uso y Mantenimiento

ESTRUCTURA

La estructura del edificio fue diseñada y dimensionada de acuerdo a los usos previstos (vivienda, locales comerciales, oficinas y garajes según sea el caso). Un cambio en los mismos o una modificación o reforma que afecte los elementos de la estructura, podría afectar la seguridad del edificio. **Todo cambio o modificación que pueda afectar a la estructura deberá ser realizado por un técnico responsable y contar con las correspondientes autorizaciones.**

No realice excavaciones cercanas a las cimentaciones del conjunto sin el asesoramiento de un profesional calificado (arquitecto o ingeniero) y el permiso por escrito del Banco Hipotecario del Uruguay.

No realice perforaciones en los elementos de hormigón armado.

Mantenga en condiciones los revestimientos que protegen a la estructura: pinturas, revoques, aplacados, etc. Para esto, lea los capítulos de este manual que tratan de cada uno de ellos.

Controle la aparición de manchas marrones producto de oxidación, pequeños desprendimientos o fisuras en las superficies de hormigón. En caso de aparición consulte con un profesional calificado.

Cada 10 años realice una inspección completa del sistema estructural o antes si fuera apreciada alguna anomalía. Está deberá ser realizada por un profesional calificado (arquitecto o ingeniero) quien realizará las recomendaciones de mantenimiento que encuentre pertinentes.

CUBIERTAS

En el régimen de propiedad horizontal las cubiertas generalmente son bienes comunes, salvo casos muy particulares en donde ellas o parte de ellas sean asignadas al uso exclusivo de alguna unidad. Esto queda establecido en el Plano de Fraccionamiento del Conjunto, por los que se podrá recurrir al mismo para verificar una situación particular.

Las funciones principales que cumplen las cubiertas son aislar del agua y de la temperatura exterior. Para cuidar que estas características se mantengan en el tiempo, sólo el personal autorizado por la Comisión Administradora podrá acceder a la cubierta para realizar las inspecciones o tareas de mantenimiento necesarias.

Azoteas No Transitables

La impermeabilización se realizó de la siguiente manera, siguiendo el sentido, desde la superficie del hormigón hacia afuera:

- Capa 01
- Capa 02
- Capa 03
- Capa 04
- Capa 0N

Sólo se podrá acceder a la cubierta para realizar las inspecciones o tareas de mantenimiento necesarias. Se tendrá la precaución de usar calzado de suelas blandas para no dañar la impermeabilización.

No se colocarán sobre la azotea elementos que perforen la membrana impermeabilizante como antenas, mástiles u otros elementos.

Se limpiarán periódicamente las bocas de desagüe cuidando el buen funcionamiento de los mismos y evitando la acumulación de hojas, tierra u otros elementos que dificulten el pasaje del agua.

Por lo menos una vez por año se realizará una inspección visual para verificar la aparición de fisuras, despegue de solapes, formación de ampollas u ondulaciones en la membrana. En caso de constatarse alguno de estos defectos dentro del plazo de garantía, se procederá a su reclamación a la empresa instaladora a los efectos de su corrección por personal especializado (ver el certificado de garantía entregado por la empresa instaladora).

A los 10 años vence la garantía sobre la impermeabilización. Una vez vencido este plazo, se recomienda la renovación de la misma por una membrana asfáltica que cumpla con los requisitos de la norma UNIT correspondiente y sea colocada por un instalador autorizado que extienda una garantía de 10 años como mínimo.

Azoteas Transitables

La impermeabilización se realizó de la siguiente manera, siguiendo el sentido, desde la superficie del hormigón hacia afuera:

- Capa 01
- Capa 02
- Capa 03
- Capa 04
- Capa 0N

No se colocarán sobre la azotea elementos que perforen la membrana impermeabilizante como antenas, mástiles u otros elementos.

Se limpiarán periódicamente las bocas de desagüe cuidando el buen funcionamiento de los mismos y evitando la acumulación de hojas, tierra acumulada u otros elementos que dificulten el pasaje del agua.

A los 10 años vence la garantía sobre la impermeabilización. Una vez vencido este plazo, se recomienda la renovación de la misma por otra que cumpla con los requisitos de la norma UNIT correspondiente y sea colocada por un instalador autorizado que extienda una garantía de 10 años como mínimo.

Cubiertas Livianas

La cubierta de los garajes está realizada con chapas onduladas de **material** sobre una estructura de **material**.

No se colocarán sobre la cubierta elementos que perforen las chapas o dificulten su desagüe como antenas, mástiles u otros elementos; y en todos los casos se tomarán las precauciones necesarias para asegurar la estanqueidad.

Se limpiarán periódicamente los canalones y bocas de desagüe cuidando el buen funcionamiento de los mismos y evitando la acumulación de hojas, tierra acumulada u otros elementos que dificulten el pasaje del agua.

Cada 5 años o antes si se observara un defecto en la estanqueidad o en la sujeción de las chapas, se revisará la cubierta reparando los defectos observados con materiales análogos a la construcción original.

Para la inspección o trabajos de mantenimiento en la cubierta es necesario disponer de tablonces o pasarelas que permitan la permanencia y el paso de los operarios, de forma que estos no pisén directamente sobre las chapas.

BALCONES Y TERRAZAS

La impermeabilización de los balcones y terrazas se realizó de la siguiente manera, siguiendo el sentido, desde la superficie del hormigón hacia afuera:

- Capa 01
- Capa 02
- Capa 03
- Capa 04
- Capa 0N

Se limpiarán periódicamente las bocas de desagüe cuidando el buen funcionamiento de los mismos y evitando la acumulación de hojas, tierra acumulada u otros elementos que dificulten el pasaje del agua.

Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección del pavimento, observando si aparece en alguna zona baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación.

Las juntas de las baldosas deben ser controladas frecuentemente y en caso de verificarse un deterioro del material debe rehacerse la misma.

PAREDES

Las paredes son de material cerámico, terminadas con revoque a dos capas y pintura, o revestidas de **material**, de acuerdo con lo descrito en la Descripción General del Edificio (Sección 1 – **página** 8) y en la Descripción de los Bienes Comunes (Sección 2 – **página** 2).

No haga reformas que requieran la realización de demolición o construcción de paredes, apertura o cierre de vanos, sin previa consulta a los manuales entregados y sin contar con el **aval expreso, manifestado por escrito, del Banco Hipotecario del Uruguay**.

Para la fijación de cualquier objeto en paredes de espacios comunes, tales como cuadros, espejos, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los esquemas de las cañerías (ver Sección 4, **página N°Pag** de este Manual) o los proyectos de las instalaciones para evitar perforar accidentalmente cañerías de gas, agua, desagües o energía eléctrica. En caso de resultar imprescindible realizar una perforación hágalo con cuidado, utilizando taladro y mechas de fino calibre. Nunca utilice elementos como macetas y puntas de acero.

Al amurar elementos en los muros exteriores (cables de antena, cables de teléfono, elementos decorativos, etc.) tenga en cuenta la ubicación del aislamiento térmico y húmedico, y evite dañarlo para no provocar entradas de agua o puentes térmicos.

Fisuras. Los materiales que se utilizan en la construcción de los edificios se contraen y dilatan en forma distinta lo que puede producir pequeñas fisuras en las superficies, principalmente en las zonas de unión entre materiales diferentes. Si la fisura no permite el pasaje de agua, el problema sólo es de orden visual y puede ser solucionado con el mantenimiento normal de la vivienda.

Humedad de condensación. Las diferencias de temperatura y porcentaje de humedad entre el exterior y el interior de la vivienda conduce a que el vapor de agua del ambiente condense sobre la superficie más fría produciendo humedades de condensación

Para prevenir la humedad de condensación es recomendable una adecuada calefacción en invierno, combinada con una buena ventilación y renovación de aire de los locales. Esto puede llegar a ser realizado en un corto período de tiempo. Un mayor tiempo de ventilación no mejora las condiciones ambientales y sólo contribuye al enfriamiento de la vivienda y a un aumento de los costos de calefacción.

Una consecuencia de la condensación es la aparición de manchas negras o verdosas en la zona donde se ha producido. Estas manchas son debidas a la formación de hongos. El remedio más eficaz para luchar contra los hongos es eliminar la humedad. Al hongo cuando se le quita el agua, muere. Si no es factible eliminar la humedad, el hipoclorito los mata. Se recomienda además la aplicación de pinturas antihongo.

Para evitar humedad de condensación:

- conserve el número óptimo de habitantes previsto (2 personas por dormitorio)
- no ventile excesivamente en días de extrema humedad
- mantenga cerradas las puertas de cocina y baños durante su uso para reducir el ingreso de vapor de agua a los demás ambientes de la vivienda
- coloque un extractor de aire en su cocina
- use un tipo de calefacción que no produzca vapor de agua (evite en lo posible estufas a kerosene o supergás)
- evite el uso de vaporizadores (de tener que usarlos, hágalo en baños o cocina)
- evite el secado y planchado de ropa en áreas no destinadas a tal fin
- caliente agua solamente en la cocina
- no lave los pisos con baldeo de agua
- controle la evacuación del agua condensada en los vidrios, sin dejarla chorrear

Paredes terminadas con pintura.

La limpieza de las paredes pintadas con pintura látex sólo se debe realizar con un paño húmedo y jabón de coco, no recomendándose otro removedor. Evite limpiarlas con alcohol pues podrá ocasionar daños a la pintura.

OBSERVACIÓN: De cualquier manera, la limpieza por métodos húmedos puede implicar que la zona intervenida quede marcada por diferencia de tratamiento con la zona no tratada.

Paredes revestidas con material cerámico.

Se deberá cuidar que el revestimiento se mantenga en las condiciones que se encontraba en el momento de la entrega de su unidad. Se deberá cuidar especialmente que las juntas entre los azulejos se mantengan completas, y que las piezas no sufran rajaduras, quiebres o desprendimientos.

OBSERVACIÓN: En caso de presentarse alguna de estas situaciones, proceda a realizar su reparación en forma inmediata, para evitar el aumento del problema, que podría llegar a ser irreparable.

La limpieza de las paredes revestidas con azulejos se deberá realizar con agua y detergente o con un paño con alcohol. Evite productos abrasivos (esponjas de acero o pulidores) que pueden dañar la capa de protección de la pieza y el rejuntado.

PISOS

Los pisos son de baldosas de **material**, de acuerdo con lo descrito en la Descripción General del Edificio (Sección 1 – **página 8**) y en la Descripción de los Bienes Comunes (Sección 2 – **página 2**).

Para la limpieza de los pisos cerámicos, de granito o mármol es suficiente con utilizar paño humedecido en agua con el agregado de productos apropiados, específicos para cada tipo de piso, que existen en el mercado. No es recomendable el lavado con agua en abundancia (tipo baldeo), ni la utilización de ácidos.

En el caso de los pisos cerámicos, evite la caída de elementos pesados sobre el piso, que pueden dañar la superficie del material, e incluso quebrar piezas colocadas.

ABERTURAS Y PROTECCIONES

Puertas

Las puertas de **locales** son de madera tienen estructura de **tipo de estructura**, **tipo de terminación** y pintadas con **tipo de pintura**. Las de **locales** son de herrería, de perfiles de **tipo de contacto** y chapa calibre **#**, pintadas con **tipo de pintura**; y las de **locales** son de aluminio Serie **Serie**

Evite dar portazos, voluntarios o no, así como golpear las hojas con objetos duros. De esta manera se evitará dañar tanto a la hoja de la puerta como a los herrajes.

Es conveniente colocar topes contra las paredes donde “baten” las puertas al abrir, para que eventuales golpes no dañen ni a la puerta ni a la pared.

En los marcos, donde “bate” la hoja al cerrar, es conveniente colocar pequeños topes de espuma o fieltro (pedazos de burletes autoadhesivos), para que en el caso de que la puerta se golpee accidentalmente, la espuma amortigüe el golpe.

