

# ADG12

CAFFERATA 916

MANUAL DE USUARIO





# Índice

## 1. INTRODUCCION

## 2. ASPECTOS GENERALES DE CUIDADO Y MANTENIMIENTO

- 2.1. Humedad:
  - 2.1.1. Producto de la construcción
  - 2.1.2. Por condensación
  - 2.1.3. Aparición de Fisuras

## 3. RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE SU DEPARTAMENTO

- 3.1. Ventanas de Aluminio, Cerrajería de las Ventanas y Mamparas corredizas o rieles
- 3.2. Puertas de madera.
- 3.3. Cerrajería.
- 3.4. Muebles de cocina.
- 3.5. Placares.
- 3.6. Mesadas de cuarzo.
- 3.7. Aparatos Sanitarios.
  - 3.7.1. Inodoros.
  - 3.7.2. Bachas de baño.
- 3.8. Griferías.
- 3.9. Espejos.
- 3.10. Pisos porcelanatos y cerámicos.
- 3.11. Pintura.
- 3.12. Instalaciones:
  - 3.12.1. Instalaciones eléctricas.
  - 3.12.2. Instalaciones de agua.
  - 3.12.3. Instalaciones de desagüe.

## 4. ÁREAS COMUNES

- 4.1. Vías de acceso - estacionamiento.
- 4.2. Azotea
- 4.3. Ingreso al edificio
- 4.4. Servicios, conexión de aire acondicionado, telefonía y tv por cable
- 4.5. Ascensores
- 4.6. Portón levadizo
- 4.7. Tanques de agua

## 5. POST-VENTA



## 1 INTRODUCCION

El presente manual del usuario ha sido creado y elaborado por ADG Emprendimientos Urbanos para el correcto uso y mantenimiento de su departamento. El mismo fue creado adecuándolo a nuestros sistemas y tipos de acabados, con lenguaje sencillo y directo con el propósito de conocer y aplicar toda la información que usted necesita.

El presente manual además incluye una breve descripción de los diferentes elementos que componen su vivienda y a continuación las correspondientes instrucciones de uso, conservación y mantenimiento, así como los alcances por garantía de cada uno de ellos. Además incluye las recomendaciones principales para el uso de los espacios comunes del edificio.

Todos los materiales y procesos utilizados en la construcción obedecen a estándares de calidad, sin embargo debido al desgaste ordinario de los bienes instalados o una manipulación deficiente de estos, pueden ocurrir algunas eventualidades, por lo que es necesario cumplir con las recomendaciones que se describen en el presente manual.

## 2 ASPECTOS GENERALES DE CUIDADO Y MANTENIMIENTO

### 2.1. Humedad:

#### 2.1.1. Producto de la construcción

En la construcción de las viviendas se han utilizado diferentes materiales. Al inicio de la construcción estos elementos quedan saturados en agua. Esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente, ya que al igual que no permiten el ingreso de agua, tampoco es fácil que salga la humedad interna. Para ayudar a la eliminación de la humedad se recomienda ventilar diariamente y en forma generosa el departamento.

#### 2.1.2 Por condensación

La condensación se produce en el interior de la vivienda, en muros y techos, cuando al aire interior (de mayor temperatura) se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y techos. A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura del aire exterior, se producirá más condensación del aire.

Esto se da en los meses del invierno, en las paredes y/o vidrios de su vivienda, puede además ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, y además suelta las pinturas, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente por las noches.

Este problema no se debe a una mala construcción, generalmente suceden por el uso de la vivienda y prácticas de ventilación poco adecuadas.

**Para disminuir al mínimo el riesgo de la condensación, se recomienda lo siguiente:**

- \* Abrir puertas y ventanas para crear una ventilación con corriente leve de aire que se desplace de un ambiente a otro.
- \* Utilizar la campana extractora en la cocina, y en caso de que se perciba humedad en el techo o paredes producido por el vapor, secar con un trapo.
- \* No secar ropa en el interior de su vivienda.
- \* No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
- \* Limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en sus paredes y techos, especialmente en las esquinas.



