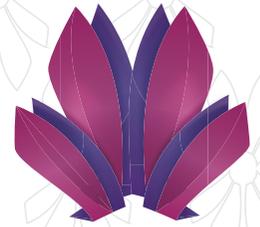




**COLPATRIA**  
CONSTRUCTORA



Bosque  
San Ángel  
APARTAMENTOS

# MANUAL DE USUARIO

INTRODUCCIÓN



## INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto	<b>BOSQUE DE SAN ÁNGEL</b>
Etapa	<b>Etapa II</b>
Área construida	<b>APARTAMENTO TIPO A</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Total construida: 93.12 m<sup>2</sup></li> <li>• Área construida: 85.78 m<sup>2</sup></li> <li>• Balcón: 7.34 m<sup>2</sup></li> </ul> <b>APARTAMENTO TIPO B</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Total construida: 81.63 m<sup>2</sup></li> <li>• Área construida: 76.39 m<sup>2</sup></li> <li>• Balcón: 5.24 m<sup>2</sup></li> </ul> <b>APARTAMENTO TIPO C</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Total construida: 70.46 m<sup>2</sup></li> <li>• Área construida: 64.51 m<sup>2</sup></li> <li>• Balcón: 5.95 m<sup>2</sup></li> </ul> <b>APARTAMENTO TIPO D</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Total construida: 54.47 m<sup>2</sup></li> <li>• Área construida: 50.96 m<sup>2</sup></li> <li>• Balcón: 3.51 m<sup>2</sup></li> </ul>
Dirección	<b>Calle 60 Cra 5 Sur Diagonal Clínica Nuestra (Los Nogales)</b>

## SERVICIOS PÚBLICOS

IBAL S.A. E.S.P. Acueducto	<b>Línea de atención 116</b>
ENERTOLIMA S.A. E.S.P. Empresa de Energía	<b>115 – 01 8000 96 2222 Desde teléfono fijo</b>
ALCANOS DE COLOMBIA S.A. E.S.P. Empresa de Gas Natural	<b>Línea de atención al cliente 01 8000 95 4141</b>

## CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono	<b>(571) 6439066</b>
Línea gratuita	<b>018000119080</b>
Correo electrónico	<b>servicioalcliente@constructoracolpatria.com</b>
Dirección	<b>Carrera 54 A No. 127A - 45 Bogotá D.C.</b>

"Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y/o acabados con el producto final entregado" "Las relaciones jurídicas que surja con ocasión de las publicaciones contenidas en el Manual del Usuario, entre los clientes adquirientes de unidades privadas dentro de los proyectos de construcción que desarrolla Constructora Colpatría S.A. y las empresas que ofrecen sus productos o servicios en ese documento, es totalmente autónoma e independiente; por lo que, se informa que dicha relación no vinculan en forma alguna a Constructora Colpatría S.A., sociedad que en ningún caso será responsable por perjuicios sufridos en desarrollo de las mismas, especialmente por los derivados de la calidad de los productos o servicios contratados ni responderá por garantías contractuales o legales"

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

# ESTIMADO CLIENTE

## Bienvenidos a Constructora Colpatría S.A

Nuestra intención es compartir este Manual que tiene como propósito darle a conocer las especificaciones de los materiales con que fue construida su vivienda y orientarle con las instrucciones de manejo y utilización de los diversos elementos que componen su casa o apartamento.

Esperamos que este manual sea de gran utilidad para cualquier consulta. Le invitamos a leerlo y ponerlo en práctica cada vez que lo considere necesario.

Si tiene alguna duda, con gusto la aclararemos en nuestro Departamento de Servicio al Cliente llamando al **6439066 opción 0** en Bogotá; **Línea Gratuita 018000119080** resto del país o en nuestras oficinas principales de la carrera **54 A No. 127 A 45 Bogotá D.C.**

Agradecemos la confianza que ha depositado cuando nos eligió en el momento de la compra de su vivienda. Valoramos que nos permita construir relaciones de largo plazo, motivados por los beneficios futuros que podamos brindarle como compañía constructora.

## ÍNDICE

**Capítulo 1  
DESCRIPCIÓN GENERAL 4**

- Localización 4
- Vías de acceso 4
- Composición general 4
- Zonas comunes 5

**Capítulo 2  
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 6**

- Redes y vías externas 6
- Sistema estructural 6
- Cimentación 6
- Cubierta 7
- Fachadas 7
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias 8
- Instalaciones de gas 10
- Instalaciones eléctricas, televisión y telefónicas 12
- Detección y alarma contra incendios. 13

**Capítulo 3  
RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO 14**

- Cubiertas 14
- Instalaciones eléctricas, televisión y telefónicas 14
- Detector de humo 14
- Muros y placas 14
- Fisuras 15
- Humedad y condensación 15
- Pinturas 16
- Carpintería de Madera 17
- Carpintería metálica 19
- Carpintería en PVC 19
- Instalaciones hidráulicas y Sanitarias 20

- Acabados enchapes 23
- Equipos de cocina 25
- Instalaciones de Gas 26
- Ventilación de gasodomésticos 26
- Cuarto de basuras 27
- Instalaciones Eléctricas 27
- Antenas de TV 27
- Tabla de mantenimiento 28

**Capítulo 4  
GARANTÍAS 29**

- Garantías ofrecidas por la constructora 29
- Tiempos de garantía 29
- Perdida de garantía 30
- Como realizar una solicitud de post venta 31

**Capítulo 5  
PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS 32**

- Listado de proveedores 32
- Planos básicos 34

**Capítulo 6  
CONSTRUYENDO VECINDAD 37**

- Funciones de la administración. 37
- Derechos de los propietarios. 37
- Obligaciones de los propietarios. 37
- Glosario. 38
- Construyendo vecindad. 38
- Tips para aprender de convivencia. 39
- Reciclaje y correcta separación de basuras 40



# CAPÍTULO.1

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### LOCALIZACIÓN

Bosque San Ángel se encuentra ubicado en la Comuna nueve (9), sobre la carrera 5 sur, entre calles 66 y 70.

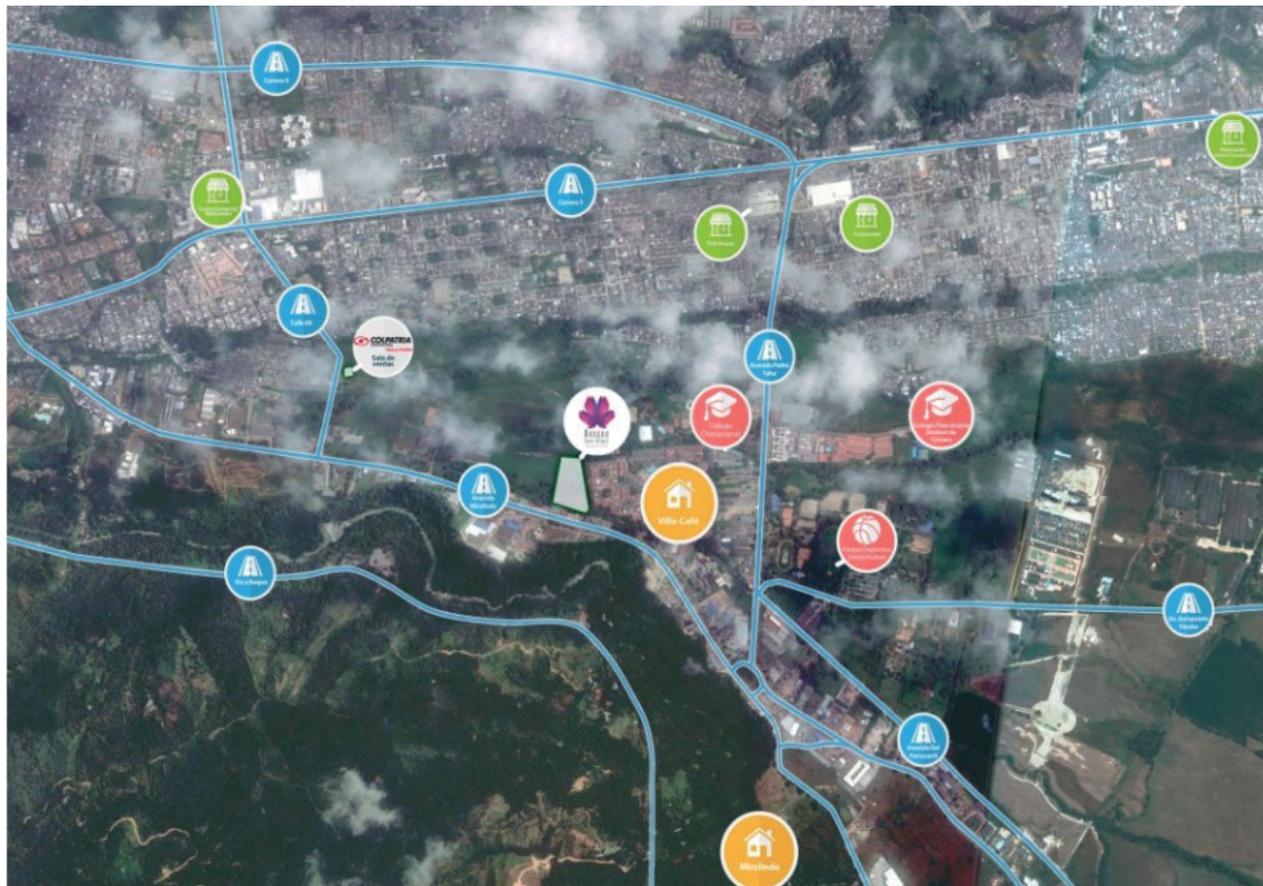
### VÍAS DE ACCESO

El proyecto cuenta con tres vías principales de acceso, como lo son, la avenida Mirolindo o Carrera 10 Sur, Avenida Pedro Tafur y la Calle 60, las cuales permiten llegar fácilmente a la carrera 5 sur; por donde se dará el ingreso vehicular a Bosque San Ángel.



