

MANUAL DE USO, REGLAMENTO INTERNO Y
NORMAS DE CONVIVENCIA

EDIFICIO

 *Stefano V*



Contenido

1. INTRODUCCIÓN:	2
2. HOJA DE CONTACTOS	4
3. NORMAS DE CONVIVENCIA	5
PROTOCOLO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIO.....	15
4.1 CADA DOS O MÁS AÑOS.....	15
4.2 ANUALES.....	15
4.3 SEMESTRALES.....	15
4.3.1-BOMBAS Y ELECTRICIDAD	16
4.3.2-LUCES / ELECTRICIDAD/ELECTRÓNICA.....	17
4.3.3-INCENDIO / SEGURIDAD.....	17
4.3.4-VEGETACIÓN	17
4.4 MENSUALES.....	17
5. SISTEMAS ESPECIALES	19
SISTEMA DE SEGURIDAD:	19
SISTEMA DE DETECCIÓN CONTRA INCENDIOS:	19
JARDÍN VERTICAL:.....	19
6. CUIDADOS ESPECIALES	22
6.1 ASPECTOS GENERALES	22
6.2 LLUVIA Y OTROS.	23
7. INSTALACIONES	24
7.1 ELÉCTRICAS.....	24
7.2 PORTEROS ELÉCTRICOS:	24
7.3 SANITARIAS.....	24
8. MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO.....	26
8.1 PINTURAS	26
8.2 PUERTAS Y VENTANAS.....	26
8.3 VENTILACIÓN.....	27
8.4 FISURAS	27
9. RECOMENDACIONES GENERALES	28
9.1 CUIDADOS ESPECIALES.....	28
9.2. ALGUNAS CONSIDERACIONES	28
10. MATERIALES	29
11. PROVEEDORES SUGERIDOS:.....	30

1. INTRODUCCIÓN:

Estimado propietario:

Somos Pura Vida Inversiones SA, la constructora de la familia Carlos Paladino e Hijos, dedicada al desarrollo inmobiliario desde 1967, contribuyendo al crecimiento de la ciudad con importantes emprendimientos edilicios bajo la premisa de realizar construcciones que prevalecen y se distinguen en el tiempo.

El edificio que hoy nos convoca, **STEFANO V**, ECOLÓGICAMENTE RESPONSABLE, fue diseñado con alto grado de Compromiso con la Sostenibilidad y la Innovación.

Su diseño integrado al paisaje, la elección de los materiales, y las técnicas constructivas utilizadas respetan y ayudan al cuidado de la naturaleza, la disminución del consumo energético y el aprovechamiento de recursos.

El sistema constructivo empleado es de panelería EPS para los muros, y aberturas de aluminio con doble vidriado hermético al exterior, ambos sistemas brindan aislación térmica y máxima aislación acústica, siendo superiores a los sistemas tradicionales. En las terrazas cuenta con cubiertas vegetales y en los sectores donde no hay vegetación, se cubre la superficie con decks de hormigón armado que generan una cámara de aire entre la superficie y la losa para garantizar el confort térmico en las unidades superiores.

El edificio cuenta con un **sistema de calefacción central** de producción de **agua caliente sanitaria** de última generación, con calderas “de condensación” de alta potencia de origen italiano las cuales garantizan el 100% de eficiencia y 0% de contaminación ya que en este sistema de condensación aprovecha el vapor que generan los gases en la combustión, lo reutilizan y se convierte en energía. Además, cuenta con acumuladores presurizados de agua caliente, que son mantenidos a la temperatura deseada con paneles solares (también de origen italiano), que garantizan que agua caliente sanitaria y climatización de piscinas sean de alto rendimiento y bajo consumo.

Por otro lado, el edificio presenta el jardín vertical vivo más grande de la ciudad hasta el momento, acompañado de canchales con vegetación que cubren gran parte de las fachadas exteriores y terrazas jardín que disminuyen la reflexión solar, recolectan polvo y smog del ambiente minimizando olores indeseados y regulando las temperaturas superficiales del edificio generando confort a nivel climático y visual.

En cuanto a usos se compone de un subsuelo de estacionamiento de uso exclusivo para propietarios, una planta baja comercial y dos torres de desarrollo residencial en altura:

- **Torre de uso exclusivo residencial** designada como TORRE 1: No se permite el alquiler temporario, pensada para aquellas personas que desean residir en un departamento y que buscan mayor tranquilidad y seguridad durante todo el año, inclusive durante temporada alta. Si se permite el alquiler por un mínimo de dos (02) años con contrato de locación.
- **Torre de uso mixto** designada como TORRE 2: Está permitido el alquiler temporario tanto como la residencia permanente.

Ambas torres se conectan a través de un puente peatonal emplazado sobre los amenities (gráfico 1).

STEFANO V

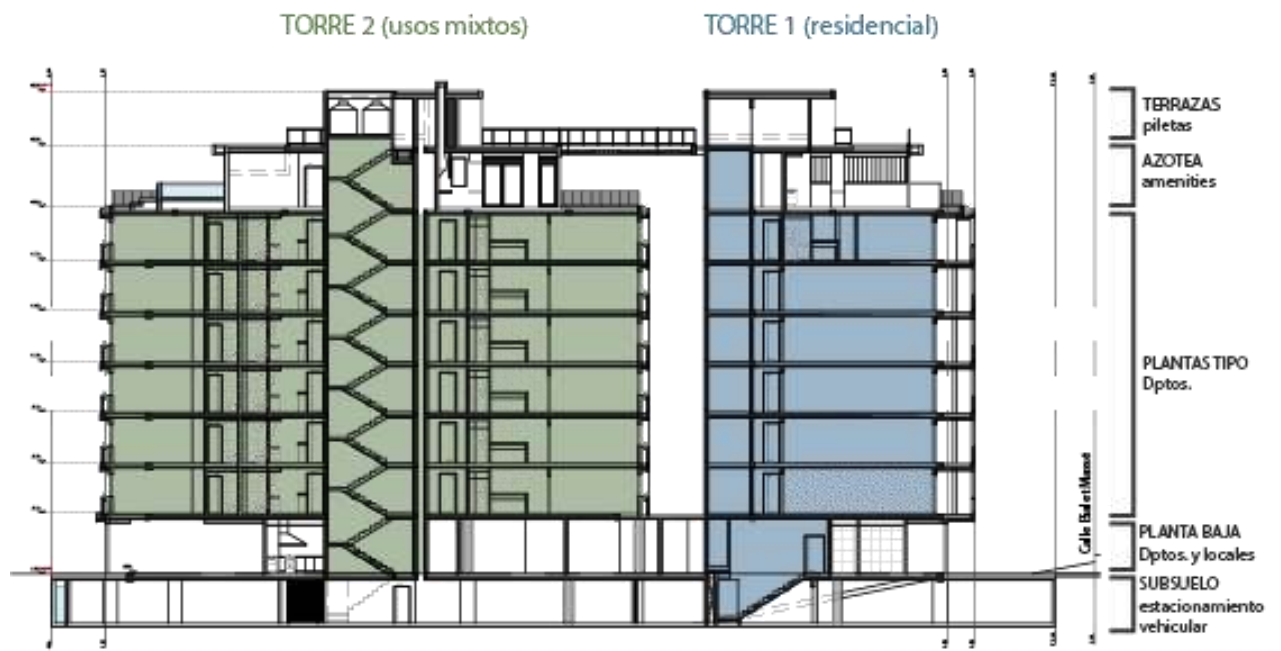


Gráfico 1

2. HOJA DE CONTACTOS

Estamos felices de comenzar esta nueva etapa con ustedes. Juntos iniciaremos un camino de conocimiento en el cual deseamos que el entendimiento sea la mejor ruta a través del diálogo y el respeto mutuo, para hacer sostenible nuestra relación a lo largo del tiempo, y colaborando mutuamente para que este edificio se mantenga como único e irrepetible.

El diseño de Stefano V y la Dirección Técnica operativa estuvo a cargo del arquitecto Mauro Paladino y su equipo de Estudio Maps.

Para lograrlo contamos con ustedes y aliados claves, como lo es la gestión administrativa, para ello, en la gestión referida a la Administración del Consorcio se designó a la Sra. Luciana Sappia, quien coordinará el mantenimiento del edificio.