- \* Evitar las duchas calientes por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo del baño: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor así como ventilarlo adecuadamente.
- \* No cubrir celosías de su vivienda principalmente las que se encuentren en los baños.
- \* Permitir el ingreso del sol de la mañana, en caso de que sea posible, ya que mata todo tipo de bacterias, recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad, y polvo.

### **2.1.3. Aparición de Fisuras:**

Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble.

Uno de estos fenómenos son las fisuras superficiales, las cuales suelen aparecer en las viviendas. Se califican de normales cuando son producto de:

- \* La retracción del fraguado en el hormigón y en los morteros.
- \* Movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles.
- \* Cambios de volumen por variaciones de temperatura y humedad.

Las fallas superficiales por variaciones de temperatura afectan, mayormente, a los pisos superiores por la incidencia del sol sobre las azoteas. Las mismas o fisuras no deben ser motivo de alarma ni preocupación ya que es un hecho común.

Esta es la forma que tiene la estructura para liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento. Asimismo, recuerde que ningún material es inerte a los cambios de temperatura y humedad, ya que se expanden o contraen según se alteren estas variables.

## **3 RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE SU DEPARTAMENTO:**

### **3.1. Ventanas de Aluminio, Cerrajería de las Ventanas y Mamparas corredizas o rieles.**

Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas. Lubricar bisagras y cerraduras con WD-40, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que chorree por el marco, con esto evitará ensuciar la pintura.

Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpia vidrios.

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poco mantenimiento, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.

### **3.2. Puertas de Madera.**

La expansión natural de la madera debido a cambios de humedad es la causa más común por la que las puertas se atracan. Cuando se deba a hinchazón durante un periodo húmedo, no cepille la puerta a menos que continúe atracada después de una temporada.

Antes de cepillar una puerta que se atraca, pruebe otras dos medidas: aplique cera en pasta o cera de vela a la superficie que se atraca o apriete los tornillos que sujetan el marco de la puerta. Si después de esto es necesario cepillar, use lija para suavizar la puerta y pinte o barnice el área lijada para sellarla contra la humedad.



### **3.3. Cerrajería.**

En la puerta principal la cerrajería es con manija y llave. En las puertas interiores es tipo bola. Se recomienda limpiar la cerrajería solamente con paño húmedo, no utilizando productos ni elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños con fibras metálicas. No utilizar tampoco productos para pulir metales ni thinner, ya que son muy fuertes y corrosivos.

No adherir pegamentos o cintas adhesivas a la superficie de la cerrajería ya que podría dañar la película de acabado de las mismas.

Las cerraduras interiores de SS.HH. y walking closet no requieren de una llave cuando está bloqueada la perilla interior. Se pueden abrir con sólo introducir una moneda o cualquier llave.

Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, puede utilizar aerosoles o siliconas del tipo que se utilizan en los automóviles o aceite de máquina de coser.

### **3.4. Muebles de cocina.**

La melamina es un material de larga duración, pero todo depende de como los cuide. Para ello debe mantener el ambiente y los muebles continuamente ventilados; ya que el agua o exceso de humedad los pueden dañar.

- \* Evitar la acumulación de polvo en las bisagras, por cuanto producirán que estas se deterioren.
- \* Usar campana extractora para evitar que el vapor produzca daños en los muebles.
- \* No emplear cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.
- \* No utilizar elementos limpiadores abrasivos ni soluciones blanqueadoras o disolventes tipo lavandina o thinner, detergente para ropa y vajilla, esponjas verdes, ni productos alcalinos.

### **3.5. Placares.**

Los placares son de melamina, para lo cual se tomara en cuenta las características del mobiliario anteriormente descrito, y además las siguientes recomendaciones:

- \* Evitar abrir y cerrar puertas bruscamente y colgar algún elemento pesado en ellas para evitar su descuadre.
- \* Evitar acumulación de polvo en las correderas, ya que producirán que estas se deterioren.
- \* Limpiar empleado esponjas suaves y detergentes; y retirar los residuos del limpiador con un paño húmedo.
- \* Utilizar deshumificadores dentro de los placares.