### COMPOSICIÓN GENERAL

Bosque San Ángel está conformado por quince (15) torres de apartamentos distribuidas en 4 etapas, la etapa uno consta de tres torres (T1-T2-T5), la etapa dos consta de cuatro torres (T3-T4-T6-T7), la etapa 3A y 3B conformada por cuatro torres (T8-T9) y (T10-T11) respectivamente, y la última etapa 4A y 4B la conforman las torres (T12-T13) y (T14-T15), dichas torres, cuentan con doce (12) pisos y cuatro (4) apartamentos por piso respectivamente, para un total de 48 apartamentos por torre.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## ZONAS COMUNES

El ingreso peatonal a Bosque San Ángel se realiza por la carrera 5 sur o la calle 75, la cual es colindante con el barrio Villa Café. En el primer nivel encontramos la portería, un espacio diseñado a doble altura, con el fin de generar un área más amplia, fresca e iluminada, atravesando esta se encuentra la recepción, sala de espera, administración, servicios de los porteros (baño, cocineta) y un Salón de Juegos. En el segundo nivel encontramos el área de Gimnasio y la Sala de Estar, por último, en el nivel del semisótano encontramos el cuarto de bombas, los tanques de reserva, cuarto de recolección de basuras.

Posterior a la portería se encuentran las torres 1, 2 y 5 a las cuales accedemos a través de un sendero peatonal descubierto, también junto a la portería se encuentra el edificio de parqueaderos el cual cuenta con semisótano y 5 niveles más de estacionamientos, siendo el último descubierto. Así mismo, encontramos una plazoleta que posee con una generosa zona verde y zonas de descanso, las cuales son propicias para la lectura y socialización de los residentes; esta plazoleta está enmarcada por las torres 1, 2, 3, 4 y 5.

Posterior a estas cinco torres, encontramos la segunda plazoleta donde se ubica la zona húmeda del conjunto, esta zona se compone

de una piscina semi-olímpica, una piscina recreativa con playa y un acuaparque; que a su vez está dotado por vestidores, batería de baños, y cumple con todas las normas de seguridad vigentes.

El acuaparque es una combinación de un gran espejo de agua con juegos infantiles y chorros de agua; el área de piscinas de Bosque San Ángel está ubicada de tal forma que reciba la mayor cantidad de sol, pero sin impedir que las actividades de la piscina semi-olímpica se vean incomodadas para los usuarios. Dicho esto, las zonas húmedas están planteadas para que toda la familia disfrute agradables momentos.

La zona del bosque cuenta con un parque de casas de árbol, estas casas estarán conectadas por caminos. Por otra parte, cuenta con un mini circuito de carreras para niños, un golfito y una cancha múltiple. De fondo podemos visualizar el salón comunal y la zona de BBQ. Adicional a las zonas mencionadas anteriormente, se encuentra un sendero peatonal, que une todas las zonas, formando un circuito para trote en la comodidad y seguridad de estar dentro del proyecto.

En el manual de zonas comunes esenciales y generales se especifican las instalaciones, características, restricciones y cuidados que deben tenerse frente a las zonas comunes. Este manual, junto con las copias de los planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, se anexa al momento de entregar las zonas comunes. La disponibilidad de estos espacios se hace a través de la Administración del conjunto.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CAPÍTULO.2

### ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

#### REDES Y VÍAS EXTERNAS

Las obras de urbanismo, vías, redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía externos fueron construidas por Constructora Colpatria, de acuerdo con los planos y especificaciones aprobadas por las empresas públicas de servicio de la Ciudad y la normatividad vigente, de tal manera que no podrán ser objeto de modificaciones sin el consentimiento de estas. En el evento de presentarse algún problema, deberá gestionarse su solución a través de la empresa del servicio público correspondiente.

#### SISTEMA ESTRUCTURAL

Todo el sistema estructural de su edificación cumple con los requisitos mínimos de la Ley 400 de 1997 Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

#### CIMENTACIÓN

La cimentación de las torres de doce niveles está conformada por una placa de tipo aligerado que repartirá uniformemente las cargas al suelo de apoyo. La losa tiene una altura de 1.2 m.

Dentro de la cimentación van embebidas las instalaciones eléctricas, gas e hidráulicas de cada torre de acuerdo con las normas técnicas y especificaciones de cada servicio.

#### ESTRUCTURA

El proyecto está diseñado en un sistema industrializado de muros en concreto estructurales que no permite modificaciones; la zona de plataforma de parqueo y edificio comunal está diseñado con un sistema convencional aporticado de vigas y columnas cumpliendo las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo Resistentes NSR 10.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



En las plataformas el sistema estructural utilizado es pórticos en concreto reforzado, el sistema de placa de entrepiso es placa aligerada con un espesor 0.5 metros (3 cm de torta inferior y 6 cm de torta superior y 41 cm de viga).

Toda la estructura en concreto es inmodificable, debido a que estas reciben y transmiten directamente las cargas a la cimentación. La construcción del conjunto residencial se basa en el sistema industrializado con muros en concreto, los cuales se prolongan desde la cimentación hasta el piso 12. No se permite la construcción de ningún tipo de alberca, depósito de agua, placa de patio o muros adicionales.

Como cualquier otro tipo de estructura, la edificación presentará asentamiento, el cual ocurrirá a través del tiempo, apareciendo fisuras en los muros y losas de entrepiso sin que esto implique riesgo estructural o deterioro de la vivienda. Es recomendable no aplicar acabados especiales durante el primer año de uso de su apartamento.

***"Recordamos que está TERMINANTE PROHIBIDO; demoler, regatear, hacer vanos o cualquier actividad que afecte la estructura de su vivienda. La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo-resistencia no solamente de su vivienda sino de los demás predios, caso en el cual la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las unidades residenciales. Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición es su deber informar a la Constructora o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes".***

7

## CUBIERTA

La cubierta está conformada por placas planas en concreto, las cuales desaguan hacia las bajantes ubicadas en los patios internos de las torres, que a su vez se encuentran conectados al sistema de redes de aguas lluvias que van embebidas en las cimentaciones de las torres y recolectadas finalmente por las instalaciones perimetrales a las cajas de inspección instaladas en todo el proyecto.

El acceso a la cubierta debe ser restringido por la administración para evitar posibles daños, que pueden ser causados por las instalaciones de TV., cables o antenas parabólicas. La administración deberá solicitar a estos contratistas una carta de responsabilidad antes de permitir el ingreso

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

al conjunto y hacerle entrega y recibo a los técnicos de las áreas comunes donde van a realizar sus trabajos.

## FACHADAS

La mampostería del edificio está ejecutada en ladrillo prensado lavado e impermeabilizado y mampostería de bloque pañetada con acodado de pintura esgrafiado de acuerdo con el diseño arquitectónico del proyecto.

Las fachadas forman el cerramiento de la estructura, procediendo así a dar la forma final a los volúmenes de las torres. El diseño de estas está conformado por diferentes tipos de bloques de perforación vertical, que son pañetados y esgrafiados posteriormente, adicional esto unas fachadas cuentan con mampostería en ladrillo prensado Santa Fe capuchino. Se recomienda hacer mantenimiento anualmente al esgrafiado.



## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

### Red suministro agua potable

Para la red de suministro de cada apartamento se instaló tubería y accesorios en policloruro de vinilo (PVC).

La tubería en PVC garantiza que no presentará corrosión ni reducción en el diámetro interno de las mismas, por lo tanto, la presión será constante y sin problemas de futuros taponamientos. La empresa IBAL S.A. E.S.P. es la encargada de prestar el suministro de agua potable en la ciudad de Ibagué.

### Aguas residuales

Corresponden a las aguas servidas por los baños, cocinas y zonas de ropas, las cuales son entregadas a una caja de inspección en el exterior de cada edificio. Lo anterior a través de un sistema de desagüe conformado por tubería PVC sanitaria, para su posterior conexión al colector de alcantarillado sanitario existente del IBAL S.A. E.S.P.

### Medidores de agua

Son suministrados por la Constructora y recibidos por la empresa IBAL S.A. E.S.P. he instalados por personal especializado. Se encuentran localizados en cada piso, en los puntos fijos de la torre, indicando el consumo del apartamento y la dirección

del flujo. Son propiedad de la empresa IBAL S.A. E.S.P. y cualquier daño deberá reportarlo directamente a la empresa. Verifique las lecturas de los recibos con la del medidor, así podrá comprobar siempre el consumo de su vivienda.

### Registros

El suministro de agua puede ser controlado en forma total desde el registro ubicado en seguida del medidor hidráulico, en la cajilla del punto fijo.

### Instalaciones para lavadora

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora, con las respectivas llaves de agua fría, además de un desagüe para conectar la manguera de salida de esta.

***"Tenga en cuenta que para una reparación no es necesario cortar el servicio completo de la torre, simplemente acuda al registro o control de cada apartamento en particular y efectúe la reparación".***



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## Sifones

Es imprescindible que al sifón se le de uso constante, pues su función principal además de desagüe es evitar que olores molestos se devuelvan; un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de evaporación y deja en tránsito libres estos olores. Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

Es importante que los desechos que se pueden sedimentar, como la tierra, arcilla, arena, etc. Se recojan y boten, pues estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.

## Equipo eyector

Para evacuar las aguas lluvias y de infiltración acumuladas se cuenta con un sistema totalmente automático mediante interruptores de flotador y tipo ampolla de mercurio.

Se recomienda para una larga vida útil de estos equipos hacer aseo y desalojo de sedimentos por lo menos una vez al mes, es necesario un mantenimiento preventivo por lo menos cada seis meses.

## Equipo de bombeo contra incendio

Consta de un tablero de control, una Bomba eléctrica de impulsión de 18,94 l/s (300 GPM) tipo centrífuga de succión positiva que funcione a una presión de 130 PSI accionada por un motor de 34,0 HP (potencia teórica) y 3500 RPM.



Adicionalmente incluye una Bomba auxiliar Jockey compuesta por un motor eléctrico tipo centrífuga, la cual debe tener la

capacidad para bombear un caudal de 1,90 l/s a una presión de 130 PSI, teniendo esta una potencia teórica aproximada de 3,40 H.P. Este se encuentra ubicado en el semisótano de plataforma 2.

## Gabinets de incendio

Los gabinetes se encuentran instalados e incrustados en las paredes de los puntos fijos de todos los pisos; gabinetes clase II, en lámina calibre 20, de 99 x 77 x 24.

