



Este manual tiene por objeto poner a disposición de sus usuarios toda clase de servicios e información relacionada con su vivienda. A tal efecto, dejamos expreso, que su contenido es a título **ORIENTATIVO E INSTRUCTIVO**, ya que, fue realizado con la intención de brindar herramientas y conocimientos generales para facilitar el funcionamiento técnico y la habitabilidad cotidiana de su vivienda.

SUMARIO

> Calidad

Política. Productos. Misión. Visión. Valores. Obras realizadas y nuevos proyectos.

> Su vivienda

Ubicación en la ciudad. Ubicación en el edificio. Presentación de la vivienda. Instalación de los distintos servicios. Uso y mantenimiento de los diferentes ambientes, de las instalaciones y elementos constructivos. Especificaciones técnicas y recomendaciones.

> Posesión

Entrega de llaves y documentación. Altas, permisos y autorizaciones de servicios.
Comprobaciones. Actuaciones para la posesión. Formación del consorcio de propietarios.

> Seguridad

Recomendaciones en cuanto a medidas de protección y seguridad para el uso de ascensores y la prevención de incendios, explosiones y robos.

> Reglamentos

Penalidades y Habilitaciones.

> Contactos

Información sobre asesores y proveedores de la construcción.



CALIDAD

- > Nuestra política.
Nuestros productos.
Misión-Visión-Valores
- > Obras realizadas
- > Nuevos proyectos



Nuestra Política

Nuestra política empresarial se basa en la atención personalizada a nuestros clientes por destacados profesionales de larga trayectoria dentro de la Empresa, conformando así una relación de confianza y acompañamiento permanente en la toma de decisiones.

La máxima calidad ofrecida, a un precio competitivo, hace que nuestros departamentos sean altamente calificados dentro de la plaza y cuenten con este valor agregado para nuestros clientes, adaptándonos siempre a las necesidades de los mismos y a los cambios del mercado.

Nuestros productos cuentan con el sello de Garantía JAUREGUI, que reúne la experiencia de más de 40 años, cumpliendo con excelencia profesional, apostando a futuro, y con el apoyo de un verdadero servicio de post-venta, demostrando así que acompañamos a nuestros clientes en sus decisiones.

Nuestros productos

Nuestros productos están dirigidos a inversores y a usuarios, lo que hace que sean tanto decisiones rentables como lugares que ofrecen experiencias únicas para vivir.

Nos ocupamos del bienestar de las personas y la confortabilidad que les brindan nuestros productos. Esto determina la calidad de los materiales que seleccionamos, la cuidada ejecución técnico-constructiva con la que operamos, y las soluciones morfológicas y estéticas que nos destacan.

Cada proyecto es un nuevo desafío: crear edificios con valor arquitectónico relevante, enriquecer el paisaje urbano y preservar el medioambiente, realizando emprendimientos sustentables en el espacio y el tiempo.



Misión

Desarrollar propuestas inmobiliarias innovadoras que brinden soluciones de vivienda e inversión, procurando superar siempre las expectativas de nuestros clientes.

Ponderar la EXCELENCIA en el servicio y en la arquitectura, que aportemos en todos sus aspectos esenciales, la calidad de vida, su impacto en la ciudad y el medio ambiente.

Visión

Consolidarnos en el mercado inmobiliario cordobés como desarrolladores de proyectos sobresalientes en calidad total, que logren:

- Mejorar la calidad de vida de nuestros Clientes,
- Agregar valor al paisaje urbano generando zonas con gran potencial,
- Construir emprendimientos de alta demanda por su calidad diferencial, y
- Ponderar la CONFIANZA en todas nuestras acciones y relaciones.

Valores

EXCELENCIA

Buscamos diferenciarnos por la búsqueda continua de EXCELENCIA, superando las expectativas de nuestros Clientes en productos y servicios.

RESPETO

Promovemos el RESPETO por las Personas con las que interactuamos, por la sociedad y el medio ambiente, sustentándolo con buenas prácticas.

RESPONSABILIDAD

Actuamos con RESPONSABILIDAD asumiendo nuestros compromisos para con nuestros Clientes, en pleno cumplimiento de los acuerdos pactados.

CONFIANZA

Cimentamos la CONFIANZA en la excelencia, y en el compromiso asumido de sostener y defender nuestros VALORES hacia nuestras acciones presentes y futuras.

FAMILIA

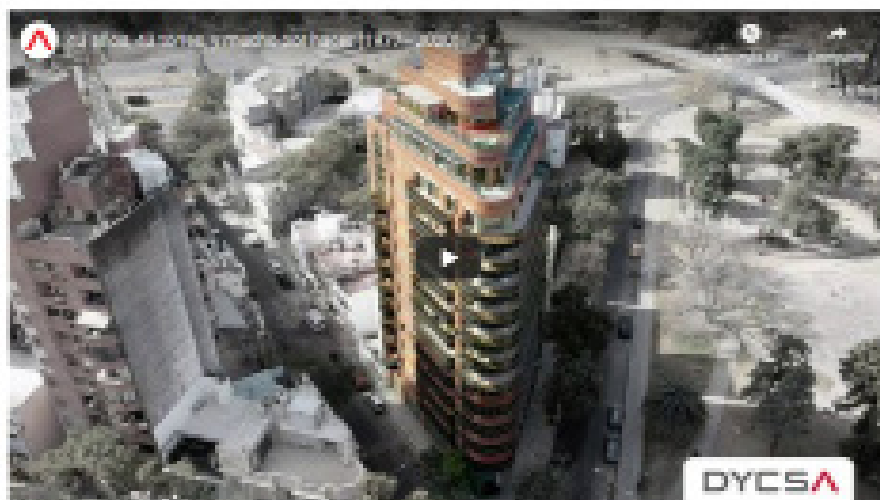
Nacimos como un emprendimiento familiar, y nos hemos transformado en una gran empresa. La concebimos como una FAMILIA, con sólidos vínculos entre nuestros Colaboradores, Clientes y Proveedores.

HUMILDAD

Nuestra actitud más practicada es la HUMILDAD. Hemos transitado un largo camino y tenemos mucho por hacer, nos desafiamos a aprender constantemente, investigando, desarrollando y actualizandonos.

Obras realizadas

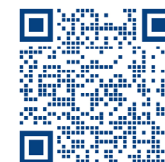
Escaneá el código QR y mirá todo lo que hicimos en estos años...



Nuevos proyectos



Kolm
Ayacucho 455
B° Güemes
Departamentos de 1 y 2
dormitorios con balcón
En construcción.





EL EDIFICIO

- > Ingreso de gran jerarquía.
- > Ascensores puertas automáticas.
- > Balcones con barandas de mampostería y vidrio laminado color.
- > Carpintería exterior de aluminio.
- > Frente de placard.
- > Amoblamiento de cocina con bajo mesada y mesada de granito natural.
- > Calefón LONGVIE o similar.
- > Cableado para portero visor.
- > Baño completo instalado.



Los departamentos

- Instalación para aire acondicionado SPLIT.
- Cableado para CCTV, Internet.comedor.
- Cableado para portero visor.
- Cocina y baño con revestimiento de Alta Calidad.
- Cocina Amoblada.
- Placares en Dormitorios.



Imágenes a Modo Ilustrativo

OLYMPUS X S.A.

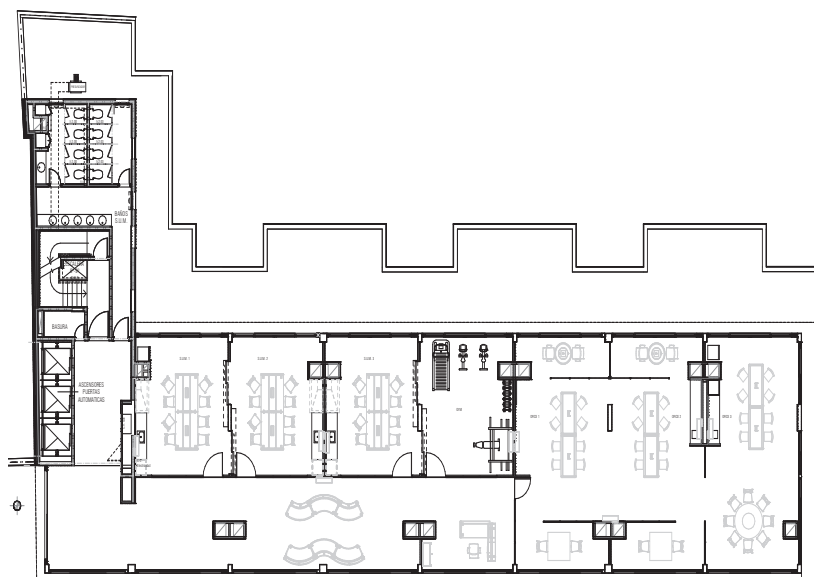
COMERCIALIZADORA Y DESARROLLISTA



AMENITIES

El edificio cuenta con una planta libre en el 8vo Piso con espacios destinados a S.U.M., los ambientes estan dimensionados y equipados con instalacion electrica adecuados para desarrollar actividades de acuerdo a las necesidades del consorcio y de acuerdo a los requerimientos de los habitantes de la Torre.