### **3.6. Mesadas de cuarzo.**

Las mesadas son de cuarzo. Al ser una piedra artificial puede sufrir daños como quebraduras si son golpeadas por objetos pesados; para su buen mantenimiento se recomienda:

- \* Usar jabón líquido para limpiar con un trapo blanco de algodón.
- \* No limpiar con productos químicos, abrasivos, como lavandinas, detergentes, ácidos, Thinner, desinfectantes.
- \* La piedra no debe tener contacto con grasas, cosas calientes, jugo de limón, cigarrillos.
- \* Debe aplicarse sellador en intervalos de tiempo de 5 a 6 meses.

### **3.7. Aparatos Sanitarios.**

#### **3.7.1 Inodoros**

En todos los baños se han instalado inodoros color blanco con asiento. Es importante no tirar elementos que puedan obstruir los desagües (como por ejemplo: algodón, elementos de higiene femeninos, exceso de papel, cualquier otro objeto, etc.)

Para mantener adecuadamente sus sanitarios, utilice en la limpieza diaria soluciones de agua y detergente neutro.



Para mantener adecuadamente sus sanitarios, utilice en la limpieza diaria soluciones de agua y detergente neutro.

### **3.7.2. Bachas baños.**

Mismo cuidado de la mesada de cocina. Se instalaron mesas de cuarzo con bachas blancas y griferías (ver especificaciones aparte).

### **3.8. Griferías**

La grifería es un elemento que está expuesto al trabajo diario permanente a un inmueble, por lo tanto es necesario que se realice el mantenimiento para asegurar su duración.

No realizar esfuerzos inadecuados a las llaves, debido a que estos pueden provocar una filtración en la unión con la cañería. En caso de producirse una filtración, por pequeña que esta sea, se deberá informar a la Administración para buscar la causa y solución del problema.

### **3.9. Espejos**

El mejor procedimiento de limpieza es usando agua limpia y tibia, aplicada con un paño suave o toalla de papel. No usar trapos sucios, navajas o algún otro abrasivo. Evite el empleo de líquidos limpiadores ácidos (especialmente el ácido muriático) o alcalinos y/o que contengan amoníaco. No permita que el limpiavidrios tenga contacto con los bordes o la parte posterior de los espejos, cuidando de no ejercer una presión excesiva sobre el material.

### **3.10. Pisos porcelanatos y cerámicos**

Limpieza: simplemente aspírelas cuando sea necesario y en opciones realice un trapeado húmedo con agua tibia. Si le parece que es necesario, use un limpiador especializado o una solución ligera que no produzca demasiada espuma. Enjuague minuciosamente.

No utilice limpiadores para pisos plásticos y cerámicos, que formen una película sobre la superficie. Porque a la larga se pegan y no salen, dejándola con aspecto de sucio.

Hongos: en recintos que no sean ventilados adecuadamente es posible que aparezcan hongos en la fragua. Ventile directamente recintos como baños y cocinas, si así y todo aparecen fraguas limpie con un paño con cloro en agua muy suave para no deteriorar la cerámica y luego enjuague con abundante agua.

### **3.11. Pintura:**

La pintura es una composición química líquida formada por resinas, pigmentos y aditivos que son mezclas en forma equilibrada. Tiene la función de dar color y proteger la superficie sobre la cual se aplican.

Para todos los elementos que van pintados en el departamento se ha utilizado pinturas de primera calidad, sin embargo tienen una duración definida que depende del uso y manutención.

En general, hay que considerar que las distintas superficies deben repintarse periódicamente, ya que por efecto del tiempo, el sol y la humedad, las pinturas se desgastan, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a agrietarse o desprenderse.