Los gabinetes estarán dotados con:

- Válvula de globo angular de 1 1/2" tipo reguladora marca Giacomini.
- Manguera de 1 1/2" de 30 metros.
- Hacha – pico de 4 1/2 lb.
- Boquilla chorro y niebla de 1 1/2".
- Extintor de polvo de 10 lb.
- Soporte para manguera enrollada.
- Llave spanner.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## INSTALACIONES DE GAS

Cada torre cuenta con una red exterior para el suministro de Gas Natural que es llevado hasta el inmueble a través de un sistema de tubería PE AL PE GAS de aluminio plástico, es decir un tubo flexible de aluminio, recubierto en su interior y exterior por una capa de polietileno adherida por el sistema de extrusión y resistente a los rayos U.V. y diferentes agentes químicos, cumpliendo con todas las normas de Alcanos de Colombia S.A E.S.P.

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la Compañía Alcanos de Colombia S.A. E.S.P. La acometida está instalada por los puntos fijos internos de la torre desde los accesos (centros de medición) e ingresa al apartamento por la cocina.

### Medidores de gas

Cada apartamento cuenta con un medidor para consumo de gas, están distribuidos en los puntos fijos de las torres, en cada piso respectivamente, estos son instalados por Alcanos de Colombia S.A. E.S.P.

Cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse directamente a la empresa Alcanos de Colombia S.A. E.S.P, para que la compañía efectúe la revisión y el arreglo respectivo.

## "Cualquier daño debe ser inmediatamente reportado a Alcanos de Colombia S.A. E.S.P."

### Registros

La red de gas posee tres válvulas de corte (estufa, horno, calentador) que operan independientemente, contiguo al medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

### Gasodomicos

Los aparatos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de una estufa de cuatro quemadores marca HACEB, un horno mixto con gratinador eléctrico marca HACEB y un calentador de 10 Lts/min marca HACEB, este distribuidor atiende directamente las garantías respectivas.

Estos aparatos están dispuestos para ese servicio y son INMODIFICABLES, particularmente, los ductos de chimeneas de los calentadores a gas, pues comprometen la SEGURIDAD de los habitantes de la agrupación por la emisión de gases nocivos. Se contemplan ajustes de instalación por parte de la empresa Gas Natural, durante los dos (2) primeros meses de suministro.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



**"La válvula de cierre principal solo puede ser manipulada por personal previamente autorizado por Alcanos de Colombia S.A. E.SP."**



Las ventilaciones (rejillas de ventilación), deben ser permanentes y no obstruirse para que haya buena dilución de los productos de la combustión.

Las instalaciones y el sistema de Gas fueron construidos según diseño aprobado y certificado por la empresa distribuidora.

Señor usuario tener en cuenta que a los artefactos a gas (Gasodomésticos) se les debe realizar mantenimiento preventivo cada año.

No debe realizar ninguna modificación al sistema (redes) de gas, en caso de necesitar hacerla se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación.

La empresa distribuidora hará una revisión obligatoria cada 5 años a todo el sistema, red de distribución y Gasodomésticos, el costo que esta genere lo debe asumir el propietario,

El sistema de gas fue certificado con los Gasodomésticos descritos en este manual y/o con los puntos sellados sin gasodomésticos (según modificación), si el propietario realiza cualquier modificación en los puntos certificados por Gas Natural será responsabilidad de cada propietario y debe comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento del (los) nuevo(s)



artefacto(s) y certificarlos nuevamente, el costo que esta genere lo debe asumir el propietario. Todas las instalaciones están recibidas por una empresa certificada por la superintendencia de industria y comercio, ellos dejan constancia de ello y se encuentra anexa en este manual.

Las instalaciones de gas están diseñadas y calculadas para alimentar una estufa a gas de 4 quemadores, punto de gas horno y calentador, por lo tanto no está permitido instalar gasodomésticos adicionales, en caso de que esto ocurra el propietario deberá solicitar directamente a la empresa de Gas Natural una nueva certificación de conformidad por cualquier cambio en el sistema de gas ya que se pueden ocasionar consecuencias fatales en los habitantes de la vivienda por falta de re ventilación de los gases de combustión.

Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble deje cerradas las válvulas de gas de la estufa, el horno y el calentador verificando que todos los botones de dichos aparatos queden cerrados.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

**"Por favor cualquier  
duda consultarla con  
el personal calificado  
de Alcanos de  
Colombia S.A. E.S.P."**

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS.

### Suministro

Las acometidas eléctricas, telefónicas y TV., están hechas con tubería Conduit de poli cloruro de vinilo (PVC) y con los cables especificados por las diferentes empresas públicas (ENERTOLIMA).

Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse directamente a ENERTOLIMA S.A. E.S.P. para que la empresa haga la revisión y el arreglo directamente.

### Precauciones

- Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Al conectar cualquier aparato, verifique su voltaje, tipo de clavija y la capacidad del circuito, no hacerlo puede ocasionar daño en las instalaciones o la pérdida del aparato.
- Su vivienda tiene una línea con polo a tierra en todas las tomas para evitar daños en sus electrodomésticos, sin embargo, se recomienda utilizar un estabilizador de voltaje para equipos especiales.

***"Para reparaciones en los diferentes circuitos del apartamento, si no tiene la seguridad absoluta de lo que está haciendo, por favor acuda al personal calificado para cualquier arreglo".***

- Si un interruptor automático se salta al conectar o encender un aparato, no insista y desconecte lo más pronto posible; y solicite el servicio de personal capacitado.

- En las zonas húmedas (baños, cocina, ropas) se encuentran tomas Especiales GFCI o tomas derivadas de estas las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto agua.

### Medidores de energía

Los medidores de energía de cada apartamento serán suministrados e instalados por Constructora, previo aval del ente certificador y entregados a ENERTOLIMA S.A. E.S.P. estarán ubicados en los primeros pisos de cada torre por el acceso al shut de basura,

### Recomendaciones

- El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración. Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse mediante una carta escrita directamente a ENERTOLIMA S.A. E.S.P. para que ellos efectúen la revisión y el arreglo directamente.

### Aparatos de control

Cada apartamento cuenta con un tablero general de circuitos ubicado en la cocina; en este tablero encontrara debidamente marcados los automáticos o breakers que controlan los circuitos del apartamento.

### Salidas eléctricas

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomas, interruptores, rosetas, balas, interruptores sencillos y dobles; en todos los casos las tomas cuentan con polo a tierra.

### Iluminación

En la vivienda, se ubicaron varios tipos de luminarias, de acuerdo con las necesidades de cada espacio. En la cocina, sala-comedor, estudio y alcobas se instalaron rosetas, en los baños se instalaron balas tipo led.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



### Citofonos

Existe un sistema que permite la conexión de un equipo para comunicación directa con la portería, solo descolgando el auricular; al colgarlo, asegúrese de que no quede suelto, pues el auricular puede caer y golpear con la pared causándole daños internos.

### Salida telefonica

Los apartamentos cuentan con dos puntos para conexión telefónica, el primero ubicado en el área de la sala y el segundo en la alcoba principal, en ambos casos se entrega el aparato sin cableado, el propietario debe realizar los trámites respectivos ante el proveedor del servicio que cuente con cobertura por el sector.

### Television por cable

Los apartamentos cuentan con puntos para conexión de televisión por cable, el primero ubicado en el área de la sala y el segundo en la alcoba principal, en ambos casos se entrega el aparato sin cableado, el propietario debe realizar los trámites respectivos ante el proveedor del servicio que cuente con cobertura por el sector.

### Planta eléctrica de emergencia

La planta de emergencia es un modelo AC280S y tiene una capacidad de 350 KVA, dicha planta está ubicada en el sótano de la plataforma II y solo da servicio a las zonas comunes esenciales e iluminación exterior del conjunto.

### Ascensores

El ascensor estará ubicado en el hall de acceso a los apartamentos en cada torre, este equipo es de marca ESTILO-HOSTING y modelo D6000-MRL-E-630/1.6-CO0.9-12/12/12-S, cuenta con una capacidad de 630 kg / 9 personas y se desplaza a una velocidad de 1.6 m/seg.



## DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIOS

El sistema de detección de incendio de marca Simplex tendrá la funcionalidad de detectar posibles conatos de incendio automáticamente por medio de detectores de humo y térmicos, de igual forma cuenta con estaciones manuales lo cual nos va a permitir generar una señal de alarma en el panel por medio de una activación manual, estos dispositivos los conocemos como elementos de iniciación los cuales son direccionables y nos va a permitir poder identificar con exactitud el detector que se alarmo y su ubicación de acuerdo a la nomenclatura que se le programe a cada elemento.

De igual forma este sistema cuenta con unos dispositivos de notificación en este caso sirenas estrobos direccionables lo cual nos permitirá notificar por medio visual y audible una alarma de incendio según la zona afectada.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CAPÍTULO.3

### RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

#### CUBIERTAS

##### Cubiertas, filtraciones por cubierta y mantenimiento

Debe ser solicitado por los propietarios y ejecutado por la administración del conjunto, aproximadamente cada año con personal calificado.

Se recomienda realizar un aseo cada tres (3) meses a las cubiertas ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones, en temporada de lluvias se recomienda realizar inspecciones mensuales de la misma.

Revisar y reparar la impermeabilización la cual se puede afectar por la temperatura ambiental y la temperatura de la superficie que esté en contacto con el aire. La cubierta está impermeabilizada con una capa inicial de MORTER PLAS N-3 y un acabado en ELASTOPLY color verde, para su correcto funcionamiento y mayor durabilidad, se recomienda realizar anualmente un resello en las juntas perimetrales y traslajos con soplete y cubrir con pintura acrílica del mismo tono.

#### INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS

Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.

En caso de tener niños se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada, con tapones plásticos.

Su vivienda tiene una línea con polo a tierra en todas las tomas para evitar daños en sus electrodomésticos, sin embargo, se recomienda utilizar un estabilizador de voltaje para equipos especiales.

Si un interruptor automático se salta al conectar o encender un aparato, no insista y desconecte lo más pronto posible; para resolver esto solicite el servicio de personal capacitado.

En las zonas húmedas (baños, cocina) se encuentran tomas especiales GFCI o tomas derivadas de estas las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto agua.

No es conveniente conectar al mismo circuito más de dos electrodomésticos.