La puertas pueden ser lavadas periódicamente, mediante el pasado de paño humedecido en agua con detergentes suaves, sin realizar presión excesiva sobre la superficie, para evitar dañar a la pintura.

La limpieza de las puertas de hierro deberá realizarse con paño humedecido en agua jabonosa, procediéndose a su secado inmediato con paño seco. No debe dejarse restos de agua jabonosa sobre las superficie pintada.

Las puertas de aluminio deberán limpiarse con paño humedecido en alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías de las puertas corredizas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su perfecto funcionamiento.

Pequeñas manchas que pudieran parecer, normalmente pueden ser retiradas con goma de borrar, lavando inmediatamente la superficie con paño humedecido en agua con jabón de coco.

Lubrique los herrajes y cerraduras anualmente para que funcionen con suavidad. La limpieza de manijas y otros elementos metálicos sin pintura, debe realizarse evitando siempre el uso de materiales abrasivos como esponjas de aluminio o pulidores.

OBSERVACIÓN: Las pomelas, bisagras y manijas de las puertas, deben ser tratadas con cuidado evitando esfuerzos excesivos que puedan dañar a la pieza. Cada vez que se perciba algún problema en su funcionamiento, deben ser ajustadas para evitar daños mayores.

Se debe asegurar que la pintura de las puertas mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las puertas de madera y hierro deben ser **repintadas cada 3 años**.

Ventanas

Las ventanas han sido dimensionadas para asegurar una adecuada iluminación y ventilación de su unidad. Las de **locales** son de aluminio Serie **Serie** y las de **locales** son de herrería, de perfiles de **tipo de contacto** y pintadas con **tipo de pintura**, según se indica en la Descripción de los Bienes Comunes (Sección 2 – **página 2**).

Es conveniente que tome las debidas precauciones para asegurar que aún en los períodos de invierno su apartamento sea ventilado adecuadamente, para evitar la aparición de humedad de condensación. Esta es producto de diferencias de temperatura entre el exterior y el interior y de la acumulación de vapores generados dentro de la unidad, tanto por la evaporación

natural que producen las personas como por la cocción de alimentos, vaporizadores, vapores de agua caliente de baños, tipo de calefacción, etc. En la cocina y el baño debe mantenerse una ventilación permanente.

Las ventanas deben ser tratadas con cuidado, evitando someterlas a golpes o esfuerzos inconvenientes. En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte a una persona especializada para evitar introducir daños mayores.

Sobre las ventanas no se apoyarán poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlas.

Las ventanas de aluminio deberán limpiarse con paño humedecido en alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías de las ventanas corredizas, principalmente de las correspondientes a las terrazas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su perfecto funcionamiento. Deberá cuidarse especialmente que los desagües y sus protecciones permanezcan limpios y en las condiciones que tenían en el momento de recibir el inmueble.

Pequeñas manchas que pudieran parecer, normalmente pueden ser retiradas con goma de borrar, lavando inmediatamente la superficie con paño humedecido en agua con jabón de coco.

La limpieza de las ventanas de hierro deberá realizarse con paño humedecido en agua jabonosa, procediéndose a su secado inmediato con paño seco. No debe dejarse restos de agua jabonosa sobre las superficie pintada.

OBSERVACIÓN: No utilice ácidos en la limpieza de ventanas ya que pueden dañar las superficie, tanto en el caso del aluminio como de la herrería pintada.

Deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero para aluminio u otros productos abrasivos como los pulidores.

Se debe asegurar que las pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las ventanas de hierro deben ser **repintadas cada 3 años**.

Cortinas de Enrollar

Las cortinas de enrollar son de **material** suministradas por la empresa **EMPRESA 10**.

Maneje con suavidad las persianas, sin dejarlas caer de golpe. Puede producirse la rotura del zócalo, el tope o el descuelgue del eje de los soportes

Durante ausencias prolongadas, no se deberá cerrar herméticamente las persianas. La exposición al sol produce una gran concentración de calor que puede dañar las tablillas. Deje siempre una pequeña holgura entre las mismas.

Limpie la suciedad y residuos de polución empleando agua jabonosa o detergente no alcalino y utilizando trapos o esponjas que no rayen la superficie. Nunca use polvos abrasivos.

Revise las cintas de las cortinas de enrollar cada 3 años y cámbielas si muestran signos de deterioro.

Barandas

Las barandas son de **material**. Para su uso y mantenimiento siga las mismas recomendaciones establecidas para el caso de las ventanas.

Rejas

Si bien el edificio no cuenta con rejas de protección para las aberturas, con el fin de mantener un criterio unificado para el caso que los promitentes compradores deseen colocarlas, se ha previsto el diseño de las mismas. Las planillas correspondientes se encuentran en la Sección 4 de este manual, [página N°Pag.](#)

OBSERVACIÓN: Los promitentes compradores deberán ajustarse al diseño aquí incluido.

El amure de las rejas deberá ser realizado por personal calificado y con el cuidado necesario para evitar dañar las aislaciones de los muros.

La limpieza de las rejas deberá realizarse con paño humedecido en agua jabonosa, procediéndose a su secado inmediato con un paño seco. No debe dejarse restos de agua jabonosa sobre las superficies pintadas.

OBSERVACIÓN: No utilice ácidos en la limpieza de las rejas ya que pueden dañar la superficie. Tampoco use elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero u otros productos abrasivos.

Se debe asegurar que la pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, **las rejas deben ser repintadas cada 3 años.**

VIDRIOS

Los vidrios han sido dimensionados de acuerdo con normas técnicas.

Para la limpieza utilice productos apropiados, disponibles en el mercado, siguiendo las instrucciones de uso de los mismos. Evite el uso de productos abrasivos que puedan rayarlos.

En caso de que se produzcan fisuras, recomendamos el cambio inmediato del vidrio.

PINTURAS

Las pinturas utilizadas son de primera calidad de la marca MARCA. En las fachadas se ha utilizado pintura tipo de pintura, Código de Color N° Ncod. En las paredes interiores se ha utilizado tipo de pintura, Código de Color N° Ncod. Los cielorrasos están pintados con tipo de pintura, Código de Color N° Ncod. Las aberturas están pintadas con tipo de pintura, Código de Color N° Ncod.

Para asegurar que las mismas mantienen sus funciones de protección, higiene y decoración, es conveniente que se proceda a realizar su mantenimiento periódico. El período mínimo de revisión estará en función del tipo de base así como la situación de exposición, no debiendo ser superior a 5 años.

Recomendaciones para el repintado:

- Previamente eliminen manchas de hongos
- Remuevan la pintura anterior, dejando preparada la base para la aplicación del nuevo revestimiento
- Seleccionen la pintura adecuada al requerimiento específico, usando preferentemente marcas de calidad reconocida.
- Ajústense estrictamente a las especificaciones de uso del fabricante.

Por más y mejor información, recuerde que las marcas reconocidas ofrecen asesoramiento gratuito sobre forma de uso y aplicación de las pinturas.

MESADAS Y MUEBLES DE COCINA

Las mesadas deben ser lavadas con agua y jabón y deben ser bien enjuagadas. Evite el contacto con ácidos, pues estos pueden atacar al tipo de mesada. Es aconsejable mantener la impermeabilidad de la mesada, utilizando periódicamente cera de pisos incolora.

Controle periódicamente la fijación y el sellado de la pileta con la mesada propiamente dicha y en caso de percibir deterioros, proceda a su ajuste y nuevo sellado.

OBSERVACIÓN: Evite apoyar sobre las mesadas objetos pesados, pues no están dimensionadas para soportar ninguna sobrecarga.

Muebles de Cocina

Los muebles de cocina han sido suministrados por la empresa EMPRESA 11. Corresponden al modelo MODELO de la marca MARCA.

Limpie las superficies con revestimiento melamínico con alcohol u otros productos desengrasantes que se encuentran en el mercado que sean de fácil evaporación. Limpie las superficies laqueadas con un paño húmedo. No use limpiadores abrasivos o con amoníaco.

Para mantener el brillo de las superficies laqueadas use cera con silicona.

Revise periódicamente los sifones de la pileta de cocina de forma de evitar pérdidas y humedad que puedan deteriorar el interior de los muebles.

INSTALACION SANITARIA

Instalación de Abastecimiento

La instalación sanitaria de abastecimiento del edificio comprende desde la conexión de OSE hasta las llaves de paso generales de las viviendas y hasta la grifería de los aparatos correspondientes a los servicios de uso común.

El abastecimiento de OSE llega hasta un tanque inferior, ubicado en **ubicación 01** del edificio, en el lugar señalado en los planos, desde donde el agua es bombeada mediante un sistema de bombeo, hasta los tanques superiores ubicados sobre la azotea.

Aparte de estos equipos y tanques, la instalación cuenta con:

- Cañerías que permiten la distribución del agua a las viviendas y servicios comunes. Material: **Material**.
- Llave de corte general. Válvula que permite interrumpir el paso del agua desde el abastecimiento general de OSE a la instalación del edificio. Está ubicada en **ubicación 03**, como muestran los planos.
- Llaves de corte parcial. Válvulas que permiten interrumpir el paso del agua a una parte de la instalación. Existen llaves de corte en **locales**.

En la Sección 4, **página N°Pag** y siguientes se detalla el recorrido de la instalación.

Mantenga la instalación en las condiciones existentes e el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación de la misma será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado.

Pinte las tuberías de hierro galvanizado exteriores cada 5 años con pintura sintética. Use cualquier color menos “rojo” ya que este está reservado para la instalación contra incendio.

Revise el funcionamiento de las llaves de corte anualmente. Mantenga en buen estado los “cueritos” de las canillas y llaves de corte, cambiándolos cuando sea necesario.

En caso de aparición de humedad por avería de cualquier elemento de las instalaciones, se deberá proceder inmediatamente al cierre de la llave de corte correspondiente.

ATENCIÓN:

No utilice bajo ninguna causa las cañerías o grifería como conductores de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tenderá a disminuir su ocurrencia. Debido a que los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias de una vivienda tienen un costo considerable debido a que implican, además, la reposición o cambio de otros elementos de terminación, se recomienda establecer un fondo para el recambio de la instalación.

Sistema de Bombeo

Se ha instalado un sistema de bombeo junto al tanque inferior ubicado en **ubicación 01**, compuesto por dos bombas de manera de asegurar que en caso de desperfecto de alguna de ellas, la otra puede ser accionada inmediatamente, mediante el simple giro de la llave “doble vía” ubicada en el tablero del equipo de bombeo, y así asegurar la continuidad del suministro.

Las bombas son de funcionamiento automático y entran en servicio cuando el interruptor de nivel, que se encuentra en los tanques superiores, registra un nivel mínimo que indica que es necesario un abastecimiento desde el tanque inferior. Este equipamiento no debe ser manejado por personas sin idoneidad para hacerlo. Impida el acceso al sistema de bombeo a personas ajenas a las tareas de mantenimiento.

Para tener la seguridad de que las dos bombas están siempre en condiciones de funcionamiento, es aconsejable hacerlas funcionar alternadamente por períodos de aproximadamente 30 días cada una.

Cada 5 años se debe desarmar la instalación de las tuberías de succión e impulsión de las bombas, previo vaciado del tanque inferior, revisando las llaves de paso y la válvula de retención, procediendo a la sustitución si estuvieran deterioradas. Estas tareas de mantenimiento deberán ser realizadas por una empresa especializada.

Tanques de Agua

Se debe realizar un vaciado, limpieza y desinfección de los tanques de agua, **una vez por año**, verificando también el estado de las gomas que permiten el cierre hermético de las tapas y el correcto funcionamiento de todas las llaves de paso y demás elementos del sistema. Estas tareas de mantenimiento deberán ser realizadas por una empresa especializada. Impida el acceso a los tanques de agua a personas ajenas a las tareas de mantenimiento.

Los elementos metálicos (tapas, barandas, escaleras marineras, ventilaciones, volantes de las llaves de corte,...) se repintarán cada 5 años.