#### **Se recomienda lo siguiente:**

- \* Cielorassos de cocinas y baños repintar cada año con latex lavable blanco.
- \* Evite golpes, roces y el contacto con materiales cáusticos. Es aconsejable proteger los cantos de muebles que estén en contacto con las paredes.
- \* Se debe realizar un mantenimiento de la pintura periódicamente.



### **3.12. Instalaciones:**

#### **3.12.1. Instalaciones eléctricas.**

La energía que suministra la empresa encargada es de 220 voltios. Las instalaciones eléctricas están compuestas por todo el sistema eléctrico que comprende: cables, tuberías, cajas eléctricas, llaves electromagnéticas, medidores, etc. Ante cualquier problema que surgiera con el sistema eléctrico deberá comunicarse con la administración del edificio. No manipule usted mismo ningún cableado ya que podría ser peligroso.

#### **Tenga en cuenta las siguientes sugerencias:**

- \* Compruebe que la potencia de sus electrodomésticos no sobrecarguen la capacidad de instalaciones.
- \* Evite los golpes en los mecanismos y cuadros eléctricos. Desconecte los enchufes de la red con suavidad, no tire del cable.
- \* Procure no utilizar el mismo enchufe como toma eléctrica para varios aparatos, no utilice “múltiples” de manera permanente.
- \* Cuando se ausente de la vivienda por un tiempo prolongado o no se utilice la vivienda, apague el interruptor general de la electricidad. Si necesita dejar un artefacto encendido, por ejemplo la heladera, desenchufe los demás.

#### **3.12.2. Instalaciones de agua.**

En su vivienda hay dos tipos de conductos de agua: agua fría y agua caliente. A partir del medidor, cada propietario es RESPONSABLE del mantenimiento y cuidado de las instalaciones. En cada baño, cocina y lavadero se encontrará una llave de paso que controla el flujo del agua. Ante cualquier emergencia se debe suspender el paso de agua, para lo cual tendrá que girar la manija ubicada en ese lugar hasta que quede perpendicular al eje de la tubería.

#### **Se sugiere seguir las siguientes consideraciones:**

- \* Cualquier modificación o ampliación que desee hacer en su instalación, debe realizarla a través de un técnico competente y un instalador adecuado.
- \* Limpie a menudo los filtros, eliminando restos de arenilla. No utilice elementos de limpieza abrasivos.
- \* Si se va a ausentar por mucho tiempo de su vivienda o no lo va a habitar, por favor se recomienda cerrar la llave general de agua.
- \* Si se va a hacer mantenimiento o a reparar el termotanque, cerrar ambas llaves de paso, la de ingreso del agua fría y la de salida de agua caliente. Así como también desenchufarlo.

#### **3.12.3. Instalaciones de Desagüe.**

Esta red está compuesta por los desagües de los aparatos sanitarios y su conexión con las montantes generales del edificio que van a dar a la colectora general.

El desagüe de los aparatos sanitarios y lavaderos, está compuesto por una trampa diseñada para lograr una barrera (sifón) de agua entre el ambiente de su casa y los gases (dañinos a la salud) que puedan emanar del sistema general de desagües. Si no se usan por un tiempo los aparatos y lavaderos, se notará un mal olor porque el sifón de agua se ha evaporado. En este caso solo es necesario dejar correr el agua unos minutos para que el sello se produzca nuevamente. Otro caso común en que las trampas por su forma son más propensas a obstruirse, por lo cual recomendamos evitar que la grasa, fibras, polvo, cabello, y cualquier otro objeto, caigan por el desagüe.



El cuidado y el mantenimiento de su departamento dependen de usted. Toda vivienda para que se conserve en buen estado tiene que ser mantenida. Cuando se produzcan fallas no espere, resuélvalas de inmediato para evitar así problemas mayores.