No realice ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas eléctricas, estufas

eléctricas, calentadores eléctricos y otros aparatos de alto consumo, ya que puede ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas y diseñadas.

En el momento de la entrega de la vivienda se prueban todas las tomas eléctricas, por lo tanto, la Constructora no responderá por daños, en tomas e interruptores ocasionados por modificaciones que los propietarios ejecuten.

#### DETECTOR DE HUMO

Limpie el detector por lo menos una vez al mes con un trapo seco o muy suavemente con la aspiradora. No utilice nunca agua, limpiadores o solventes.

Es recomendable que esta unidad sea remplazada después de 10 años o cuando no esté funcionando correctamente. Si esta unidad por falta de mantenimiento se llena de suciedad excesiva deberá ser remplazada.

#### MUROS Y PLACAS

Cuando realice modificaciones no debe demoler, regatear, hacer vanos y en fin cualquier actividad que afecte los elementos estructurales como vigas columnas muros y placas de su vivienda, cada uno de ellos hace parte fundamental de la estructura.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo-resistencia no solamente de su vivienda sino de toda la edificación, en este caso la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las Unidades residenciales. Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición, debe informar a la Constructora o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

## FISURAS

Debido al asentamiento de la construcción y a cambios de temperatura su vivienda podrá presentar fisuras sin que esto implique un riesgo para la estructura, ocurrirá a través del tiempo y comienza a evidenciarse con la aparición de dilataciones superficiales en los muros y placas de entepiso.

Durante el primer año de uso del apartamento no es recomendable poner acabados especiales como estucos venecianos.

### Precaución

En los muros macizos se debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos.

Muros en bloque se debe instalar chazos en las pegas (juntas) y no directamente sobre el bloque.

Para superficies en DryWall se recomienda utilizar chazos expansibles, no instalar objetos de mucho peso ya que no están diseñados para soportar, se debe fijar los elementos en las áreas de apoyo, como perfiles.

Realizar fijaciones utilizando martillos, puede producir fisuras y desprendimiento del pañete, se debe utilizar taladro, y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno.

Proteja los filos de los muros con esquineros para evitar daños en los trasteos, o por adecuaciones que requiera hacer.

### Tratamiento de fisuras

La Constructora adelantará un tratamiento de fisuras a los 12 meses de entregado el inmueble; después, este mantenimiento lo debe realizar propietario.

### Mantenimiento

A continuación, se describe el proceso para realizar la reparación de fisuras:

Cuando se presenten las fisuras, deben abrirse con una espátula 2 a 3 mm de espesor y profundidad, aplicar una pasta flexible y por último lijar y pintar todo el muro.

## PINTURAS

Se debe esperar un mes después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros de ser necesario.

Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido. No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.

Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



En fachadas utilizar cepillos de cerdas suaves y jabones no abrasivos.

La fachada debe ser limpiada cada tres años como mantenimiento preventivo. Esta actividad debe ser solicitada por los propietarios y realizada por la administración con personal calificado. No se debe utilizar ácidos para evitar deteriorar la capa de impermeabilizante. Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido.

No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.

## HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

### (Ventilación- filtración- condensación)

El aire en el interior de una vivienda contiene normalmente más humedad que en el exterior; a la humedad natural que contiene el aire exterior que penetra en una construcción habitacional debe sumarse la humedad que aportan las actividades propias de sus moradores. Ejemplo: cocinar, el vapor de la ducha, lavado y secado de ropa.

El ejemplo más claro de condensación se evidencia en el empañamiento de los vidrios, pero igual fenómeno puede ocurrir si el aire saturado se encuentra directamente con carpinterías metálicas, tuberías, muros de fachada o placas de cubierta a baja temperatura.



Cuando el aire encuentra una superficie fría, como puede ser el vidrio de una ventana su temperatura desciende y el vapor excedente se vuelve a convertir en agua, depositándose en diminutas gotas sobre la superficie fría.

### Precaución

Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire en especial en los baños después de utilizar la ducha caliente y en la cocina durante la preparación de alimentos.

### Filtración por ventana- mantenimiento

Revisar permanentemente que las ventanas y puertas tengan las perforaciones para evacuación de agua sin ningún tipo de obstrucción.

En épocas de invierno se recomienda secar con un paño, la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

Revisar los sellos de silicona en el perfil de la ventana que se encuentre en perfectas condiciones.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CARPINTERÍA DE MADERA (Muebles – puertas)

### Mueble de cocina

Se compone de un mueble bajo y un mueble alto, ambos con puertas y espacios para instalación de los diferentes gasodomésticos y electrodomésticos; los materiales del mueble superior son:

#### Mueble alto:

Estructura en Madecor FRESNO calibre 15mm según modelo con canto decorativo de 0,5mm altura mueble cocina de 624mm y profundidad de 300mm.

#### Mueble bajo:

Estructura en Madecor CENIZO calibre 15mm según modelo con canto decorativo de 0,5mm altura mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.

### Puertas de comunicación

#### Puerta acceso principal:

Marco en PVC de hoja entamborada con caras en 9mm y estructura de 9mm con 2 ranuras horizontales pintadas de negro, color BALI, marquete decorativo en color similar de 0,5mm, ancho de vano 1000mm.



#### Puerta alcoba principal:

Marco en PVC de hoja entamborada con caras en 9mm y estructura de 9mm con 3 ranuras horizontales pintadas de negro, color BALI, marquete decorativo en color similar de 0,5mm, ancho de vano 1000mm.

#### Puerta alcobas y baños:

Marco en PVC de hoja entamborada con caras en 9mm y estructura de 9mm con 3 ranuras horizontales pintadas de negro, color BALI, marquete decorativo en color similar de 0,5mm, ancho de vano 700mm a 800mm.

### Closet y vestier:

Muebles en Madecor color BALI con estructura interna y puertas en 15mm y canto decorativo 0,5mm. Los marcos y costado lateral son calibre 18mm.



**"Se recomienda en los closets de cuatro puertas no abrirlas al mismo tiempo, las que se unen en el centro, ya que se producirá tropezón entre ellas y se desportillarían".**



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



### Precaución

Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.

No limpiar con Varsol, thinner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.

Las puertas de los muebles no deben abrirse más de 90° para evitar daños tanto en las bisagras como en las puertas.

No cerrar las puertas con fuerza ya que dañan las cerraduras y herrajes, adicional a esto se desprenderá el mortero del emboquille de los marcos, presentando fisuras en los muros.

Por seguridad, al recibir su vivienda es conveniente instalar en la puerta principal una cerradura adicional, y/o cambiar las respectivas guardas.

### Mantenimiento

Es importante que el aseo de las puertas y el mueble no se haga con líquidos ácidos ni disolventes como varsol, thinner, gasolina, etc. Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.

Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.

### Muebles de baños

#### Mueble bajo

Estructura en Madecor BALI calibre 15mm según modelo con canto decorativo de 0,5mm altura mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.

#### Mueble lavadero

Estructura en Madecor CENIZO calibre 15mm según modelo con canto decorativo de 0,5mm altura mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.

La madera por ser un elemento natural sufre variaciones dimensionales, debido a los cambios de humedad se puede alabear, torcer o rajar, por lo que se recomienda mantener un nivel de humedad similar al del exterior de la vivienda, con una adecuada ventilación, teniendo cuidado de no mantener zonas excesivamente húmedas por largo tiempo.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



## CARPINTERÍA METÁLICA

Instaladas en los balcones de apartamentos y en las escaleras de los diferentes pisos de cada torre, se encuentran ancladas en su parte inferior dando solidez a su estructura metálica la cual se encuentra distribuida en tubulares de diferentes calibres.

Las barandas de los puntos fijos verticales y balcones son pasamanos en tubo metálico de 1 ½" aguas negras, con un espesor de 2.5 mm; parales en platina metálica de 2" x ¼" de diámetro, con espesor de 6 mm; y tubo intermedio metálico de ¾" aguas negras, con espesor de 2.5 mm, contempla accesorios de fijación. Acabado con anticorrosivo y luego pintado de color gris.

## CARPINTERÍA EN PVC

### Ventanería

La ventanería ha sido elaborada en su totalidad en PVC color blanco y vidrio de diferentes dimensiones. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

El sellamiento perimetral contra los muros se realizó con poliuretano, teniendo cuidado de no permitir el paso de agua hacia el interior y aplicando un cordón que cura todo el espesor del marco de la ventana.



### Precaución

Las ventanas en especial las de mayor tamaño, deberán accionarse desde la manija y no a través del perfil en PVC, ya que se podrían desempaquetar los vidrios.

No se deben usar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.

## Espejos

En la zona de baños se instalaron espejo cristal 4mm, pulido, flotado en tubo de 1" x 1".



### Precaución

A los espejos se les debe evitar la penetración de agua o limpiadores por la parte posterior, ya que estos pueden ocasionar manchas y/o imperfecciones.

La limpieza de los vidrios se puede hacer con limpiavidrios o detergentes comunes y agua. En los espejos se debe tener especial cuidado



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

evitando la penetración de agua y limpiadores por detrás, ya que puede dañar el material reflectivo en forma permanente.

### Divisiones de baño

Para los propietarios que adquirieron las divisiones de baño con Constructora Colpatria, son Divisiones en vidrio templado incoloro de 6 mm, bordes pulidos y brillados.

### Mantenimiento

Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de los cuerpos móviles en las ventanas. Para limpiar los marcos de las ventanas, se recomienda repasarlos con un paño suave o esponja embebida en agua jabonosa, elaborada con un litro de agua y una cucharada grande de detergente. Y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol, etc.

Esta solución desengrasa y quita manchas, sin rayar ni maltratar la superficie. Luego de frotar suavemente, aclarar con un paño suave embebido en agua, que se deberá ir limpiando una y otra vez, para finalizar con el secado con papel absorbente o con un paño suave blanco.

Lubricar los rieles periódicamente con silicona en aerosol o vaselina para facilitar el deslizamiento de las naves.

Después de bañarse abra las ventanas y seque el espejo para evitar que la humedad deteriore el acabado.

La ventilación suministrada por el perfil anti-condensación no deberá ser interrumpida en ninguna circunstancia

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

### (Griferías- aparatos sanitarios- sifones)

Es de suma importancia que, en caso de mantenimiento, reparaciones o instalaciones de aparatos, estas se realicen por personal calificado para garantizar su correcto funcionamiento.

