

MANUAL DE USUARIO



BIENVENIDO

ESTIMADO CLIENTE

Bienvenidos a Constructora Colpatria 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 apartamento. Además, detalla las medidas preventivas que le ayudarán a obtener el máximo bienestar y prolongación de la vida útil de su inmueble.

Junto con las recomendaciones en el uso de su departamento, le entregamos las principales indicaciones acerca del uso del edificio y los espacios comunes que usted dispone en él, de los cuales también es propietario en un porcentaje.

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 Experiencia de Cliente, llamando al **6439066 opción 0 en Bogotá; Línea Gratuita 018000119080** resto del país o en nuestras oficinas principales en 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.



INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto La Flora 58-6

Etapa UNO

Área apto

- Apto Tipo A - AREA: 90,41 m²
- Apto Tipo B1 - AREA: 104,11 m²
- Apto Tipo B2 - AREA: 100.67 m²
- Apto Tipo C1 - AREA: 111.06 m²
- Apto Tipo C2 - AREA: 112.69 m²
- Apto Tipo C3 - AREA: 112.15 m²
- Apto Tipo D - AREA: 82,16 m²
- Apto Tipo E - AREA: 97.02 m²

Dirección Avenida 5B N° 58 Norte - 67

Sector La Flora

SERVICIOS PÚBLICOS

EMCALI E.I.C.E E.S.P 177
Línea de atención al cliente www.EMCALI.E.I.C.E.E.S.P.com.co

GASES DE OCCIDENTE S.A E.S.P 418 7300 Emergencias 164.
Línea de atención al cliente www.gasesdeoccidente.com

CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono (571) 6439066 OPCIÓN 0

Línea gratuita 018000119080

Correo electrónico servicioalcliente@construtoracolpatria.com

Dirección Carrera 54 A No. 127A - 45 Bogotá D.C.

CONTENIDO

"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"



ÍNDICE

Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO 5

- Localización 5
- Vías de acceso 6
- Composición general 6
- Zonas Comunes 8

Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 9

- Redes y vías externas 9
- Sistema estructural 10
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias 11
- Instalaciones de gas 15
- Instalaciones eléctricas y telefónicas 16

Capítulo 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO 18

- Humedad y condensación 21
- Carpintería de madera 23
- Carpintería metálica 25
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias 26
- Acabados de cerámicos y mármol 27
- Equipos de cocina - Ventilación para gasodomésticos 31
- Instalaciones eléctricas 33
- Tabla de mantenimiento 34

Capítulo 4 GARANTÍAS 35

- Garantías ofrecidas por la constructora 36
- Tiempos de garantía 36
- Pérdida de garantía 37
- Como realizar una solicitud de post venta 38

Capítulo 5 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS 40

- Listado de proveedores 41
- Planos básicos 42

Capítulo 6 CONSTRUYENDO VECINDAD 47

- Construyendo vecindad. 48
- Funciones de la administración. 48
- Derechos de los propietarios. 49
- Obligaciones de los propietarios. 49
- Glosario. 50
- Tips para aprender de convivencia. 50
- Reciclaje y correcta separación de basuras 51



CAPÍTULO.1

DESCRIPCIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial LA FLORA 58-6, ETAPA 1- TORRE 1, está ubicado al noroccidente de Cali en el desarrollo conocido como La Flora. El proyecto 58-6 Está rodeado de importantes vías que lo comunican tanto de norte a sur como de oriente a Occidente, como son la Avenida Sexta, la Avenida 4N, la Calle 70N y la Calle 52N.

- El predio donde se desarrolla el proyecto es el lote 01 de la Urbanización la Flora, con un área de 6415,10 m² y se encuentra ubicado entre el lote 4, donde está ubicado Pricemart y el lote 2 donde se desarrolló el proyecto Santa María de Los Vientos, de Constructora Colpatria. Al occidente colinda con la paralela de la Avenida 6N y al sur con la Calle 58 N.

- El proyecto plantea dos usos principales: Vivienda y Comercio. El lote presenta una ligera pendiente hacia la calle 58N, que permite generar un nivel inferior para el acceso a las viviendas por esta calle.

- El comercio plantea su acceso desde la Av 6N, tanto peatonal como vehicular. Permitiendo de esta manera la independencia funcional de los dos usos planteados.



VÍAS DE ACCESO

Cuenta con importantes ejes viales como la Avenida sexta, Calle 70 y Calle 52 Norte

El conjunto cuenta con vecinos como: Almacén Price Smart, Centro Empresa, Centro Comercial Chipichape, Jumbo, Éxito.



COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto LA FLORA 58-6, ETAPA 1, consta de 12 pisos, con 7 apartamentos por piso, en el primer piso cuenta con 6 apartamentos y un área de servicios comunales, para un total de 83 apartamentos. Ascensor doble con paradas en cada piso. Y en su segunda etapa consta de los mismos 12 pisos con 8 apartamentos por piso, para un total en la segunda etapa de 96 apartamentos, también dispondrá de otro par de ascensores con paradas en cada piso. El Edificio contará con tres escaleras de evacuación dispuestas en cada extremo del edificio y una al centro a un costado del lobby de acceso en la portería del edificio.

Peatonalmente se accede al lobby que contiene la portería, sala de espera y hall de ascensores.

Vehicularmente existe el control desde la portería, donde se desciende por una rampa vehicular para llegar al nivel de semisótano bajo la torre 1 de la Etapa 1.

Bajo la Torre 2 de Vivienda existe una circulación peatonal que vincula el hall 2 de ascensores y distribuye a los servicios comunales cubiertos y mediante un hall se comunica con las zonas comunes descubiertas.





Los Servicios Comunes Cubiertos se ubican en relación directa con las zonas recreativas descubiertas de tal forma que generan una continuidad visual.

Están compuestos por: Zona de Juegos de Niños, Sauna, Turco, Gimnasio, el cual está dividido en dos zonas: pesas y pilates; y el salón social.

Contra la fachada se ubican cuartos útiles para los residentes.

Las zonas comunes descubiertas se ubican en el centro del proyecto, conformando el centro de atención funcional y visual.

Están compuestas por:

Piscina para adultos, Piscina de Niños, Chorros, Sombrillas de agua, zona de juegos infantiles, Zona de mascotas y Cancha múltiple. Adicionalmente por la terraza que integra la zona Social al exterior.

Sótano y Semisótano, con depósitos y parqueaderos.

El parqueadero del conjunto posee 187 estacionamientos privados para propietarios distribuidos así: En área de sótano 70 unidades sencillos y 41 dobles, en semisótano; 52 sencillos y 18 dobles, Para visitantes se cuenta con 12 estacionamientos internos y 24 externos hacia la vía pública calle 58 Norte. 1 parqueadero es

destinado a uso de personas con movilidad reducida. Los parqueaderos para residentes se encuentran ubicados en sótano y semisótano a nivel (plataforma).

Como complemento se encuentra el sótano que comprende zonas de parqueos y depósitos, además las diferentes clases de tuberías de las redes de suministro tanto de energía comunicaciones, agua y redes sanitarias, algunas de las cuales pueden estar ubicadas en el cielo de los depósitos privados, las cuales no pueden ser intervenidas ni empleadas como punto de apoyo o sujeción para ningún fin.

También hacen parte de este los medidores de energía eléctrica. Igualmente encontramos la subestación, planta eléctrica (Para zonas comunes), bombas eyectoras de aguas negras y aguas lluvias (ubicadas en sótano).

Hacia la etapa 2 al costado oeste de la portería se encuentran los tanques de respaldo de la RCI, y suministro de agua potable y sus cuartos de bombas a nivel del sótano, debajo de las áreas de servicios comunales.