El modelo de gestión se orienta a mantener la calidad del edificio a través del tiempo, minimizar los gastos de expensas, evitando contar con empleados permanentes (contando con empresas tercerizadas) en el Consorcio, de ese modo el mejor camino para cuidar la inversión es la colaboración de todos los propietarios.

Para llevar adelante la tarea de ADMINISTRACION contamos con días y horarios de atención:

ONLINE/TELEFÓNO UNICAMENTE: LUNES A VIERNES DE 10:00 A 13:00 hs.

En caso de ocurrir alguna emergencia un fin de semana, por ejemplo: incendio, portón trabado de ingreso vehicular, puerta bloqueada de ingreso al edificio, falta de agua, ud. podrá contactarse telefónicamente y será atendido a la brevedad.

Por favor recuerde, es un servicio de administración, no un servicio de emergencias.

Y, en la medida de la emergencia, se gestionará su resolución; entendiendo que los proveedores de servicios no son exclusivos de su consorcio.

Los canales de comunicación son:

Email: lucianasappia@hotmail.com. Es el único canal por donde se tendrán por válida todas las notificaciones del consorcio por eso es de suma importancia que otorgue un email que revise con periodicidad.

Tel.: 3547-526578 (llamadas y whatsapp)

Domicilio: La Paz 50 – Depto.9 – Villa Carlos Paz

3. NORMAS DE CONVIVENCIA

OBJETO: El presente reglamento interno establece derechos y obligaciones de propietarios e inquilinos del Edificio STEFANO V en lo relativo a la convivencia armoniosa de todos los que viven y alquilan en el mismo en cuanto a espacios comunes, uso de las instalaciones y respeto de las pautas aquí acordadas.

En carácter de Administrador de vuestro Consorcio actuará la Administración colegiada integrada por Luciana Sappia, bajo la Matrícula Nº 175 de la Cámara de Propiedad Horizontal de Córdoba delegando los propietarios la facultad de ejercer la autoridad para hacer cumplir las pautas aquí acordadas.

Las presentes normas de convivencia tienen como objeto proteger la inversión realizada por todos los copropietarios, y no desvirtuar la naturaleza del Edificio. Los espacios comunes permiten la recreación armónica de todos los copropietarios, evitando el uso abusivo o reiterado y respetando las normas de convivencia para no caer en restricciones y/o limitaciones condicionantes. Los propietarios no tienen autonomía para alquilar los espacios comunes de recreación ya que son copropietarios y por este hecho no son alquilables como extensión de las unidades y es el consorcio el que dispone la accesibilidad a terceros. Este consorcio autoriza el ingreso de inquilinos temporarios (únicamente en Torre 2), permanentes, amigos, familiares, y demás reservándose el derecho de admisión y permanencia en caso de que los mismos no respeten las normas establecidas. Toda infracción, incumplimiento, omisión de los artículos y demás reglamentaciones del presente reglamento provee el mecanismo de la multa por la infracción cometida, estableciéndose DOS (2) MESES de expensas, tomando como referencias el último importe liquidado por la administración al momento de cometer la infracción, adjuntando dicha multa a la próxima liquidación de expensas inmediata al hecho ocurrido, sin previo aviso.

DERECHO Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS. NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 1:

Todo copropietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las normas aquí acordadas.

ARTÍCULO 2:

La **torre 1 (uno)** o de USO RESIDENCIAL es **exclusivamente de carácter “permanente”**, bajo ningún punto se podrá realizar alquileres temporarios. Si esta permitido en torre 1, el alquiler anual o permanente, con un mínimo de dos años, a los fines de garantizar el carácter de “permanente”. Se entiende por “permanente”, a algo que permanece, que es duradero y que no cambia con el tiempo, entendiendo que el espíritu de esta torre, es garantizar a los demás copropietarios, la seguridad y tranquilidad, ya que este es un requisito para todos los moradores de esa torre en particular.

La **torre 2 (dos)** o de USO MIXTO, Si permitirá el alquiler temporario t también el anual o permanente.

En ambas torres (1 y 2), NO se puede alquilar (en forma permanente o por temporada) los departamentos a un número de personas que supere la capacidad del mismo, a los fines de regular la afluencia de gente en los amenities y evitar el colapso de los servicios.

La cantidad de personas MAXIMOS por departamento es:

- En los departamentos de 1 dormitorio no podrán residir permanente más de 3 personas y temporalmente más de 4 personas.
- En los departamentos de 2 dormitorios no podrán residir más de 5 personas y temporalmente 7 personas.
- En los departamentos de 3 dormitorios no podrán residir más de 6 personas y temporalmente 8 personas.

Está expresamente prohibido a los inquilinos temporarios traer invitados a los espacios comunes, bajo apercibimiento de sancionar con multa a los propietarios de la unidad arrendada o dada en uso.

ARTÍCULO 3:

El uso de las instalaciones recreativas de la terraza (piscina, asadores, gimnasio) será compartido, simultáneo y respetuoso (deberá utilizarse respetando a los demás propietarios/inquilinos si correspondiere, que también lo ocupen, considerando cantidad de personas, ruidos, etc.). Entiéndase por respetuoso las normas sociales de convivencia que no afectan a un tercero. En caso de producirse un hecho que afecte las normas morales y las buenas costumbres, la tranquilidad y genere molestias (ruidos, gritos, música fuerte en las unidades o espacios compartidos) la administración aplicará multas, restricciones y/o prohibiciones al copropietario ya se trate de un acto provocado por el mismo copropietario o por un inquilino de su unidad habitacional.

Si alguien necesitara, en alguna ocasión hacer un uso exclusivo del quincho cerrado, deberá contar con la autorización expresa de la administración quien establecerá el número máximo de personas que podrán ocuparlo; la cual informará mediante los canales formales de comunicación al resto de los propietarios de tal situación, considerando la cantidad de personas autorizadas por el presente reglamento. Quedan expresamente prohibido el uso exclusivo del quincho durante las celebraciones más populares: NAVIDAD Y AÑO NUEVO, SEMANA SANTA, DÍA DEL PADRE Y DÍA DE LA MADRE, LOS MESES DE ENERO Y FEBRERO, FIN DE SEMANA LARGOS y cualquier otro fin de semana de TEMPORADA ALTA.

ARTÍCULO 4:

El monto de la multa estará sujeto a la decisión de los copropietarios, o del Consejo de Administración estableciendo un rango desde el valor de una (1) hasta seis (6) expensas mensuales del departamento responsable de la infracción. La aplicación de las mismas estará a cargo de la administración previa constatación del hecho mediante:

- a. Denuncia por medio fehaciente por escrito de un propietario constituyéndose como denunciante y otro como testigo que podrá extenderse hasta tres (3) testigos.

- b. Denuncia por medio fehaciente de un propietario y la correspondiente filmación en las cámaras de seguridad o prueba que acredite la infracción.

La decisión de aplicación del monto de la misma estará a cargo de la administración conjuntamente con el Consejo de la Administración.

ARTÍCULO 5:

La multa por el uso y permanencia de una cochera no designada como propia para la unidad correspondiente es del valor de un (1) mes de expensas de ese departamento por cada vez que ocupe antirreglamentariamente el lugar.

En todos los casos, se realizará un primer llamado de atención o apercibimiento por una vía de comunicación certera: e-mail o canales de mensajería que utilice frecuentemente la Administración.

La Administración queda facultada a tomar todas las acciones pertinentes para lograr desocupar el lugar, a costo y cargo del infractor.

ARTÍCULO 6:

La multa por inquilinos permanentes y/o temporarios que con su conducta controviertan el espíritu del presente se establece en la suma MINIMA del monto de dos (2) expensas mensuales del departamento. Por ejemplo: recorrer palieres con el torso desnudo, escuchar música fuerte, tomar bebidas en el interior de la piscina, ingresar con bebidas alcohólicas al sector del natatorio, no respetar los usos y horarios de los espacios comunes, como así también horarios de descanso y demás situaciones que al no poder tipificarse se analizarán en cada caso en particular en base a la sana crítica racional y argumentos lógicos que decidirá la mayoría de los propietarios por reunión o canales alternativos de comunicación fehaciente.

La multa en caso de comprobarse que algún propietario de TORRE 1 o DE USO RESIDENCIAL, alquile temporariamente su departamento, será considerada una falta GRAVE, ya que atenta contra el espíritu de esta torr, por lo cual se establece en la suma MINIMA del monto de CINCO (05) expensas mensuales del departamento.