### Precaución

- Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general.
- No utilice líquidos abrasivos para el aseo de las griferías puesto que deterioran el acabado.
- No ejerza fuerza en la grifería para cerrar más de su tope normal.

• Es importante que los desechos que se pueden sedimentar en los sifones como tierra, arcilla, arena, etc., se recojan y boten, ya que estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.

• No arroje por los desagües materiales sólidos (pañales, toallas higiénicas, papel etc.), ni líquidos abrasivos, que deterioran las tuberías y obstruyan los desagües de sus vecinos. La Constructora NO prestará servicio de garantía en este caso.

### Mantenimiento

Por favor tenga en cuenta las siguientes recomendaciones para el buen funcionamiento de los aparatos y grifería.

- Durante los primeros meses de uso la tubería podrá presentar sedimentos que disminuyen la presión del agua, para esto se debe desenroscar la boquilla ubicada en la salida de la grifería y limpiar el filtro.
- Al sifón se le debe dar uso constante, ya que su función principal además de desagüe es evitar que olores molestos se devuelvan; un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de evaporación y deja el tránsito libre dichos olores, reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



- Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.
- Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, y lavaplatos para evitar obstrucciones.
- Goteos en acoples de lavamanos lavaplatos y sanitarios: Ajustando las tuercas terminales del acople se soluciona el goteo.
- Goteo en sifones: Ajuste con suavidad las tuercas terminales.

### Sanitario

Se instalaron en los baños aparatos sanitarios de la línea Aquapro alongado color blanco brillante marca Corona.

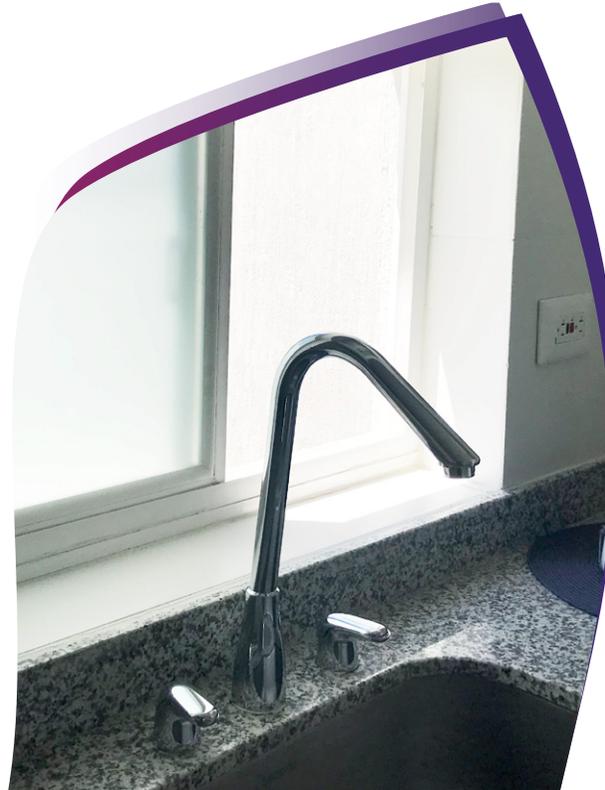


### Recomendación

NUNCA deberá arrojar toallas higiénicas, pañales desechables, u otros elementos sólidos ya que estos ocasionan obstrucciones en el aparato o en las tuberías de aguas negras de los desagües.

### Grifería lavaplatos

La grifería con mezcladores es línea ALUVIA con palancas en plástico cromado.



### Grifería lavamanos

La grifería con mezcladores de 4 pulgadas es de referencia ALUVIA.

Es de suma importancia que en caso de mantenimiento reparaciones o instalaciones de aparatos, estas se realicen por personal calificado para garantizar su correcto funcionamiento.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

Al comienzo podrán presentarse goteos en los grifos, esta situación se corrige con un pequeño ajuste, pero tenga en cuenta que al cerrarlos no es necesario hacer demasiada fuerza, pues suavemente puede llegar al sello completo de la salida del agua de esta manera evitará romper el empaque.

Cuando desmonte cualquier accesorio de la grifería, evite el uso de pegantes en el nuevo montaje, terminaría de esta forma la funcionalidad de la grifería.

### Lavamanos

El lavamanos es de referencia CASCADE PETIT color blanco brillante, marca CORONA.



### Recomendaciones

- Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, para evitar obstrucciones.
- A la salida de cada grifo se encuentra un filtro o aireado que hará que el chorro sea suave y no salpique.
- Se recomienda desmontarlos periódicamente para su aseo, teniendo en cuenta que el filtro retendrá sedimentos contenidos en la tubería en el agua.
- Goteos en acoples de lavamanos lavaplatos y sanitarios: Ajustando las tuercas terminales del acople se soluciona el goteo.
- Goteo en sifones: Ajuste con suavidad las tuercas terminales.
- Cuando desmonte cualquier accesorio de la grifería evite el uso de pegantes en el nuevo montaje, terminaría de esta forma la funcionalidad de la grifería.
- Las modificaciones que se realicen dentro del inmueble, después de ser entregado al propietario, son por cuenta y riesgo del propietario; si estas afectan de alguna manera las instalaciones existentes, se perderá la garantía que la Constructora ofrece para las instalaciones hidráulicas. La Constructora NO prestará servicio de garantía en éstos casos.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## ACABADOS DE ENCHAPES



### Zona social, alcobas y baños

En los pisos de estas áreas se instaló el piso CREMA SELECTA en un formato de 45 x 45, del proveedor ALFA.



### Cocina y zona de ropas

En los pisos de la cocina y la zona de ropas, se instaló el BOHO PETROLEO en un formato de 45 x 45, es un piso tipo piedra natural satinado, del proveedor ALFA.



### Enchape de balcones

En la zona de balcones, el enchape instalado es el ETRUSCA, en tres tonos distintos, MOCCA, MORO y SAHARA, en formato 25 x 7, del proveedor ALFA.



### Enchape piso y muro de cabina ducha baño principal

La cabina cuenta con un piso instalado referencia KEA ARD BEIGE en formato de 33.8 x 33.8 en muro a referencia es BLANCO SATINADO 30 X 60 y cenefa MYSTIC BEIGE ESTRUCTURADO, de los proveedores ALFA y CORONA.



### Enchape piso y muro de cabina ducha baño auxiliar

La cabina cuenta con un piso instalado referencia MYSTIC BEIGE en formato de 12 x 24 en muro a referencia es PARED PLANA COLOR BRILLANTE 30 X 45 y cenefa MOSAICO JASPE MULTICOLOR, de los proveedores ALFA y CORONA.

### Precaución

No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su reemplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.

En la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, como en el uso de la vivienda, se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores.

No utilice ácidos para el lavado de enchapes en los baños, estos aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento del emboquille.

### Mantenimiento

El aseo en las baldosas se debe hacer con un limpiador neutro y un buen enjuague; para finalizar seque la superficie hasta dejarla reluciente, esto se hace dos veces por semana durante el primer mes en los enchapes recién instalados, posteriormente todo lo que se necesita es barrerse a diario y brillarse con un trapo húmedo. No es necesaria la aplicación de cera, ya que sólo con la limpieza se mantiene el brillo natural.

Se debe re emboquillar el enchape por lo menos cada año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores. Remueva diariamente el polvo con paños o trapeadores limpios para evitar el percudido del emboquille.



Las placas fueron previstas para instalar únicamente los acabados ofrecidos por la constructora, si usted desea instalar un piso diferente como madera maciza, mármol etc., deberá tener en cuenta que su proveedor le podrá solicitar el adecuar nuevamente la superficie.

Para trasladar muebles u objetos pesados debe levantar y no correrlos. Mantenga sus zapatos limpios, instalando un tapete en el acceso, la arenilla o piedras incrustadas en estos pueden rayarlo.

En zonas de mucha suciedad es recomendable poner tapetes protectores sobre los pisos y colocar protectores de filtro en las patas de los muebles para evitar que el piso se raye.

***"Si usted enchapa algunas áreas de la vivienda se recomienda guardar una cantidad prudencial del material utilizado para poder reemplazar las tabletas que se puedan llegar a fisurar a causa del asentamiento normal, teniendo en cuenta las diferencias de colores y tamaños que se presentan en los diferentes lotes de producción".***

## Mesones cocina y baños

**Mesón para cocina** en GRANITO Ref. GRIS NUBE Acabado: Brillado, terminado en chaflán invertido y matado al filo E=2 cm. Incluye salpicadero.



## Lavadero

El lavadero será de referencia ECO 60 x 60 cm con poceta color arena. No utilice ácidos ni soluciones químicas por tiempo estacionario, ya que estos atacarían el acabado del producto.

Se deben retirar los residuos del cemento o yeso con suficiente agua, debido a que la exposición por largos períodos de Tiempo o soluciones de cemento (Lechada o Mortero) o ácidos para limpieza (Muriático), pueden producir decoloraciones en la superficie de la pieza.

**Mesón para baño** en MARMOL Ref. CAFE FARAON Acabado: Brillado, terminado en claflán invertido y matado al filo E=2 cm. Incluye salpicadero.



## EQUIPOS DE COCINA

### Estufa y horno

### Precauciones y mantenimiento

Mantenga limpios los quemadores, la cubierta de la estufa y el horno. Para su limpieza, retire las hornillas con sus bases y limpie con cualquier detergente, vuelva a poner las hornillas en su sitio verificando su adecuada conexión.

Consultar el manual entregado por el proveedor de estufas, horno y campana para un adecuado uso. Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado

### Poceta

La poceta del lavaplatos es en acero inoxidable de sub montar marca Sokoda.

### Recomendaciones

Limpie diariamente con agua y jabón líquido, usando un trapo limpio y suave en la misma dirección del pulido del acero. Enjuagar y secar muy bien para mejor conservación del acero.