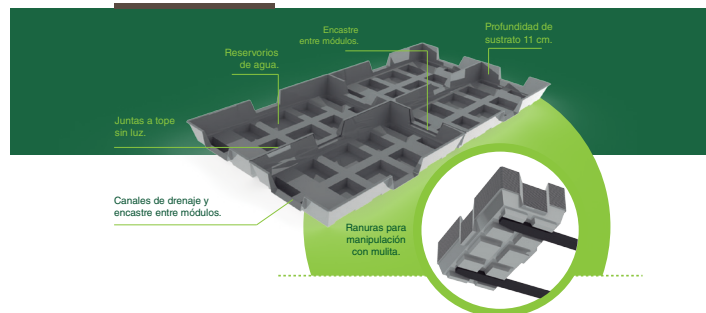
El equipo de profesionales de Dycsa ha desarrollado un esquema, e imagenes ilustrativas de equipamiento a modo de propuesta de uso de este espacio común.



Terraza Verde



MODELO INDUSTRIAL REGISTRADO

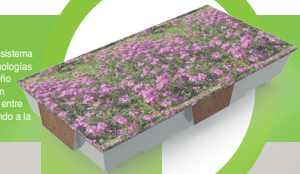


techos
Verdes

El proyecto contempla la colocación de una cubierta naturada de 260 m² aproximadamente, en el techo de los quinchos en el 8° y 9° piso del edificio.

El objetivo es disminuir el impacto visual de la misma y brindar a su vez servicios eco sistémicos de aislación térmica y retardante pluvial, mitigando el impacto ambiental de la intervención en el sitio.

TECHOS VERDES es el único sistema de bajo mantenimiento especialmente desarrollado para condiciones ambientales de climas semiáridos. Este sistema patentado es el resultado de integrar avanzadas tecnologías en mejoramiento vegetal, manejo de sustratos y diseño industrial. Este sistema permite cambiar el entorno en espacios urbanos como azoteas, balcones, selados, entre otros, que requieran bajo mantenimiento, contribuyendo a la sustentabilidad del espacio verde urbano.



ESPECIFICACIONES

MATERIAL:	Polietileno de alta densidad. Resistente a los rayos UV.
DIMENSIONES:	1mt x 0,5mt x 15 cm.
RESERVOIRIO DE AGUA:	0,013 m ³ .
SUSTRATO:	0,12 m ³ .
DRENAJE:	A través de orificios de 8 mm.
PROFUNDIDAD DE LOS RESERVOIRIOS:	40 mm.
PESO DE SUSTRATO:	80 kg/m ² .
PESO DE SUSTRATO SATURADO:	110 kg/m ² .

techos
Verdes

OLYMPUS X S.A.

COMERCIALIZADORA Y DESARROLLISTA



SU VIVIENDA

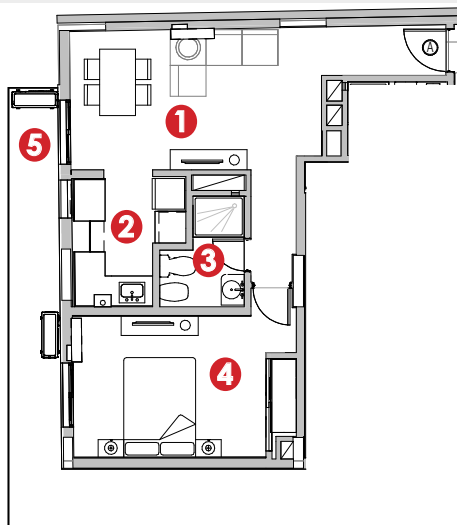
- > Ubicación en la ciudad
- > Presentación de las diversas tipologías
- > Ubicación en el edificio
- > Presentación de los diferentes ambientes de la vivienda
- > Instalaciones de servicios
- > Especificaciones técnicas y recomendaciones
- > Tablas de usos y mantenimiento





Presentación de las tipologías de departamentos en el edificio

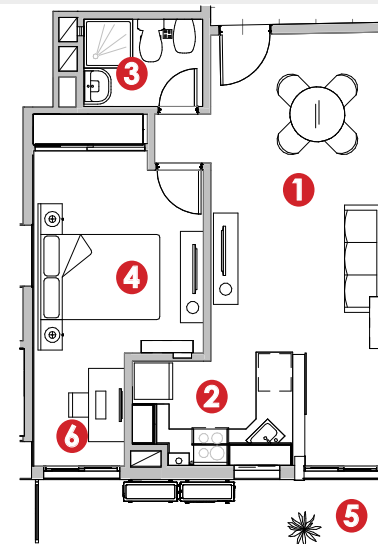
TIPOLOGÍA 1



UNIDADES: Depto A / 1° a 7° Piso

- ① Ingreso - Estar Comedor
- ② Cocina
- ③ Baño
- ④ Dormitorio Principal
- ⑤ Balcón - Terraza

TIPOLOGÍA 2

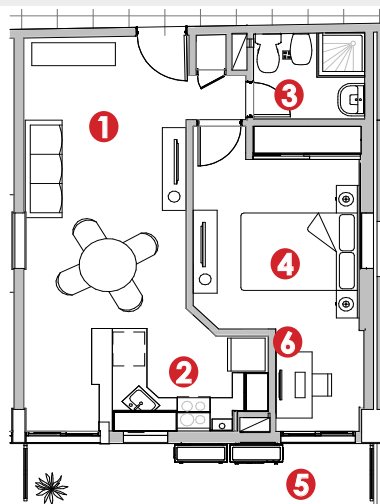


UNIDADES: Depto B / 1° a 7° Piso

- ① Ingreso - Estar Comedor
- ② Cocina
- ③ Baño
- ④ Dormitorio Principal
- ⑤ Balcón
- ⑥ Escritorio

Las imágenes son de carácter ilustrativo y no necesariamente responden al proyecto final.

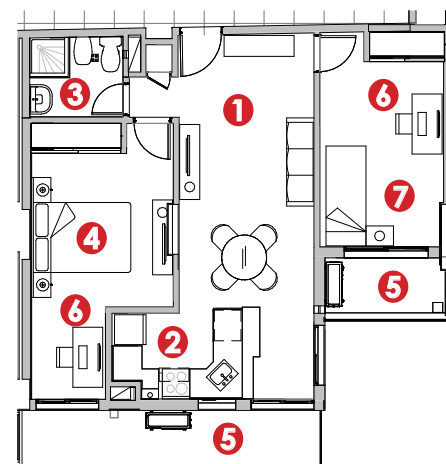
TIPOLOGÍA 3



UNIDADES: Depto C / 1° a 7° Piso

- ➊ Ingreso - Estar Comedor
- ➋ Cocina
- ➌ Baño
- ➍ Dormitorio Principal
- ➎ Balcón
- ➏ Escritorio

TIPOLOGÍA 4

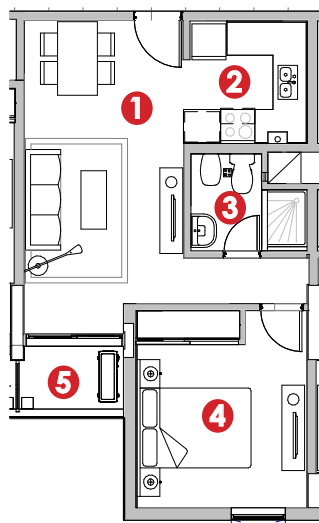


UNIDADES: Depto D / 1° a 7° Piso

- ➊ Ingreso - Estar Comedor
- ➋ Cocina
- ➌ Baño
- ➍ Dormitorio Principal
- ➎ Balcón
- ➏ Escritorio
- ➐ Dormitorio