Grifería

La grifería colocada en el edificio es de **material**, de primera calidad, de la marca **MARCA**, modelo **MODELO**, y han sido suministrados por la firma **EMPRESA 20**.

Las llaves de paso están ubicadas en la posición adecuada para controlar los ramales como se muestra en los planos. Deben estar siempre completamente abiertas o totalmente cerradas, ya que de lo contrario, la llave puede sufrir daños, e introducir pérdidas.

No fuerce la grifería para su cierre, de forma de evitar el daño de la misma.

La limpieza de grifería y llaves de paso se efectuará con agua, jabón o detergente adecuado. No emplear nunca hipoclorito u otros productos que puedan dañar su terminación.

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa” Manual de Uso y Mantenimiento de la Viviendas

Instalación contra Incendio

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

El sistema consta de:

- Una bomba hidroneumática instalada en la azotea que alimenta de agua a presión a un caño de bajada de hierro galvanizado de 2” que está pintado de “rojo” en sus tramos vistos.
- Bocas de incendio de 25mm ubicadas en los pisos Npisos de la caja de escaleras provistas de una manguera de 25m equipada con un puntero multipropósito cada una.
- Una boca de incendio de 45mm provista de una manguera de 25m equipada con un puntero multipropósito ubicada en el garaje

Este equipamiento es de funcionamiento automático, y se acciona cada vez que existe demanda de agua en cualquiera de los puntos de toma de para combate al fuego.

- Cantidad extintores de polvo ABC de kilos kg cada uno, ubicados ubicación 01.
- Cantidad extintores de polvo ABC de kilos kg cada uno, ubicados en el garaje.
- Cantidad baldes metálicos con arena, ubicados en el garaje.
- Cantidad puertas cortafuego, ubicadas ubicación 01.
- Un sistema de detección de humos en ubicación 02 con alarma acústica y visual ubicada en el lugar

En la Sección 4, página N°Pag y siguientes se detalla el recorrido de la instalación.

La habilitación de la Instalación concedida por la Dirección Nacional de Bomberos tiene una validez de cantidad años. Al finalizar este periodo deberá solicitarse una nueva inspección.

Se deberá atender estrictamente las instrucciones del fabricante de los extintores tanto en lo que se refiere a la utilización de los aparatos, así como a las **fechas de su recarga**.

A los efectos de asegurar que en caso de ser necesaria la utilización de las mangueras, tanto la bomba hidroneumática, como los punteros, como las mismas estén en condiciones de uso, periódicamente deberán ser revisadas. En caso de detectarse fallas en su funcionamiento se debe llamar a una empresa especializada para realizar su mantenimiento.

OBSERVACIÓN: La Dirección Nacional de Bomberos realiza cursos de entrenamiento para los vecinos. Es recomendable solicitar uno para saber utilizar las instalaciones en caso necesario.

ATENCIÓN:

En caso de incendio no deben ser utilizados los ascensores.

Instalación de Evacuación

La instalación sanitaria de evacuación tiene la función de evacuar las aguas servidas. La evacuación se realiza por cañerías situadas en los contrapisos de baños y cocinas y comprende desde la conexión de los aparatos y rejillas hasta la conexión de la cañería al ramal vertical principal. Está constituida por los siguientes elementos:

Baños del SUM y Garaje:

- Aparatos Sanitarios:
 - Lavatorio. Marca: MARCA. Modelo MODELO. Color COLOR.
 - Inodoro. Marca: MARCA. Modelo MODELO. Color COLOR.
 - Bidet. Marca: MARCA. Modelo MODELO. Color COLOR.
- Caja Sifonada. Recipiente donde se reúnen varios ramales de desagüe y sale un caño de evacuación que se une a la cañería primaria. Impide la emanación de malos olores por los aparatos. Diámetro: ϕ . Material: Material.
- Cañerías de desagüe secundario de los aparatos (lavatorio, bidet, duchero). Diámetro: ϕ . Material: Material según norma Unit Nunit.
- Cañería de desagüe primario del inodoro. Diámetro: ϕ . Material: Material según norma Unit NUnit.

Cocina del SUM:

- Aparatos Sanitarios:
 - Pileta de Cocina. Tipo de pileta. Marca: MARCA. Modelo: MODELO.
- Cañería de desagüe de la pileta de cocina. Diámetro: ϕ . Material: Material según norma Unit NUnit.
- Interceptor de grasa tipo de IG. Recipiente que filtra las grasas y aceites para evitar su ingreso a la cañería. Material: Material.

En la Sección 4, página N°Pag y siguientes se detalla el recorrido de cañerías y la ubicación de los elementos complementarios.

Mantenga la instalación en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación de la misma será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado.

Mantenga siempre limpios y con agua las cajas sifoides, graseras y demás sifones de la red de desagüe, ya que constituyen cierres hidráulicos para evitar el pasaje de olores de la instalación. Se deberán revisar mensualmente levantando su tapa para su limpieza. No use elementos punzantes para la limpieza de las cajas sifoides de PVC. **Lo que se extrae de la limpieza no debe ser evacuado por el inodoro.**

Para la limpieza de los aparatos sanitarios use detergentes o alcohol. No use esponjas de aluminio u otro material abrasivo que pueda dañar los aparatos.

ATENCIÓN:

No vierta en la red de desagües sustancias tóxicas o contaminantes, elementos duros, plásticos, aceites, restos alimenticios, pinturas, derivados del petróleo, ácidos concentrados o cualquier producto o desperdicio que pueda provocar atascos en las cañerías (algodones, toallas higiénicas femeninas...).

No tape las rejillas de aspiración. Son necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación.

Un accionar brusco de la cisterna puede provocar que se suelte la pera de goma.

Es importante que se evite que la loza sanitaria reciba golpes de cualquier naturaleza para evitar daños a la misma.

El uso de aparatos sanitarios sueltos es riesgos para el usuario, además de facilitar la rotura de las piezas. Se debe evitar que durante su utilización, sea sometida a esfuerzos para los que no está prevista, como por ejemplo apoyarse con fuerza en los bordes del lavatorio, lo que además de peligroso por posible rotura, puede aflojar la pieza, comprometiendo su adecuado funcionamiento.

OBSERVACIÓN: En caso de verificar que algún aparato se encuentre flojo proceda a realizar la reparación en forma inmediata. Controle periódicamente la estanqueidad de los encuentros de los aparatos sanitarios con las paredes y pisos y sustituya los sellados que necesiten renovación.

Si se producen atascos en las cañerías use agua caliente y una sopapa para desatascarla. En caso que las averías o atascos no sean fácilmente corregibles, acuda a un profesional calificado. Cada 4 años se realizará una prueba de estanqueidad y funcionamiento.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tenderá a disminuir su ocurrencia. Debido a que los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias de una vivienda tienen un costo considerable debido a que implican la reposición o cambio de otros elementos de terminación y que pueden producir humedad y deterioros en unidades vecinas, se recomienda establecer un fondo para el recambio de la instalación.

INSTALACION ELECTRICA

Instalación Eléctrica General

La instalación eléctrica del edificio ha sido realizada de acuerdo con las normas de UTE y comprende todas las instalaciones para los bienes de uso común del edificio desde los contadores de energía eléctrica e Interruptor de Control de Potencia situado junto al medidor en el local de medidores hasta los puntos de alimentación a los receptores eléctricos.

Está constituida por los siguientes elementos:

- Contador. Equipo de medida de consumo de energía eléctrica. Instalado en el local de medidores.
- Interruptor de Control de Potencia (ICP). Para el control de carga de los Servicios Generales. Protege a toda la instalación de cortocircuitos y sobrecargas. Están instalados en el local de medidores situado en **ubicación 01**.

La manipulación y el mantenimiento de estos dos primeros elementos es de cuenta y responsabilidad de UTE.

- Líneas de derivación. Consta de los conductores de fase (y eventualmente neutro) que llevan la energía eléctrica desde el ICP hasta los tableros de servicio y tableros secundarios, y del conductor de tierra.
- Tableros de Servicio y Secundarios. Alojan a todos los dispositivos de seguridad, de protección y de distribución para los servicios específicos de las instalaciones de los bienes comunes. Los circuitos correspondientes a estos dispositivos se encuentran claramente identificados en cada tablero y en los esquemas incluidos en la Sección 4. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Interruptor General Automático de protección general de la instalación. Protege la instalación individual de cortocircuitos y sobrecargas. Se utilizará como desconectador general de la instalación interior. Está instalado en cada Tablero de Servicio. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Interruptor Diferencial. Protege a las personas y las cosas de contactos directos e indirectos con la instalación. Están instalados en cada Tablero de Servicio. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Interruptores Automáticos de Circuitos (IACS). Protegen cada circuito contra sobrecargas o cortocircuitos. Están instalados en cada Tablero de Servicio. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Borne de conexión a tierra. Está instalado en cada Tablero de Servicio.
- Circuito interior. Conjunto de conductores, tomas de corriente e interruptores que partiendo de los tableros secundarios están protegidos por un Interruptor Automático de Circuito. La capacidad de los circuitos interiores, en conformidad con los IACS está de acuerdo con lo expresado en los esquemas unifilares incorporados en la Sección 4.

Los conductores con el aislamiento adecuado se alojan en los caños de canalización. Todos los circuitos, además de los conductores de fase y neutro, llevan un conductor de protección o tierra. Se utilizan los siguientes colores para diferenciar su función:

Neutro: **color**

Fases: **color**

Tierra: verde con franjas amarillas

- Terminaciones:
Plaquetas, interruptores, toma corriente, ficha de teléfono, ficha de antena.
Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.

Las cargas máximas autorizadas para cada sector se encuentran indicadas junto a los esquemas unifilares de cada tablero.

En la Sección 4, página N°Pag y siguientes, se detalla el recorrido de la instalación, los esquemas unifilares, esquemas de los frentes de Tableros de Servicio y Secundarios así como una tabla con los aparatos más comunes de uso doméstico y los consumos teóricos de cada artefacto.

El uso de las instalaciones debe estar limitado a las funciones y cargas eléctricas para las cuales fueron proyectadas. Las mismas han sido diseñadas para determinadas condiciones ambientales y de uso de los locales o áreas donde se encuentran ubicadas.

OBSERVACIÓN: Deberá evitarse cualquier modificación ambiental o de uso que introduzca cambios no previstos en cuanto a temperatura, humedad, polvo, agentes químicos u otros; otras instalaciones que introduzcan atmósfera explosiva o riesgo de incendio, y que por lo tanto provoquen condiciones inseguras, deterioro o mal funcionamiento de dichas instalaciones eléctricas y su correspondiente equipamiento.

ATENCIÓN:

No debe realizarse ningún cambio en la instalación eléctrica sin la intervención de un instalador autorizado y de acuerdo a las normativas de UTE ya que de lo contrario pueden producirse defectos o fallos de funcionamiento de las instalaciones.

Las luminarias o cualquier otro elemento de iluminación no se suspenderán directamente de los cables de alimentación que únicamente y con carácter provisional se utilizarán como soporte de una lamparita.

OBSERVACIÓN: Para la limpieza de luminarias, cambio de lamparitas y cualquier otra manipulación en la instalación, desconecte el Interruptor Automático de Circuito (IACS) correspondiente.

ATENCIÓN:

Se debe evitar la conexión de dos o más aparatos eléctricos simultáneamente en un mismo punto. Las piezas que existen en el mercado para esa finalidad no son autorizadas por la UTE.

El mantenimiento de todos los elementos de la instalación eléctrica común (a excepción de los que son de responsabilidad de UTE), será de responsabilidad de la Comisión Administradora mediante la intervención de un instalador autorizado.

Compruebe mensualmente el funcionamiento del Interruptor Diferencial. Para ello pulse el botón de prueba, si no se dispara es que está averiado y no ofrece ninguna protección. Deberá ser sustituido con la mayor brevedad posible por un instalador autorizado. Verifique también el funcionamiento de los equipamientos de señalización, alarmas, iluminación de emergencia y otros equipos que puedan haber sido instalados.