ARTÍCULO 7:

La prioridad en el uso de los espacios comunes la tienen los copropietarios con familiares y amigos por encima de los inquilinos ya sean permanentes o temporarios. Es decir, en caso de desbordarse el uso de las instalaciones de quincho, asadores y piscina; se debe dejar el espacio para los dueños considerando que han hecho una inversión para disfrutar esporádicamente de fines de semana o días de descanso. El orden en el uso de las mismas es el siguiente:

1º copropietarios.

2º copropietarios con familiares y amigos íntimos.

3º Inquilinos permanentes.

4º Inquilinos temporarios.

Este orden se establece a los fines de contar con una norma general en caso que se produzca un exceso de personas en la terraza y lograr una convivencia agradable y la mejor predisposición para el uso de los espacios comunes.

En caso de incumplimientos, conductas contrarias a las buenas costumbres y al orden público se convocará a una asamblea a los copropietarios para decidir el modo de resolver la situación. Siguiendo el criterio de la mayoría presente (mayoría simple).

ARTICULO 8:

Se establece que los copropietarios y/o inquilinos de las unidades de la Torre Residencial podrán hacer uso de la terraza, pileta, gimnasio, quincho y demás amenites de la Torre de Uso Mixto; no así lo contrario.

ARTÍCULO 9:

En cuanto a la capacidad del quincho para traer invitados por parte de los copropietarios, la capacidad admitida depende de la cantidad de habitaciones con las que cuente la unidad habitacional:

- DEPARTAMENTOS DE 1 HABITACION: 8 (ocho) personas.
- DEPARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES: 10 (diez) personas.
- DEPARTAMENTOS DE 3 HABITACIONES: 12 (doce) personas.

ARTÍCULO 10:

Se solicita que los alquileres temporarios estén orientados a familias evitando hacerlo a adolescentes o jóvenes sin un adulto responsable a cargo.

La administración ejercida por Luciana Sappia deja expresa constancia que no realiza alquileres de departamentos a jóvenes o adolescentes solos, siendo exclusiva RESPONSABILIDAD del copropietario del inmueble alquilado, la conducta de estos grupos de jóvenes. Reservándose la administración la autoridad delegada por el consorcio para ejercerla (aplicando la normativa) en los espacios comunes.

En el caso de tratarse de los hijos o de amigos de los hijos de los copropietarios, familiares o amigos serán responsables los titulares del inmueble por la conducta de quienes cometan la infracción.

ARTÍCULO 11:

De intervenir inmobiliarias o terceros para la venta o alquiler de alguno de los inmuebles del Edificio STEFANO V deberán tener conocimiento de este reglamento. En caso de producirse la cesión o venta de un inmueble la

misma deberá notificarse a la Administración a los fines de entregar el libre de deuda de expensas y efectuar el cambio la titularidad de la unidad.

Deberá estar abonado el impuesto de sellos de cada uno de los contratos de compra/venta que se hayan celebrado desde el original con la constructora hasta el actual propietario.

ARTÍCULO 12:

Es deber de los copropietarios cumplir con el pago de las expensas y gastos comunes del 1º al 10 de cada mes. El atraso en el pago importará un interés mensual acumulativo de 4 puntos más del índice de precios al consumidor (IPC) emitido por Indec.

ARTÍCULO 13:

En el supuesto caso de ceder el uso de la unidad o alquilarla es deber de los ocupantes conocer este reglamento, y responsabilidad del propietario entregárselo y hacerlo firmar por el locatario.

ARTÍCULO 14:

Mantener el orden y la limpieza de los espacios comunes, así como respetar los horarios de descanso que se entiende la franja horaria de las 22:00 a 8:00hs. en días de semana, y de 00:00 a 9:00 hs. fines de semana y días festivos.

ARTICULO 15:

Se establece como horario de acceso a la terraza desde las 9:00hs hasta las 01:00hs para la temporada de verano (diciembre a marzo). Mientras que en invierno (abril a noviembre) será de 9:00hs hasta las 00:00hs. Debiendo después de las 22:00Hs evitar ruidos molestos.

ARTÍCULO 16:

En cuanto al uso de las piscinas se establece como uso la franja horaria de 9:30hs hasta las 21:00hs a los fines de poder realizar durante la noche las tareas de mantenimiento y limpieza de la misma. Deberán observarse frente a la misma los siguientes recaudos: utilización de bronceadores y protectores solares que no desprendan tanta gratitud, no salivar en el agua, ingresar sin suciedad (se dispone de duchas en las inmediaciones a la piscina), no utilizar vasos o recipientes de vidrio alrededor de la pileta puedan caer en el agua, prohibido saltar desde el borde de la pileta. Está prohibido ingresar con bebidas alcohólicas/comida y hacer topless en el solárium de la piscina, como así también fumar y en particular arrojar colillas al piso.

ARTICULO 17:

Cada copropietario o inquilino se responsabiliza por la seguridad e integridad física de sí mismo y de sus familiares sobre todo si se trata de menores en cuanto al uso de la piscina para no tener que lamentar accidentes estando prohibido el uso de espacios comunes por niños menores sin la presencia de un adulto responsable.

ARTÍCULO 18:

En la azotea de cada torre se destina un área para tender ropa que consta de divisorios con puertas de chapa microperforada, este espacio es de uso de todos los copropietarios y/o inquilinos, de modo que queda prohibido colocar candados o trabarlos mientras que no se estén utilizando. Deben ser utilizados exclusivamente como tendederos de ropa, bajo ningún punto se pueden utilizar como depósito o guardilla, en caso de que esto ocurra se aplicará multa y se dispondrá el retiro de los elementos allí colocados, sin comunicación previa alguna.

ARTÍCULO 19:

Cuidar la seguridad del edificio manteniendo todo el tiempo la puerta de ingreso y de cochera cerradas.

El portón tiene cierre automático a los 40 segundos, luego del ingreso el copropietario debe vigilar hasta que este se haya cerrado por completo.

ARTÍCULO 20:

No sobrecargar la capacidad del ascensor. Los adultos son responsables por los menores de edad que utilizan el ascensor, prohibiéndose a los mismos ingresar sin un adulto a cargo. Se encuentra prohibido ingresar al ascensor con el cuerpo mojado.

ARTÍCULO 21:

La Administración no se responsabiliza de accidentes en el uso de la escalera, aun cuando se encuentre habilitado el ascensor.

ARTÍCULO 22:

Los patios y balcones deben permanecer limpios para conservar la estética y las condiciones de higiene del Edificio. En cuanto a la vegetación se sugiere colocar plantas resistentes y que no demanden mucho cuidado (sobre todo si los departamentos van a estar desocupados) como: pennicetums, dietes, formios, dracenas, buxus redondeados, azareros y palmeras. Siempre deberán colocar platos debajo de las macetas para evitar filtraciones.

En los departamentos que cuentan con canteros es requerido que dejen semillar los mismos durante el mes de marzo.

ARTÍCULO 23:

Cortinas y/o black out que se coloquen deben ser de color BLANCO o en tonos entre los cremas y grises CLAROS, en caso de incumplimiento la administración puede exigir la remoción de los mismos y aplicar multas de entre una (1) a tres (3) expensas mensuales.

ARTÍCULO 24:

Las puertas interiores son de MDF revestidas con PVC, por lo cual se recomienda NO baldear el interior de los departamentos ya que el agua puede deteriorar la integridad de las mismas, se recomienda la limpieza de los interiores con escoba, aspiradora y/o mopa húmeda.

ARTÍCULO 25:

Las cocheras han sido destinadas para el uso exclusivo de los copropietarios o sus inquilinos, no permitiendo el acceso de vehículos extraños a este edificio. La infracción a este artículo conlleva la aplicación de una multa cuyo valor puede ir desde una (1) a tres (3) expensas. Las mismas solo podrán ser utilizadas para vehículos, no se permite que sean utilizadas para otros fines, tales como guardado o depósito.

ARTÍCULO 26:

Cuidar los elementos existentes (mesas, sillas, sillones, camastros, asadores, juego de palas para asadores, infiernillos, tachos para cenizas, etc.) y los que se agreguen al quincho y demás espacios comunes para más comodidad.

ARTÍCULO 27:

Al ausentarse por un tiempo deben cerrar las llaves de paso de agua y bajar disyuntores y térmicas eléctricas del departamento. Debiendo tomar los recaudos necesarios como, por ejemplo, no dejar alimentos en la heladera.