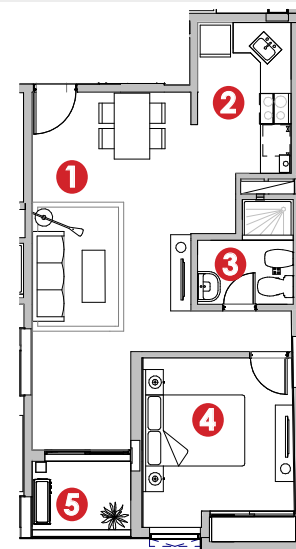
TIPOLOGÍA 5



UNIDADES: Depto E F G H I J K M N O P Q R S T / 1° a 5° y

- ❶ Ingreso - Estar Comedor
- ❷ Cocina
- ❸ Baño
- ❹ Dormitorio Principal
- ❺ Balcón - Terraza

TIPOLOGÍA 6

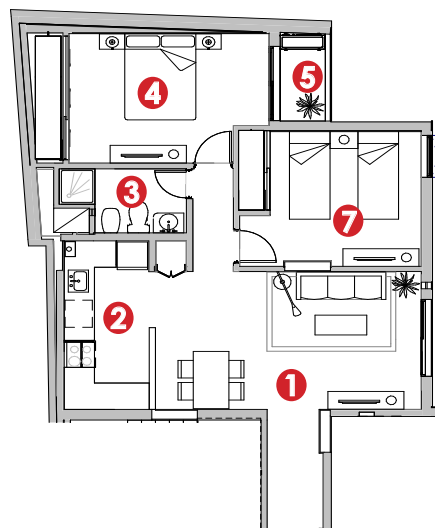


UNIDADES: Depto L / 1° a 7° Piso

- ❶ Ingreso - Estar Comedor
- ❷ Cocina
- ❸ Baño
- ❹ Dormitorio Principal
- ❺ Balcón - Terraza

Las imágenes son de carácter ilustrativo y no necesariamente responden al proyecto final.

TIPOLOGÍA 7

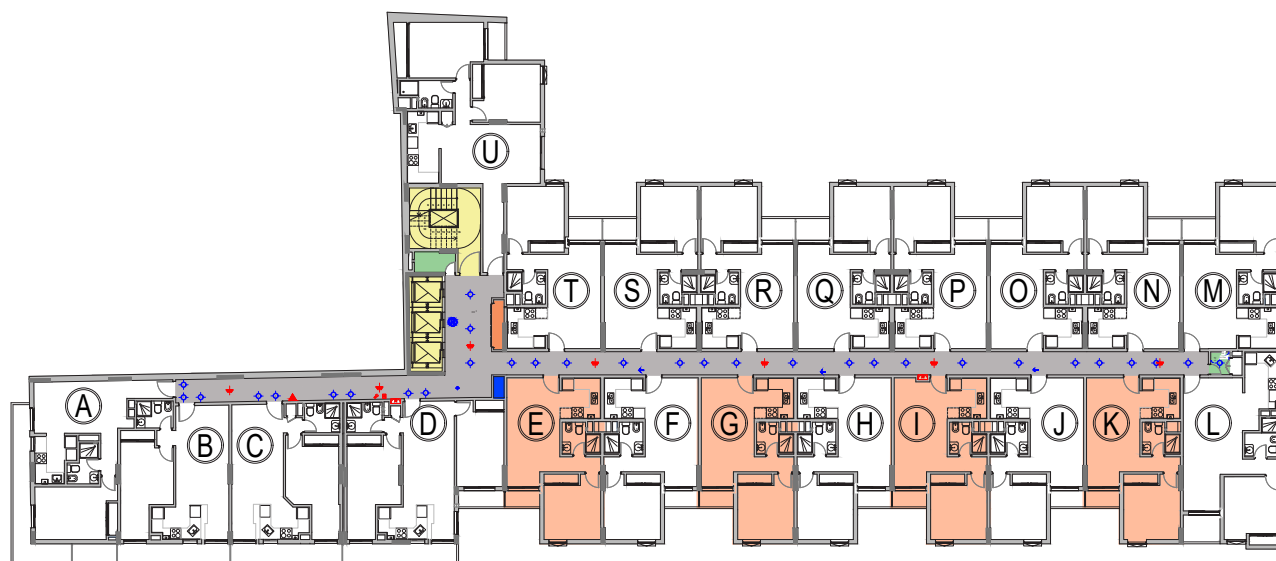


UNIDADES: Depto U / 1° a 7° Piso

- ➊ Ingreso - Estar Comedor
- ➋ Cocina
- ➌ Baño
- ➍ Dormitorio Principal
- ➎ Balcón
- ➏ Escritorio
- ➐ Dormitorio



Ubicación en el edificio



REFERENCIAS:

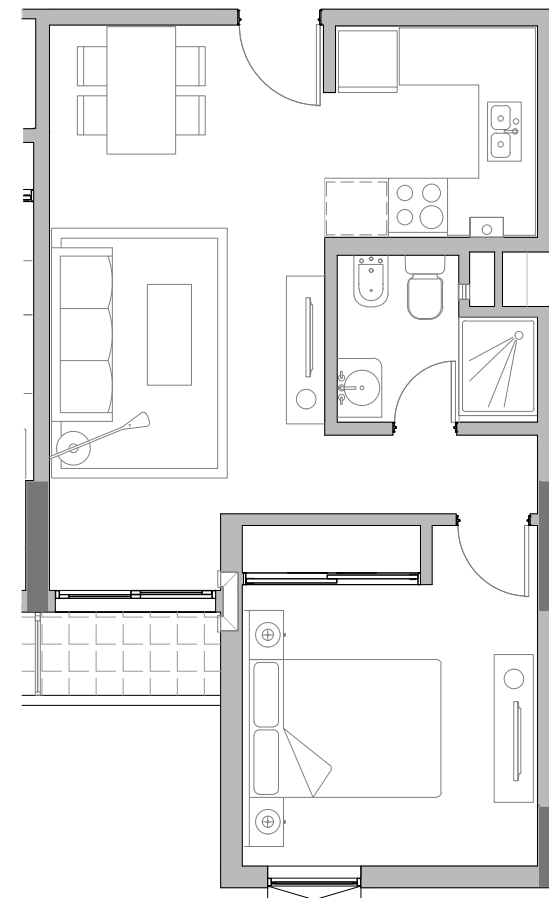
-  Circulación vertical
-  Palier
-  Gabinete Telefonía y Electricidad
-  Medidores de Gas
-  Deposito de Residuos
-  Su Unidad
-  **Hidrante**
-  Avisador Manual
-  Detector de humo
-  Extintor
-  Boca de Luz
-  Luz de Emergencia
-  Detector de movimiento

Presentación de los diferentes ambientes

UNIDAD 2°,3°,4°,5°,6°,7° Piso - E G I
2°,3°,4°,5°,7° Piso - K

- Ingreso
- Estar Comedor
- Cocina
- Baño
- Dormitorio Principal
- Balcón - Terraza

Esquema de distribución.





Instalación de la red de gas

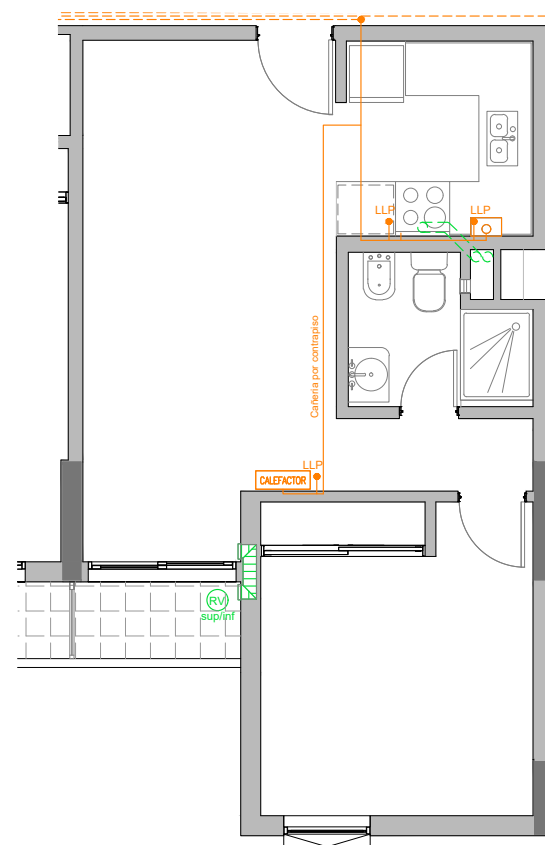
UNIDAD 2°,3°,4°,5°,6°,7° Piso- E G I

2°,3°,4°,5°,7° Piso- K

REFERENCIAS:

-  Red de cañería
-  + LLP Lave de paso
-  Rejilla de Ventilación
-  Calefactor
-  Calefón

Esquema de distribución.