Cada 5 años se revisarán, por un técnico autorizado, lo siguiente:

- Se revisarán los dispositivos de protección y sus intensidades nominales en relación con los elementos que protegen, en cada Tablero.
- Se comprobará el aislamiento de la instalación interior, que existe entre cada conductor y tierra, y entre dos conductores, y **su valor no deberá ser inferior a 250.000 ohmios.**
- Se comprobará la continuidad de los conductores de tierra de cada derivación entre las correspondientes puestas y el borne o regleta de tierra del Tablero General de Medidores. Se verificará la continuidad entre este tablero y la puesta a tierra de la instalación del edificio.
- Se medirá la resistencia de la puesta a tierra para contrastarla con la que consta en el Certificado de Ensayos y Medidas de Baja Tensión de UTE.

Se repararán los defectos encontrados.

ATENCIÓN:

No permita que los niños tengan acceso a los tableros de distribución.

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa” Manual de Uso y Mantenimiento de la Viviendas

Iluminación de Areas Comunes y de Emergencia

En **locales** se encuentran pulsadores para encender las luces. Su funcionamiento es comandado por un sistema electrónico.

Se debe evitar que los pulsadores permanezcan oprimidos después que los mismos son soltados.

En caso de falla en el suministro de energía eléctrica por parte de la UTE, automáticamente se accionará un sistema de iluminación de emergencia en los siguientes lugares:

- **Locales.**
- Puntos estratégicos en el subsuelo, garantizando iluminación mínima para eventuales desplazamientos.

Portero Eléctrico

La instalación incluye la fuente alimentadora, la placa altavoz con pulsadores, teléfonos, cableados de enlace y demás elementos que posibilitan su funcionamiento. Marca: **MARCA**, modelo: **MODELO**

Se recomienda efectuar la limpieza de la botonera ubicada en la planta baja mediante el pasado de un paño humedecido en alcohol, pasando inmediatamente después una franela seca. Se debe evitar la limpieza mediante productos abrasivos, como esponjas de viruta de acero o pulidores.

Se deberá contar con una firma especializada en trabajos electromecánicos para cubrir el servicio de mantenimiento del portero eléctrico. Las tareas a realizar, en cuanto a tipo y plazos, serán establecidas por dicha firma y por escrito en un Plan de Mantenimiento. Este Plan de Mantenimiento quedará en poder de la Comisión Administradora quien será la responsable por el cumplimiento del mismo.

Ascensores

Comprende el conjunto de instalaciones electromecánicas y civiles que consta de sala de máquinas, cabina, puertas, motores, tableros de control, elementos de tracción, guías, contrapesos y demás elementos de protección, comando y señalización, canalizaciones y cableados eléctricos de enlace.

Se han instalado **cantidad** ascensores, de la marca **MARCA**, modelo **MODELO**, con las siguientes características:

UBICACIÓN	CAPACIDAD		PARADAS	TIPO DE MANIOBRA
	Carga útil	Pasajeros		
Identificación	Carga Kg	CantPas	Paradas	Tipo de maniobra *
Identificación	Carga Kg	CantPas	Paradas	Tipo de maniobra *

* **observación 01.**

ATENCIÓN:

No sobrepasar ni la carga ni el número máximo de personas que están indicadas en la cabina.

A la entrada y salida de la cabina, cierre bien las puertas, sin golpes ni esfuerzos violentos. Se dejará actuar a los mecanismos de las mismas. No demore la permanencia del ascensor en los palieres.

ATENCIÓN:

Antes de entrar en la cabina, asegúrese de que la misma se encuentra en el piso donde Ud. desea acceder.

En caso de parada entre pisos nunca se deberá intentar el abandono de la cabina. Se accionará el pulsador de alarma y se esperará hasta la llegada del auxilio.

La cabina del ascensor debe mantenerse limpia, iluminada y ventilada, evitándose el manipuleo descuidado de puertas, dispositivos de cierre, comando y de señalización.

La sala de máquinas de los ascensores deberá mantenerse iluminada, seca, limpia y ventilada y la puerta de acceso a la misma deberá permanecer cerrada mediante cerradura. Está prohibido el acceso a la sala de máquinas a todas aquellas personas ajenas al servicio de conservación y mantenimiento del ascensor.

OBSERVACIÓN: La contratación de un servicio de mantenimiento para las instalaciones mecánicas es obligatoria por normativa municipal.

El mantenimiento del ascensor y todos los elementos de la instalación correspondiente, será de responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio la contratación de un servicio de mantenimiento especializado.

La Intendencia Municipal no habilita el servicio si no se cuenta con dicho contrato. El Banco realiza el primer contrato con una empresa de plaza a los efectos de poder entregar el edificio con el servicio habilitado. Este primer contrato tiene una duración de **cantidad** años. A partir de la fecha de vencimiento del mismo la Comisión Administradora podrá optar por su continuidad o la contratación de otra empresa de mantenimiento.

Rampa Electromecánica

Comprende los elementos de protección, comando y señalización, canalizaciones y cableados eléctricos de enlace, motores eléctricos y demás componentes electromecánicos que posibilitan el accionamiento de la rampa.

IDENTIFICACIÓN	CARGA MAXIMA ADMISIBLE
Identificación	Carga Kg
Identificación	Carga Kg

La rampa mecánica es para la circulación de vehículos hacia sus plazas de garaje.

El accionamiento de la rampa deberá ser realizado por el conductor con el vehículo completamente detenido y fuera del área propia de la rampa.

El vehículo no comenzará su movimiento por la rampa hasta tanto la misma no haya detenido su marcha y se encuentre completamente en posición.

ATENCIÓN:

Queda expresamente prohibido utilizar la rampa con otros fines y su uso como rampa peatonal.

No sobrepasar la carga máxima indicada para la rampa.

Cuando por alguna circunstancia el sistema eléctrico no pueda ser operado (corte de energía, fallas en el equipo, etc.) la rampa mecánica podrá ser operada manualmente tomando las siguientes precauciones:

1. Cortar la llave interruptora que alimenta de energía los equipos de la rampa.
2. Soltar el perno de destrabe del mecanismo accionador de la rampa.
3. Levantar manualmente la barrera de acceso al nivel superior con la llave que la empresa instaladora provee para tal fin y que debe estar siempre en poder del responsable designado por la Comisión Administradora.
4. Levantar o Bajar la rampa manualmente.
5. Para restablecer la condición de accionamiento eléctrico se deberá reinstalar el perno de destrabe y por último levantar la llave interruptora de alimentación. **Nunca conecten la electricidad antes de colocado el perno de destrabe.**

El mantenimiento de la rampa y todos los elementos de la instalación correspondiente, será de responsabilidad de la Comisión Administradora y se realizará por intermedio la contratación de un servicio de mantenimiento especializado.

OBSERVACIÓN: La contratación de un servicio de mantenimiento para las instalaciones mecánicas es obligatoria por normativa municipal.

La Intendencia Municipal no habilita el servicio si no se cuenta con dicho contrato. El Banco realiza el primer contrato con una empresa de plaza a los efectos de poder entregar el edificio con el servicio habilitado. Este primer contrato tiene una duración de **cantidad** años. A partir de la fecha de vencimiento del mismo la Comisión Administradora podrá optar por su continuidad o la contratación de otra empresa de mantenimiento.

Instalación de Antena Colectiva

El sistema incluye canalizaciones, cableados coaxiales y accesorios, divisores de señal, etc. Se ha dejado prevista la instalación de estos sistemas mediante la previsión de las canalizaciones necesarias. El resto de los elementos no están comprendidos en la instalación original y dependen de la contratación del servicio por parte del promitente comprador.

Sistema de Detección de Humo

El sistema está compuesto por: sensores de humo, alarmas sonoras y visuales, consolas de control y cableados de enlace.

Se debe evitar el manipuleo indebido y maltrato tanto de sensores y alarmas como de la continuidad de sus cableados, de forma de garantizar que en situaciones de emergencia el sistema esté en condiciones óptimas de actuar.

Es de suma importancia que los sensores permanezcan limpios para que puedan cumplir con su misión de detectar eventuales existencias de humo.

No deben utilizarse sus canalizaciones para otros usos.

Se deberá contratar el servicio de una firma especializada para las labores de mantenimiento preventivo y correctivo. Las tareas a realizar, en cuanto a tipo y plazos, serán establecidas por dicha firma y por escrito en un Plan de Mantenimiento. Este Plan de Mantenimiento quedará en poder de la Comisión Administradora quien será la responsable por el cumplimiento del mismo.

Pararrayos

Es del tipo **tipo de pararrayos**. El sistema lo componen: los captores del pararrayos con sus correspondientes mástiles (ubicados en los puntos más altos del edificio), cableados de bajada a tierra y la propia puesta a tierra.

La revisión y el mantenimiento del sistema será ejercido por una firma de mantenimiento especializada.

Se alerta que en caso de tener que sustituir el captor del pararrayos en ningún caso se admitirá la colocación de pararrayos de tipo radiactivos, los cuales están expresamente prohibidos.

INSTALACION DE GAS POR CAÑERÍA

La instalación de gas del edificio comprende desde el medidor de gas hasta la entrada de los artefactos. Para la ejecución de la red se utilizaron cañerías de hierro galvanizado. Las mismas se distribuyen por contrapisos y tabiques hasta llegar a los artefactos. Sus recorridos se indican en los planos y en los esquemas incorporados en la Sección 4, [página N°Pag](#) en adelante.

El recorrido de la instalación hasta el medidor de consumo de la vivienda es de responsabilidad de Gaseba Uruguay s.a. Las recomendaciones para el uso y mantenimiento de esta instalación se encuentran detalladas en la Sección 3, en los manuales correspondientes a los bienes individuales, ya que se trata de una instalación particular de las viviendas.

ATENCIÓN:

Si percibe olor a gas en los palieres o cajas de escaleras no accione interruptores de luz ni encienda fuego y comuníquese con el servicio de emergencia de Gaseba Uruguay s.a.

Antes de realizar cualquier perforación para la fijación de cualquier objeto en paredes consulte los esquemas de las cañerías (ver [página N°Pag](#) de este manual) o los proyectos de las instalaciones para evitar perforar accidentalmente cañerías de gas.

SECCION 3

USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INDIVIDUALES

En la presente Sección, usted encontrará una descripción de los sistemas que componen su vivienda, los materiales empleados para su construcción y las recomendaciones de uso y mantenimiento de los mismos.

Los límites de la propiedad individual, así como los patios, terrazas y balcones que siendo bienes comunes están adjudicados al uso exclusivo de su vivienda y de los cuales Ud. es responsable del correcto uso y mantenimiento, se encuentran en el Plano de Fraccionamiento del conjunto (ver Sección 1 – página 1 – Información General).

NOTA GENERAL:

Se debe evitar efectuar trabajos tales como:

- i) abrir puertas o ventanas además de las que ya existen;
- j) unir locales mediante la demolición de muros o tabiques;
- k) cambiar el destino previsto para los locales;
- l) realizar excavaciones en los espacios exteriores próximas a los elementos de fundación del edificio;
- m) plantar árboles sin consultar previamente a un idóneo por las consecuencias que el crecimiento de las raíces de los mismos puedan traer para la edificación;
- n) efectuar o permitir que se realicen por parte de terceros, perforaciones en los muros exteriores, como cables, grapas, etc., ya que esas perforaciones pueden afectar la impermeabilización de los muros;
- o) efectuar, perforaciones en los tabiques interiores en los lugares indicados en los esquemas gráficos y que constan en este manual, para evitar que las mismas pueden afectar las cañerías de agua o instalación eléctrica que se encuentran embutidas en las paredes.
- p) permanecer atento a posibles modificaciones que se realicen en los edificios linderos, que puedan afectar a su propiedad.