Los apartamentos cuentan con sala, comedor, balcón, cocina, zona de oficinas, alcoba principal con baño y vestier, baño social o de alcobas, hall de alcobas y alcobas auxiliares.

Los espacios cuentan con adecuada iluminación y ventilación.



Cada apartamento cuenta con posibilidad de instalación de aire acondicionado en la alcoba principal, la constructora entrega la infraestructura de las redes entubadas para que el cliente de acuerdo a su necesidad o gusto realice el montaje del equipo de aire elegido el cual debe ser coordinado con la administración de la copropiedad para su aprobación expresa y autorización de ejecución.

El acceso al conjunto tanto vehicular como peatonal es controlado por la portería que hace parte de las zonas comunes. Y está ubicado en la calle 58N # 5B – 98, Peatonalmente se accede al lobby que contiene la portería, sala de espera y hall de ascensores de la etapa I.



ZONAS COMUNES

LA FLORA 58-6, Al finalizar la construcción de la segunda torre cuenta con zona de juegos para niños, Sauna turco, gimnasio, el cual está dividido en dos zonas: pesas y pilates, y el salón social con cocineta, baños, se cuenta con cancha múltiple, espacio disponible para zona de niños, sauna y turco. Piscina recreativa para adultos y otra para niños (el diseño original de las piscinas puede tener variaciones según la regulación vigente en el momento de entregar las piscinas al departamento de salud pública de Cali), juegos de chorros y sombrillas con juegos de agua, zona de juegos infantiles, zona de mascotas y cancha múltiple.

De acuerdo con las especificaciones del proyecto, las zonas comunes tienen características especiales, que los copropietarios deben conocer para el apropiado uso y la convivencia que se requieren.

El proceso de entrega de las zonas comunes generales del proyecto se iniciará una vez sea entregado la mitad más uno del total de los inmuebles que comprende el proyecto La FLORA 58-6, se haya llevado a cabo la asamblea de copropietarios y en esta se haya conformado el consejo de administración, el cual definirá el comité de recibo de zonas comunes.

En el manual de zonas comunes 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, hidro-sanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, se anexa al momento de entregar las zonas comunes; Cuando se entregué la mitad más uno de la totalidad de los inmuebles del proyecto.

La disponibilidad de estos espacios se hace a través de la Administración del conjunto.



CAPÍTULO.2

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

REDES Y URBANISMO EXTERNO

Las obras de urbanismo, redes de acueducto, alcantarillado, gas natural, energía y teléfonos externos fueron construidas por Constructora Colpatría, 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 la edificación cumple con los requisitos de la Ley 400 de 1997 Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

Cimentación

El proyecto se realizó con base en los estudios geotécnicos y diseños estructurales exigidos y aprobados por la Curaduría Urbana para la aprobación de este tipo de construcciones.

La cimentación está conformada por:

Cimentación Torre: Losa en concreto Maciza de 1.40 m de altura.

Cimentación Parquederos: Zapatas y vigas corridas.

Estructura

La estructura del edificio está definida como un sistema aporticado, compuesto por pantallas-columnas y losas maciza con vigas descolgadas en concreto; este conjunto está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del código Colombiano de construcciones Sismo-Resistente, para una zona de riesgo sísmico alto donde se ubica la ciudad de Santiago de Cali. Los muros divisorios son en mampostería confinada con refuerzos verticales según las recomendaciones de diseño; dado que las pantallas hacen parte integral de la vivienda cumplen una función estructural; son completa y definitivamente inamovibles. Con lo anterior está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en dichos elementos en los apartamentos.

Los cielos rasos de los inmuebles están hechos en sistema de placas de panel yeso, acabado con pintura color blanco.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

- Es probable que se presenten fisuras entre pantallas y muros en mampostería y estas son propias del sistema constructivo, que se originan por los asentamientos del edificio y al comportamiento de los diferentes materiales. Esto quiere decir que estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.
- Igualmente, debido a la actividad sísmica regional, es probable que posterior a un evento sísmico, los elementos como muros no estructurales y enchapes, presenten algunas fisuras que no afectan el desempeño de la estructura y pueden ser corregidas por los propietarios y la administración. Estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.

Las placas de entrepiso son en concreto H=45 cms. con vigas descolgadas, la losa es maciza con un espesor de 0.12 cms.



Los concretos utilizados en los elementos estructurales son:

$F'c = 4000$ PSI, para Losa de cimentación.

$F'c = 5000$ PSI, para Pantallas de 1ero a 3to piso.

$F'c = 4000$ PSI, para Pantallas de 4ero a 12 piso.

$F'c = 4000$ PSI, para losas de 1ero a Cubierta.

Como cualquier otro tipo de estructuras, 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, por lo tanto, es recomendable no aplicar acabados especiales durante el primer año de uso de su apartamento.

CUBIERTA

Constituida por una placa de concreto con vigas descolgada. Cuenta con un recubrimiento que impermeabiliza y drena las aguas lluvias hacia los bajantes planeados en el diseño hidrosanitario de la edificación, el sistema consta por una capa de Yumbolon de 4 mm y una capa de alistado de piso de 8 cms de espesor promedio que funcionan como aislamiento térmico para los aptos de último piso, y un recubrimiento con manto impermeabilizante.

El acceso a la cubierta es por medio de escalera en sector aldaño a la portería del proyecto. Este acceso debe ser realizado únicamente por personal idóneo y capacitado, el cual debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, toda lo relacionado con el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) el cual debe ser adelantado por la administración.

"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".

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

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

El apartamento cuenta con red de suministro de agua fría y caliente; la red de agua caliente se extiende desde el punto para calentador en la zona de ropas hasta cada baño, cocina y ropas.

La red de agua fría surte a todos los aparatos: Lavamanos, lavaplatos, lavadero, sanitarios, una salida para tanque de agua y lavadora.

Los materiales y tipos de tubería le garantizan que no habrá corrosión ni acumulación de sedimentos que reduzcan el diámetro interno de las mismas, por lo tanto, la presión será constante y sin problemas futuros de taponamientos.

Las posibles futuras modificaciones que consideren realizar en su vivienda deben ser coordinadas con la administración de forma que se mitige al máximo las potenciales afectaciones a los otros inmuebles. De igual forma, se recomienda que cualquier intervención en las redes sea avalada por un profesional idóneo o preferiblemente con el diseñador del edificio.



RED DE DESAGÜES

Para la red de desagües tanto de aguas negras como de aguas lluvias se instaló tubería en P.V.C sanitaria. Para aguas negras (Bajantes en 4" y colectores en 6" y 8") y aguas lluvias (Bajantes en 4" y colectores en 6", 8", 12" y 16") dichas redes están conectadas a pozos y cajas de inspección conectados a la red pública.

Las posibles futuras modificaciones que consideren realizar en su vivienda deben ser coordinadas con la administración de forma que se mitigue al máximo las potenciales afectaciones a los otros inmuebles. De igual forma, se recomienda que cualquier intervención en las redes sea avalada por un profesional idóneo o preferiblemente con el diseñador del edificio.

MEDIDORES DE AGUA

Son suministrados e instalados por personal especializado de EMCALI. Se encuentran localizados en cada punto fijo, donde se indica el consumo del apartamento.

Son propiedad de EMCALI E.I.C.E E.S.P. y cualquier daño o mal funcionamiento 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. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

REGISTROS

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en el nivel de acceso, dentro de los apartamentos se encuentran ubicados registros de corte de los diferentes recintos, uno en cada baño y otro en cocina. El agua caliente se controla por registros localizados en cada calentador y maneja el suministro de este.



Tenga en cuenta que para una reparación no es necesario cortar el servicio completo, simplemente acuda al registro o control de esa zona en particular y efectué la reparación.



INSTALACIONES PARA LAVADORA

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora, con las llaves correspondientes de agua fría y caliente.