## 4. AREAS COMUNES

### 4.1 Vías de acceso - estacionamientos.

- \* Solo podrán estacionarse los vehículos en los estacionamientos propios, en los espacios que se encuentran debidamente demarcados como estacionamientos y dentro de sus límites.
- \* Se prohíbe ocupar estacionamientos temporalmente desocupados, salvo con autorización por escrito de su dueño y comunicada a la administración del edificio.
- \* No podrán estacionar vehículos, ni colocar ningún artefacto en parte alguno de los espacios comunes del sector de estacionamiento, en especial sus accesos, rampas y pasillos de circulación.
- \* Se recomienda dejar los vehículos con sus alarmas desactivadas.

### 4.2. Azotea.

En la azotea se encuentra un espacio recreativo diseñado para el disfrute de los propietarios, con solárium y ducha.

- \* Los pisos son de porcelanato, césped sintético y deck simil madera con ducha.
- \* No arrojar basura, mantener limpio el espacio común.
- \* Se recomienda no dejar abiertas las duchas por tiempo prolongado o cuando no estén siendo usadas.
- \* Tener especial cuidado cuando el porcelanato esté mojado porque puede provocar caídas.
- \* No tirar colillas de cigarrillos o apoyar objetos calientes en el césped sintético ni en el deck.
- \* No apoyar reposeras ni objetos pesados en el deck.

### 4.3. Ingreso al edificio.

El ingreso al edificio se realiza con llave electrónica, cada llave tiene un código y se le proporciona a cada propietario dos llaves. Cada llave es única e intransferible, ya que con el código de cada llave se lleva un registro. En caso de que se quisieran pedir más llaves no dude en comunicarse con la administración del edificio para solicitarlas, las mismas tendrán un costo que se les informara en el momento de solicitarlas.

Recomendamos por favor corroborar siempre que la puerta de ingreso permanezca cerrada. No dejarla abierta por mucho tiempo ya que cuenta con un sistema de alarma que avisa que la puerta está abierta y ocasionara molestias a sus vecinos.

En caso de cualquier inconveniente comunicarse inmediatamente con la administración del edificio para que contacten a la persona encargada de la colocación del sistema de ingreso.

El mismo posee una batería en caso de que se corte la energía eléctrica en el edificio, que durara aproximadamente 24 horas. En caso de corte dar aviso a la administración de inmediato y pedir corroborar el mantenimiento periódico de dicha batería para no tener futuros inconvenientes.

Además incluye un sistema de alarma monitoreada por Security 24. En dónde un detector de movimiento en el palier se activará cuando pasado 5 minutos no detecte movimientos.

Y un sensor en la puerta de ingreso por si la puerta es violentada y abierta sin pasar el Tag (llave electrónica).





La empresa de monitoreo ante el disparo del sistema de alarma visualizará las imágenes en el momento y decidirá si es necesario enviar el comando si es un hecho real o bien desestimar si fue un falso disparo.

Además de la puerta de ingreso hay en la puerta a escalera y traba el ascensor (En la puerta de ingreso a la escalera y en el pulsador del ascensor también se encuentra un touch que se activa sólo con la llave electrónica)

#### **4.4 Servicios, conexión de aire acondicionado, telefonía y tv por cable.**

La empresa constructora dejara previsto un sistema de preinstalación para la conexión de los equipos de aire acondicionado en cada unidad y su correspondiente desagüe.

Además se instalaron cañerías empotradas en la pared para la conexión de cable y telefonía o internet que deberán ser solicitados por los propietarios. Al igual que los demás servicios, como la energía eléctrica. Al momento de recibir las llaves de su unidad todas las unidades están conectadas al medidor general del edificio, por lo que la boleta se abonara en principio en la liquidación de expensas de cada mes. Cuando sea apropiado se les dará aviso para que, junto con la certificación de escritura en trámite, que deberán solicitar en la Escribanía, pedirán el medidor individual de cada unidad.

#### **4.5 Ascensores.**

El edificio contempla un ascensor, el cual deberá tener un uso adecuado y un plan de mantenimiento periódico, de esta manera brindaran a los propietarios y visitantes un servicio confortable y seguro. Para esto deberá coordinarse con la empresa proveedora. El detalle de la misma le será entregado a la junta de propietarios. Debe considerarse que el mantenimiento mensual será pagado por la junta de propietarios.