RECUERDE:

Cualquier modificación que desee realizar, deberá contar previamente con el correspondiente asesoramiento y aval expreso, manifestado por escrito, del Banco Hipotecario del Uruguay.

Descripción de los Bienes Individuales

ESTARES

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Zócalos	Tipo de zócalo
Puerta de acceso	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes

DORMITORIOS

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Zócalos	Tipo de zócalo
Placares	Tipo de placares

COCINA

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revestimiento, Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Zócalos	Tipo de zócalo
Grifería	Modelo MODELO de la marca MARCA
Mesada	Tipo mesada, suministrado por la empresa EMPRESA 11
Pileta	Tipo de pileta, marca MARCA, modelo MODELO
Equipamiento modular	Modelo MODELO de la marca MARCA

BAÑOS

Cielorraso	Tipo de revoque, Tipo de pintura
Paredes	Tipo de revestimiento, Tipo de revoque, Tipo de pintura
Piso	Tipo de piso
Piso duchero	Tipo de piso
Grifería	Modelo MODELO de la marca MARCA
Loza sanitaria	Lavatorio: modelo MODELO de la marca MARCA Inodoro: modelo MODELO de la marca MARCA Bidet: modelo MODELO de la marca MARCA
Accesorios	Accesorios, modelo MODELO de la marca MARCA Cisterna, modelo MODELO de la marca MARCA

ESPECIFICACIONES GENERALES

Puertas interiores	Tipo de puerta
Herrajes	Tipo de herrajes
Ventanas	Tipo de ventanas
Vidrios	Tipo de vidrios
Tomacorrientes / Interruptores	Modelo MODELO de la marca MARCA
Instalación contra incendio	Detector de humo, modelo MODELO de la marca MARCA

Uso y Mantenimiento

ESTRUCTURA

La estructura del edificio fue diseñada y dimensionada de acuerdo a los usos previstos (vivienda, locales comerciales, oficinas y garajes según sea el caso). Un cambio en los mismos o una modificación o reforma que afecte los elementos de la estructura, podría afectar la seguridad del edificio. **Todo cambio o modificación que pueda afectar a la estructura deberá ser realizado por un técnico responsable y contar con las correspondientes autorizaciones.**

No realice excavaciones cercanas a las cimentaciones del conjunto sin el asesoramiento de un profesional calificado (arquitecto o ingeniero) y el permiso por escrito del Banco Hipotecario del Uruguay.

No realice perforaciones en los elementos de hormigón armado.

Mantenga en condiciones los revestimientos que protegen a la estructura: pinturas, revoques, aplacados, etc. Para esto, lea los capítulos de este manual que tratan de cada uno de ellos.

Controle la aparición de manchas marrones producto de oxidación, pequeños desprendimientos o fisuras en las superficies de hormigón. En caso de aparición consulte con un profesional calificado.

CUBIERTAS

En el régimen de propiedad horizontal las cubiertas generalmente son bienes comunes, salvo casos muy particulares en donde ellas o parte de ellas sean asignadas al uso exclusivo de alguna unidad. Esto queda establecido en el Plano de Fraccionamiento del Conjunto, por lo que se podrá recurrir a la copia del mismo que se encuentra en poder de la Comisión Administradora para verificar una situación particular.

Las funciones principales que cumplen las cubiertas son aislar del agua y de la temperatura exterior. Para cuidar que estas características se mantengan en el tiempo, sólo el personal autorizado por la Comisión Administradora podrá acceder a la cubierta para realizar las inspecciones o tareas de mantenimiento necesarias.

Las recomendaciones para uso y mantenimiento de las cubiertas se encuentran detalladas en el Manual entregado a la Comisión Administradora.

BALCONES Y TERRAZAS

La impermeabilización de los balcones y terrazas se realizó de la siguiente manera, siguiendo el sentido, desde la superficie del hormigón hacia afuera:

- Capa 01
- Capa 01
- Capa 01
- Capa 01
- Capa 0N

Se limpiarán periódicamente las bocas de desagüe cuidando el buen funcionamiento de los mismos y evitando la acumulación de hojas, tierra acumulada u otros elementos que dificulten el pasaje del agua.

Cada 5 años o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección del pavimento, observando si aparece en alguna zona baldosas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación con los materiales y forma indicados para su colocación.

Las juntas de las baldosas deben ser controladas frecuentemente y en caso de verificarse un deterioro del material debe rehacerse la misma.

PAREDES

Las paredes son de material cerámico, terminadas con revoque a dos capas y pintura, o revestidas de **material**, de acuerdo con lo descrito en la Descripción General del Edificio (Sección 1 – **página** 8) y en la Descripción de los Bienes Individuales (Sección 3 – **página** 2).

No haga reformas en su apartamento que requieran la realización de demolición o construcción de paredes, apertura o cierre de vanos, sin previa consulta a los manuales entregados y sin contar con el **aval expreso, manifestado por escrito, del Banco Hipotecario del Uruguay**.

Para la fijación de cualquier objeto en paredes, como cuadros, espejos, estanterías, mamparas en baños, armarios, soportes para plantas, etc. es necesario consultar previamente los esquemas de las cañerías (ver Sección 4, **página N°Pag** de este manual) o los proyectos de las instalaciones para evitar perforar accidentalmente cañerías de gas, agua, desagües o energía eléctrica. En caso de resultar imprescindible realizar una perforación hágalo con cuidado, utilizando taladro y mechas de fino calibre. Nunca utilice elementos como macetas y puntas de acero.

Al amurar elementos en los muros exteriores (cables de antena, cables de teléfono, elementos decorativos, etc.) tenga en cuenta la ubicación del aislamiento térmico y húmedico, y evite dañarlo para no provocar entradas de agua o puentes térmicos.

Fisuras. Los materiales que se utilizan en la construcción de los edificios se contraen y dilatan en forma distinta lo que puede producir pequeñas fisuras en las superficies, principalmente en las zonas de unión entre materiales diferentes. Si la fisura no permite el pasaje de agua, el problema sólo es de orden visual y puede ser solucionado con el mantenimiento normal de la vivienda.

Humedad de condensación. Las diferencias de temperatura y porcentaje de humedad entre el exterior y el interior de la vivienda conduce a que el vapor de agua del ambiente condense sobre la superficie más fría produciendo humedades de condensación

Para prevenir la humedad de condensación es recomendable una adecuada calefacción en invierno, combinada con una buena ventilación y renovación de aire de los locales. Esto puede llegar a ser realizado en un corto período de tiempo. Un mayor tiempo de ventilación no mejora las condiciones ambientales y sólo contribuye al enfriamiento de la vivienda y a un aumento de los costos de calefacción.

Una consecuencia de la condensación es la aparición de manchas negras o verdosas en la zona donde se ha producido. Estas manchas son debidas a la formación de hongos. El remedio más eficaz para luchar contra los hongos es eliminar la humedad. Al hongo cuando se le quita el agua, muere. Si no es factible eliminar la humedad, el hipoclorito los mata. Se recomienda además la aplicación de pinturas antihongo.

Para evitar humedad de condensación:

- conserve el número óptimo de habitantes previsto (2 personas por dormitorio)
- no ventile excesivamente en días de extrema humedad
- mantenga cerradas las puertas de cocina y baños durante su uso para reducir el ingreso de vapor de agua a los demás ambientes de la vivienda
- coloque un extractor de aire en su cocina
- use un tipo de calefacción que no produzca vapor de agua (evite en lo posible estufas a kerosene o supergás)
- evite el uso de vaporizadores (de tener que usarlos, hágalo en baños o cocina)
- evite el secado y planchado de ropa en áreas no destinadas a tal fin
- caliente agua solamente en la cocina
- no lave los pisos con baldeo de agua
- controle la evacuación del agua condensada en los vidrios, sin dejarla chorrear

Paredes terminadas con pintura.

La limpieza de las paredes pintadas con látex sólo se debe realizar con un paño húmedo y jabón de coco, no recomendándose otro removedor. Evite limpiarlas con alcohol pues podrá ocasionar daños a la pintura.

OBSERVACIÓN: De cualquier manera, la limpieza por métodos húmedos puede implicar que la zona intervenida quede marcada por diferencia de tratamiento con la zona no tratada.

Se debe asegurar que las pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las paredes interiores deben ser repintadas cada 5 años.

Paredes revestidas con material cerámico.

Se deberá cuidar que el revestimiento se mantenga en las condiciones que se encontraba en el momento de la entrega de su unidad. Se deberá cuidar especialmente que las juntas entre los azulejos se mantengan completas, y que las piezas no sufran rajaduras, quiebres o desprendimientos.

OBSERVACIÓN: En caso de presentarse alguna de estas situaciones, proceda a realizar su reparación en forma inmediata, para evitar el aumento del problema, que podría llegar a ser irreparable.

La limpieza de las paredes revestidas con azulejos se deberá realizar con agua y detergente o con un paño con alcohol. Evite productos abrasivos (esponjas de acero o pulidores) que pueden dañar la capa de protección de la pieza y el rejuntado.

PISOS

Los pisos son de **material**, de acuerdo con lo descrito en la Descripción de los Bienes Individuales (Sección 3 – **página 2**).

Pisos cerámicos

Para la limpieza de los pisos cerámicos es suficiente con utilizar paño humedecido en agua con el agregado de productos apropiados que existen en el mercado. No es recomendable el lavado con agua en abundancia (tipo baldeo), ni la utilización de ácidos.

Las juntas de las baldosas deben ser controladas frecuentemente y en caso de verificarse un deterioro del material debe rehacerse la misma pues puede ser causa de humedad.

Evite la caída de elementos pesados sobre el piso, que pueden dañar la superficie del material, e incluso quebrar piezas colocadas.

Pisos de Parquet

Antes de su primer uso realice un buen pulido, luego pásele un solvente (aguarrás, nafta o disán) y por último encérello en capas muy finas sin saturarlo.

Evite roces y golpes con objetos duros. Para una mayor protección pueden colocar regatones de goma o fieltro en patas de sillas, mesas y demás mobiliario.

Una gran sequedad produce mermas en la madera con el consiguiente aumento del tamaño de sus juntas. Un exceso de humedad aumenta su volumen con el peligro que se levanten las tablas. Para evitar estos efectos se recomienda:

- no permita que los rayos del sol incidan durante mucho tiempo sobre el piso
- cuando se derrame algún líquido séquelo inmediatamente
- para la limpieza utilice únicamente trapos secos. En caso de manchas pueden usarse ligeramente humedecidos y secar.

No plastifique el piso hasta tanto un uso prudencial le confirme la firmeza y estabilidad de la madera

Encere el piso una vez al mes como mínimo.

Si se mueve o desprende alguna tablilla proceda a su inmediata corrección. Cada tablilla puede pegarse en forma individual con cola vinílica. Una tablilla suelta no corregida a tiempo puede extender el problema a todo un sector. Si el problema es de mayor entidad consulte con un colocador calificado.

ABERTURAS Y PROTECCIONES

Puertas

La puerta de acceso tiene una estructura de tipo de estructura, con tipo de terminación y está pintada con tipo de pintura. La estructura de las puertas interiores es de tipo de estructura, tipo de terminación y están pintadas con tipo de pintura

Evite dar portazos, voluntarios o no, así como golpear las hojas con objetos duros. De esta manera se evitará dañar tanto a la hoja de la puerta como a los herrajes.

Es conveniente colocar topes contra las paredes donde “baten” las puertas al abrir, para que eventuales golpes no dañen ni a la puerta ni a la pared.

En los marcos, donde “bate” la hoja al cerrar, es conveniente colocar pequeños topes de espuma o fieltro (pedazos de burletes autoadhesivos), para que en el caso de que la puerta se golpee accidentalmente, la espuma amortigüe el golpe.

Las puertas pueden ser lavadas periódicamente, mediante el pasado de paño humedecido en agua con detergentes suaves, sin realizar presión excesiva sobre la superficie, para evitar dañar a la pintura.