ARTÍCULO 28:

Mantener siempre la puerta cerrada de su departamento, sobre todo cuando cocina para evitar malos olores en palieres.

ARTÍCULO 29:

Luego del uso de los asadores y las mesas, el copropietario debe dejar las instalaciones de uso común ordenadas y limpias.

ARTÍCULO 30:

El daño ocasionado por el transporte de muebles, escombros u objetos pesados en los espacios comunes es responsabilidad exclusiva del copropietario así como los gastos de reparación.

ARTICULO 31:

No se permite el ingreso y permanencia de mascotas en el edificio STEFANO V y está absolutamente prohibido la permanencia en los espacios comunes. La infracción a este artículo implicará la aplicación de una multa cuyo valor podrá ser de una (1) a tres (3) expensas mensuales.

ARTÍCULO 32:

Los espacios comunes (cocheras, portón de cochera, palieres, ingreso, escaleras, ascensor, terraza, piscina, gimnasio, asadores, etc) elementos y equipamientos que hacen al uso y disfrute son propiedad del consorcio (de todos los copropietarios), por lo que son los ÚNICOS RESPONSABLES del cuidado de los mismos y del buen uso para evitar su destrucción y/ o desgaste antes del tiempo de vida útil. En caso que un propietario/inquilino dañara alguno de éstos deberá reponerlo por el mismo, siempre y cuando haya sido producto del mal uso.

ARTICULO 33:

Próximo a los ingresos de cada torre se encuentran los cestos de basura con designación de SECOS y HUMEDOS. Queda expresamente prohibido depositar basura fuera de dichos cestos (en palieres, escaleras de emergencias, espacios técnicos).

En el cesto de SECOS sólo se pueden tirar elementos de plástico, vidrio, aluminio, papel y cartón SECOS y LIMPIOS dentro de bolsas de color VERDE.

En el cesto de HUMEDOS se deben tirar la los residuos de tipo orgánico y/o los elementos antes mencionados en mal estado o sucios. Todo dentro de bolsas de color NEGRO.

Los días y horarios para arrojar los residuos serán informados por la administración.

ARTÍCULO 34:

Cada copropietario tiene la absoluta potestad y facultad de actuar ejerciendo su derecho de dueño frente a cualquier irregularidad contraria a esta reglamentación, haciendo llamados de atención y reportando tal situación a la administración.

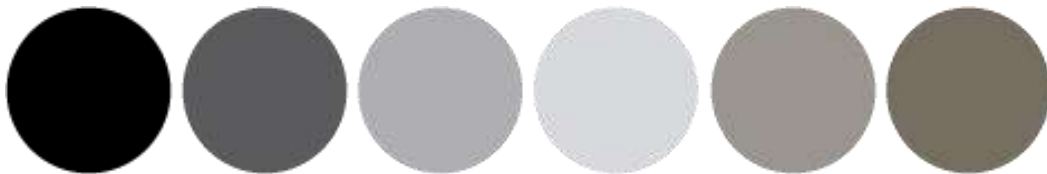
ARTÍCULO 35:

Los copropietarios se obligan a cumplir las normas básicas de convivencia a saber:

- 1) Si se rompen elementos voluntaria o involuntariamente de los espacios comunes, los mismos serán repuestos de inmediato por la administración. El costo de reposición será a cargo del propietario responsable del daño. Recuerde que cada cosa que un propietario rompe si no se responsabiliza del daño el costo recae sobre todo el consorcio.
- 2) Luego de utilizar el quincho, los asadores, el solárium de la piscina los mismos deben ser dejados limpios y ordenados. El orden y la limpieza nos permiten disfrutar en armonía de todos los ambientes.
- 3) Los aparatos eléctricos (televisores, aires acondicionados, radiadores y demás) deben ser apagados luego de ser utilizados.
- 4) Las mesas están ornamentadas con fines decorativos, al utilizarlas se solicita traer manteles para evitar que se deterioren.
- 5) En las piscinas debe utilizarse traje de baño, sin jabones, protectores solares, ni shampoo.
- 6) Los elementos de higiene de los lavatorios correspondientes a los baños deben ser utilizados prudencialmente y nunca para otros fines que no sean los previstos.
- 7) El consorcio NO SE RESPONSABILIZA por la pérdida, extravío, robo y/o hurto de los objetos personales en los espacios comunes.
- 8) Cada propietario es dueño en su proporción de los espacios comunes por lo que estos deben compartirse. El uso respetuoso y simultáneo significa la NO APROPIACIÓN de los mismos como si fuera la unidad de vivienda. Los elementos y el Equipamiento son para TODOS y de TODOS los dueños.
- 9) Respetar las normas morales socialmente instituidas y de orden consuetudinario.

ARTÍCULO 36: LOCALES COMERCIALES

1. Los locales comerciales cuentan con instalación de gas prevista para la colocación de calefactores y/o cocinas según sea el caso de cada local. Las rejillas reglamentarias para ventilar los ambientes se encuentran al costado de las puertas de ingreso, queda prohibido cubrir dichas rejillas.
2. La línea superior de las vidrieras de los locales cuenta con una estructura de bastidores de caño rectangular prevista como soporte de la cartelería (ver gráfico 2). Está prohibida la fijación de carteles extras a las previstas en dicha estructura. En cuanto a colores, las cartelerías a colocar deben respetar la siguiente paleta:



50% de la superficie debe ser de color negro, 30% de colores neutros como se aprecia en la paleta y el 20% restante puede ser de color respetando la marca o paleta de color deseada por el copropietario.

3. Las superficies vidriadas de los locales pueden ser ploteadas o intervenidas con cualquier color deseado por el copropietario (ver gráfico 2).

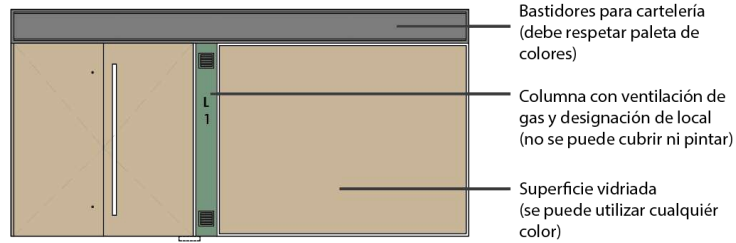


Gráfico 2

4. Los locales pueden ocupar con mobiliario el playón de cemento alisado en las zonas correspondientes a la proyección paralela a los muros divisorio entre locales (ver gráfico 3). Los locales no pueden invadir los espacios de los locales colindantes ni las áreas de circulación (las cuales ocupan un ancho de 1,5m paralelo a la línea de vidrieras y está materializado con baldosas graníticas reticuladas).
5. Queda prohibido invadir el espacio que antecede a los ingresos a ambas torres (ver gráfico 3)