EQUIPO HIDRONEUMÁTICO

Este equipo hace parte de las instalaciones especiales y está localizado en el cuarto de bombas, conectado a dos tanques de reserva de agua. El almacenamiento es independiente para suministro de agua potable y para incendio. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

El equipo consta de un sistema de presión constante con variador de velocidad por bomba, tres motobombas con variador de velocidad de 156 GPM. Además cuenta con tanque hidro acumulador de 500 LTS de volumen por tanque tipo vertical, este tamaño del tanque permitirá que el equipo se encuentre apagado ahorrando energía durante el 70% del tiempo que se presenten caudales de bajo flujo.

Es un equipo totalmente automático que se activa en el momento en que la presión del agua que llega a su apartamento disminuye. Cuando esto sucede, la primera bomba se prende y se nivela la presión y así sucesivamente. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

En caso de corte por parte del acueducto el agua del tanque de reserva alcanza para dos días de consumo racional.

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 libre dichos 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 tierra, arcilla, arena, etc., se recojan y boten, pues estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.

Se recomienda realizar mantenimiento de los sellos hidráulicos de los sifones de los apartamentos y zonas comunes mínimo cada 15 días; las revisiones de operación de estos deben ser validados mínimo cada 2 meses y en época de lluvia mínimo cada semana, con el fin de advertir posibles taponamientos por materiales u objetos extraños que puedan ingresar al sistema e impedir el correcto desempeño. La operación y mantenimiento de este sistema es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial. Para los sifones ubicados en los balcones y terrazas de apartamentos, es responsabilidad del residente realizar el mantenimiento de estos.



EQUIPO EYECTOR

Para evacuar las aguas lluvias acumuladas a nivel de sótano, se dispone de dos sistemas eyectores, el sistema # 1, tiene 3 electrobombas marca Barnes, capacidad del equipo 253+253+507 GPM, con una cabeza dinámica de 9 metros; el sistema eyector #2, también con 3 electrobombas marca Barnes, capacidad del equipo 285+285+570 GPM, con una cabeza dinámica de 10 metros,

Se tiene un sistema eyector de aguas negras; el sistema eyector #3, también con 3 electrobombas marca Barnes, capacidad del equipo 50 GPM, con una cabeza dinámica de 8 metros.

Las bombas eyectoras son de operación automática. En el caso de aguas negras estas van directas a las cajas de inspección.

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 dos meses y en temporadas de lluvias, es necesaria una revisión semanal. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

EQUIPO DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

En caso de emergencia se encuentran instalado un equipo contra incendio horizontal eléctrico en el cuarto de bombas. Consta de una bomba principal centrífuga con caudal de aprox. 750 GPM cuando opera a 170 PSI. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual

inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

GABINETES DE INCENDIO

Están fabricadas en lámina de acero calibre 20 para el cuerpo y calibre 18 para las puertas, pintura electrostática y vidrio, con llave maestra para la abertura de las puertas.

Los gabinetes se encuentran instalados e incrustados en las paredes de los puntos fijos, cuatro en sótano 1 y tres en sótano 2. Se recomienda que



el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.



INSTALACIONES DE GAS

SUMINISTRO

Cada edificio cuenta con una malla exterior para el suministro de Gas Natural, el cual es llevado hasta el inmueble a través de un sistema de tubería PEALPEO que cumple con todas las normas vigentes de gas natural.

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la compañía Gases de Occidente S.A E.S.P. Este abastece la estufa y el calentador.

MEDIDORES DE GAS

Los medidores de servicio de Gas Natural se encuentran instalados en el primer piso de cada torre, cada apartamento cuenta con uno de ellos; son calibrados e instalados por la empresa Gases de Occidente, por ende cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse mediante una carta escrita directamente Gases de Occidente, para que ellos efectúen la revisión y el arreglo correspondiente. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

REGISTROS

La red de gas posee 3 válvulas de corte que operan independientemente, en el punto de la estufa y horno, en la salida para el calentador y contiguo al medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

GASODOMÉSTICOS

Los apartamentos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de una estufa de tres quemadores, horno de marca Haceb (quien atiende directamente las garantías respectivas) y un punto disponible para calentador de paso automático de caudal 5.5 Lts/min, ubicado en la zona de ropas.

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 Gases de Occidente S.A. E.S.P, durante los dos (2) primeros meses de suministro.

REJILLAS Y SISTEMAS DE VENTILACIÓN

Cada apartamento cuenta con una (1) rejilla de ventilación ambiente para gas localizada en la ventana de zona de oficios en cada uno de los pisos.

Estas rejillas no se pueden obstruir, sellar o retirar, ya que en caso de alguna fuga de gas son estas las que permiten evacuar las emisiones de monóxido de Carbono e impiden el ahogamiento de sus habitantes. En caso de acumulación de polvo se recomienda instalar una malla tipo zaranda, malla mosquitero o angeo.





INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, telefónicas, citofonía y T.V., están hechas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC), y con los cables especificados por las diferentes empresas públicas.

CONTADORES DE ENERGÍA

Son comprados por la constructora y homologados e instalados por la empresa SELECT SAS, contratista de Redes eléctricas internas. Los contadores están ubicados en el semisótano del edificio el cuarto de la subestación eléctrica, e indican el consumo de energía del apartamento, además estos se localizan dentro de unos armarios diseñados especialmente para ellos. El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración.

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

Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse mediante una carta escrita directamente a EMCALI E.I.C.E E.S.P. para que ellos efectúen la revisión y el arreglo directamente. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos en la zona de ropas.

Además, podrá encontrar 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, balas, interruptores sencillos y dobles; en todos los casos las tomas cuentan con un polo a tierra gracias a la malla a tierra del conjunto.

ILUMINACIÓN

En la vivienda, se ubicaron dos tipos de luminarias, de acuerdo a las necesidades del espacio. En la cocina, sala-comedor, balcón, estudio, vestier y alcobas se instalaron de balas de incrustar tipo led.

SALIDA TELEFÓNICA

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario, este sistema se desarrolla a través de varios ramales que parten de un strip parcial ubicado en el semisótano en cuarto de comunicaciones y otro en una caja de paso que reparte hacia los diferentes apartamentos.



Usted encontrará salidas de teléfono ubicadas en sala y estudio.

SALIDA DE ANTENA TV

La señal de televisión nacional es tomada de una antena comunal ubicada en la cubierta, allí también está localizado el amplificador que reparte la señal por medio de ramales, los cuales llegan a cada apartamento.

Encontrará una toma de T.V. en la Alcoba Principal y Alcobas, en el estudio y sala, si se presenta un daño debe recurrir al personal de reparaciones o al directorio de contratistas que se incluye en este manual. El circuito funciona en serie y un daño o una reparación deficiente podrían afectar a todos los propietarios; por esta razón, le recomendamos no remover la toma ni tratar de reparar nada en el circuito.

CITÓFONOS INTERCOMUNICADOS

Existe un sistema de citófono que permite comunicación directa con la portería. Accionando el botón que se encuentra en la cocina usted podrá comunicarse con la portería del edificio. Al colgarlos, asegúrese de que no queden sueltos, pues el auricular puede caer y golpearse con la pared causándole daños internos.

En la eventualidad que se presente una novedad con el sistema, recomendamos gestionarlo con el proveedor del sistema por medio de la administración en primera instancia. Si el proveedor no realiza una solución eficiente y efectiva a la novedad, por favor contactar con la línea de Servicio Al Cliente relacionada al inicio del presente manual del usuario.

Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y de los espacios donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

TELEVISIÓN POR CABLE

Debe ser contratado directamente por el propietario una vez exista autorización por parte del consejo de administración, debido a que en muchos casos esta instalación implica modificación de las zonas comunes.