Instalación de la red cloacal y pluvial

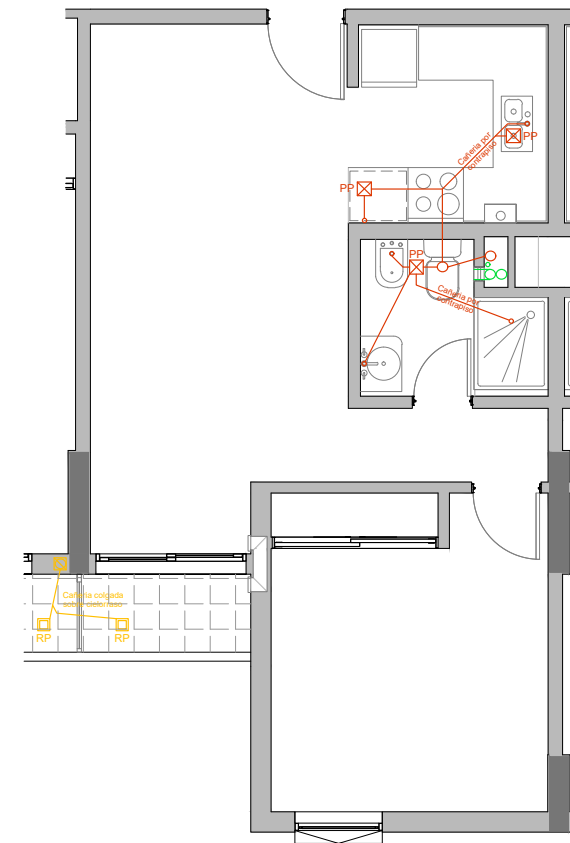
UNIDAD 2°,3°,4°,5°,6°,7° Piso - E G I

2°,3°,4°,5°,7° Piso - K

REFERENCIAS:

-  Red de cañería
-  Montante
-  -
- BAT**  Boca de Acceso
- PPA**  Pileta de Patio Abierto
- RP**  Rejilla Pluvial
-   Rejilla de Ventilación ambientes
-  Bajada pluvial
-  Red de cañería Pluvial

Esquema de distribución.





Aire acondicionado y desagues

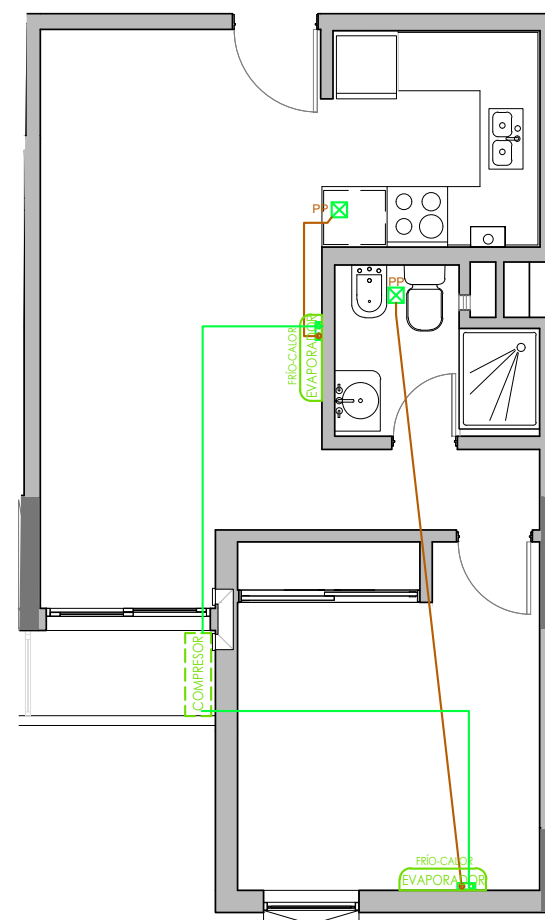
UNIDAD 2°,3°,4°,5°,6°,7° Piso- E G I

2°,3°,4°,5°,7° Piso- K

REFERENCIAS:

-  Red de cañería
-  Cañería de desagüe
-  Ubicación del Evaporador frío-caliente
-  Ubicación del Compresor
-  Pileta de Patio Abierta

Esquema de distribución.



Instalación de la red eléctrica

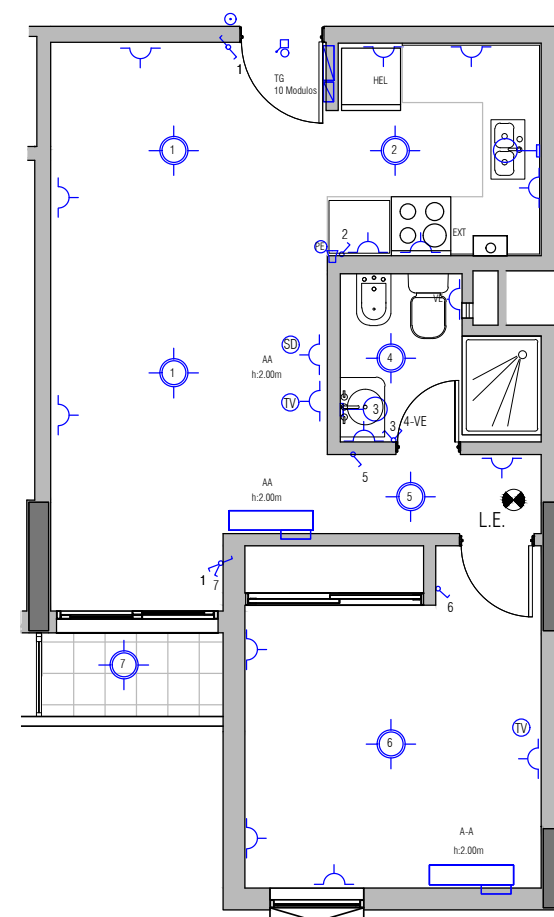
UNIDAD 2°,3°,4°,5°,6°,7° Piso - E G I

2°,3°,4°,5°,7° Piso - K

REFERENCIAS:

	Boca de luz en cielorrasos
	Boca de Luz en pared
	Tomacorrientes
	Llave de Luz
	Conexión Televisión
	Conexión Internet
	Timbre
	Portero Electrico
	TG - Tablero Gral
	Toma Heladera
	Toma Extractor
	Toma de Aire Acondicionado
	Toma de Lavarropas

Esquema de distribución.





Instalación de la red de agua

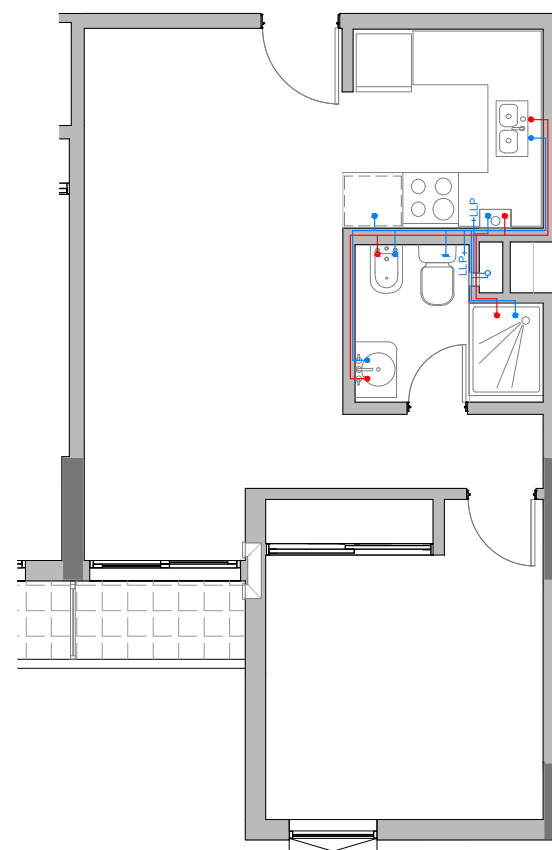
UNIDAD 2°,3°,4°,5°,6°,7° Piso- E G I

2°,3°,4°,5°,7° Piso- K

REFERENCIAS:

- Conexión de Agua Caliente
- + LLP Llave de paso Agua Caliente
- Conexión de Agua Fría
- + LLP Llave de paso Agua Fría
- Montante de Agua Fría
- Montante de Agua Caliente

Esquema de distribución.