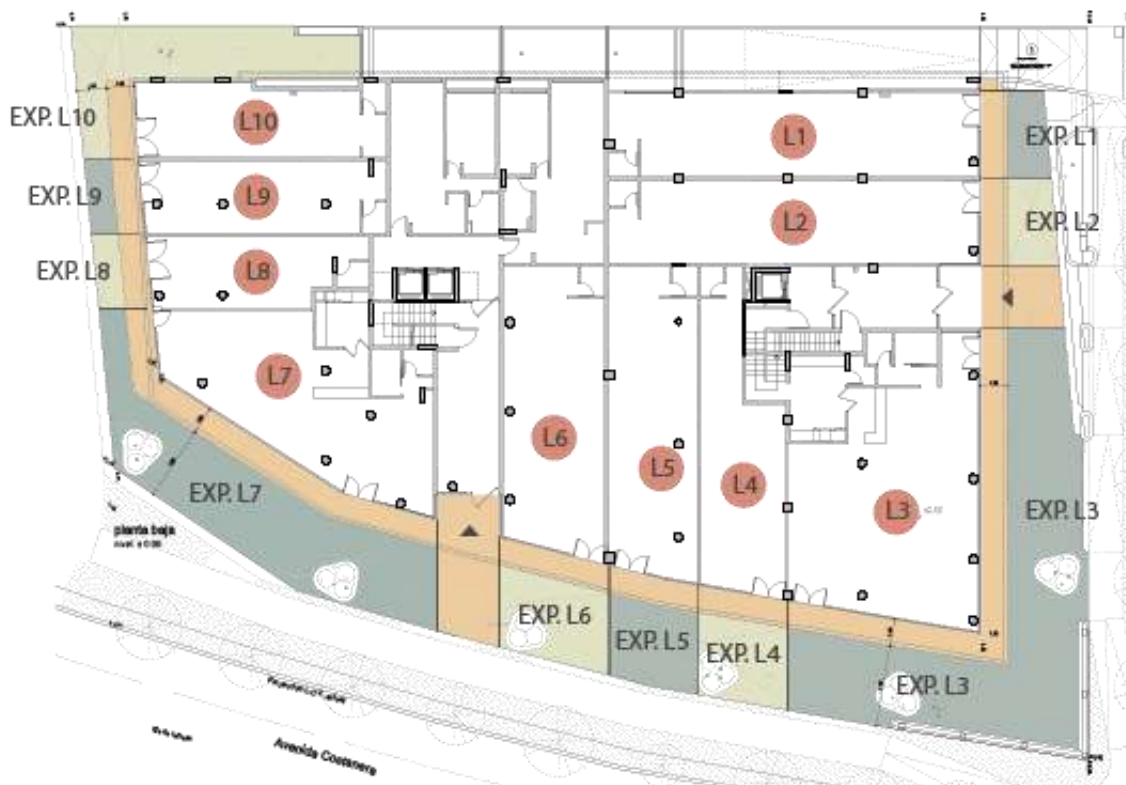


Gráfico 3

6. Ante cualquier proyecto de intervención en vereda los copropietarios deben presentar con antelación el diseño del mismo a administración, no se puede realizar ninguna intervención del espacio común sin previa autorización.

PROTOCOLO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIO

4.1 CADA DOS O MÁS AÑOS

- Revisión de elementos metálicos de espacios comunes, pérgolas, rejas, tenders, estructuras metálicas de puertas, barandas de escalera y espacios comunes, puertas de ascensores y toda carpintería de exterior susceptibles a ser repintadas en caso de ser necesario.
- Revisión del revestimiento plástico en fachadas principales e internas de patios para verificar su buen estado y/o reparar posibles fisuras, o solapados del mismo para impedir ingreso de humedades, respetando los colores originales, haciendo hincapié en uniones de elementos estructurales y de cerramiento, parapetos y quiebres, previa verificación y curado de eventuales fisuras, microfisuras que se encuentren con selladores elásticos pintables, bandas elásticas etc. según corresponda.
- Realizar dichas inspecciones en época de meses secos para poder realizar eventuales reparaciones o mantenimiento y previa a la temporada alta. Recomendación: agosto / septiembre.
- Repintado de cubiertas con membrana geo textil en zona de espacios comunes con deck de hormigón flotantes previo retirado de los mismos, y limpieza de cubierta. Se deberá tener especial atención en el repintado de elementos de apoyo de decks en toda su superficie como así también con juntas de unión y dobleces de parapetos y tapas de bordes. Evaluación anual. Recomendado: máximo 5 años.
- Respetar colores originales de las fachadas.
- Reposición de cargas en filtros de piletas.

4.2 ANUALES

- Repintado de membrana geo textil con pintura membrana liquida" de primera calidad en cubiertas superiores, (techo sobre tanques) bajo tanques, aleros de retiros y toda cubierta con terminación de membrana geotextil, repasando principalmente juntas de unión y dobleces de parapetos y tapas de bordes.
- Revisión de la totalidad de barandas de espacios comunes y espacios comunes de uso exclusivo coordinando con los propietarios el acceso a las mismas para verificar rigidez de las mismas, piezas de anclajes, y sellado en sus puntos de encuentro con mampostería y parapetos.
- Realización de un service anual a proveedor de portón automático de cochera para su ubicación, ajuste, balanceo etc.

4.3 SEMESTRALES

Se recomienda a los puntos siguientes realizarlos en los meses previos a la temporada de lluvia no excediéndose más allá del 15 de septiembre de cada año y al finalizar la temporada de lluvias, no más allá del 15 de abril.

- A. Limpieza de embudos pluviales de espacios de uso común, en terrazas no accesibles y accesibles, limpieza de embudos pluviales de zonas de espacio común con decks de hormigón flotantes, previa remoción de los mismos en sector de embudos.
- B. En ambos casos se deberá repasar la unión de membrana con embudos con membrana liquida y revisión y retomado de pastinas perimetrales de rejillas de ser necesario en pluviales en zonas de cerámicos de

terminación con posterior impermeabilización con producto transparente tipo Sikaguard 700 S de marca Sika y/o tapagoteras Sikafill de marca Sika.

- C. Revisión, limpieza y mantenimiento de pluviales de espacios comunes de usos exclusivos, entiéndase, balcones, terrazas y patios, debiéndose gestionar con los propietarios el acceso a los mismos para revisión y mantenimiento. Dicho mantenimiento está a cargo de los propietarios, de no ser realizado por los propietarios, se les cobrara la gestión y trabajo por parte de la administración. El propietario debe encargarse de la limpieza de desagües regularmente para evitar que los mismos se obstruyan.

Dicho mantenimiento consiste en:

- Remoción de rejillas, limpieza de embudos, revisión de unión de piezas plásticas con vínculo con terminaciones de piso, repasado de uniones con productos tipo siliconado de ser necesario, retomado de juntas con pastinas de ser necesario, impermeabilización de zona de embudos con producto tipo membrana líquida para garantizar la estanqueidad de la zona, recolocado de rejillas, y sellado perimetral de las mismas con silicona neutra una vez seco y terminar repasando con tapagoteras Sikafill una superficie de aproximadamente 1m² alrededor del embudo.
 - Revisión de pastinas en cubierta juntas de cerámicos en terrazas descubiertas comunes y comunes de uso exclusivo.
 - Revisión, resellado y reparación de juntas de dilatación en espacios comunes, y espacios comunes de uso exclusivo con Sikaflex.
 - Revisión de pileta, su laterales y parte inferior para verificar la eventual aparición de filtraciones para su curado.
 - Revisión de que la totalidad de sombreretes y terminaciones de montantes verificar que estén en condiciones, colocados y que en las uniones de los mismos con las montantes y tapas de mampostería no existan fisuras que faciliten el ingreso de humedades.
- D. Se deberán reparar las terminaciones y tapas de montantes exteriores con membrana líquida para garantizar estanqueidad una vez al año.

4.3.1-BOMBAS Y ELECTRICIDAD

Limpieza de cisterna de acumulación de aguas pluviales, cloacales y tanque de reserva de agua, previo vaciado de las mismas y verificación de correcto funcionamiento de sistemas de bombeo una vez habilitadas para el llenado.

Revisión de bombas de bombeo de agua a tanques.

Revisar flotantes de accionamiento automático de las mismas.

Revisión y service de equipos de bomba y filtros de pileta para verificar su correcto funcionamiento y la no existencia de pérdidas.

Se deberá tener especial atención al sector de pileta y su entorno inmediato para detectar posibles pérdidas para actuar en consecuencia.

De todos los puntos anteriores revisión cada 6 meses de tableros eléctricos, limpieza de los mismos, sellado de los mismos de estar al exterior y control de llaves térmicas y/o fusibles.

Realizar la limpieza de sala de máquinas de ascensores y verificación del correcto encendido de la totalidad de luces, luces de emergencia etc.

Limpieza de canaletas de evacuación pluviales, y/o gárgolas o caños tanto interiores en rampas y subsuelos como exteriores en espacios comunes.

4.3.2-LUCES / ELECTRICIDAD/ELECTRÓNICA

- a. Revisión de la totalidad de luminarias de espacios comunes para su reemplazo o arreglo manteniendo la misma marca o similar, no pudiendo disminuir la calidad.
- b. Revisión de luces led
- c. indicadores en espacios comunes.
- d. Revisión de correcto funcionamiento de timers y/o sensores de movimientos en espacios comunes.
- e. Revisión de correcto funcionamiento de portero, fuentes y suministro eléctrico al mismo, así como su correcta instalación y montaje.
- f. Idem para equipos de ingreso electrónico al edificio.
- g. Verificar, reemplazar o reponer las tapas de tableros eléctricos generales y cajas de paso o tableros usadas por empresas tercerizadas prestadoras de servicios, procurando mantener la totalidad de los gabinetes y montantes eléctricas prolijas y sin elementos sueltos por cuestiones de seguridad y buen uso de los mismos.
- h. Procurar el cierre de montantes o gabinetes de electricidad por parte de personal idóneo con elementos de cerramiento con laves dispuestas en la administración.
- i. Revisión del correcto funcionamiento de equipos de extracción de humos de zona quincho.
- j. Limpieza de pulmón de asador.