PLANTA DE EMERGENCIA

Está localizada en el semisótano. Tiene una capacidad POTENCIA DE EMERGENCIA (KW/ KVA): 400 / 500 A cero metros sobre el nivel del mar y abastece las zonas comunes (equipo de presión, bombas eyectoras, ascensores y la iluminación de las escaleras de los puntos fijos, zonas comunes).

Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

ASCENSORES

El edificio contará con cuatro ascensores suministrados por la compañía Estilo Ingeniería, que van desde el sótano hasta el doceavo piso. Un punto de ascensor está al lado de la portería y lobby de acceso y el otro punto está en el sector oeste de la etapa 2, al lado del salón social.

Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde se concentra su operación sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.



CAPÍTULO.3

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

MUROS Y PLACAS

Como característica del sistema estructural se recomienda no 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. 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 Administración del conjunto o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

Por el sistema estructural utilizado, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones en su acabado final.

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 Dry Wall se recomienda utilizar chazos expansibles especiales para este sistema constructivo, 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.
- Los cielos de los apartamentos se han construido en sistema liviano tipo drywall, el cual se ha diseñado para aportar un adecuado acabado estético a su vivienda. Por lo que sugerimos no realizar modificaciones al este que puedan comprometer sus condiciones originales ni disponer de la superficie para soportar ningún tipo de elemento, dado que puede alterar el comportamiento de estos elementos, afectando la estética del cielo

FISURAS

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

implique un riesgo para la estructura, ocurrirá a través del tiempo, y comienza a evidenciarse con la aparición de fisuras superficiales en los muros y placas de entresuelo.

Uno de estos fenómenos son las fisuras superficiales, las cuales suelen aparecer en las viviendas.

Se califican de normales cuando son producto de:

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

Esto afecta principalmente a: uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción tales como: prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta, etc.

Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan dilataciones que encausan y/o esconden estas fisuras.

Que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común e inevitable. Estas fisuras NO representan ningún daño estructural. El mantenimiento de dichas juntas es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto, pasta o algún tipo de silicona estructural. (Recomendamos la revisión periódica de las juntas, a menos dos veces al año)

La aparición de fisuras o fallas superficiales es un hecho común que está previsto que ocurra, y desaparecerán con el repintado que se realiza al primer año. En resumen, se debe esperar como mínimo un año para verificar que no se producirán más fisuras, para luego proceder al resane con masillas elásticas y al repintado de los muros o techos.



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

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. Para ejercer esta garantía, el propietario deberá notificar a la constructora su disponibilidad de atender al equipo de posventas al año de entregado y recibido el inmueble. Para ello podrá contactarse con los canales de comunicación relacionados al inicio de este manual del usuario.

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.
- 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.
- Se recomienda no instalar cintas u otros elementos adhesivos en los primeros meses de uso del apartamento, toda vez que los acabados se han instalado poco tiempo antes y estos podrían desprenderse.
- No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.
- Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.
- 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.



HUMEDAD Y CONDENSACIÓN.

(VENTILACIÓN- FILTRACIÓN- CONDENSACIÓN)

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

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.

El agua de la "condensación", presente en su vivienda, puede además ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, y además suelta las pinturas, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches.

Consecuencias de esta condensación son las manchas y formación de hongos. Este problema no se debe a una mala construcción o diseño. Generalmente se produce por el uso de la vivienda y prácticas de ventilación poco adecuadas. La ventilación favorece además la eliminación de olores desagradables (encierro) y facilita la buena

conservación de pintura, pisos, etc. Por esta razón en su vivienda encontrara ventanas con perfiles anti-condensación o celosías, ubicados en la parte superior de las ventanas o puertas con el fin de ventilar los espacios.

Precaución

- No obstruir, sellar o retirar los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, y el perfil anti-condensación ubicado en la parte superior de la nave de la ventana.
- 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.
- Utilizar la campana de recirculación en la cocina, y en caso se perciba humedad en el techo o paredes producido por el vapor, secar con un trapo.
- Secar ropa en el área destinada para tal fin. No secar ropa en el interior de su vivienda.
- No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
- limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en sus paredes y
- techos, especialmente sus esquinas.
- Evitar las duchas calientes por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo del baño: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.
- Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.
- Recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.



Filtraciones por cubierta

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 de mantenimiento cada seis (6) meses a las cubiertas de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las canales y bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones. En épocas de lluvia, se recomienda realizar el mantenimiento de aseo cada semana, como precaución para la correcta operación del sistema de evacuación de aguas lluvias.
- 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.
- En las placas de cubierta, flanches y marquesinas se debe hacer un mantenimiento preventivo para evitar futuras filtraciones.
- Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta y plataforma de primer piso es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar los sellos perimetrales y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento. Estas revisiones deben ser realizadas bimensualmente, para lo cual es importante dejar el debido registro.

Como ya se ha mencionado, las estructuras presentan ajustes en el tiempo, principalmente debido al efecto Consolidación-Suelo por el peso de la edificación nueva, que genera deformaciones en la estructura y por los eventos sísmicos, alguno de los cuales los sentimos y otros son imperceptibles. Estos movimientos "ajustan" los diferentes elementos de la estructura y pueden modificar sutilmente las condiciones de entrega del inmueble, motivo por el cual recomendamos realizar el mantenimiento periódico a las cubiertas y los sistemas de impermeabilización instalados en su inmueble. De igual forma, es necesario que

la administración realice el mantenimiento de las áreas comunes con rigurosidad y periodicidad, apoyado en personal idóneo y especializado, dando cumplimiento a las recomendaciones consignadas en el manual.

Filtraciones por ventana

- Revisar permanentemente que las ventanas y puertas ventanas tengan las perforaciones para evacuación de agua sin ningún tipo de obstrucción.
- En épocas de invierno se recomienda, posterior a cada evento de lluvia, 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, actividad que debe realizarse semestralmente.
- Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas.
- Lubricar, bisagras y cerradura con WD-40, o un producto de similares características, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que chorree por el marco, con esto evitará ensuciar y deteriorar la pintura.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpiavidrios.
- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poco mantenimiento, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.





CARPINTERIA DE MADERA

MUEBLES – PUERTAS – CERRADURAS.

Mueble de cocina

Se compone de isla, muebles bajo y muebles alto, elaborados en tableros aglomerados de astillas con acabados en resina melamínico color Bali y cantos en PVC. Debido al proceso de fabricación y armado, los muebles de cocina cuentan con tolerancia de 2mm para su ajuste, lo cual permite su correcto funcionamiento y operación. Debido a estas holguras, los frentes de los muebles pueden presentar algunas desviaciones, las cuales son normales y no vulneran su calidad.

Puertas de comunicación

Las puertas de comunicación son elaboradas mediante la técnica de entaborado, constituidas por dos caras o láminas de aglomerado de partículas con acabados en foil decorativo color madera, que van adheridas a un bastidor perimetral de madera con canto en PVC y una estructura en cartón. El marco de la puerta es de láminas de aglomerado con chapilla en foil decorativo color Bali.

Muebles de Baños

El mueble de los baños está conformado por un mueble colgado, con puertas elaborados en madera técnica, tableros aglomerados de astillas con acabados en resina melamínico color Bali, y un mesón en mármol Café Faraón en el baño de Alcobas y Baño Principal.

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.