Lubrique los herrajes y cerraduras anualmente para que funcionen con suavidad. La limpieza de manijas y otros elementos metálicos sin pintura, debe realizarse evitando siempre el uso de materiales abrasivos como esponjas de aluminio o pulidores.

OBSERVACIÓN: Las pomelas, bisagras y manijas de las puertas, deben ser tratadas con cuidado evitando esfuerzos excesivos que puedan dañar a la pieza. Cada vez que se perciba algún problema en su funcionamiento, deben ser ajustadas para evitar daños mayores.

Se debe asegurar que la pintura de las puertas mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las puertas deben ser repintadas cada 3 años.

Ventanas

Las ventanas han sido dimensionadas para asegurar una adecuada iluminación y ventilación de su unidad. Las mismas son de aluminio Serie Serie según se indica en la Descripción de los Bienes Individuales (Sección 3 – página 2).

Es conveniente que tome las debidas precauciones para asegurar que aún en los períodos de invierno su apartamento sea ventilado adecuadamente, para evitar la aparición de humedad de condensación. Esta es producto de diferencias de temperatura entre el exterior y el interior y de la acumulación de vapores generados dentro de la unidad, tanto por la evaporación natural que producen las personas como por la cocción de alimentos, vaporizadores, vapores de agua caliente de baños, etc. En la cocina y el baño debe mantenerse una ventilación permanente.

Las ventanas deben ser tratadas con cuidado, evitando someterlas a golpes o esfuerzos inconvenientes. En caso de observar alguna falla en el funcionamiento, consulte a una persona especializada para evitar introducir daños mayores.

Sobre las ventanas no se apoyarán poleas u otros elementos para elevar cargas o muebles, mecanismos de limpieza exterior u otros objetos que puedan dañarlas.

Las ventanas de aluminio deberán limpiarse con paño humedecido en alcohol. Haga periódicamente la limpieza de las guías, principalmente de las puertas de las terrazas, retirando restos de materiales o suciedades que puedan perjudicar su perfecto funcionamiento. Deberá cuidarse especialmente que los desagües y sus protecciones permanezcan limpios y en las condiciones que tenían en el momento de recibir el inmueble.

Pequeñas manchas que pudieran parecer, normalmente pueden ser retiradas con goma de borrar, lavando inmediatamente la superficie con paño humedecido en agua con jabón de coco.

La limpieza de las ventanas de hierro deberá realizarse con paño humedecido en agua jabonosa, procediéndose a su secado inmediato con paño seco. No debe dejarse restos de agua jabonosa sobre las superficie pintada.

OBSERVACIÓN: No utilice ácidos en la limpieza de ventanas ya que pueden dañar las superficie, tanto en el caso del aluminio como de la herrería pintada.

Deberá evitarse la utilización de elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero para aluminio u otros productos abrasivos como los pulidores.

Se debe asegurar que las pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, las ventanas de hierro deben ser repintadas cada 3 años.

Cortinas de Enrollar

Las cortinas de enrollar son de **material** suministradas por la empresa **EMPRESA 10**.

Maneje con suavidad las persianas, sin dejarlas caer de golpe. Puede producirse la rotura del zócalo, el tope o el descuelgue del eje de los soportes

Durante ausencias prolongadas, no se deberá cerrar herméticamente las persianas. La exposición al sol produce una gran concentración de calor que puede dañar las tablillas. Deje siempre una pequeña holgura entre las mismas.

Limpie la suciedad y residuos de polución empleando agua jabonosa o detergente no alcalino y utilizando trapos o esponjas que no rayen la superficie. Nunca use polvos abrasivos.

Revise las cintas de las cortinas de enrollar cada 3 años y cámbielas si muestran signos de deterioro.

Barandas

Las barandas son de **material**. Para su uso y mantenimiento siga las mismas recomendaciones establecidas para el caso de las ventanas.

Rejas

Si bien el edificio no cuenta con rejas de protección para las aberturas, con el fin de mantener un criterio unificado para el caso que los promitentes compradores deseen colocarlas, se ha previsto el diseño de las mismas. Las planillas correspondientes se encuentran en la Sección 4 de este manual, **página N°Pag**.

OBSERVACIÓN: Los promitentes compradores deberán ajustarse al diseño aquí incluido.

El amure de las rejas deberá ser realizado por personal calificado y con el cuidado necesario para evitar dañar las aislaciones de los muros.

La limpieza de las rejas deberá realizarse con paño humedecido en agua jabonosa, procediéndose a su secado inmediato con un paño seco. No debe dejarse restos de agua jabonosa sobre las superficies pintadas.

OBSERVACIÓN: No utilice ácidos en la limpieza de las rejas ya que pueden dañar la superficie. Tampoco use elementos abrasivos, como esponjas de viruta de acero u otros productos abrasivos.

Se debe asegurar que la pintura mantenga sus condiciones de protección y decoración durante la vida de la edificación. Para ello, **las rejas deben ser repintadas cada 3 años.**

VIDRIOS

Los vidrios han sido dimensionados de acuerdo con normas técnicas.

Para la limpieza utilice productos apropiados, disponibles en el mercado, siguiendo las instrucciones de uso de los mismos. Evite el uso de productos abrasivos que puedan rayarlos.

En caso de que se produzcan fisuras, recomendamos el cambio inmediato del vidrio.

PINTURAS

Las pinturas utilizadas son de primera calidad de la marca **MARCA**. En las paredes se ha utilizado pintura **tipo de pintura**, Código de Color N° **Ncod**. Los cielorrasos están pintados con **tipo de pintura**, Código de Color N° **Ncod**. Las aberturas están pintadas con **tipo de pintura**, Código de Color N° **Ncod**.

Para asegurar que las mismas mantienen sus funciones de protección, higiene y decoración, es conveniente que se proceda a realizar su mantenimiento periódico. El período mínimo de revisión estará en función del tipo de base así como la situación de exposición, no debiendo ser superior a 5 años.

Recomendaciones para el repintado:

- Previamente eliminen manchas de hongos
- Remuevan la pintura anterior, dejando preparada la base para la aplicación del nuevo revestimiento
- Seleccionen la pintura adecuada al requerimiento específico, usando preferentemente marcas de calidad reconocida.
- Ajústense estrictamente a las especificaciones de uso del fabricante.

Por más y mejor información, recuerde que las marcas reconocidas ofrecen asesoramiento gratuito sobre forma de uso y aplicación de las pinturas.

MESADAS Y MUEBLES DE COCINA

Las mesadas deben ser lavadas con agua y jabón y deben ser bien enjuagadas. Evite el contacto con ácidos, pues estos pueden atacar al tipo de mesada. Es aconsejable mantener la impermeabilidad de la mesada, utilizando periódicamente cera de pisos incolora.

Controle periódicamente la fijación y el sellado de la pileta con la mesada propiamente dicha y en caso de percibir deterioros, proceda a su ajuste y nuevo sellado.

OBSERVACIÓN: Evite apoyar sobre las mesadas objetos pesados, pues no están dimensionadas para soportar ninguna sobrecarga.

Muebles de Cocina

Los muebles de cocina han sido suministrados por la empresa EMPRESA 11. Corresponden al modelo MODELO de la marca MARCA.

Limpie las superficies con revestimiento melamínico con alcohol u otros productos desengrasantes que se encuentran en el mercado que sean de fácil evaporación. Limpie las superficies laqueadas con un paño húmedo. No use limpiadores abrasivos o con amoníaco.

Para mantener el brillo de las superficies laqueadas use cera con silicona.

Revise periódicamente los sifones de la pileta de cocina de forma de evitar pérdidas y humedad que puedan deteriorar el interior de los muebles.

Evite cerrar las puertas de los muebles golpeándolas.

INSTALACION SANITARIA

Instalación de Abastecimiento

La instalación sanitaria de abastecimiento de su vivienda comprende desde la llave de paso general hasta la grifería de los aparatos. Las cañerías se distribuyen, dentro de su vivienda, por los tabiques hasta llegar a los aparatos. Está constituida por los siguientes elementos:

- Llave de corte general. Válvula que permite interrumpir el paso del agua desde la columna de abastecimiento general a la instalación de su vivienda. Está ubicada en un nicho en el palier.
- Llaves de corte parcial. Válvulas que permiten interrumpir el paso del agua a una parte de la instalación. Existe una llave de corte del agua fría del baño que se encuentra a la entrada del mismo y una para el agua caliente a la salida del calefón.
- Cañerías que permiten la distribución del agua fría y caliente a los distintos aparatos de su vivienda. Material: Material.

En la Sección 4, **página N°Pag** y siguientes se detalla el recorrido de la instalación.

Mantenga la instalación en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación de la misma será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado.

Revise el funcionamiento de las llaves de corte anualmente. Mantenga en buen estado los “cueritos” de las canillas y llaves de corte, cambiándolos cuando sea necesario.

En caso de aparición de humedad por avería de cualquier elemento de las instalaciones, se deberá proceder inmediatamente al cierre de la llave de corte correspondiente.

Cierre la llave de corte general de la instalación durante ausencias prolongadas.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

ATENCIÓN:

No utilice bajo ninguna causa las cañerías o grifería como conductores de puesta a tierra de aparatos eléctricos.

El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tenderá a disminuir su ocurrencia. Debido a que los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias de una vivienda tienen un costo considerable debido a que implican, además, la reposición o cambio de otros elementos de terminación, se recomienda establecer un fondo para el recambio de la instalación.

C.H. N°ch – EDIFICIO “Nombre del Programa”

Manual de Uso y Mantenimiento de la Viviendas

Grifería

La grifería colocada en su apartamento es de **material**, de primera calidad, de la marca **MARCA**, modelo **MODELO** y han sido suministrados por la firma **EMPRESA 20**.

Las llaves de paso están ubicadas en la posición adecuada para controlar los ramales como se muestra en los planos (Sección 4, **página N°Pag**). Deben estar siempre completamente abiertas o totalmente cerradas, ya que de lo contrario, la llave puede sufrir daños, e introducir pérdidas.

No fuerce la grifería para su cierre, de forma de evitar el daño de la misma.

La limpieza de grifería y llaves de paso se efectuará con agua, jabón o detergente adecuado. No emplear nunca hipoclorito u otros productos que puedan dañar el cromado.

Instalación de Evacuación

La instalación sanitaria de evacuación tiene la función de evacuar las aguas servidas. La evacuación se realiza por cañerías situadas en los contrapisos de baños y cocinas y comprende desde la conexión de los aparatos y rejillas hasta la conexión de la cañería al ramal vertical principal. Está constituida por los siguientes elementos:

Baños:

- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoros. Marca **MARCA**. Modelo **MODELO**. Color **COLOR**.
 - Bidet. Marca **MARCA**. Modelo **MODELO**. Color **COLOR**.
 - Lavatorio. Marca **MARCA**. Modelo **MODELO**. Color **COLOR**.
- Caja Sifonada. Recipiente donde se reúnen varios ramales de desagüe y sale un caño de evacuación que se une a la cañería primaria. Impide la emanación de malos olores por los aparatos. Diámetro: ϕ . Material: **Material**.
- Cañerías de desagüe secundario de los aparatos (lavatorio, bidet, duchero). Diámetro: ϕ . Material: **Material** según norma Unit **Nunit**.
- Cañería de desagüe primario del inodoro. Diámetro: ϕ . Material: **Material** según norma Unit **Nunit**.

Cocina:

- Aparatos Sanitarios:
 - Pileta de Cocina. **Tipo de pileta**. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Cañería de desagüe de la pileta de cocina. Diámetro: ϕ . Material: **Material** según norma Unit **NUnit**.
- Interceptor de grasa **tipo de IG**. Recipiente que filtra las grasas y aceites para evitar su ingreso a la cañería. Material: **Material**

Terraza de Servicio:

- Cañería de desagüe para lavadora. Diámetro: ϕ . Material: **Material** según norma Unit **NUnit**.