4.3.3-INCENDIO / SEGURIDAD

Revisión de la totalidad de componentes anti incendio, detectores térmicos, detectores de humo, vigencia de matafuegos en espacios comunes, cartelería, baldes con arena, etc.

4.3.4-VEGETACIÓN

Se debe colocar nutrientes en los canteros ubicados en 1er piso y en las borduras vegetales de terrazas cada 6 meses.

Se deben dejar semillar los canteros.

4.4 MENSUALES

- Revisión y service de bombas de pozos de achique pluviales en subsuelos que recolectan aguas de lluvias, lavado etc. y verificación de la correcta evacuación de los mismos al exterior en tiempo y forma. Previo a temporada de lluvia y al finalizar la misma. Revisar flotantes de accionamiento automático de las mismas.

STEFANO V

- Revisión y service del correcto funcionamiento de riegos en jardín vertical y de las terrazas verdes accesibles. Además, tener en cuenta que éstas están compuestas de césped San Agustín (similar a la grama) o Zoysia (que es más resistente al frío) por lo que se debe cortar cada 15/20 días.
- Se debe mantener las superficies con vegetación libre de especies exóticas.
- Realizar los servicios reglamentados de ascensores.
- Revisar el correcto funcionamiento de calderas y boillers en sala de máquinas.

5. SISTEMAS ESPECIALES

SISTEMA DE SEGURIDAD:

El edificio cuenta con un sistema de 44 cámaras conectadas a la red.

Se puede acceder a las mismas a través de una aplicación cuyo instructivo de instalación y uso les proporcionará la administración.

MANTENIMIENTO, los UPS que regulan y alimentan al sistema de cámaras tienen una garantía de 6 meses, la vida útil de los mismos varía entre 1 y 2 años (ver anexo).

Manuales de uso de los elementos del sistema disponibles en drive, pedir acceso a administración.

SISTEMA DE DETECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

El edificio cuenta con un sistema contra incendios que puede ser activado de dos formas: primero a través de los dispositivos de detección de humo y focos de calor que se encuentran a lo largo de todo el edificio; y segundo a través de pulsadores manuales con alarma ubicados en palieres y amenities de ambas torres.

- Las alarmas de incendio se deben accionar sólo en caso de emergencia.
- En el momento que se acciona el sistema de incendio se activan los presurizadores de aire de escaleras y los extractores de humo de subsuelo de modo que se garantiza la evacuación segura del edificio.
- En el momento que se accionan las alarmas de incendio queda prohibido utilizar los ascensores.

MANTENIMIENTO, el sistema de incendio funciona a pesar de cortes eléctricos ya que utiliza como fuentes baterías UPS que tienen garantía de 6 meses, la vida útil de los mismos varía entre 1 y 2 años (se debe revisar el correcto funcionamiento de los mismo cada períodos máximos de 6 meses).

Cuando se accionan las alarmas, el sistema se debe reiniciar. Esta tarea sólo la puede realizar personal idóneo.

JARDÍN VERTICAL:

MATERIALES UTILIZADOS:

- Filtro Geotextil de 250 grs con malla polímera entramada, como sustrato, realizado el 80% de su material con retazos de la industria textil, que brinda las mejores condiciones de capilaridad, resistencia y durabilidad para que la planta se desarrolle según el método de irrigación hidropónica, imputrefactible y de ph balanceado.
- Grampas náuticas 18/8 mm de acero inoxidable, como condición esencial, a fin de evitar cualquier oxidación de este material.
- Especies vegetales seleccionadas según criterios de fisionomía, orientación y estética (ver gráfico 4). Se pide respetar las especies sugeridas por la sección botánica y en caso de cambiarse, coordinar con los diseñadores.

- Goteros Auto compensables 2lts/h
- Mangueras de 10k de presión.
- Controladora, con 6 ventanas de programación marca Galcon, modelo AC-4.
- Filtrado según sistema controlado de partículas, cloración y bacterias, con controlador de presión.
- Dosificadora cíclica según ritmo de 0.5 / 2 % 'de 1L c/ 200gr inyector de marca Tefen – MixRite 2.5.
- flotante automático con alarma.
- Bomba periférica de 1hp a 220v.
- Válvulas solenoides con garantía mínima de 24 meses.
- Sales Hidropónicas / Solución de nutriente certificada, en cantidades balanceadas de Nitrógeno, Potasio, Calcio y Micro elementos.
- sistema automatizado de Riego, independiente a red eléctrica y de provisión de agua que garantice condiciones de vida según humedad estable permanente mínima del 20%.

RIEGO Y AUTOMATIZACION

El sistema de riego es el corazón de un ecosistema vivo por lo tanto un factor determinante a la hora de ser desarrollado en cuanto a su estabilidad, funcionamiento y duración.

El agua de red es filtrada de manera tal que garantiza la estabilidad del sistema, evitando el ingreso de materia sólida, viva y contaminantes que altere el PH a conductibilidad eléctrica y la química del jardín poniendo en riesgo la vida del mismo.

Se utiliza un sistema de irrigación hidropónico, con inyección de nutrientes automatizados a base de una solución estable de NPK+CA+MG y micro elementos el cual se acopia en dos tanques, uno de solución concentrada y otro (de mayor capacidad) de solución dosificado

BOTÁNICA

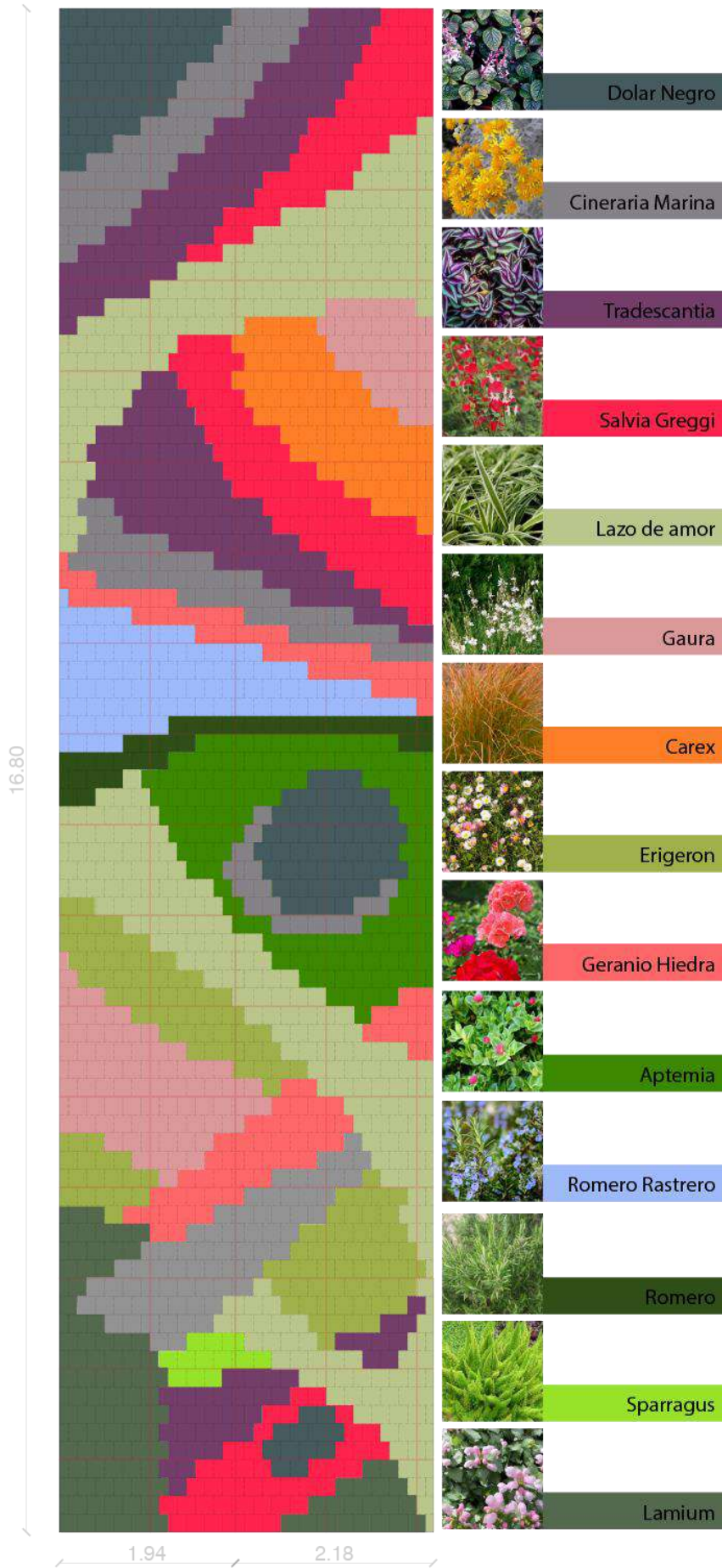
Las especies elegidas fueron seleccionadas teniendo en cuenta temperaturas y que no sean susceptibles a las heladas. Fueron colocadas con sumo cuidado de no lastimar las mismas, sobre todo sus raíces, las cuales no contienen tierra (ya que podría desestabilizar el sistema hidropónico) y en los casos que se haya usado algún sustrato, el mismo no ocupó más del 15% de espacio disponible en el bolsillo de cada planta, es estable, imputrefactible, liviano y de PH neutro para asegurar que no modifique la estabilidad del sistema.