Precaución

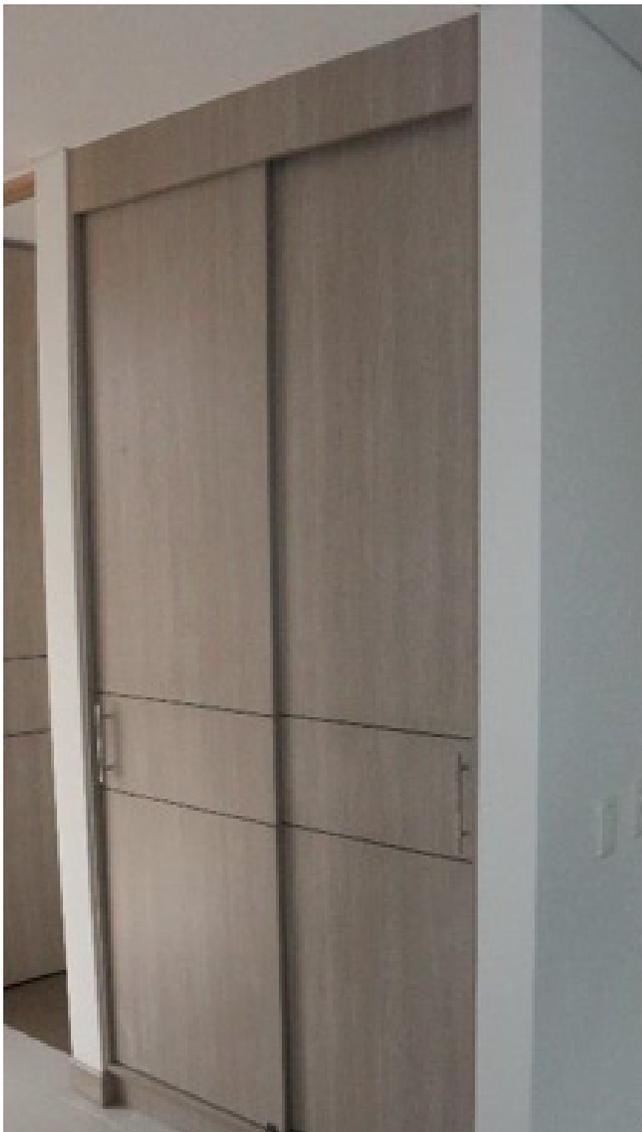
- La melamina es un material de larga duración, pero todo depende de cómo los cuida.
- Para ello debe mantener el ambiente y los muebles continuamente ventilados; pues el agua o exceso de humedad los dañarán. Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.
- No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.
- Limpiar regularmente con un paño húmedo con jabón suave o detergente líquido o limpiador de muebles y secarlos. 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.



- No fuerce las puertas ni cuelgue de ellas pesos considerables.
- 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.



- Revisar todos los sellos de silicona cada cierto tiempo, ya que se pueden contraer y dejar una ligera separación. Tener especial cuidado entre lavadero/lavaplatos y el tablero; el zócalo del tablero y base la pared y en las uniones entres tableros. Así se impedirá que las filtraciones de agua pudran y deformen el tablero.

Cerrajería

En la puerta principal la cerrajería es con manija y llave. En las puertas interiores es tipo bola.

Mantenimiento

- Se recomienda limpiar la cerrajería solamente con paño húmedo, no utilizando productos ni elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños con fibras metálicas. No utilizar tampoco productos para pulir metales ni thinner, ya que son muy fuertes y corrosivos.
- No adherir pegamentos o cintas adhesivas a la superficie de la cerrajería ya que podría dañar la película de acabado de las mismas.
- Las cerraduras interiores de baños y puertas de paso no requieren de una llave cuando está bloqueada la perilla exterior. Se pueden abrir con sólo introducir una moneda o cualquier llave.
- Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, puede utilizar aerosoles o siliconas del tipo que se utilizan en los automóviles.



CARPINTERIA METÁLICA

VENTANAS-VIDRIOS Y ESPEJOS

Ventanería

La ventanería del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio color Natural Mate Anodizado y vidrio flotado crudo claro de diferentes. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

Se suministró silicona tipo curado neutro (se debe conservar esta especificación para evitar el deterioro de sus elementos) para el sellamiento perimetral contra los muros ya sean de ladrillo o pañetados, teniendo cuidado de no permitir el paso de agua hacia el interior y aplicando un cordón de por lo menos 3 mm de espesor.

Precaución

- Las ventanas en especial las de mayor tamaño, deberán accionarse desde la manija y no a través del perfil metálico, 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.
- En los espejos se debe tener especial cuidado evitando la penetración de agua y limpiadores por detrás, ya que puede dañar el material reflectivo en forma permanente.

- En las divisiones de baño, si observa el vidrio flojo, suspenda el uso de la ducha y contacte al técnico especializado.

Mantenimiento.

- La parte exterior de las ventanas está sellada con silicona especial para exterior, cuando se realice el aseo, se debe tener cuidado de no levantarla.
- La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada semestre, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente.
- Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios, rieles y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de las naves.
- La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.
- 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.





INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

GRIFERÍAS- APARATOS SANITARIOS- SIFONES

Precaución

- Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general de su vivienda.
- No utilice líquidos abrasivos para el aseo de las griferías, ya 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

- 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.
- Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, y lavaplatos para evitar obstrucciones. En los eventos de corte de suministro, debe realizarse este mantenimiento para garantizar la presión del 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.



ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERÁMICOS

MÁRMOL Y/O GRANITO.

Los tableros de piedra natural como mármol y granito, por ser un material natural, no es uniforme en toda su superficie, por lo tanto, no es igual en todos los ambientes. El granito también contiene líneas naturales que podrían parecer fisuras, tienen además colores y variaciones naturales, pero no son defectos estructurales y no impiden la función o durabilidad del material. Estas ocurren naturalmente y son consideradas como parte de la belleza de la piedra.

Debe tenerse en cuenta que las vetas pueden crear efectos sobre el color de la piedra. Clientes que no estén familiarizados con las piedras naturales podrían esperar que el material pedido sea idéntico a la muestra que les fue enseñada, pero cada plancha puede diferir ligeramente en color y en las vetas. Ciertamente, incluso una sola plancha podrá presentar variaciones de un extremo a otro.

El mesón de la cocina es en granito silver cromo, al igual que el salpicadero están conformados por piezas de piedras naturales pegadas con resinas.

Las piedras naturales son susceptibles a sufrir manchas y rajaduras si no reciben un mantenimiento con selladores: el granito y mármol son porosos y absorberá grasas como el aceite de cocina, dejando manchas oscuras permanentes.

Mesón de baños

En los baños de alcobas y principal se encuentran instalados mesones en mármol Café Faraón.

Precaución

- Las piedras naturales presentan porosidades, razón por la cual sustancias líquidas como agua, aceite, vino, tintas, gaseosas, jugos ácidos, jabones, perfumes, etc., que permanezcan varias horas sobre la superficie del mármol o granito será absorbido, lo que ocasionara la aparición de manchas difíciles de quitar.

- No corte ni pique alimentos directamente sobre la superficie, utilice una tabla picadora de madera o plástica.

- Aunque el material tiene buena resistencia al calor, no ponga sobre la superficie ollas recién salidas del fogón, se recomienda el uso de una tabla o vidrio refractaria para realizar dicha actividad.

- Proteja con cartones o plástico durante procesos de modificación o reparación cerca de los mesones.

- Nunca dejar limón, vinagre o algún otro tipo de comidas ácidas (incluyendo aderezos para ensalada) o jugo de naranja o piña directamente sobre el tablero de piedra. Estos dejarán manchas y podrían malograr la piedra.

- Utilice solamente productos de limpieza diseñados especialmente para piedra natural.

Mantenimiento

- Para Granitos claros, se recomienda realizar limpiezas cada seis (6) meses con químicos certificados, realizar un sellado y encerado. Este proceso debe ser realizado por personas expertas en manejo de piedras naturales.

- Para el aseo diario, limpiar la superficie del tablero con un limpiador de PH balanceado y agua tibia. Echar agua con una toalla o trapo limpio y dejar secar por un par de horas. Los líquidos de limpieza para todo uso generalmente dañarán la piedra o degradarán el sellador, dejándolo susceptible a manchas e incluso a perder sus propiedades. Por eso sólo se recomienda un limpiador de PH balanceado.