Especificaciones y recomendaciones



Las imágenes son de carácter ilustrativo y esquemático, no necesariamente responden al proyecto final ni a su unidad de vivienda.

Elementos constructivos y Terminaciones

- ① Muros**
Tabiquería interior de ladrillo cerámico hueco de distintos espesores con terminación en revoque grueso y enlucido de yeso, terminados con pintura látex. Para limpiar se recomienda la utilización de paños húmedos limpios.
- ② Pisos de porcelanato**
Se sugiere limpiar superficies con paños húmedos, no utilizar lavandinas y protegerlos con autobrillos o acrílicos biodegradables, nunca ceras.
- ③ Carpintería y vidrios**
La carpintería es de aluminio Blanco. Los vidrios son laminados de seguridad 3+3, Incoloro / Float Incoloro de 5mm – Según corresponda.
- ④ Vidrios Balcones**
Vidrio laminado 4+4 de seguridad Incoloro / Templado de 10mm – Según corresponda. Se recomienda verificar el sellado de los mismos con balcones, zócalos y pisos para evitar filtraciones.
- ⑤ Estructura y muros**
Su vivienda cuenta con una estructura antisísmica de Hormigón Armado y tabiques divisorios de ladrillo cerámico hueco. La aparición de micro fisuras es normal, durante los primeros años de terminada la construcción, no debiendo preocupar, ya que es un comportamiento natural de los materiales, a lo largo del tiempo afianzarán su proceso de curado y secado final.
Cielorrasos y molduras
Cielorrasos aplicados, engrosados y enlucidos en yeso.
Molduras de yeso de ejecución tradicional.
Terminaciones con pintura látex color blanco.
Pared Cabecera Dormitorio Latex cod. 3526-D TERSUAVE
- ⑥ DORMITORIOS**
Pisos
Porcelanato Gloria Gris 53x53cm, San Pietro Porcelanatos / Parquet en pisos 6° y 7°. Mantener sólo con paños húmedos.

Espacio de guardado

Frente de placard en MDF con melamina FLAPAC 18mm – Gris Ceniza.
Puertas corredizas con guías sup. e inf.; lateral de aluminio con felpa.
Interior en melamina de 18 mm con cantos de ABS blanco.

7 BAÑOS**Revestimiento muros**

Cerámicos en piso y paredes Parquet Fresno 35x60cm, Cerámica Cortines.

Sanitarios

Losa sanitaria Roca Monaco, color blanco.

Grifería

FV monocomando, línea Arizona.

Vanitory

Campi, Línea Curve, Color Gris / De colgar, en melamina FAPLAC en MDF de 18mm, Color Blanco – Según corresponda

Receptáculo Ducha.

Realizado In situ y revestido con cerámico idem piso. Mantener las juntas tomadas

8 COCINA**Mueble de Cocina**

Bajo mesadas y alacenas de placas de MDF de 18mm enchapados en melamina, Color Gris Grafito.
Herrajes de aluminio.

Bachas

Johnson de acero inoxidable pulido rayado.

Modelos: Cocina: C28 o E50/18 – Según corresponda

Grifería

FV monocomando línea Arizona.

Mesada y Zócalos

Granito natural pulido Gris Mara. Espesor: 2cm.

Características técnicas generales y de espacios comunes**(A) Espacios técnicos**

No modifique los conductos, ya que son espacios comunes que contienen cañerías de servicios generales en su interior.

(B) Balcones

Se recomienda la limpieza regular de los desagües y las aberturas, principalmente en la guía inferior de las carpinterías. Evite accidentes quitando objetos en zonas de riesgo por caídas. No cierre estos espacios ni modifique sin previa autorización. En caso de requerir protección solar, recomendamos el uso de toldos verticales. Tener en cuenta que NO deben ser fijados al cerámico, ni al piso del parapeto o a cualquier elemento donde se pueda dañar la impermeabilización de la terraza. Se deberán tomar a los perfiles de baranda como elementos de fijación interior. Ante cualquier duda, consultar con la administración.

(C) Soporte en muros

Se recomienda la utilización de tarugos y tacos tipo Fischer, tomando en cuenta que existen en los tabiques cañerías de instalaciones bajo el revoque.

(D) Instalación eléctrica

En el tablero eléctrico verifique la posición ON del disyuntor y llaves térmicas. Evite sobrecargar los circuitos. Trabaje cortando las llaves del circuito correspondiente al colocar artefactos por su seguridad.

(E) Cortinas

Black Out con sistema roller en dormitorios.

(F) Luces Led

Se entregan en Balcones.



Garantía de calidad

Certificamos la calidad de construcción del Edificio NOVATERRA III, ubicado en Av. Pueyrredon 580 esq. Arturo M. Bas, Barrio Güemes. Algunos de los artefactos entregados, cuentan con garantía. En caso de necesitar hacer valer la misma comunicarse con el Area de Post-venta de DYCSA para gestionarlo.



Uso y mantenimiento

Indicaciones para el cuidado de los elementos constructivos.

					
¿QUÉ?	IMPORTANCIA	FRECUENCIA	REVISIONES	ACCIONES	MANTENIMIENTO
PAREDES INTERIORES Y EXTERIORES	ALTA	Periódicamente	-Humedades, fisuras, grietas o desprendimientos.	- Reponer o reparar.	- Consulte con un profesional
	MEDIA	2 a 4 años	- Juntas de dilatación y sellado. - Estado de pinturas.	- Ejecutar el tratamiento. - Consultar técnico.	- Yesos y pinturas al agua limpie con un paño seco. - Pinturas plásticas, esmaltes y cerámicos limpie con paños húmedos.
CARPINTERÍA	ALTA	Periódicamente	- Roturas de vidrios - Fijaciones y anclajes defectuosos. - Oxidaciones y corrosiones. - Hongos e insectos en elementos de madera.	- Limpiar guías inferiores y superiores - Limpiar carpinterías y orificios. - Reponer juntas.	CARPINTERIA EXTERIOR - No modifique forma ni dimensiones. - Conservar en buen estado burletes y junta elástica de sellado. - Higienice los vidrios y orificios. - Revisar estanqueidad.
	BAJA	1 a 5 años	-Juntas en carpintería y vidrios -Sistema de evacuación. -Pintura en carpintería y cerrajería. -Cierre y maniobra. -Cintas, guías y topes.	- Ajustar y engrasar elementos móviles. - Ejecutar tratamiento y reparaciones. - Consultar técnico.	CARPINTERIA INTERIOR - Evite golpes y roces. - Proteja la hoja y revestimientos. - Vigile aparición de carcomas. - Engrase los herrajes.
PISOS	ALTA	Periódicamente	-Hundimientos, piezas sueltas, fisuras, grietas. -Humedades o ataque de hongos/insectos.	-Rellenar y sellar juntas por especialista.	- Evitar golpes e impactos. - Limpiar superficies con paños húmedos. - Prevenir derramamiento de grasas y ácidos.
	MEDIA	1 a 2 años	-Estado de las juntas. -Brillo de las superficies. -Humedad y piezas sueltas	-Personal encargado debe abrillantar	- Reparar daños lo antes posible para evitar el mismo daño en piezas contiguas. - No utilice ácidos.
CIELORRASO	ALTA	Periódicamente	-Aparición de desprendimientos, fisuras, grietas y humedades.	- Ejecutar tratamiento y reparaciones por especialista.	-No colgar directamente ningún objeto pesado.
	BAJA	5 años	-Estado de elementos de soporte y sustento.		-Revisar estado de artefactos de iluminación sujetos o embutidos en el mismo.