El MANTENIMIENTO de este sistema debe realizarse una vez al mes.

Entre los meses de septiembre/octubre (una vez que haya terminado el período de heladas) se debe realizar la reposición de especies

En el siguiente gráfico se presenta la composición morfológica y distribución de especies de nuestro jardín vertical:

STEFANO V



6. CUIDADOS ESPECIALES

6.1 ASPECTOS GENERALES

HUMEDAD

En la construcción de su departamento se han empleado materiales de primera calidad para impermeabilización de modo que impiden el paso del agua del exterior. Sin embargo, así como NO es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se utiliza hormigón, morteros, ladrillos, etc., que inicialmente quedan saturados de agua, por lo cual, esta humedad demora largo tiempo en eliminarse completamente.

Por lo tanto, es fundamental durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa, igualmente debe preocuparse de emplear calefacción seca o si esto no es posible no exagerar con el uso de estufas ya que el proceso de combustión de las mismas libera partículas de agua al interior de su vivienda.

HUMEDAD DE CONDENSACIÓN

En la construcción de su unidad de vivienda se emplearon materiales de primera calidad y con una transmitancia térmica muy baja, ya sea en muros con panelería EPS y en aberturas exteriores donde se utilizó doble vidriado hermético. En los meses de otoño e invierno, por las bajas temperaturas exteriores es posible que las paredes y/o cristales de su vivienda escurran agua.

Esa agua que se ve, se debe al fenómeno llamado "condensación". La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire interior se concentra al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas.

El agua producto de la "condensación", presente en su vivienda, puede ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, por la aparición de malos olores, hongos, manchas y además suelta las pinturas y daña los papeles murales, desprendiéndolos, ya que la humedad reblandece el pegamento en las zonas de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches.

Es muy importante que mantenga sus ambientes ventilados a pesar de las bajas temperaturas exteriores. **Jamás tape las rejillas de ventilación que se pueden encontrar en su baño.**

En caso de ausencias prolongadas, se deben dejar las puertas de placares abiertas ya que el MDF puede generar hongos.

RECOMENDACIONES ESPECIALES PARA ELIMINAR EL EXCESO DE AGUA

A) Ventilación:

- Ventile las habitaciones todos los días por lo menos dos horas en la mañana y una hora en la tarde.
- Si es posible, deje la ventana de su cocina abierta para que haya ventilación.
- Ventile los baños, especialmente durante y después de tomar una ducha caliente.

B) Calefacción:

El sistema de calefacción central por radiadores es una comodidad que ofrece el edificio a residentes. Cada departamento está equipado con un termostato analógico que permite regular la temperatura interior según las necesidades individuales. Sin embargo, es importante recordar que si el departamento va a quedar vacío durante un período prolongado, es recomendable bajar temperatura del termostato y apagar la calefacción para evitar el desperdicio de energía y el aumento innecesario de las expensas. Por otro lado si desea poder medir el consumo individual de su vivienda, en el palier se encuentra la caja de acceso a la válvula de calefacción individual, en la cual se puede incorporar un medidor UTI o bien un contador calórico, esta adquisición es a costo exclusivo de cada propietario.

En caso de que desee cambiar su termostato analógico por uno digital, debe tener en cuenta que este tipo de dispositivos requiere pilas para su funcionamiento y estas deben ser reemplazadas periódicamente.

Es fundamental tener en cuenta estas consideraciones para garantizar un uso eficiente y responsable del sistema de calefacción central, contribuyendo así al ahorro energético y al cuidado del medio ambiente.

C) Otras Medidas:

- Mantenga limpias las canaletas de desagüe que hay en la parte inferior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos interiores.
- No seque ropa en el interior de la vivienda.
- No riegue en exceso las plantas de interior.

"En resumen, el fenómeno de la condensación es producto del uso de la vivienda, por lo tanto, sus efectos sobre la misma son de única responsabilidad del propietario".

6.2 LLUVIA Y OTROS.

Otro factor de humedad puede ser la lluvia.

Todos los años, antes de que comiencen las lluvias debe hacerse una revisión minuciosa de canales, bajadas y desagües de aguas de lluvia.

Durante todo el periodo de otoño e invierno, debe hacerse una limpieza, idealmente semanal de las vías de escurrimiento de las aguas de lluvia. Debe cuidarse que no se acumulen hojas secas, polvo, excremento de palomas, u otros, en los canales y bajadas de agua.

"Mantenga limpio los desagües, patios internos y balcones".

7. INSTALACIONES

7.1 ELÉCTRICAS.

- La capacidad del empalme eléctrico está establecida para cada proyecto en particular. Cualquier equipo que usted quiera utilizar y que requiera de una mayor capacidad, producirá un recargo en el circuito que dejará su vivienda sin corriente eléctrica. Para solucionarlo debe desconectar el equipo que ocasionó el problema y luego subir la térmica que se encuentra en el tablero de su departamento.
- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, secadoras, etc.), deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto.
- No utilice ningún artefacto eléctrico con manos, pies o cabellos húmedos o mojados.
- Desde el punto de vista económico, se sugiere no instalar lámparas de 100 o más watts, propicie las de bajo consumo.
- No enchufe ningún artefacto a través de adaptadores.
- Los enchufes han sido proyectados para uso de artefactos tales como: aspiradoras, enceradoras, lámparas, equipos de música, etc. Y tiene una capacidad de 10 amperes y no resisten artefactos de mayor potencia como: máquinas de soldar, otras herramientas y artefactos de alto consumo eléctrico.

7.2 PORTEROS ELÉCTRICOS:

Se recuerda que se denomina TORRE 1 a la de uso exclusivo residencial (ubicada en esquina entre Costanera y Biallet Massé) y Torre 2 a la de usos mixtos.

Los números internos están codificados haciendo referencia Torre-Piso-Dto. Por ejemplo:

- interno 124 (Torre 1, Piso 2, Dto 4 ó D)
- interno 125 (Torre 1, Piso 2, Dto 5 ó E)
- interno 234 (Torre 2, Piso 3, Dto 4 ó D)
- interno 161 (Torre 1, Piso 6, Dto 1 ó A)

Las unidades habitacionales se entregan con portero eléctrico común (sin visor) sin embargo se deja previsto el cableado IP que permite la instalación de visor de imagen en el caso de que el copropietario desee instalarlo a su exclusivo costo.

La empresa prestadora de este servicio es AP. Contacto: ventas@apserviciosit.com.ar

7.3 SANITARIAS

- Las gomas de ajuste y cierre de las llaves se deterioran frecuentemente debido a que se dañan por efecto de la arenisca que trae el agua potable y la dureza de ésta, siendo causante de goteras y filtraciones. Cada vez que se detecte filtración, gotera o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de la goma y se debe proceder a cambiar. Es normal que una llave gotee por 1 ó 2 segundos, si el goteo persiste y es constante la llave requiere de un cambio de goma.