- Utilizar los limpiadores especiales para piedras nunca destruirán el sellador. Algunos de ellos tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración. Para trabajos más duros de limpieza el utilizar estos limpiadores especiales removerá efectivamente manchas fuertes, pero recuerde siempre ser cuidadoso al emplear el limpiador.



- No utilizar nunca thinner o acetona como liquido limpiador, ya que estos líquidos causaran daño al tablero.
- Sellar la piedra cada año. Asegúrese que el tablero esté limpio antes de que el técnico haga el sellado. Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.
- No usar limpiadores abrasivos y esponjas de acero, arañarán y opacarán el acabado. Los productos de limpieza que contengan limón, vinagre o cualquier otro ácido podrían opacar la piedra, incluyendo limpiadores líquidos.

Pisos y enchapes

Precaución Pisos en porcelanato

- Todos los productos cerámicos y porcelánicos son susceptibles al rayado, es por ello que es indispensable el uso de tapetes ATRAPA – MUGRE de fibra sintética tipo NOMAD de 3M, de por lo menos el mismo ancho de la puerta, ubicados en los accesos para prevenir el rayado de las piezas.
- El Porcelanato pulido tiene una absorción inferior al 0,5%. Esta cualidad hace que tenga una alta resistencia al impacto y a la abrasión. Sin embargo, para extender las cualidades estéticas del producto, se recomienda retirar las manchas inmediatamente se produzcan, especialmente cuando son producidas por agentes negros como café, chocolate, tinte, gaseosa, vino, jugo de mora, mango o cualquier cítrico.
- Para la limpieza se debe utilizar un detergente neutro en baja concentración, de base alcalina y que no contenga abrasivos ni grasas, por ningún motivo se debe utilizar Varsol o cualquier otro detergente con contenido graso o acido; refriegue con una esponja de nylon o un cepillo de cuerdas suaves, enjuague con agua limpia para remover totalmente el detergente utilizando una aspiradora para seco y mojado, trapeador o toallas. Si el detergente no es removido y se deja secar sobre la superficie, se formará una capa muy difícil de remover.
- Para lograr un mejor uso, por ningún motivo utilice cera, aceites o productos similares, ya que el Porcelanato no es poroso y puede generar una película difícil de remover.
- En general para todo tipo de pisos, evite deslizar o arrastrar muebles sobre las superficies, lo cual puede ocasionar rayones permanentes.
- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.
- No utilice ácidos para su limpieza.
- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado



- La presencia de líquidos u otros fluidos sobre los enchapes, disminuye el coeficiente de fricción dinámico de estos por lo que aumenta el riesgo de resbalarse y caerse, por lo que recomendamos evitar el uso de calzado con suelas de goma, cuero o cualquier otro material que pueda ocasionar una condición peligrosa y producir un accidente. Por lo anterior sugerimos tomar las precauciones necesarias como secar muy bien los enchapes luego de un evento de lluvia en las terrazas y balcones, evitar trasladarse desde áreas húmedas al interior de la vivienda, no correr, no saltar o realizar actividades que aumenten la posibilidad de caída.

PISOS Y ENCHAPE DE MUROS EN CERÁMICA

- Los acabados de pisos y enchape de muros en patio de ropa, y baños han sido instalados con materiales de óptima calidad, tienen una larga duración si se tienen cuidados y mantenimiento adecuado para estas superficies.

- Para su limpieza y mantenimiento podrán utilizarse soluciones jabonosas, aplicadas con esponja no metálica.

- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.

- No utilice ácidos para su limpieza.

- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado.

- Evite dejar caer sobre el piso elementos u objetos pesados como herramientas o utensilios, ya que este tipo de impacto puede causar daños en el piso.

- Recomendamos revisar cuidadosamente las baldosas en el momento de la entrega. En el evento que se encuentren piezas averiadas se deberá solicitar su cambio en el momento de la entrega.

- Tenga mucho cuidado con los biseles para no golpearlos.



- En general para pisos terminados en cerámica y laminados evite deslizar o arrastrar muebles sobre las superficies, lo cual puede ocasionar rayones permanentes.

- No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su remplazo 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.

Se recomienda realizar un sellado al emboquillado con "sellador de juntas", para garantizar una mayor duración y aseo.

- Remueva diariamente el polvo con paños o trapeadores limpios para evitar el percudido del emboquille.

- Por recomendación de los proveedores de porcelanato se deben dejar juntas de dilatación en los pisos, estas serán emboquilladas con materiales de poliuretano a diferencia del resto del emboquillado que es de base cementante, en el caso que se requiera retirar el poliuretano de las juntas de dilatación, por mantenimiento, este debe ser remplazado por un producto igual o similar, para evitar futuros desprendimientos del porcelanato por movimientos térmicos.

Si usted enchapa algunas áreas de la vivienda se recomienda guardar una cantidad prudencial del material utilizado para poder remplazar 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.

Lavadero

- Evite la colocación de objetos calientes sobre su superficie, ya que puede modificar fácilmente su color por degradación pigmentaria.

- Evite golpes cortantes que puedan saltar el acabado incorporado.

- 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.



EQUIPOS DE COCINA E INSTALACIONES DE GAS

ESTUFA- HORNO

Precauciones

Mantener limpia la tapa del quemador y alrededor de las superficies de las boquillas, la grasa es inflamable y puede generar un incendio.

- No utilizar objetos punzantes como cuchillos para retirar restos de alimentos de la superficie de la estufa o el horno.
- Evite al máximo que los alimentos se derramen al cocinarlos; de este modo el mantenimiento será sencillo.
- No ponga ollas y recipientes mojados sobre las hornillas; así se consume menos gas para el calentamiento.
- No utilices productos abrasivos.
- Recuerda que tus perillas aumentan la temperatura en funcionamiento
- Antes de encender el Gratinador, verifica que si hay utensilios en el interior del horno o en el cajón calentaplatos que puedan ser dañados por el calor.
- No deje de usar guantes térmicos al manipular alimentos calientes y el producto en funcionamiento.
- Nunca deje el Gratinador del horno en funcionamiento sin alimentos esto puede generar un incendio.

Mantenimiento

- Cuida tu superficie de acero con una mezcla de sal y vinagre blanco, frota con un paño suave, enjuaga y limpia.
- Limpia la superficie con un paño húmedo
- Evita derrames de jugos cítricos, vinagres fuertes o condimentos concentrados ya que pueden atacar el acero.
- Limpia el acero cuando esté frío.
- Limpia con un paño húmedo y jabón.
- Las manchas más difíciles las puedes eliminar con vinagre. Diluye vinagre en agua y deja hervir. Procede con la limpieza habitual.
- Evita dejar la superficie húmeda.
- Mantenga limpios los quemadores, la cubierta de la estufa y el horno.
- Consultar el manual entregado por el proveedor de estufas, horno y campana para un adecuado uso.
- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.



Operación

Como encender tu Horno

Gira la perilla oprímela de 5 a 15 segundos y utiliza el botón de encendido de acuerdo con el modelo de tu horno, si este no lo tiene se debe utilizar una fuente de calor (encendedor), si tu horno tiene encendido y no te da chispa verifica que esté conectado al tomacorriente

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.

- 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 Gases de Occidente S.A E.S.P.
- 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 Gases de Occidente S.A E.S.P.

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.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Precauciones

- Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Cualquier intervención del sistema eléctrico debe ser efectuado por parte de personal capacitado e idóneo. Valide que el personal quien realizará intervenciones al sistema cuente con carnet vigente como electricista.
- 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, 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.
- 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.



TABLA DE PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO

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-lavadero-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
Limpiar sifones de lavamanos , lavaplatos lavaderos	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

GARANTIAS

GARANTIAS 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.