En la Sección 4, **página N°Pag** y siguientes se detalla el recorrido de cañerías y la ubicación de los elementos complementarios.

Mantenga la instalación en las condiciones existentes en el momento de su puesta en servicio. Para cualquier alteración o modificación de la misma será necesaria la dirección y realización por un instalador autorizado.

Mantenga siempre limpios y con agua las cajas sifoides, graseras y demás sifones de la red de desagüe, ya que constituyen cierres hidráulicos para evitar el pasaje de olores de la instalación. Se deberán revisar mensualmente levantando su tapa para su limpieza. No use elementos punzantes para la limpieza de las cajas sifoides de PVC. **Lo que se extrae de la limpieza no debe ser evacuado por el inodoro.**

Para la limpieza de los aparatos sanitarios use detergentes o alcohol. No use esponjas de aluminio u otro material abrasivo que pueda dañar los aparatos.

ATENCIÓN:

No vierta en la red de desagües sustancias tóxicas o contaminantes, elementos duros, plásticos, aceites, restos alimenticios, pinturas, derivados del petróleo, ácidos concentrados o cualquier producto o desperdicio que pueda provocar atascos en las cañerías (algodones, toallas higiénicas femeninas...).

No tape las rejillas de aspiración. Son necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación.

Un accionar brusco de la cisterna puede provocar que se suelte la pera de goma.

Es importante que se evite que la loza sanitaria reciba golpes de cualquier naturaleza para evitar daños a la misma.

El uso de aparatos sanitarios sueltos es riesgos para el usuario, además de facilitar la rotura de las piezas. Se debe evitar que durante su utilización, sea sometida a esfuerzos para los que no está prevista, como por ejemplo apoyarse con fuerza en los bordes del lavatorio, lo que además de peligroso por posible rotura, puede aflojar la pieza, comprometiendo su adecuado funcionamiento.

OBSERVACIÓN: En caso de verificar que algún aparato se encuentre flojo proceda a realizar la reparación en forma inmediata. Controle periódicamente la estanqueidad de los encuentros de los aparatos sanitarios con las paredes y pisos y sustituya los sellados que necesiten renovación.

Si se producen atascos en las cañerías use agua caliente y una sopapa para desatascarla. En caso que las averías o atascos no sean fácilmente corregibles, acuda a un profesional calificado. Cada 4 años se realizará una prueba de estanqueidad y funcionamiento.

Se recomienda el contrato del servicio de mantenimiento de la instalación con una empresa sanitaria responsable.

El mantenimiento preventivo de las instalaciones no elimina la posibilidad de ejecución de acciones correctivas de reparación imprevistas, pero si tenderá a disminuir su ocurrencia. Debido a que los arreglos o modificaciones en las instalaciones sanitarias de una vivienda tienen un costo considerable debido a que implican la reposición o cambio de otros elementos de terminación y que pueden producir humedad y deterioros en unidades vecinas, se recomienda establecer un fondo para el recambio de la instalación.

INSTALACION ELECTRICA

Instalación Eléctrica General

La instalación eléctrica de su vivienda ha sido realizada de acuerdo con las normas de UTE y comprende desde el Interruptor de Control de Potencia situado junto al medidor en el local de medidores hasta los puntos de alimentación a los receptores eléctricos dentro de la vivienda.

Está constituida por los siguientes elementos:

- Contador. Equipo de medida de consumo de energía eléctrica. Instalado en el local de medidores
- Interruptor de Control de Potencia (ICP). Protege a toda la instalación de cortocircuitos y sobrecargas. Está instalado en el local de medidores situado **ubicación 01**.

La manipulación y el mantenimiento de estos dos primeros elementos es de cuenta y responsabilidad de UTE.

- Línea de derivación individual. Consta de los conductores de fase (y eventualmente neutro) que llevan la energía eléctrica desde el ICP hasta el tablero general de la vivienda, y el conductor de tierra.
- Tablero General de la Vivienda. Aloja a todos los dispositivos de seguridad, de protección y de distribución de la instalación interior de la vivienda. Los circuitos correspondientes a estos dispositivos se encuentran claramente identificados claramente en el tablero y en el esquema incluido en la Sección 4, página **NºPag**. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Interruptor General Automático de protección general de la instalación. Protege la instalación individual de cortocircuitos y sobrecargas. Se utilizará como desconectador general de la instalación interior. Está instalado en el Tablero General de la Vivienda. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Interruptor Diferencial. Protege a las personas y las cosas de contactos directos e indirectos con la instalación. Está instalado en el Tablero General de la Vivienda. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Interruptores Automáticos de Circuitos (IACS). Protegen cada circuito contra sobrecargas o cortocircuitos. Están instalados en el Tablero General de la Vivienda. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.
- Borne de conexión a tierra. Está instalado en el Tablero General de la Vivienda.
- Circuito interior. Conjunto de conductores, tomas de corriente e interruptores que partiendo del tablero general están protegidos por un Interruptor Automático de Circuito. La capacidad de los circuitos interiores, en conformidad con los IACS es la siguiente:

Circuitos de alumbrado	Valor A
Circuitos de toma corriente	Valor A

Los conductores con el aislamiento adecuado se alojan en los caños de canalización. Todos los circuitos, además de los conductores de fase y neutro, llevan un conductor de protección o tierra. Se utilizan los siguientes colores para diferenciar su función:

Neutro: **color**

Fases: **color**

Tierra: verde con franjas amarillas

- Terminaciones:

Plaquetas, interruptores, toma corriente, ficha de teléfono, ficha de antena.
Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.

Carga de Potencia contratada: **POTENCIA** kW.

En la Sección 4, página N°Pag y siguientes se detalla el recorrido de la instalación, los esquemas unifilares, un esquema del frente del Tablero General de la Vivienda y una tabla con los aparatos más comunes de uso doméstico y los consumos teóricos de cada artefacto.

El uso de las instalaciones debe estar limitado a las funciones y cargas eléctricas para las cuales fueron proyectadas. Las mismas han sido diseñadas para determinadas condiciones ambientales y de uso de los locales o áreas donde se encuentran ubicadas.

OBSERVACIÓN: Deberá evitarse cualquier modificación ambiental o de uso que introduzca cambios no previstos en cuanto a temperatura, humedad, polvo, agentes químicos u otros; otras instalaciones que introduzcan atmósfera explosiva o riesgo de incendio, y que por lo tanto provoquen condiciones inseguras, deterioro o mal funcionamiento de dichas instalaciones eléctricas y su correspondiente equipamiento.

ATENCIÓN:

No debe realizarse ningún cambio en la instalación eléctrica sin la intervención de un instalador autorizado y de acuerdo a las normativas de UTE ya que de lo contrario pueden producirse defectos o fallos de funcionamiento de las instalaciones.

En ausencias prolongadas, se desconectará la instalación por medio del Interruptor Automático General ubicado en el Tablero General de la Vivienda.

Las luminarias o cualquier otro elemento de iluminación no se suspenderán directamente de los cables de alimentación que únicamente y con carácter provisional se utilizarán como soporte de una lamparita.

OBSERVACIÓN: Para la limpieza de luminarias, cambio de lamparitas y cualquier otra manipulación en la instalación, desconecte el Interruptor Automático de Circuito (IACS) correspondiente.

ATENCIÓN:

Se debe evitar la conexión de dos o más aparatos eléctricos simultáneamente en un mismo punto. Las piezas que existen en el mercado para esa finalidad no son autorizadas por la UTE.

Compruebe mensualmente el funcionamiento del Interruptor Diferencial. Para ello pulse el botón de prueba, si no se dispara es que está averiado y no ofrece ninguna protección. Deberá ser sustituido con la mayor brevedad posible por un instalador autorizado.

Cada 5 años se revisarán, por un técnico autorizado, lo siguiente:

- Se revisarán los dispositivos de protección y sus intensidades nominales en relación con los elementos que protegen, en el Tablero General de la Vivienda.
- Se comprobará el aislamiento de la instalación interior, que existe entre cada conductor y tierra, y entre dos conductores, y **su valor no deberá ser inferior a 250.000 ohmios.**
- Se comprobará la continuidad de los conductores de tierra de cada derivación entre las correspondientes puestas y el borne o regleta de tierra del tablero general de la vivienda y entre este último punto y el borne o regleta de tierra del tablero general de medidores.

Se repararán los defectos encontrados.

Portero Eléctrico

La instalación incluye la fuente alimentadora, la placa altavoz con pulsadores, teléfonos, cableados de enlace y demás elementos que posibilitan su funcionamiento. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.

Se deberá contar con una firma especializada en trabajos electromecánicos para cubrir el servicio de mantenimiento del portero eléctrico. Las tareas a realizar, en cuanto a tipo y plazos, serán establecidas por dicha firma por escrito en un Plan de Mantenimiento. Este Plan de Mantenimiento quedará en poder de la Comisión Administradora quien será la responsable por el cumplimiento del mismo.

Instalación de Antena Colectiva

El sistema incluye canalizaciones, cableados coaxiales y accesorios, divisores de señal, etc. Se ha dejado prevista la instalación de estos sistemas mediante la previsión de las canalizaciones necesarias. El resto de los elementos no están comprendidos en la instalación original y dependen de la contratación del servicio por parte del promitente comprador.

Sistema de Detección de Humo

El sistema está compuesto por: sensores de humo, alarmas sonoras y visuales, consolas de control y cableados de enlace. Marca: **MARCA**. Modelo: **MODELO**.

Se debe evitar el manipuleo indebido y maltrato de sensores y alarmas, así como de la continuidad de sus cableados, de forma de garantizar que en situaciones de emergencia el sistema esté en condiciones óptimas de actuar.

Es de suma importancia que los sensores permanezcan limpios para que puedan cumplir con su misión de detectar eventuales existencias de humo.

No deben utilizarse sus canalizaciones para otros usos.

Se deberá contratar el servicio de una firma especializada para las labores de mantenimiento preventivo y correctivo. Las tareas a realizar, en cuanto a tipo y plazos, serán establecidas por dicha firma por escrito en un Plan de Mantenimiento. Este Plan de Mantenimiento quedará en poder de la Comisión Administradora quien será la responsable por el cumplimiento del mismo.

INSTALACION TELEFÓNICA

La instalación telefónica ha sido realizada de acuerdo con las normas de Antel y comprende desde la bornera del abonado situada en el área común del edificio hasta el punto de conexión del aparato telefónico.

La instalación está constituida por:

- Caja terminal ubicada en el área común del edificio (o en su defecto caja de dispersión en el exterior) a donde llega la instalación urbana de Antel y dentro de la cual se encuentra situada la bornera de conexión de la línea individual del abonado que va a su vivienda.
- Línea individual del abonado (enhebrado en cañería) que vincula la bornera de la caja terminal o caja de dispersión con el registro final de conexión del servicio telefónico.
- Registro final de conexión del servicio telefónico ubicado en el estar de su vivienda.

El uso de la instalación debe estar limitado a las funciones para las cuales fue proyectada.

Se deberá velar por mantener las instalaciones en buen estado y evitar el agregado de instalaciones aparentes tipo guirnaldas, alargues, etc., que puedan provocar falsos contactos y/o cortocircuitos en las instalaciones, con la consecuente repercusión sobre la calidad del servicio telefónico.

Es aconsejable que el aparato telefónico a conectar a la línea sea de marca y modelo homologado por Antel. Las características técnicas de tales equipos deberán ser compatibles con las características técnicas de los sistemas telefónicos en uso en Uruguay.

El uso de la línea de Antel debe ser tal que no ocasione interferencias, diafonías, inducciones, etc., a otros abonados, ni perturbe el normal funcionamiento del equipamiento de las centrales de Antel.

Todo cambio o ampliación de la instalación interna de la vivienda para habilitar teléfonos secundarios u otros servicios de telecomunicaciones la podrá realizar el usuario de la vivienda (abonado de Antel) bajo su responsabilidad con la actuación de un técnico en la materia, siempre y cuando se respeten las normativas de Antel, sean ejecutadas correctamente y con materiales de adecuada calidad.