STEFANO V

- Cuando se produzca una filtración (agua o gas) por pequeña que sea, consulte de inmediato a un técnico para que busque la causa y solución del problema. Como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda.
- Al utilizar su lavamanos, recuerde que éste no fue diseñado para soportar un peso excesivo, no se debe subir ni apoyar en él.
- Periódicamente (cada seis meses) se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.
- Flexibles: por la dureza de las aguas (exceso de sales) debe revisar cada 6 meses los flexibles de los artefactos de baño y cocina con el objeto de comprobar su estado y reemplazar éstos a la brevedad si se encuentran deteriorados, para así evitar problemas o filtraciones.
- Es importante instruir al grupo familiar, de no tirar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos de baño, lavatorios, etc. Por ejemplo, algodón, papeles desechables, restos de comida, etc.

8. MANTENCIÓN DE SU DEPARTAMENTO

El cuidado y la mantención de su unidad es **responsabilidad única de usted**. Toda casa o departamento, para que se conserve en buen estado, tiene que ser mantenido. Cuando se produzcan fallas no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores.

8.1 PINTURAS

Las pinturas que se aplican a los cielorrasos, paredes, puertas y otros elementos de madera y hierro son de buena calidad. Sin embargo, tienen una duración definida que depende del uso de la vivienda y de su mantención.

Hay que considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que, por efectos del tiempo, del sol y especialmente de la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo e incluso pueden llegar a desprenderse.

Es necesario entonces, si se quieren mantener en perfecto estado las superficies pintadas, someterlas al siguiente proceso de mantención:

- a. Cielorrasos de zonas húmedas como baños y cocinas: repintar cada 1 a 2 años
- b. Otras pinturas interiores: repintar o repasar cada 2 años
- c. Elementos metálicos: revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido. En este caso, repintar previa limpieza con anticorrosivo convertidor del óxido

8.2 PUERTAS Y VENTANAS

Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que se deterioran y se daña el muro o tabique de donde cuelgan. Cuando una puerta presenta dificultades para cerrar, es necesario determinar si el problema se debe a humedad o, a ajuste de las bisagras. En presencia de humedad, la madera se hincha y la puerta se aprieta. En este caso no es conveniente rebajarla y recorrerla con cepillo, ya que cuando la humedad desaparezca, la puerta volverá a su dimensión normal.

En cuanto a los ventanales de aluminio, recomendamos cerrar las ventanas y puertas en forma suave y cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el maltrato. Todos los problemas pueden ser evitables si se mantienen limpios los rieles, no se golpean las ventanas y los pestillos que usan en forma correcta, con cuidado y sin forzarlos.

Las ventanas, puertas y ventanas deben ser mantenidas por el propietario. Recuerde mantener limpios los desagües de los perfiles (perforaciones de los rieles), realice mantenciones de rieles, carros y sellos de las ventanas al menos una vez cada doce meses con un lubricante adecuado.

8.3 VENTILACIÓN

Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener seca su vivienda, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (los vidrios no dejan pasar los rayos ultravioletas). Esto junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación.

Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad, oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para la aireación de los rincones.

8.4 FISURAS

7.4.1 Las fisuras que suelen aparecer en las viviendas en general se pueden calificar de normales, y no son signos de mala construcción sino del comportamiento propio que tienen los materiales empleados sobre todo cuando las terminaciones son de yeso.

En una vivienda hay losas de hormigón, muros de albañilería generalmente recubiertos con estuco en base a morteros de cemento y yeso. En los primeros dos o tres años de terminada la vivienda aparecen fisuras producto de la retracción de fraguado del hormigón. Además, la vivienda está sometida a sismos muchas veces no perceptibles por el ser humano y a bruscos cambios de temperatura que favorecen la formación de fisuras.

En general, estas fisuras no son motivo de preocupaciones y no hay riesgos de daños estructurales en la edificación.

Debe entenderse, que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo.

7.4.2 - Existe además otro tipo de fisuras que corresponden a la unión de distintos tipos de estructuras (tabique con muro de panelería). En estos encuentros muchas veces se diseñan juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir en lo posible la fisura, que con el tiempo presentará en la unión de elementos materiales distintos, que trabajan en forma diferente. Esto es perfectamente normal.

De aparecer esta fisura, tampoco causa ningún tipo de daño estructural y, por lo tanto, no debe causar preocupación. En general, podemos afirmar que las fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran.

7.4.3 En el caso de que la fisura tenga un efecto estético importante, puede proceder a disimularla de la siguiente manera:

- a. Limpie y abra ligeramente la fisura con una espátula, retirando superficialmente la pintura, pasta y/o estucos sueltos en un espesor no mayor a 3 mm, en profundidad y ancho.
- b. Selle la fisura con un sellante tipo silicona y que pueda pintarse sobre él.
- c. Vuelva a pintar.

9. RECOMENDACIONES GENERALES

9.1 CUIDADOS ESPECIALES

- a) La limpieza de pisos cerámicos y porcelanatos en baños, cocina u otros recintos, debe ser realizada con paños húmedos. No deben baldear los pisos para evitar daños a otros materiales o a vecinos.
- b) En los enchufes no es recomendable adicionar adaptadores y enchufar más de un artefacto eléctrico, sobre todo si es de alto consumo.
- c) Si se produce un corte de suministro de energía eléctrica será bueno apagar la totalidad de los aparatos eléctricos ya que cuando se reinicie dicho suministro, éste lo puede hacer con variaciones de voltaje que pudiesen dañar sus artefactos.

9.2. ALGUNAS CONSIDERACIONES

- Coloque en patas de sillas, sillones, muebles, etc. Tapitas de fieltro que pueda adquirir en ferreterías o supermercados.
- Nunca arrastre un mueble pesado, levántelo para desplazarlo.
- La limpieza debe realizarse con un traperero seco y las manchas se deben limpiar con un traperero húmedo pero focalizado en la zona de la mancha.
- Limpie los filtros y aireadores de las llaves y duchas una vez al mes.
- Limpiar las juntas del baño de manera frecuente con lavandina diluida en agua para evitar la fricción constante (aplicar con rociador y dejar actuar).

10. MATERIALES

PORCELANATOS:

- Palieres: Cerro Negro - BLEN Cemento NATURAL rectificado 61x61
- Interior dptos./Locales: Cerro Negro - BLEND Cemento PULIDO rectificado 58x58
- Patios/balcones: Cerro Negro - Fortaleza GRIS 38x38
- Revestimiento BAÑOS: Cerro Negro - SAVANE extra pedra Ferro Rectificado 38x74
- Revestimiento COCINAS: Cerro Negro - ASPEN mate 59x29

ARTEFACTOS SANITARIOS:

- Inodoros y bidet FERRUM
- Bachas de baño en suit: DECA OVAL negro mate L.1036.94 – 39x39x22.5
- Bachas de baño social: DECA CILINDRICA negra mate L.1050.94 - 40x40x21

GRIFERÍAS:

- Bacha cocina: FV Arizona o FV Puelo monocomando (según la unidad)
- Bacha baño: FV Puelo
- Ducha y bidet: FV TRIADE

PINTURA:

- Blanco (marca sinteplast)
- Gris Fantasma (marca Fadepa)

REVESTIMIENTO PLASTICO: REVEAR - Color oso polar

MICROCEMENTO: Quimtex.

MUEBLES:

- Melamina Negro Amberes marca FaPlac
- Melamina Marron Scotch marca FaPlac
- Marmol negro boreal

11. PROVEEDORES SUGERIDOS:

ELECTRICISTA:

- Aranibar, Gonzalo - Tel: 351-6189802

INSTALADOR DE AA:

- Utrera, Mauro - Tel: 3573-443385

PLOMERO:

- Picardi, Marcelo – Tel: 3541 -651020

MUEBLERO:

- Drevo (Ricci, Federico) – Tel: 351-5158148
- Andrés – Tel: 3541 - 672557

HERRERO:

- Rivero Metalúrgica (Rivero, Mario) – Tel: 3541-386121

CARPINTERO ALUMINIO:

- Alumher (Pavece, Favián) – Tel: 3541-616105

CARPINTERO:

- Lugo, Jorge – Tel: 3541-573456
- Arcos, Julio – Tel: 3541-598817

DURLERO:

- Lenua, Fernando – Tel: 3541-336832
- Julio – Tel: 3547-675404

DISEÑADORAS:

- Silvestro, Anabella – Tel. 3541 – 381688
- Herrera, Paola – Tel. 3541 - 378718