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:

- Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica.
- Daños en empaques de grifería metálica.
- Daños en empaques de grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
- Humedades en pisos, muros, cielo raso y cubierta.
- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tuberías internas.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Desprendimiento de pisos o enchapes. (la constructora no garantiza el tono exacto de los pisos y enchapes en caso de presentarse reparaciones)
- Defectos de fabricación de pisos y enchapes.
- Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- 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 realizará tratamiento de fisuras solo en los muros y placas donde evidencie este fenómeno. Acabados que instale 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 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 post-venta le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.
- 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.
- 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.
- Acabados que instale el propietario, como estucos venecianos, enchapes en pisos, muros, cornisas, molduras etc., no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario.



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, en razón de 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.

MANTENIMIENTO PERIÓDICO

Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su unidad inmobiliaria es muy difícil abarcar cada una de ellas en detalle. En este manual se han incluido sólo aquellos que son más comunes o de mayor importancia. Para instrucciones detalladas sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la literatura del fabricante.

Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular al material instalado.

Para que su unidad inmobiliaria se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es usted; cuanto más tiempo y recursos invierta en mantener su unidad inmobiliaria, más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

PERDIDA DE GARANTÍAS

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: tomas, rosetas, interruptores, timbre, etc.
- Vidrios y espejos.
- Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.
- Acabados en muros y placas: (estuco y pintura).
- Lavaplatos.
- Lavadero en fibra de vidrio.
- Aparatos y porcelana sanitaria.
- Grifería.
- Mesones de baño y cocina.
- Carpintería de madera.
- Carpintería metálica: ventanearía.
- Pisos y enchapes.
- Cerraduras.
- Perfiles metálicos.

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.

CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD DE POST-VENTA

De acuerdo con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación, realizar cualquier reclamo o solicitud, conforme al siguiente paso a paso, deberá informar a la Gerencia de Experiencia al Cliente, marcando al teléfono 6 439066 opción 0 en Bogotá, en la línea gratuita 018000119080 para el resto del país, o al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com.

Inmediatamente detecte algún problema en su vivienda y este contemplado dentro de las garantías establecidas. LA CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

Paso a Paso para realizar una solicitud de Posventa:

A continuación, se presenta el procedimiento del canal de comunicación para lograr la mejor eficacia a los reportes y observaciones presentadas en la tienda.

1- El propietario se debe comunicar con el proveedor/contratista de la especialidad/equipo/ insumo dependiendo cual sea la observación.

2- El propietario, producto de la exposición de motivos ante el proveedor/contratista, apoyará en la visita técnica para dar respuesta o solución a observaciones presentadas en el inmueble.

3- En el evento que las gestiones de los puntos 1 y 2 sean ineficaces por parte de los terceros, el propietario debe comunicarse a las Líneas de Servicio al Cliente de Constructora Colpatria, teléfono 6 439066 opción 0 en Bogotá, en la





línea gratuita 018000119080 para el resto del país, o al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com, o personalmente en nuestra oficina central ubicada en la Carrera 54A No. 127A – 45 de lunes a viernes desde las 07:00 am a 04:30 pm.

4- Gerencia de Experiencia al Cliente, al recibir el requerimiento y la trazabilidad de la gestión realizada, procederá a codificarlo con un CL, el cual indicará una fecha en la que se debe atender y subsanar el reporte.

5- Gerencia de Experiencia al Cliente, una vez cuente con el CL proceda a enviar el requerimiento al Profesional de Pos Entregas, quien se presentará en el inmueble para acompañar al propietario en gestionar, revisar y evaluar los requerimientos.

6- El Profesional de Pos Entregas, una vez determine si el requerimiento corresponde a una Pos Entregas, procede a informar y programar con el Contratista de la especialidad la solución y reparación.

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

Una vez radicada la solicitud y la trazabilidad de la gestión realizada, 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 a la disponibilidad 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.

Recuerde que toda radicación tiene un tiempo de respuesta de 15 días hábiles.

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.

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.