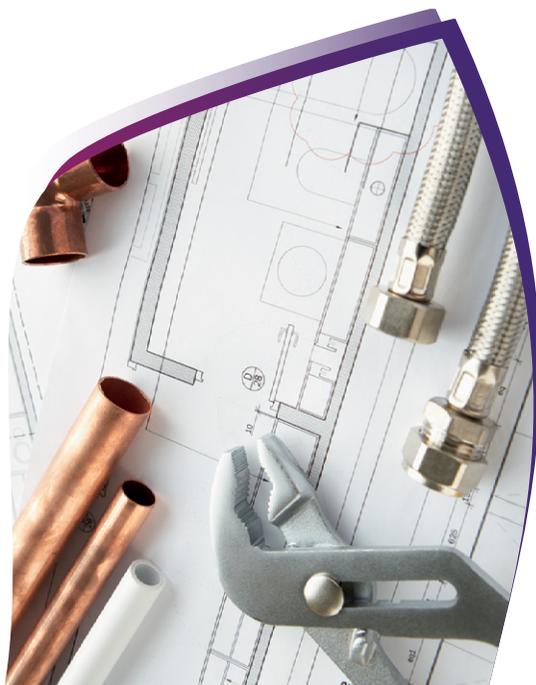
\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

Evitar las esponjillas metálicas ya que rayan y sueltan óxidos que dañan el acero.

Los desinfectantes concentrados que contienen lejías (hipoclorito de sodio) pueden dañar el acero.

## INSTALACIONES DE GAS

El sistema de gas es certificado con los Gasodomésticos especificados en este manual, si realiza cambios será responsabilidad de cada propietario y deberá comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento de los nuevos artefactos.



### Precauciones

Si va a realizar alguna modificación solicite se le suspenda el servicio para evitar accidentes. Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble deje cerrada las válvulas de los gasodomésticos verifique que todos los registros de dichos aparatos queden cerrados. A los gasodomésticos debe realizarse un mantenimiento de acuerdo a las instrucciones suministradas en el manual y garantía del fabricante.

Por ninguna razón se debe retirar ni tapar el ducto del calentador ya que pondría en riesgo la vida de las personas que habitan el inmueble.

Si percibe olor a gas, cierre el registro ubicado en el contador y reporte a la empresa de ALCANOS DE COLOMBIA S.A. E.P.S.

Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo de los gasodomésticos cada año. Y consultar el manual de cada aparato (Horno, estufa, Calentador).

No debe realizar ninguna modificación al sistema (redes) de gas, en caso de necesitar hacerla se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación. Cualquier duda consultarla con el personal calificado de ALCANOS DE COLOMBIA S.A. E.P.S.

### VENTILACIÓN PARA GASODOMÉSTICOS.

Por ningún motivo tape las rejillas de ventilación ubicadas en los antepechos de las ventanas, ya que estas permiten la evacuación de los gases tóxicos ocasionados por la combustión de los gasodomésticos.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CUARTO DE BASURAS

### Recomendaciones generales

Para la instalación de acabados adicionales en su apartamento usted deberá utilizar los servicios de personal de construcción calificado, por lo cual solicitamos su colaboración y control para evitar que estas personas deterioren las zonas comunes de la agrupación y a la vez le recomendamos hacer cumplir las siguientes indicaciones:

- No dejar materiales de construcción en las zonas comunes, ya que estos residuos taponan los desagües tanto de los sumideros como de los sifones de las peatonales, a los cuales se les debe hacer limpieza por lo menos cada 6 meses.
- No cernir arena ni mezclar mortero sobre el adoquín, para esta actividad utilice bateas ó baldes.
- No arrojar basura ni sacudir tapetes por las ventanas puesto que esto daña la pintura de fachada y taponan los sifones de desagües localizados en los senderos peatonales.
- Acatar las recomendaciones dadas por el personal profesional de la obra, dentro de las mínimas normas de urbanidad. Estamos a su servicio.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS

### Precauciones

- Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Al conectar cualquier aparato, verifique su voltaje, tipo de clavija y la capacidad del circuito, no hacerlo puede ocasionar daño en las instalaciones o la pérdida del aparato.
- Su vivienda tiene una línea con polo a tierra en todas las tomas para evitar daños en sus electrodomésticos, sin embargo, se recomienda utilizar un estabilizador de voltaje para equipos especiales.
- Si un interruptor automático se salta al conectar o encender un aparato, no insista y desconecte lo más pronto posible; y solicite el servicio de personal capacitado.
- En las zonas húmedas (baños, cocina) se encuentran tomas especiales GFCI o tomas derivadas de estas las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto agua.
- En caso de tener niños se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada, con tapones plásticos.

- En algunos proyectos se han instalado balas halógenas, cuando requiera realizar el cambio de los bombillos retírelo y verifique el número de voltaje que aparece inscrito para reponerlo por uno de igual referencia.
- No es conveniente conectar al mismo circuito más de dos electrodomésticos.
- No realice ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas eléctricas, estufas eléctricas, calentadores eléctricos y otros aparatos de alto consumo, ya que puede ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas y diseñadas.

## ANTENAS DE TV

En caso de requerir servicios adicionales de TV satelital o por cable recomendamos hacerlo a través de la administración para evitar daños en la cubierta y mal aspecto de la fachada de las casas o apartamentos.

En el momento de la entrega de la vivienda se prueban todas las tomas eléctricas y de citófono, por lo tanto, la Constructora no responderá por daños en el citófono, en tomas e interruptores ocasionados por modificaciones que los propietarios ejecuten al enchapar o al pintar los muros.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO REALIZADO POR USTED A SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
Revisar instalaciones sanitarias	CADA 6 MESES
Revisar presión de agua	CADA 6 MESES
Revisar estado de sello del lavamanos	CADA 6 MESES
Revisar griferías	CADA 6 MESES
Revisar desagües de lavamanos- lavaplatos –lavaderos –duchas	CADA 6 MESES
Revisar accesibilidad de los registros	CADA AÑO
Revisar inmovilidad de la grifería con respecto al punto de apoyo	CADA AÑO
Limpiar sifones de lavamanos	CADA 6 MESES
Limpiar perfiles de ventanas	CADA 2 MESES
Limpiar rejillas de ventilación	CADA 6 MESES
Limpiar canales y bajantes de aguas lluvia	CADA 6 MESES
Reponer silicona exterior de ventanería	CADA AÑO
Reponer emboquille de acabado cerámico.	CADA AÑO
Pintar muros exteriores	CADA 2 AÑOS
Pintar muros interiores	CADA AÑO
Lubricar bisagras	CADA 2 AÑOS



## CAPÍTULO.4

### GARANTÍAS

#### GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTORA

***"Debido a la complejidad del proceso de construcción, es normal que, durante los primeros meses de habitarla, se requiera de ajustes menores. Se establecen Garantías de conformidad con lo establecido en la ley".***

#### Salvedades

- No se responde por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte del propietario, por el mal manejo o desatención a las disposiciones contenidas en este manual, que contiene las indicaciones generales sobre cuidado y mantenimiento de los bienes.
- No se responderá por las modificaciones que el propietario ejecute en las unidades privadas, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños correrán por cuenta del propietario.

- No se garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas y pintura para las reparaciones que deban realizar, debido a las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales.

- Se recomienda mantener la vivienda bien ventilada, ya que los procesos constructivos son húmedos y requieren de tiempo para un curado total, por lo cual las viviendas se deben ventilar diariamente, siguiendo las recomendaciones establecidas en este manual.

- Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones en el acabado de muros y placas, característica propia de los inmuebles.

#### TIEMPOS DE GARANTÍA

A continuación, se establecen los términos dentro de los cuales la Constructora atenderá reclamos para reparaciones, estos se contarán a partir de la fecha de entrega del inmueble así:

#### GARANTÍA POR 1 AÑO (UNO) EN LOS ACABADOS DE SU INMUEBLE.

Esta garantía cubre los elementos que presenten mal funcionamiento o desgaste inusual aun teniendo el uso adecuado. Se deben seguir las recomendaciones citadas en el capítulo tres (3) Uso y mantenimiento. del presente manual de usuario.

#### Esta garantía cubre:

- Daños en empaques de grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
- Humedades en pisos muros y cubiertas.
- Escapes en instalaciones hidráulicas y sanitarias interiores
- Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias interiores.
- Escapes en tuberías internas
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Fisuras y dilataciones por asentamiento.

#### Tratamiento de fisuras

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura, Usted deberá tener presente que en caso de que no se pueda realizar el tratamiento en el tiempo establecido se dará espera de un tiempo máximo de 3 meses después de cumplido el año a partir de la entrega del inmueble.

#### Se realizarán tratamiento de fisuras en muros y placas.

Acabados que instale el propietario sobre muros, placas, mampostería como estucos venecianos, enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general todo aquello que haya sido susceptible de modificación, no los cubre

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario. En caso de realizarse, el tratamiento antes mencionado, sobre lo que haya sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa modificada (...)

Únicamente se repararán y pintarán según los acabados originales con los que se entregó el inmueble los muros y placas donde se encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.

- A los 12 meses el residente de postventa le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.
- Únicamente se repararán y pintarán los muros donde se encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.
- En los muros que el propietario cambie el color deberá suministrar la pintura al momento de realizar el tratamiento de fisura de lo contrario no se podrá realizar esta actividad.

## PERDIDA DE GARANTÍA

No se responde por daño u omisiones por parte del propietario, por mal manejo y desatención de las recomendaciones generales en el cuidado y mantenimiento de los bienes. Contenidas en el manual de usuario.

Las modificaciones, adecuaciones y/o remodelaciones realizadas en su inmueble que alteren el estado inicial de los acabados ofrecidos, correrán por cuenta del propietario, tales como modificaciones eléctricas, hidrosanitarias y el cambio de los acabados como pisos, enchapes y gasodomésticos.

## Sin Garantía

No se dará garantía para los siguientes elementos cuya apariencia y funcionamiento sean correctos en el momento de la entrega del inmueble, de tal manera que no hayan dado lugar a observaciones especiales:

### EN TODAS LAS VIVIENDAS:

- Aparatos eléctricos externos (tomas, rosetas, balas, interruptores,
- Timbre fluorescente, balastos,)
- Vidrios y espejos.
- Materiales de enchape en pisos y muros
- Acabados en muros y cielo raso (pintura)
- Lavaplatos.

- Cerraduras
- Tapetes
- Aparatos y porcelana sanitaria
- Mesones de baño y cocina
- Aparatos en fibra de vidrio.
- Aparatos y porcelana sanitaria.
- Grifería.
- Mesones de baño y cocina.
- Carpintería de madera y metálica.