Uso y mantenimiento

Indicaciones para el uso y cuidado de las instalaciones.

					
¿QUÉ?	IMPORTANCIA	FRECUENCIA	REVISIONES	ACCIONES	MANTENIMIENTO
INSTALACIONES SANITARIAS	ALTA	Periódicamente	-Obstrucciones y malos olores. - Humedades, fugas de agua. - Roturas -Estado de rejillas, resumideros, canaletas, cámaras y bocas. -Pérdidas en griferías y conexiones	-Limpiar rejillas, resumideros, canaletas, pileta patio. - Mantener el agua a nivel en rejillas.	- Efectúe limpieza de rejillas, bocas de acceso y sifones en baño, balcones y cocinas. - Si la rejilla de piso no funciona bien revisar obstrucciones y buscar un especialista. - Si la bacha rebalsa corrobore la limpieza del sifón y la boca de acceso bajo pileta y revise cámaras de inspección. - Si el inodoro funciona mal utilice sopapa y revise cámaras inspección.
	BAJA	1 a 5 años	- Elementos de anclajes en redes colgadas. -Estanqueidad en juntas. -Funcionamiento de la red.	-Reparación o sustitución de materiales deteriorados. - Ajustar campanas y griferías.	
SEÑALES DÉBILES -TELEVISIÓN - TELÉFONO -PORTERO ELÉCTRICO	ALTA	Periódicamente	- Alteraciones en la señal o recepción de la comunicación e imagen. - Roturas y deterioros en los elementos de la red.		- Cualquier modificación debe ser realizada por el personal especializado.
	BAJA	1 a 5 años	TV -Conexión y estado del cable antena. -Estado de cables coaxiales, equipos de captación y amplificador. TELÉFONO - Fijaciones, corrosión y humedad. - Cajas de registro de enlace y canalizaciones no empotradas. PORTERO - Pulsadores y chicharra. - Botonera de llamada. - Activación de la cerradura.	- Ejecutar el tratamiento y reparaciones por el técnico especialista.	- Higienice los artefactos con paño seco. - Verifique la correcta conexión de los artefactos a sus fichas correspondientes.

Uso y mantenimiento

Indicaciones para el uso y cuidado de las instalaciones.

 ¿QUÉ?	 IMPORTANCIA	 FRECUENCIA	 REVISIONES	 ACCIONES	 MANTENIMIENTO
RED ELÉCTRICA	ALTA	Periódicamente	- Deterioros de cables. - Roturas de tomas. - Desprendimientos de artefactos. - Saltos de interruptores. - Consumo promedio mensual.	- En caso de deficiente funcionamiento del interruptor desactivar el servicio desde medidor y llamar al especialista.	- No recargar las tomas con demasiados equipos. - Se recomienda emplear protectores de enchufes y no tener cables pelados ni clavijas rotas.
	BAJA	1 a 5 años	- Ventilación, desagüe y humedades en tablero. - Estado de conductores y líneas de distribución individual/colectivas. - Estado de los elementos. - Líneas de fuerza/potencia.	- Reparación/sustitución por un especialista.	- No empalme unas prolongaciones con otras. - Si nota un calentamiento anormal o mal olor en los artefactos desconecte de inmediato.
CLIMATIZACIÓN	ALTA	Periódicamente	- Aparición de olores o señales que denoten fugas. - Roturas o goteras de elementos de la instalación. - Deterioros de llaves de corte, canalizaciones. - Ruidos o vibraciones extrañas del sistema. - Higiene y obstrucciones en rejillas de ventilación.	- Verificar descarga goteo unidad int. - Revisar y limpiar filtros de aire y agua. - Sustituir o reparar según indicaciones.	- No manipule la instalación provista. - No quite el tapón de la cañería de desagüe. - No tape rejillas de ventilación existentes en paredes, aberturas o cielorrasos.
	MEDIA	Mensualmente	- Temperaturas de fluido exterior en entrada y salida de los equipos. - Temperatura y condensación. - Goteras. - Potencia y consumo.	- Limpiar unidades, evaporadores y condensadores. - Verificar conexión eléctrica y térmica individual por equipo.	- No practique ninguna acción sobre los conductos de ventilación.



Uso y mantenimiento

Indicaciones para el uso y cuidado de las instalaciones.

 ¿QUÉ?	 IMPORTANCIA	 FRECUENCIA	 REVISIONES	 ACCIONES	 MANTENIMIENTO
RED DE GAS	ALTA	Periódicamente	- Aparición de olores que denoten fugas. - Roturas o desprendimientos de elementos de la instalación. - Deterioro de llaves de corte, gomas, canalizaciones. - Goteos en válvulas. - Obstrucciones o anulación de rejillas de ventilación, en chimeneas de evacuación de gases de combustión.	- Limpiar a fondo la caldera. - Limpiar la chimenea y su conexión a la caldera. - Llenar el vaso de expansión indicado por el personal autorizado.	- Cierre la llave de paso cuando se ausente de la vivienda. - No utilice llamas para identificar fugas. - No obstruya ni tape las rejillas de ventilación. - Compruebe que la llama de los artefactos sea estable. - Haga revisar periódicamente sus artefactos. EN CASO DE FUGA: -Cierre la llave de paso del artefacto. - Suprima toda fuente de inflamación. - Ventile el ambiente y solicite asistencia a un especialista. - No accione llaves de luz en el ambiente.
	BAJA	1 a 5 años	- Funcionamiento de dispositivos de comando y seguridad. - Presión en la instalación. - Estado de limpieza del quemador. - Estanqueidad.	- Engrasado de LLP de gas por personal técnico especializado.	
RED DE AGUA	ALTA	Periódicamente	- Evite el consumo excesivo. - Humedades y pérdidas de agua. - Mecanismo de descarga del inodoro. - Roturas en artefactos.	- Limpie los grifos. - En caso necesario repare/sustituya asesorado por un especialista.	- Revise y mantenga higienizadas las llaves de paso y grifos. - En caso de desperfecto cierre la LLP correspondiente al ambiente. - No forzar mecanismos de apertura y cierre.
	BAJA	1 a 5 años	- Apertura y cierre de grifos y llaves. - Juntas de artefactos con piso. - Anclajes y fijación. - Estanqueidad y funcionamiento.	- Evite pérdidas y goteo. - Regular descarga de agua en inodoros para evitar goteos.	- Regular el consumo y controlar el de agua caliente, ya que, implica dos consumos: el del agua y el de la energía necesaria para calentarla.

POSESIÓN

- > Entrega de llaves y documentación
- > Altas, permisos y autorizaciones
- > Comprobaciones
- > Ocupación efectiva de la vivienda





1º ENTREGA DE LLAVES Y DOCUMENTACIÓN

El Acto de Posesión es un acto formal que lo habilita a Usted a ocupar la vivienda y por el que se deja constancia documentada de la entrega. Junto con las llaves de la vivienda, recibe la documentación que permite su efectiva ocupación y le posibilita cumplir sus obligaciones sobre el uso, mantenimiento y conservación de la misma.

Entrega de:

- Llaves de la vivienda.
- Copia del acta de Posesión
- Manual del usuario.

2º ALTAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Una vez adquirido el dominio de la vivienda, se le recomienda que proceda a realizar con la mayor brevedad posible la solicitud de conexión de los servicios, ya que, estas empresas requieren un procedimiento para dichas conexiones que no suele ser instantáneo y son vitales para el buen uso y funcionamiento de su vivienda. Para agilizar dicha solicitud le adjuntamos los diferentes instructivos de contratación de los servicios:

GAS / Trámite para su conexión

1 – Instalar todos los artefactos a GAS: Es necesario tener instalados todos los artefactos a GAS (cocina y calefón). Cada propietario deberá hacer instalar, por cuenta propia, el artefacto de cocina. Los artefactos a instalar deben estar autorizados y aprobados por ENARGAS.

2 – Comunicarse con el Instalador Autorizado: Una vez instalados los artefactos a Gas deberá comunicarse con el Sr. José Luis Leones (Instalador Matriculado) al teléfono 3515574964 quien le entregará el formulario CTT (Certificado de Terminación de Trabajos) que deberá firmar el propietario.

3 – Solicitar Inspección a ECOGAS: Una vez firmado el Formulario CTT deberá completar los datos de los artefactos instalados y realizará el pedido de Inspección a ECOGAS a efectuarse dentro de las 72 hs.