Se aclara que de no cumplirse con lo dispuesto por las normativas y requerimientos de Antel, dicho organismo deslinda la responsabilidad por la calidad del servicio telefónico y en caso de introducir el abonado perturbaciones hacia las instalaciones de Antel su servicio será bloqueado hasta tanto se subsanen las irregularidades.

INSTALACION DE GAS POR CAÑERÍA

La instalación de gas de su vivienda comprende desde el medidor de gas hasta la entrada de los artefactos. Las cañerías se distribuyen por contrapisos y tabiques hasta llegar a los artefactos. Sus recorridos se indican en los planos y en los esquemas incorporados en la Sección 4, **página N°Pag** en adelante. La instalación está constituida por los siguientes elementos:

- Medidor individual. Equipo de medida del consumo de gas. Está instalado en **ubicación 02**.
- Llave de corte general. Permite interrumpir el paso del gas a la instalación de su vivienda. Está instalada en **ubicación 02**.
- Cañerías que permiten la distribución del gas a los distintos aparatos de su vivienda. Diámetro: ϕ . Material: **Material** según norma Unit **Nunit**.
- LLaves de corte parcial. Permite interrumpir el paso del gas a los artefactos.

Durante ausencias prolongadas, cierre la llave de paso de sus equipos hasta su próxima utilización.

Antes de realizar cualquier perforación para la fijación de cualquier objeto en paredes consulte los esquemas de las cañerías que se encuentran en la Sección 4, **página N°Pag** para evitar perforar accidentalmente cañerías de gas.

ATENCIÓN:

Si percibe olor a gas:

- **No accione interruptores de luz o artefactos eléctricos, ni encienda fuego.**
- **Compruebe el cierre de las llaves y mandos de aparatos.**
- **Cierre las llaves de paso de gas y ventile los ambientes.**
- **Comuníquese con el servicio de Emergencias de Gaseba Uruguay.**

En la conexión de la cocina use tubo flexible que tenga una longitud inferior a 2m y sea posible inspeccionar en todo su recorrido.

Realice una inspección anual de los aparatos y/o equipos de gas, no solo para evaluar el funcionamiento de los mismos sino también para lograr un aprovechamiento económico de la energía. Siga atentamente las instrucciones de los manuales de uso de cada aparato.

El mantenimiento de la instalación interna de gas es de responsabilidad del usuario, siempre ajustándose a las normas que dicte la empresa suministradora. Si no se ajusta a tales normas, la misma podrá suspender la prestación del servicio hasta que el usuario no proceda a reparar o modificar la instalación.

Cualquier trabajo que se realice en el servicio de gas, en el medidor, nuevas conexiones, mantenimiento de equipos o reparaciones, deben ser ejecutados por un técnico autorizado.

Realice una inspección de la instalación cada 10 años utilizando los servicios de técnico autorizado.

SECCION 4

ESQUEMAS DE LOS BIENES COMUNES

Se incluyen los siguientes planos, esquemas:

- Fachada del Edificio
- Planta del Subsuelo (Garages)
- Planta Baja
- Planta Tipo
- Planta de Azotea, Sala de Máquinas y Tanque de Agua
- Instalación Sanitaria

Abastecimiento y Gas – Planta Subsuelo

Abastecimiento y Gas – Planta Baja

Abastecimiento y Gas – Azotea y Tanque de Agua

Desagües – Planta Subsuelo

Desagües – Planta Baja

Desagües – Azotea y Tanque de Agua

Incendio – Planta Subsuelo

Incendio – Planta Baja

Incendio – Planta Tipo

Incendio – Azotea y Tanque de Agua

S.U.M. – Abastecimiento, Desagüe e Instalación contra Incendio

S.U.M. – Perfil de la Instalación

- Instalación Eléctrica
 - Subsuelo
 - Planta Baja
 - Planta Tipo
 - Azotea, Sala de Máquinas y Tanque de Agua
 - S.U.M.
 - Frentes de Tableros de Servicio y Secundarios
 - Esquemas Unifilares
 - Cuadro de Cargas
- Planillas de Rejas

FACHADA DEL EDIFICIO

PLANTA DEL SUBSUELO (Garajes)

PLANTA BAJA

PLANTA TIPO

PLANTA DE AZOTEA, SALA DE MÁQUINAS Y TANQUE DE AGUA

INSTALACIÓN SANITARIA – ABASTECIMIENTO Y GAS
Planta Subsuelo

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – ABASTECIMIENTO Y GAS
Planta Baja

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – ABASTECIMIENTO Y GAS
Planta Azotea y Tanque de Agua

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – DESAGÜES
Planta Subsuelo

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – DESAGÜES
Planta Baja

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – DESAGÜES
Planta Azotea y Tanque de Agua

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO
Planta Subsuelo

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO
Planta Baja

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO
Planta Tipo

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO
Planta Azotea y Tanque de Agua

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA

S.U.M. – Abastecimiento, Desagües e Instalación contra Incendio

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA
S.U.M. – Perfil de la Instalación

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Planta Subsuelo

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Planta Baja

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Planta Tipo

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Planta Azotea, Sala de Máquinas y Tanque de Agua

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
S.U.M.

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Frente de Tablero de Servicio – IdTablero

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Esquema Unifilar – IdTablero

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Frente de Tablero Secundario – IdTablero

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Esquema Unifilar – IdTablero

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cuadro de Cargas, Horas de Uso Diario Promedio y Consumo Mensual de Alumbrado y Aparatos Eléctricos

APARATOS ELECTRICOS	POTENCIA (kW)	USO DIARIO (horas)	CONSUMO MENSUAL (kWh)
Aspiradora	1	0.5	15
Acondicionador de aire	2.5	4	300
Batidora	0.2	0.25	1.5
Calentador instantáneo de agua	5	0.5	75
Calefón	1.2	6	216
Cocina con: 2 hornallas chicas 2 hornallas grandes 1 horno	3	3	270
	4	2	240
	2	0.75	45
Computadora	0.2	4	24
Duchero instantáneo de agua caliente (resistencia blindada)	5	0.75	112.5
Equipo de audio	0.1	2	6
Estufa a aceite	1.6	1.5	72
Estufa a cuarzo	1.4	2	84
Freezer	0.6	4	72
Hervidor de agua	0.8	0.5	12
Lavadora automática	0.8	0.5	12
Lavadora automática con calentamiento de agua	2.5	0.5	37.5
Licuadora	0.6	0.25	4.5
Luminarias con: 1 lámpara fluorescente de 22W 1 lámpara fluorescente de 40W 1 lámpara incandescente de 25W 1 lámpara incandescente de 40W 1 lámpara incandescente de 60W 1 lámpara incandescente de 75W 1 lámpara incandescente de 100W	0.022	5	3.3
	0.04	5	6
	0.025	5	3.75
	0.04	5	6
	0.06	5	9
	0.075	5	11.3
	0.1	5	15
Lustradora	0.5	0.25	3.75
Microondas mediano	0.9	0.25	6.75
Plancha 1000W	1	0.5	15
Radio	0.02	8	4.8
Refrigerador 250W	0.25	6	45
Secador automático de ropa	5	0.5	75
Secador de pelo	1.2	0.25	9
Televisión	0.2	6	36
Tostador de pan	1	0.25	7.5
Ventilador	0.3	2	18

PLANILLA DE REJAS

ESQUEMAS DE LOS BIENES INDIVIDUALES

UNIDAD N°Unidad

Se incluyen los siguientes planos, esquemas:

- Fachada del Edificio
- Planta Nivel N°Nivel
- Planta Unidad N°Unidad
- Instalación Sanitaria Particular
 - Planta – Abastecimiento y Gas
 - Planta - Desagües
 - Perfil de la Instalación
- Instalación Eléctrica Particular
 - Planta
 - Frente de Tablero General
 - Esquema Unifilar
 - Cuadro de Cargas
- Planillas de Rejas

FACHADA DEL EDIFICIO

PLANTA NIVEL N°Nivel

PLANTA UNIDAD N°Unidad

INSTALACIÓN SANITARIA – UNIDAD N°Unidad
Abastecimiento y Gas

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – UNIDAD N°Unidad
Desagües

Referencias

INSTALACIÓN SANITARIA – UNIDAD N°Unidad
Perfil de la Instalación

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA – UNIDAD N°Unidad
Planta

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA – UNIDAD N°Unidad
Frente de Tablero General

INSTALACIÓN ELÉCTRICA – UNIDAD N°Unidad
Esquema Unifilar de la Instalación

Referencias

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
Cuadro de Cargas, Horas de Uso Diario Promedio y
Consumo Mensual de Alumbrado y Aparatos Eléctricos

APARATOS ELECTRICOS	POTENCIA (kW)	USO DIARIO (horas)	CONSUMO MENSUAL (kWh)
Aspiradora	1	0.5	15
Acondicionador de aire	2.5	4	300
Batidora	0.2	0.25	1.5
Calentador instantáneo de agua	5	0.5	75
Calefón	1.2	6	216
Cocina con: 2 hornallas chicas 2 hornallas grandes 1 horno	3	3	270
	4	2	240
	2	0.75	45
Computadora	0.2	4	24
Duchero instantáneo de agua caliente (resistencia blindada)	5	0.75	112.5
Equipo de audio	0.1	2	6
Estufa a aceite	1.6	1.5	72
Estufa a cuarzo	1.4	2	84
Freezer	0.6	4	72
Hervidor de agua	0.8	0.5	12
Lavadora automática	0.8	0.5	12
Lavadora automática con calentamiento de agua	2.5	0.5	37.5
Licuada	0.6	0.25	4.5
Luminarias con: 1 lámpara fluorescente de 22W 1 lámpara fluorescente de 40W 1 lámpara incandescente de 25W 1 lámpara incandescente de 40W 1 lámpara incandescente de 60W 1 lámpara incandescente de 75W 1 lámpara incandescente de 100W	0.022	5	3.3
	0.04	5	6
	0.025	5	3.75
	0.04	5	6
	0.06	5	9
	0.075	5	11.3
	0.1	5	15
Lustradora	0.5	0.25	3.75
Microondas mediano	0.9	0.25	6.75
Plancha 1000W	1	0.5	15
Radio	0.02	8	4.8
Refrigerador 250W	0.25	6	45
Secador automático de ropa	5	0.5	75
Secador de pelo	1.2	0.25	9
Televisión	0.2	6	36
Tostador de pan	1	0.25	7.5
Ventilador	0.3	2	18

PLANILLA DE REJAS

SECCION 5

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

ITEM	ACTIVIDAD	VERIFICACION	PERIODICIDAD	RESPONSABLE	OBSERVACIONES
Estructura					
• Sistema Estructural					
Cubiertas, Balcones y Terrazas					
• Azoteas					
• Cubiertas Livianas					
• Balcones y Terrazas					
Muros y Tabiques					
• Paredes exteriores					
• Paredes interiores					
Pisos					
• Pisos cerámicos					
• Pisos de parquet					

ITEM	ACTIVIDAD	VERIFICACION	PERIODICIDAD	RESPONSABLE	OBSERVACIONES
Aberturas y Protecciones					
• Puertas					
• Ventanas					
• Cortinas de enrollar					
• Rejas y Barandas					
Instalación Sanitaria					
• Instalación de Abastecimiento					
• Sistema de Bombeo					
• Tanques de agua					
• Instalación contra Incendio					
• Instalación de Evacuación					
• Instalación de Gas por Cañería					

ITEM	ACTIVIDAD	VERIFICACION	PERIODICIDAD	RESPONSABLE	OBSERVACIONES
Instalación Eléctrica					
• Instalación Eléctrica General					
• Portero Eléctrico					
• Sistema de Detección de Humos					
• Pararrayos					
Instalaciones Electromecánicas					
• Ascensores					
• Rampa Electromecánica					
Varios					
• Mesadas y Muebles de Cocina					