La constructora, no responderá por los daños en adoquín, andenes en concreto, fachadas, cajillas de medidores, cerramiento y prados cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de la entrega, de tal manera que no hayan dado lugar a observaciones especiales en el acta de entrega.

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas parabólicas y TV. (Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica causan daños en cubiertas y fachadas) Dichas instalaciones deben ser coordinadas con la administración, los daños causados son responsabilidad de las empresas prestadoras del servicio.

De conformidad con lo expresado, las solicitudes de reparaciones deberán ser presentadas dentro de los términos enunciados.

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD DE POSTVENTA

De acuerdo con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación o realizar cualquier reclamo o solicitud, esta deberá ser informada a la Gerencia de Servicio al Cliente al Teléfono 6439066 opción 0 en Bogotá D.C., o en la línea gratuita 018000119080 para el resto del país, o al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com, o personalmente en la oficina central ubicada en la Cra. 54A No 127 A 45, Bogotá D.C., inmediatamente se observe o detecte algún problema y que este contemplado dentro de las garantías establecidas. LA CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

Si observa alguna anomalía en su vivienda, verifique con el manual si está dentro de los tiempos de cobertura.

### Recomendación importante

En caso de que usted no pueda atender personalmente las visitas programadas por la constructora para la realización de los trabajos, delegue a una persona adulta de confianza para que atienda a los funcionarios de la constructora.

Algunos de los ajustes y dudas que tengan podrán ser resueltos por usted consultando las recomendaciones del presente manual.

Comunique a Servicio al cliente, por alguno de los medios mencionados, un asesor recibirá su solicitud y procederá a radicarla en el sistema con un número de CI (código) que le asignaran para realizar seguimiento a su caso.

Una vez radicada la solicitud se verificará si se encuentra dentro de los tiempos de garantía y se le agendará una visita evaluativa con el residente de postventas de acuerdo con la disponibilidad de tiempo del propietario.

El residente de postventa realizará el reconocimiento de su inmueble, verificando si la solicitud está dentro de los parámetros de garantías; si es así un oficial de postventa procederá a realizar los trabajos.

Una vez terminada la intervención de garantía, es importante que usted reciba a satisfacción los arreglos realizados.

***"Cuando le lleguen los recibos de servicios públicos que correspondan a consumos realizados antes de la entrega del inmueble, le recomendamos hacer el pago correspondiente y enviarnos al campamento de obra, una fotocopia del recibo cancelado con beneficiario, anexando fotocopia de cédula y cuenta de cobro relacionando la fecha de entrega del inmueble, esto con el fin de hacerle el correspondiente reembolso".***



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CAPÍTULO.5 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS

SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
<b>APARATOS SANITARIOS</b>				
Juego accesorios	Combo Nllo con acabado de cromo, juego de 4 unidades (toallero argolla, porta rollo, jabonera y percha simple)	CORONA - GRIVAL	278 5181	Manzana G casa 5 Jordan 9ª etapa
Lavamanos	Cascade Petit color blanco brillante ref 019001001	CORONA	265 0505	Cra 5 N° 86-11
Sanitarios	Ref 2004011001 aquapro alargado color blanco brillante	CORONA	265 0505	Cra 5 N° 86-11
<b>APARATOS ELÉCTRICOS</b>				
Tomas/interruptores/balas	Futura color blanco legrand	EDELCO	266 2200	Clle 60 N° 4-48
<b>ACABADOS CERÁMICOS</b>				
Enchapé Piso apartamento	Crema selecta 45x45cms	ALFA	267 5516	Cra 5 N° 74-51
Enchape piso cocina	Boho petroleo 45x45cms	ALFA	267 5516	Cra 5 N° 74-51
Enchape piso baño auxiliar	Piso Kea ard beige	CORONA	265 0505	Cra 5 N° 86-11
Enchape piso baño principal	Mistic beige	ALFA	267 5516	Cra 5 N° 74-51
Enchape muro baños	Blanco satinado y pared plana color brillante	CORONA	265 0505	Cra 5 N° 86-11
Enchape balcones y patios	Entrusca mocca, moro y sahara de 27x7cms	ALFA	267 5516	Cra 5 N° 74-51
<b>GRIFERIA</b>				
Grifería duchas	Aluvia de palanca DH de 8" con mezcladores SU SSB			
Grifería lavamanos	Aluvia de palanca DH de 4" con mezcladores SU SSB conjunto y cromo plastico	CORONA - GRIVAL	278 5181	Manzana G casa 5 Jordan 9ª etapa

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
<b>CARPINTERÍA DE MADERA</b>				
Puertas	Entamboradas con caras de 9mm y estructura de 9mm con 3 ranuras horizontales pintadas de negro color <b>Balí</b> .	MILESTONE	316 692 5127	Calle 110 N° 9-25 oficina 504
Closet y vestier	Muebles en madecor color <b>Balí</b> con estructura interna y puertas de 15 mm y canto decorativo de 0,5mm.			
Mueble de baño	Estructura en madecor color <b>Balí</b> calibre 15mm según modelo de canto decorativo de 0,5mm altura de mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.			
Mueble cocina alto	Estructura en madecor <b>Fresno</b> calibre 15mm según modelo de canto decorativo de 0,5m altura de mueble cocina de 624mm y profundidad de 300mm.			
Mueble cocina bajo	Estructura en madecor <b>Cenizo</b> calibre 15mm según modelo de canto decorativo de 0,5m altura de mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.			
<b>CERRADURAS</b>				
Puertas	Pomo harlock ref 001, 587, 341, 342, 344 o similar	ELEMENTO ARQUITECTONICO	313 684 9146	Carrera 22 N° 97-44 Bogotá
<b>MESONES</b>				
Granito cocina	Gris <b>Nube</b> con salpicado de 8mm	MARMISOL S.A.S	317 435 2571	Cll 163 N° 22 - 59 Bogotá
Marmol baños	Café <b>Faraon</b> salopicado de 8mm		679 2200	ventas@marmisol.com.co
<b>VENTANERÍA</b>				
Ventaneria	PVC	Windoer solutions s.a.s	300 507 5342	Calle 70 Bis N° 68 f 29 Bogotá
<b>EQUIPOS DE COCINA / GASODOMESTICOS</b>				
Estufa	Cub arle CG 60 inox GN con 4 quemadores	HACEB	01 8000 511 000	Calle 19 No. 69 B - 06 Bogota dennys.nino@haceb.com
Campana Recirculadora	Campana OKRA 60V3 inox			
Horno	Masala 60 NG GN			
Calentador	assento CPG 10lt tiro natural TN GN auto disp			

\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.





## APARTAMENTO TIPO A

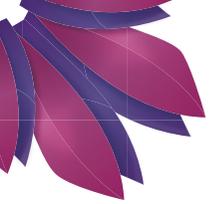
Área total construida: 93,12 m<sup>2</sup>  
Área construida: 85,78m<sup>2</sup>  
Área privada: 76,27m<sup>2</sup>  
Área balcón: 7,34 m<sup>2</sup>



Esta es una representación gráfica ilustrativa del proyecto con una sugerencia del amoblamiento, los muebles que aparecen hacen parte de la decoración el área total esta discriminada en área estructura, muros divisorios y muros de fachada y área de balcones, pueden presentar variaciones en algunos detalles de diseño y acabados.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.



## APARTAMENTO TIPO B



Área total construida: 81,63 m<sup>2</sup>

Área construida: 76,39m<sup>2</sup>

Área privada: 67,53m<sup>2</sup>

Área balcón: 5,24 m<sup>2</sup>

Esta es una representación gráfica ilustrativa del proyecto con una sugerencia del amoblamiento, los muebles que aparecen hacen parte de la decoración el área total esta discriminada en área estructura, muros divisorios y muros de fachada y área de balcones, pueden presentar variaciones en algunos detalles de diseño y acabados.





## APARTAMENTO TIPO C



Área total construida: 70,46m<sup>2</sup>

Área construida: 64,51m<sup>2</sup>

Área privada: 56,59m<sup>2</sup>

Área balcón: 5,95 m<sup>2</sup>

Esta es una representación gráfica ilustrativa del proyecto con una sugerencia del amoblamiento, los muebles que aparecen hacen parte de la decoración el área total esta discriminada en área estructura, muros divisorios y muros de fachada y área de balcones, pueden presentar variaciones en algunos detalles de diseño y acabados.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CAPÍTULO.6

### CONSTRUYENDO COMUNIDAD

Preparándonos para su llegada hemos desarrollado este capítulo, el cual tiene como objetivo ayudarle a conocer sus responsabilidades y deberes como copropietario. Orgullosos les damos la bienvenida a su nuevo hogar.

#### FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las tareas de la administración son:

1. Encargarse de la limpieza y vigilancia del conjunto con el fin de proteger los intereses de los copropietarios.
2. Cobrar las cuotas de administración a los propietarios que estén habitando el conjunto.
3. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

#### DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

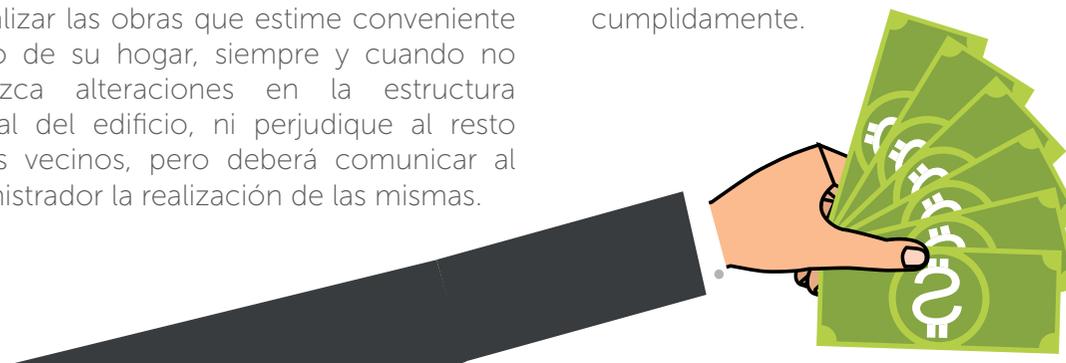
Cada propietario tendrá derecho a:

1. El uso y disfrute de los elementos comunes, que debe ser compartido con el resto de copropietarios y ejercido de manera correcta y respetuosa.
2. Asistir y participar en las Juntas de la Comunidad de Propietarios personalmente o representado por otra persona y a votar, así como a ser informado posteriormente con respecto al desarrollo de la Junta y acuerdos adoptados.
3. Ejercer los cargos de representación de la Comunidad, en base a la ley.
4. Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas.
5. Realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero deberá comunicar al Administrador la realización de las mismas.

#### OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

1. Cuidar las instalaciones generales y elementos comunes haciendo un buen uso de las mismas y evitando causar daños o desperfectos.
2. Mantener en buen estado su piso e instalaciones privativas, con el fin de no perjudicar a la comunidad, reparando con diligencia cuantos daños afecten a terceros y se ocasionen por su propio descuido o por el de las personas que sean de su responsabilidad.
3. Comportarse correctamente en cuanto al uso del inmueble y en sus relaciones con los demás vecinos.
4. Pagar las cuotas de administración cumplidamente.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## CONSTRUYENDO VECINDAD

### Bienes comunes

Espacios que pertenecen a toda la comunidad y por esto, no deben ser usufructuados u ocupados por un solo miembro. Ejemplo: El salón comunal, los parques, los parqueaderos de visitantes y los pasillos.

### Bienes comunes esenciales

Elementos o espacios de la construcción indispensables para que esta exista y se mantenga segura. Ejemplo El suelo, los cimientos, las fachadas, los techos.

### Bienes comunes de uso exclusivo

Espacios que aunque son para el disfrute particular, como las terrazas, los patios de interiores y las cubiertas, no pueden ser modificados por sus propietarios, ni pueden ser usados para fines diferentes al que fueron destinados.

## GLOSARIO

**La Asamblea General:** La constituirán los propietarios o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 y en el reglamento de propiedad horizontal.

**Naturaleza del Administrador:** El administrador es designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos.

**Consejo Administrativo:** Le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**Comité de Convivencia:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia con lo indicado en la ley 675.

**Comité de Zonas Comunes:** Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** En el documento normativo se describen las unidades que componen el conjunto, los linderos generales del lote, y los linderos específicos de cada apartamento. Este reglamento está elaborado cumpliendo con la ley 675 de 2001.

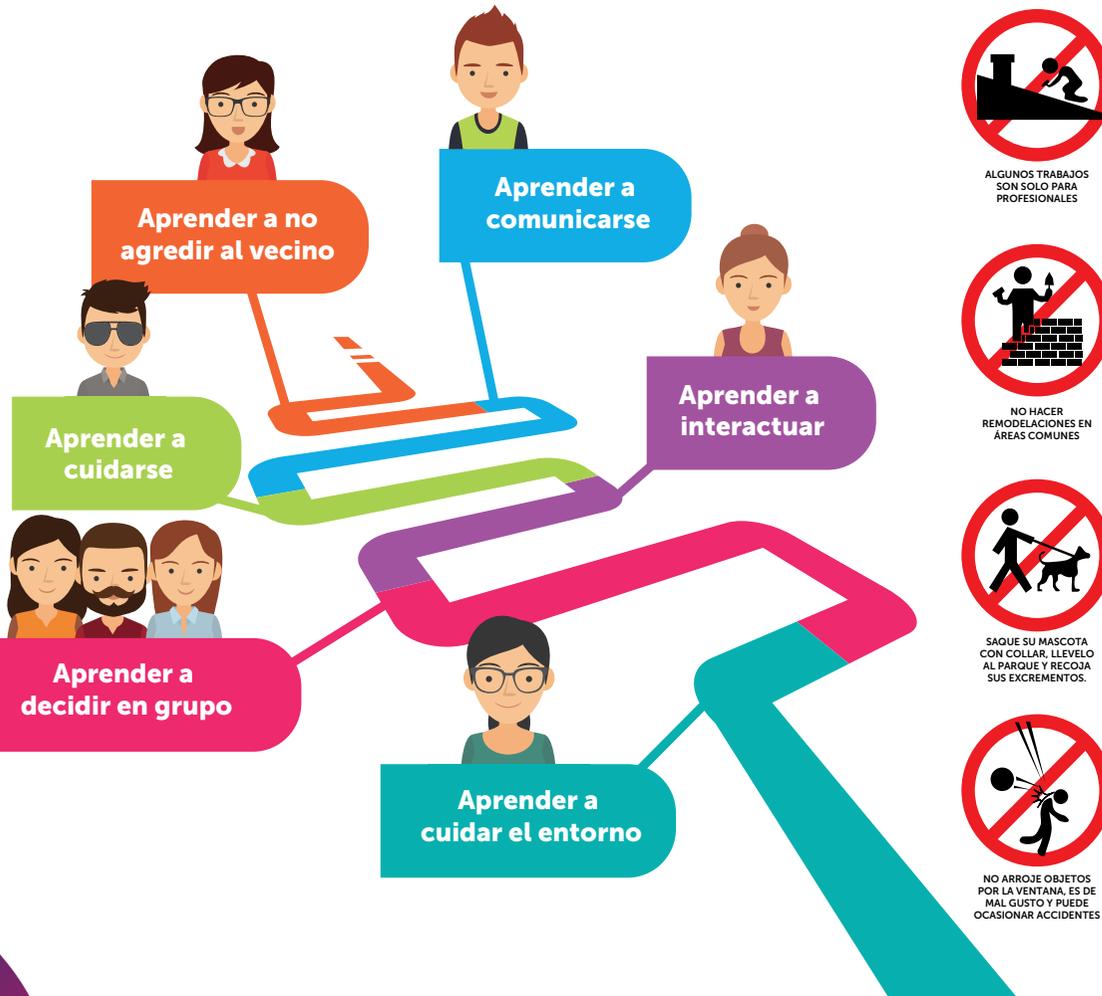
**Administración Provisional:** La Administración provisional es escogida por la Constructora Colpatria quienes cumplirán las funciones de administración hasta que se haya entregado el 51% de los inmuebles.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## TIPS PARA APRENDER DE CONVIVENCIA

En Constructora Colpatria estamos comprometidos en construir vecindad. A continuación, le daremos algunos consejos para que los aplique en su copropiedad.



### QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

**1** Al hacer una remodelación tenga en cuenta que no todas las paredes pueden modificarse. Algunas de estas hacen parte de los bienes comunes esenciales, por esa razón tumbarlas podría afectar la seguridad de la construcción.

**2** Para mantener un buen estado de los bienes comunes, la administración de cada propiedad recauda una cuota de administración mensualmente, dinero que debe ser pagado por todos los miembros de la comunidad.

**3** Tenga en cuenta que si alguno de los bienes comunes de uso exclusivo que están bajo su dominio, sufre un daño o deterioro. Usted es el único responsable de las reparaciones.

**4** Aunque el espacio privado es suyo, la ley estipula que las señales visuales, el ruido y los olores que se generen desde su inmueble, deben controlarse de manera que no afecten a la comunidad.

**5** Si ocurre algún daño que pueda afectar el bienestar de sus vecinos, es responsabilidad suya solucionarlo lo más pronto posible.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

## RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

El proyecto cuenta con un cuarto de basuras situado a un costado de la portería, este está dividido en tres espacios para facilitar la disposición final de sus residuos (orgánicos, reciclaje y ordinarios).

Adicional a esto, cada torre cuenta con dos cuartos de basuras. Uno para los residuos orgánicos y un espacio para reciclar el cartón, el papel y vidrio. Para su uso adecuado tenga presente las siguientes recomendaciones:

- No se permite botar por el ducto del shut bolsas grandes de basura.
- El peso que deben tener las bolsas es de aproximadamente 5 kilos.
- Utilizar bolsas de 40x30 (bolsas de mercado) para los residuos.
- Hacer buen uso de los shut.
- Las bolsas deben ir totalmente cerradas.
- No se permite sacar bolsas o talegos de basura derramando líquidos que perjudican el aseo en corredores, escaleras y ascensores.
- Las basuras no podrán ser depositadas en lugares distintos al shut de basuras y cuartos diseñados para tal fin.

A continuación encontrará algunos consejos sobre cómo separar correctamente sus residuos y las disposiciones generales de reciclaje.

## "¿cómo separar tus residuos?"

### Residuos ordinarios



Restos de comida



Residuos sanitarios



Elementos de icopor



Residuos de barrido



Esponjas



colillas de cigarrillo

### Residuos reciclables

Papel y cartón



Empaques y paquetes



Envases tetra-pack



Metal



Plásticos y CDs



Vidrio



Telas y botas de caucho



Elementos desechables



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

Recomendaciones generales



Separar los residuos en bolsas pequeñas



Reciclar de acuerdo a las canecas



Tener en cuenta los horarios en que va ir el sistema de basuras para que saque de su hogar los desechos necesarios



En bolsa blanca van los residuos reciclables y en la bolsa negra los residuos ordinarios



De la máxima utilidad a las cosas sin necesidad de destruirlas

*"Al momento de realizar adecuaciones en su inmueble, todos los desechos de construcción que queden deben ser separados. Para el recogimiento de los mismos, deben preguntar en la administración para que les indiquen horarios y procedimientos que deben llevar a cabo".*

¿Cómo reciclar en tu conjunto?

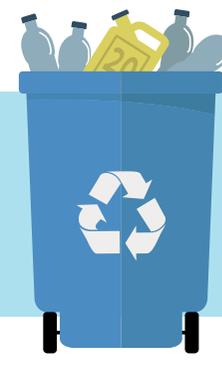
Papel archivado, periódico y cartón.



Servilletas, empaques de papel Plástico, icopor y envases.



Bolsas plásticas, vasos Desechables y contenedores Plásticos limpios.



\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

# ¡MUCHAS GRACIAS!



**Constructora Colpatría S.A.**

Carrera 54 A No. 127 A 45 Bogotá, D.C. Colombia,  
PBX 6439066.Opcion 0

Línea gratuita 018000119080

**Servicioalcliente@constructoracolpatria.com**

Este manual es de uso exclusivo de Constructora Colpatría y sus clientes

Fecha de edición: Octubre 8 del 2018