4 – Solicitar Conexión a ECOGAS: Con el formulario CTT, copia del boleto de Compraventa (ó contrato de alquiler), con las firmas certificadas y documento de identidad (DNI), el titular del contrato deberá presentarse en ECOGAS y solicitar la conexión individual de la unidad (el medidor).

ELECTRICIDAD/ Trámite para su conexión

1 – Con la entrega de posesión de su departamento ud contara con energía eléctrica provisoria de obra, hasta tanto la Administración del Edificio le notifique la fecha en que podrá solicitar la conexión de energía eléctrica en EPEC. Cada unidad cuenta con un medidor provisorio, para que al momento de cobrar este servicio, se haga de manera proporcional al consumo efectivo y real de cada usuario.

2- Una vez que la Administración notifique la fecha de cambio de luz de obra a luz propia, deberá comunicarse con ella a los fines de que le proporcione toda la documentación y datos necesarios y un instructivo para realizar el trámite digital.

Debe tener en cuenta que además deberá tener escaneado: su boleto de compraventa o contrato de alquiler y su dni frente y dorso.

3º COMPROBACIONES

Su vivienda y el edificio han sido inspeccionados y verificados previamente al acto de posesión; no obstante, es posible que existan pequeños detalles inadvertidos. Efectúe una revisión in situ, considerando que su vivienda es entregada con "Limpieza de obra", sin higiene profunda o limpieza definitiva.

Compruebe:

- Falta de algún elemento o parte de él en grifos, mecanismos de electricidad, tapas de las cajas, herrajes de las puertas, etc.
- Roturas o desperfecto en puertas, ventanas, vidrios, artefactos sanitarios, griferías, etc.
- Defectuoso accionamiento de elementos móviles.
- Accionamiento de frentes de placard e interiores.
- Puertas de paso, pintura, enchapados, herrajes y llaves o cerraduras.
- Funcionamiento del lector digital y tarjeta de la puerta de acceso a la unidad.
- Amoblamientos de cocina, bajo mesadas y alacenas, sus bisagras y tiradores.

Tras disponer de los suministros de los servicios contratados, verifique:

- **Instalación de Agua**
- **Instalación Eléctrica**
- **Instalación de Gas**



4º OCUPACIÓN EFECTIVA DE LA VIVIENDA

Mudanza

- Efectúe su mudanza durante los días y horarios que indica la administración.
- Respete horarios de silencio y descanso
- Verifique todas las acciones de mudanza que vaya a realizar teniendo los máximos cuidados con las paredes de yeso, aberturas y vidrios tanto propios como comunes.
- Colabore con la higiene y conservación de los espacios comunes del edificio y su equipamiento.
- No arroje por las ventanas y/o balcones objetos o líquidos, etc.
- Utilice el ascensor con responsabilidad.
- Cerciórese de cerrar correctamente la puerta de ingreso al edificio.

Obras de refacción

- Solicite SIEMPRE el asesoramiento pertinente con técnicos especialistas.
- Notifique a la administración para que autorice cualquier refacción.
- Antes de realizar perforaciones en paredes, cierre las llaves de paso de agua y corte el suministro eléctrico del sector correspondiente.

Si desea cambiar materiales de su vivienda consulte la sección teléfonos de este manual para obtener mayor asesoramiento al respecto.

Formación del Consorcio de Propietarios

De la misma manera como se ha expuesto para la vivienda, es necesario poner en funcionamiento el Edificio, con sus instalaciones y espacios comunes; y el Consorcio de Propietarios como entidad que agrupa, a todos los Dueños de los Inmuebles, según título público declaratorio, en cuanto a sus relaciones con el Consorcio, con la plenitud de las responsabilidades y obligaciones para con él y en el ejercicio de todos sus derechos de propiedad, cualquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros.

Hasta la firma del reglamento y desde la puesta en marcha efectiva y real del edificio, se designa un administrador que velará por el buen comportamiento y funcionamiento de las instalaciones comunes y generales, y liquidará los gastos que mensualmente se generen.

AQUÍ LE RECORDAMOS LAS ACTUACIONES QUE DEBEN LLEVARSE A CABO PARA INICIAR EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE DICHA COMUNIDAD:

1º NOTIFICARSE a la administración

Dentro de los 30 días de haber adquirido el dominio de su vivienda deberá notificar a la Administración por carta documento u otro medio fehaciente, su nombre y apellido, fecha y particularidad del acto de su adquisición y comprobar tales circunstancias con la exhibición que deberá hacer de su título de propiedad. El Administrador tomará razón de lo antes relacionado en el Registro de Propietarios, entregando a éste la constancia de la presentación a cada propietario. Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días de adquirido el dominio por escritura pública u otro documento. Asimismo es obligación del propietario exigir que en el instrumento de adquisición conste la expedición por parte del Administrador del certificado que acredite el estado de cuentas, en lo que a gastos y expensas comunes se refiere.

2º ASISTIR a la Asamblea de Copropietarios

3º DESIGNAR un Consejo de Administración

Nombrar los cargos rectores del Consorcio, debiendo estar integrado por tres miembros propietarios, Titular y dos Suplentes, cuyo mandato tendrá vigencia mientras dure el mandato que el Administrador y el Reglamento establezcan.

4º REGISTRAR un Libro de Actas

Llevado por el Administrador, legalizado en el Registro de la Propiedad que corresponda, según la zona en que esté ubicado el edificio y donde se registran y quedan asentadas las decisiones, y todo tipo de acciones acordados por el Consorcio de Propietarios, y que ejecutará la Administración en su nombre siempre y cuando éstas no sean contrarias a lo establecido en el reglamento de Propiedad del Consorcio.

5º ESTABLECER un Libro de Administración

Llevado por el Administrador, donde quedarán asentadas las sumas económicas recaudadas y pagos efectuados.

6º APROBAR el presupuesto

Gastos comunes para la anualidad en curso. Así mismo aprobar presupuesto de mejoras y/o reparaciones de mantenimiento del edificio.

7º FIJAR Fondo Común de Reserva

Monto, fecha y forma de pago.

8º FACULTAR al Administrador

Para ejecutar las decisiones adoptadas por el Consorcio de Propietarios a través del consejo designado en asamblea, formalizar



SEGURIDAD

- > Medidas preventivas para el uso de ascensores
- > Medidas preventivas contra incendios

MEDIDAS PREVENTIVAS PARA EL USO DE ASCENSORES

- Asegúrese que el ascensor esté detenido en el piso antes de ingresar.
- Asegúrese que la puerta haya quedado bien cerrada al bajar del ascensor.
- No intente salir por sus propios medios en caso de detenerse el ascensor entre dos pisos.
- No permita que los niños viajen solos en el ascensor.
- No utilice el ascensor en situaciones de incendio o desborde de agua.
- No sobrepase el límite de carga ni el número de personas.
- No se detenga jamás en el umbral de la cabina. No salte ni realice movimientos bruscos dentro de la cabina.
- No fume dentro de la cabina del ascensor.
- No arroje residuos ni colillas de cigarrillos al hueco del ascensor.
- No intente forzar las puertas del ascensor en ningún caso.
- Compruebe que funcione el circuito de iluminación de emergencia.
- Cerciórese de comprender las indicaciones de los botones del ascensor.
- Insista al encargado de liberar la sala de máquinas de cualquier obstáculo.
- Constate la "Toma a Tierra" de todas las masas metálicas.
- Avise a la Administración en caso de escuchar ruidos o anormal funcionamiento del mismo.
- No pretenda ingresar a sectores como sala de máquinas.

Ante la circunstancia de quedarse parado entre dos plantas sin posibilidad de salir de la cabina:

- Avise a la Administración de inmediato y conserve la calma.
- Espere la llegada del operario especializado.
- Nunca destrabar una puerta cuando el ascensor está en marcha.
- Evite por cualquier mecanismo la caída de elementos y personas por el vacío.
- El que realiza un desenclavamiento se hace responsable de las consecuencias.
- Pulse el botón INTERCOMUNICADOR indicado a tal efecto en la cabina.
- Pulse el timbre de alarma interior y permanezca a la espera.

No entrar en pánico por encierro o asfixia, la cabina no es hermética y permite la circulación del aire.



MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA INCENDIOS

- Llame inmediatamente a los bomberos.
- Proceda hacia la salida y mantenga la calma.
- Corte la corriente eléctrica y el suministro de gas.
- Descienda siempre por escaleras.
- Retire inflamables de las ventanas.
- Mantenga las puertas cerradas y cubra con trapos humedecidos.
- No abra las ventanas a menos que sea necesario para permitir la entrada de aire.
- Trate de llevar consigo algún extintor para abrirse paso.
- Mientras abandona el lugar, cierre las puertas.
- Arrástrese por el suelo cubriéndose la cara con un trapo humedecido.
- NUNCA vuelva a ingresar.
- NUNCA salte de un edificio en llamas.

Escapar de un incendio:

- 1- Conozca el plan de evacuación.
- 2- Conozca las salidas.
- 3- Recuerde, "el ascensor no es una salida".
- 4- Nunca use un ascensor como salida en caso de evacuación.
- 5- Salga al oír la alarma.

6- Aprenda a activar la alarma.

7- Si la salida está obstruida por el humo, vaya a una salida alternativa, avance agachado si se ve envuelto por el humo: el aire cercano al suelo es, en general, más limpio y más fresco.

8- Si también la salida alternativa es muy peligrosa debido al fuego y el humo, busque una habitación con ventana al exterior y cierre la puerta. Haga señales desde la ventana para poder ser rescatado. Si hay un teléfono en la habitación, informe de su situación exacta, aunque lo hayan visto hacer las señales.

9- Si no puede abandonar la habitación y esta empieza a llenarse de humo, tape todos los huecos y hendiduras por donde pueda entrar el humo. Abra un poco las ventanas para permitir que entre aire fresco. Si es absolutamente necesario, rompa el vidrio y haga señales desde la ventana al grupo de rescate.

10- No dude sobre si debe o no apagar el fuego. Los incendios comienzan en general por un foco pequeño, que puede apagarse con un extintor portátil, si se sabe como accionarlo.

Las normas de utilización y de operación aquí expuestas deben aplicarse con la seguridad de tener una vía de escape y después de haber dado la alarma, por ejemplo, con el pulsador de alarma más próximo.

No se arriesgue. Priorice la evacuación. No se deje rodear por el fuego.

REGLAMENTOS

- > Protección y defensa de los usuarios



Protección y defensa de los usuarios

Normas de la comunidad de propietarios

La comunidad de propietarios se rige por la ley sobre la propiedad horizontal (ley nacional N° 13.512), el título constitutivo de la propiedad, los estatutos, el reglamento de régimen interior y los acuerdos adoptados por la junta de los propietarios.

Las reglamentaciones precisas y las especificaciones de deberes, derechos y penalidades que regirán el funcionamiento de dicha de comunidad y del edificio, se manifiestan en el reglamento de copropiedad y el reglamento interno del edificio, los cuales le serán entregados una vez que sean conformadas y aprobadas por el consorcio de propietarios. El reglamento de copropiedad se firma al momento de la escrituración de cada unidad.

Estas comunicaciones se informarán a través de la administración.

La Administración

El administrador designado actuará como mandatario del consorcio a los fines de la ley N° 13.512, estableciendo las pautas para la organización del mismo.

Funciones: recaudar los montos de las expensas comunes, designar las empresas que presten servicios al consorcio, convocar a las asambleas ordinarias y/o extraordinarias, confeccionar el reglamento interno del edificio sujeto a la aprobación de la asamblea, aplicar las sanciones pecuniarias por transgresiones a las normas de convivencia, etc.

A partir de la fecha de posesión

La administración le informará los pasos a seguir en la formación del consorcio de propietarios.

El propietario está obligado al pago de expensas comunes y extraordinarias, impuestos y servicios que graven la propiedad, como así también el pago de cuota inicial, independientemente de la fecha que tome posesión.

Los gastos que demanden el pago de impuestos y servicios, serán liquidados por la administración dentro de las expensas comunes, conforme el porcentaje de copropiedad y mientras se mantengan las cuentas unificadas. Cuando la administración disponga la documentación, encomendará el trámite de subdivisión en PH de los impuestos, una vez obtenida, se instruirá a los propietarios al cambio de titularidad y domicilio.

La energía eléctrica se prorrateará junto con las expensas hasta que sea efectuada la subdivisión y/o se obtengan los medidores individuales, conforme al consumo efectivo de cada unidad.

Para vivir en armonía con sus vecinos, recomendamos que:

- ✓ Respete las instalaciones generales y elementos comunes del edificio, ya sean de uso general o privado, haciendo un manejo responsable y respetuoso de los mismos y evitando que se causen daños o desperfectos a terceros.
- ✓ Mantenga en buen estado de conservación su propio inmueble e instalaciones privadas, de modo que no perjudique al conjunto de propietarios, y resarcido de los perjuicios que ocasione por su descuido, o el de las personas por quien deba responder.
- ✓ Comunique al administrador el cambio de titularidad de la vivienda.
- ✓ No efectúe modificaciones en su departamento, elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su vivienda o local (detalles específicos ver reglamento de copropiedad), su estructura general, su configuración o estado exterior, que perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tal obra, previamente, a quien represente al consorcio de propietarios.
- ✓ No podrá efectuar modificaciones bajo ningún concepto que alteren las fachadas y los espacios comunes.
- ✓ En caso de necesitar algún tipo de modificación, solicite asistencia a la administración.
- ✓ Trate de no realizar actividades que resulten dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas para los usuarios del edificio, según las disposiciones vigentes.
- ✓ Le recomendamos a los propietarios e instaladores responsables de las actuaciones sobre la infraestructura colaborar con la administración en materia de inspección, facilitando el acceso a las instalaciones y a cuanto información les sea requerida.



CONTACTOS

- > Asesores y proveedores de la construcción.

CONTACTOS

	PROVEEDOR	DESCRIPCION	VENDEDOR	CONTACTO	DIRECCION
1	EDIFICOR	PISOS-SOLADOS	Quique	+54 9 3516 79-3110	Av. Monseñor Pablo Cabrera 3099
2	JOHNSON/FV (SANIPLAST)	GRIFERIAS/BACHAS	Miguel	+54 9 3513 19-6386	Alejandro Magariños Cervantes 911
3	ROCA(TERRALON)	BIDET-INOodoro	Emanuel	+54 9 3512 42-6321	Av. Colón 6050
4	TERSUAVE(MUNDO BEGA)	PINTURA INTERIOR	Ezequiel	+54 9 3513 95-0815	Blvd. Las Heras 658
5	PINTECORD	PINTURA INTERIOR-EXTERIOR	Federico	+54 9 3512 03-7650	Libertad 1100
6	INCAST	ASCENSORES	Hector	(0351) 4693373 - 4606226	Chacabuco 1140
7	MACONTA	PISOS-SOLADOS	Eduardo	+54 9 3513 54-2888	9 de Julio 1137
8	FERROCONS	PISOS-SOLADOS	Jorge	+54 9 3515 49-1017	Av. Juan B Justo 4000
9	CONTIGIANI	VANITORYS CAMPI	Yanina	+54 9 3516 18-4456	Av. Monseñor Pablo Cabrera 505
10	GALLO Y MANCA	MUEBLES COCINA	Juan Manca	+54 9351 5 22-6039	Gral. Lavalleja 3045
11	CREAZZIONA	MUEBLES COCINA/VANITORYS	Eric	+54 9 3517 04-6721	Av. Monseñor Pablo Cabrera 4115 Local 3
12	BRUDER	MUEBLES COCINA	Facundo	+54 9351 3-428001	Cnel. Agustín Olmedo 1553
13	SODIMAC	PISOS-SOLADOS	Carolina	+54 9 11 2630-8927	Av. Colón 4880
15	PEUSSO	ELECTRICIDAD	Walter	+54 9 3517 01-0389	Ibarbáiz 955
16	CERRAMIENTO Y ESTRUCTURA	CARPINTERIA ALUMINIO	Diego	351 4679292	Bernardo O'Higgins 2710
17	SERIN	HIJERROS	Agustín	+54 9 3516 83-6157	Jesús María Km. 81/2



DYCSA está a su disposición para cualquier consulta de post-venta que desee realizarnos, en nuestra Oficina del Edificio OLYMPUS
CENTER, Bv. Illia N°50 Piso 2 Of. A - Nueva Córdoba.
Tel. 0351-5244811/ 12/ 04
Mail: secretaria@dycsa.com.ar