**Por ser un equipo electromecánico requiere de cuidados especiales, a continuación se indican algunas recomendaciones básicas:**

- \* Por lo general, los paneles interiores de la cabina son de acero inoxidable. Si es el caso se recomienda limpiar con un paño humedecido.
- \* El piso de cabina del ascensor es de porcelanato. Limpiar con paño húmedo.

**De manera complementaria se tienen que seguir las siguientes recomendaciones:**

- \* No exceder el peso máximo permitido.
- \* Evite la obstrucción de puertas de manera prolongada
- \* Evite en lo posible un uso innecesario para mudanzas
- \* Enseñe a los niños el uso correcto del ascensor
- \* Está prohibido fumar dentro del ascensor y en lugares comunes cerramos (Ley 25357)
- \* Nunca utilice el ascensor en caso de incendio. En casos de emergencias utilice las escaleras estipuladas para este fin.

#### **4.6. Portón.**

El edificio cuenta con un portón de ingreso al estacionamiento de accionamiento manual. Verifique haber cerrado el portón luego de salir o entrar con su vehículo del edificio.

#### **4.7 Tanques de agua**

Los tanques de reserva agua generalmente están instalados en la azotea del edificio y la cisterna para el bombeo, en planta baja.



Los mismos deberán limpiarse de manera periódica. Esa limpieza y mantenimiento correrá por cuenta de la empresa administradora del edificio quien contratara el servicio y luego lo cobrara por expensas. Además la misma será responsable de cualquier daño que ocurra en los tanques.

## 5 SERVICIO POST-VENTA .

La empresa constructora pone a disposición el servicio de POST-VENTA por un plazo de (01) un año a partir de la firma del acta de entrega de posesión a cada propietario. Dicho servicio atenderá los reclamos individuales de los propietarios y la junta de propietarios dependiente del caso.

Los reclamos se tramitaran a través de este servicio y podrá ser únicamente de manera escrita por nuestra página web [www.adgemprendimientos.com](http://www.adgemprendimientos.com) en la solapa post-venta. Usted deberá enviar un detalle completo del problema seguido de fotos del mismo. NO se atenderán observaciones que se den a conocer en forma verbal o de manera telefónica.

### Se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) El cliente deberá comunicar al área de POST-VENTA, mediante la página web, completando el formulario correspondiente, indicando los datos del propietario o representante, la dirección del edificio, el piso, numero de la unidad, y teléfono de contacto.
- b) Un representante de la empresa se contactara con el cliente dentro de los próximos días hábiles recibido el comunicado para dar una devolución y coordinar una visita al lugar. Las visitas se realizan en horarios de oficina de 8 am a 16 pm, de lunes a viernes.
- c) Una vez realizada la inspección se firmara un acta de visita.
- d) Luego se coordinara día y horario para realizar los trabajos.
- e) Al terminarse el trabajo se suscribirá un acta de levantamiento de observaciones.

Por otro lado, luego de la entrega de la vivienda, los propietarios se convierten en los responsables exclusivos de esta, por lo tanto será necesario que si se presenta una observación por defectos en los acabados o cualquier defecto que pueda realizarse en un periodo de tiempo máximo de 30 días calendario contados a partir de la entrega/recepción del inmueble. Además el día de la entrega de posesión, los propietarios examinan la unidad que se les está entregando y deberán realizar allí todas las observaciones correspondientes, que se dejen por escrito. Luego no se podrán tomar reclamos relacionados con el funcionamiento o con lo que se encuentra a la vista del departamento.

**Ante cualquier emergencia les será indicado el contacto de la ADMINISTRACION DEL EDIFICIO ya designada previamente quienes se encargaran de atender cualquier emergencia que pudiera ocurrir en el edificio.**

**Agradecemos su confianza y esperamos que disfrute su propiedad.**



**Sigamos construyendo  
el futuro juntos.**