CAPÍTULO.5

PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS



LISTADO DE PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

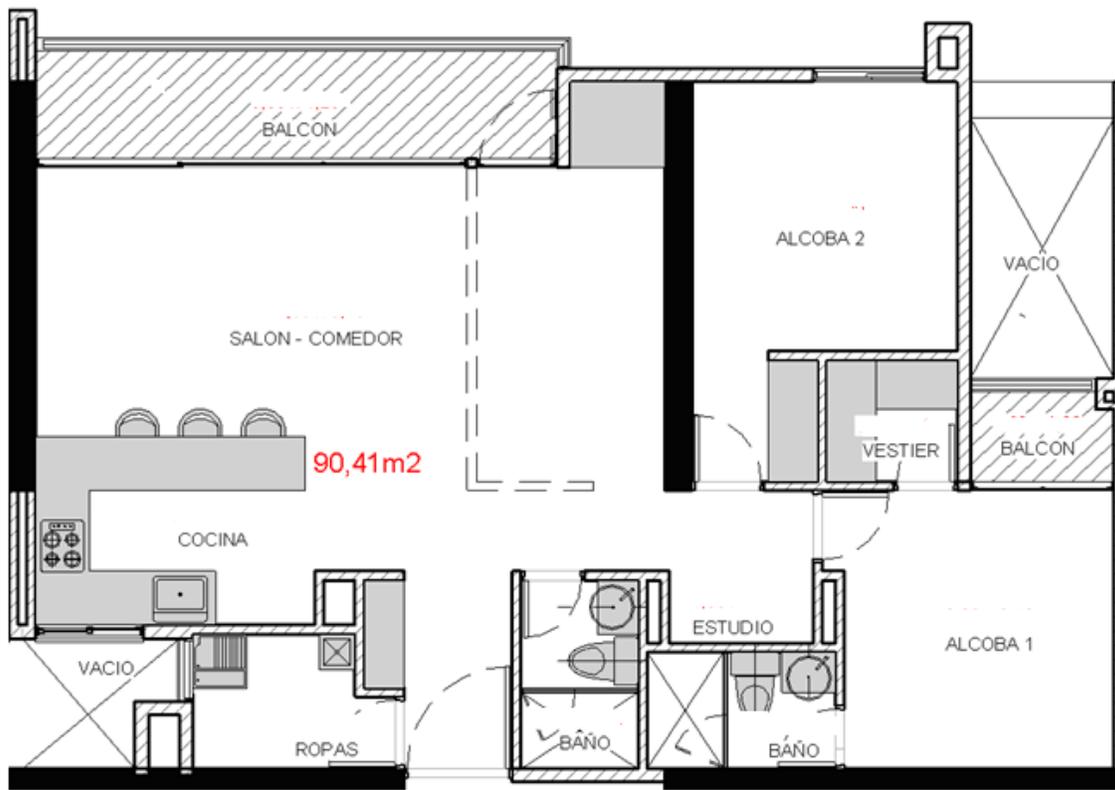
SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
APARATOS SANITARIOS				
Enchape piso portería	Lavaplatos en acero inoxidable de 55*43 cm de submontar	Socoda	018000941046	Cra. 13A N° 28-38
Enchape circulaciones cubiertas	Lavamanos Ref. Vento tipo vessel blanco color blanco de corona	Almacén el Arquitecto	(1) 5304010-(1) 6170192	Of. 233 Bogota
Enchape cuarto de basuras	Sanitario ref.: Smart color blanco alargado de corona			Kra 11 #80 – 45
ACABADOS CERÁMICOS				
Enchape piso apartamento	Porcelanato Urban perla color Gris 56,6*56,6 cm	Almacén el Arquitecto		
Enchape piso balcón	Porcelanato Urban perla color Gris 56,6*56,6 cm	Almacén el Arquitecto	(1) 5304010-(1) 6170192	Kra 11 #80 – 45
Enchape piso baños –cocina	Porcelanato Urban bure color Taupé 56,6*56,6 cm	Almacén el Arquitecto		
Enchape piso apartamento	Porcelanato sellado brillante 60*60 cm – (solicitud de clientes)	HOME CENTER /	(2)2580028	Av 6ª Norte N° 35-00
Enchape muro baños	Cerámica pared ref. Anser plana Beige 30*75 cm y pared Anser	Sodimac Colombia S.A	018000512030	Cali
Enchape Salpicaderos ropas	estructurada Beige 30 * 75 de corona			
Enchape piso punto fijo	Cerámica Valencia blanco 20,5*30,5 cm Corona	Almacén el Arquitecto		
circulaciones y portería	Porcelanato Urban Buren marfil Urban Buren Taupe 28,3*56,6 cm	Almacén el Arquitecto	(1) 5304010-(1) 6170192	Kra 11 #80 – 45
CARPINTERÍA MADERA				
Puerta principal, Puerta de alcobas, Puertas baños, Closet	Puertas ref. arquitectónica con marquete decorativo color bali de Pizano, Marcos en lámina MDP RH, de 8 cm color Bali	MADECENTRO	(572) 444 2125 (572) 444 21242	CARRERA 23 # 57 – 74 El Trébol - Cali
CERRADURAS				
Alcobas	Cerradura manija Júpiter alcoba o similar (341)			
Baños	Cerradura pomo Júpiter baño o similar (342)	Elemento	313b6849146	CARRERA 15 # 97 – 34
Acceso	Cerradura escudo cuadrado acceso H100 o Similar manija y cerrojo (344)	Arquitectónico	031-6101253 / 6101289	Local 101 Bogotá
DIVISIONES DE BAÑO Y ESPEJOS				
Divisiones de baño	División de baño batiente OX en vidrio templado incoloro 6mm, con traslape la nave, con fijación a muro y piso con perfil en aluminio U-68 , 2 bisagras de dos perforaciones cromadas, botón haladera doble en acero inoxidable, Tornillos de instalación en acero inox			
Espejos	Espejo flotado de 4mm, con estructura de soporte en tubular de aluminio, silicona neutra y fijación a pared con chazo expansivo de 3/8 * 2"	GEMCON	318 715 62 56 321 643 72 85	CALLE 21 # 9 - 27 BARRIO OBRERO
EQUIPOS DE COCINA - GASODOMESTICOS				
Campana extractora	Campana Arezzo 60 V2 INOX de HACEB	HACEB	313b6849146	CARRERA 15 # 97 – 34
Estufa	Cubierta Assento CG- 60-43 INOX GN de HACEB		031-6101253 / 6101289	Local 101 Bogotá
Horno	Horno Arezzo F 60 GAS NE GN de HACEB			
GRIFERÍA				
Grifería lavamanos baño	Grifería lavamanos VENTO tipo VESSEL vera cromo de Grival			
Grifería ducha baños	Grifería ducha mono control ref. MISURI SSB cromo de Grival			
Grifería lavaplatos	Grifería lavaplatos mono control ref. TUNEZ arco cromo de Grival	Almacén el Arquitecto	(1) 5304010-(1) 6170192	Kra 11 #80 – 45
Grifería lavadero	Llave de cocina con extensión Cromo de Grival			
Grifería Lavadora	Regulación metálica para lavadora con manija palanca Cromo de Grival			
MÁRMOL Y GRANITO				
Mesón cocina	Mesón Silver Cromo o Negro San Gabriel con salpicadero completo		(1)865 7690	Autopista Medellín Km.
Mesón baños	Mesón café faraón Salpicadero de 20 CM	Il Fiorino Piedras	(1)670 1688 (1)668 2725	10,5 Calle 80 Zona Industrial la punta
LAVADERO				
Lavadero	Lavadero en Polycuarzo con poceta de 60*60 cm Color blanco hielo	Firplak SA	4441771 Medellín	Calle 29 #41 – 15 Itagüí
PINTURA				
Muros	Pintura vinilo tipo 1: 2 manos Tipo 2 + final mano Tipo 1			
Techos	Pintura vinilo tipo 2 a 3 manos color blanco	Compañía global de pinturas	018000111247	Cll 19ª #43B – 41 Medellín
Fachada	Pintura Koraza Gris – Café			
Punto fijo				
VENTANERÍA				
Ventanas-puertas ventanas	En Aluminio natural mate anodizado con vidrios flotado crudo claro y el vidrio para las ventanas de los baños de celosías es calidad peldar gravado llovisna.	Alco	(4)4483377	Carrera 48A N° 57 Sur – 30 Sabaneta - Antioquia
INCRUSTACIONES				
Jabonera	Juego de Incrustaciones Nilo X 6 piezas Ref. 545000001		(
Toallero		Almacén el Arquitecto	2)5304010	Kra 11 #80 – 45
Portarrollos			(1) 6170192	



Apartamento Tipo A

96 Apartamentos

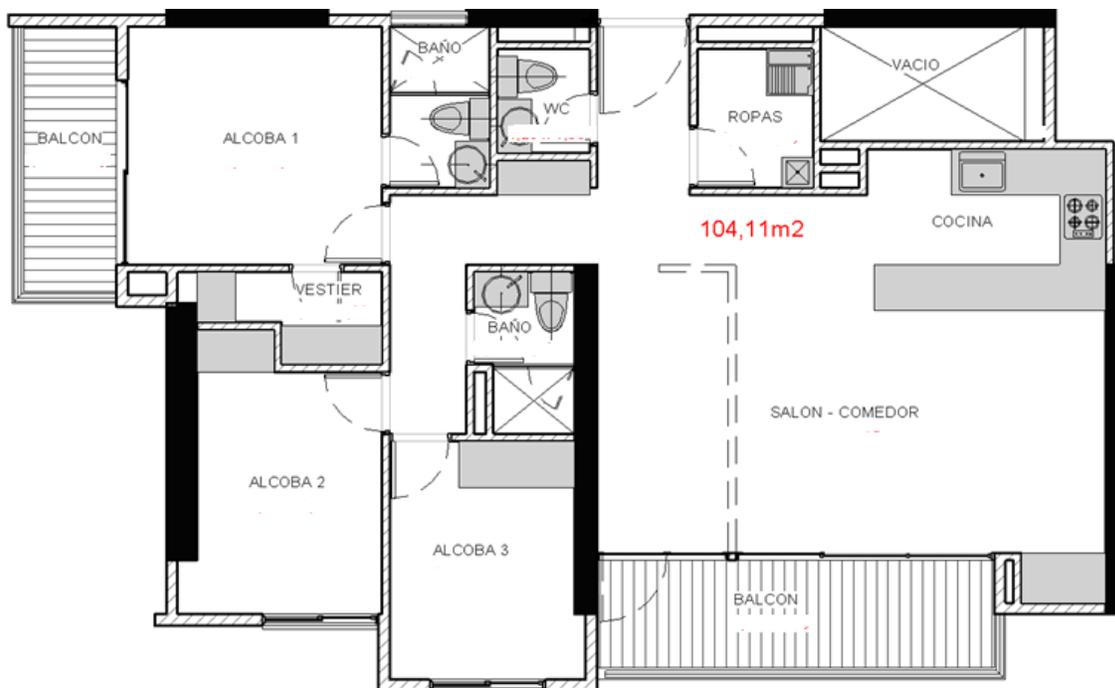
Área Total Construida 90.41 m² – Series 02, 06, 07, 08, 09, 10, 13 y 14 – Planta de apartamento



Apartamento Tipo B1

7 Apartamentos

Área Total Construida 104,11m² Serie 12 en pisos 6 a 12 – Planta de apartamento



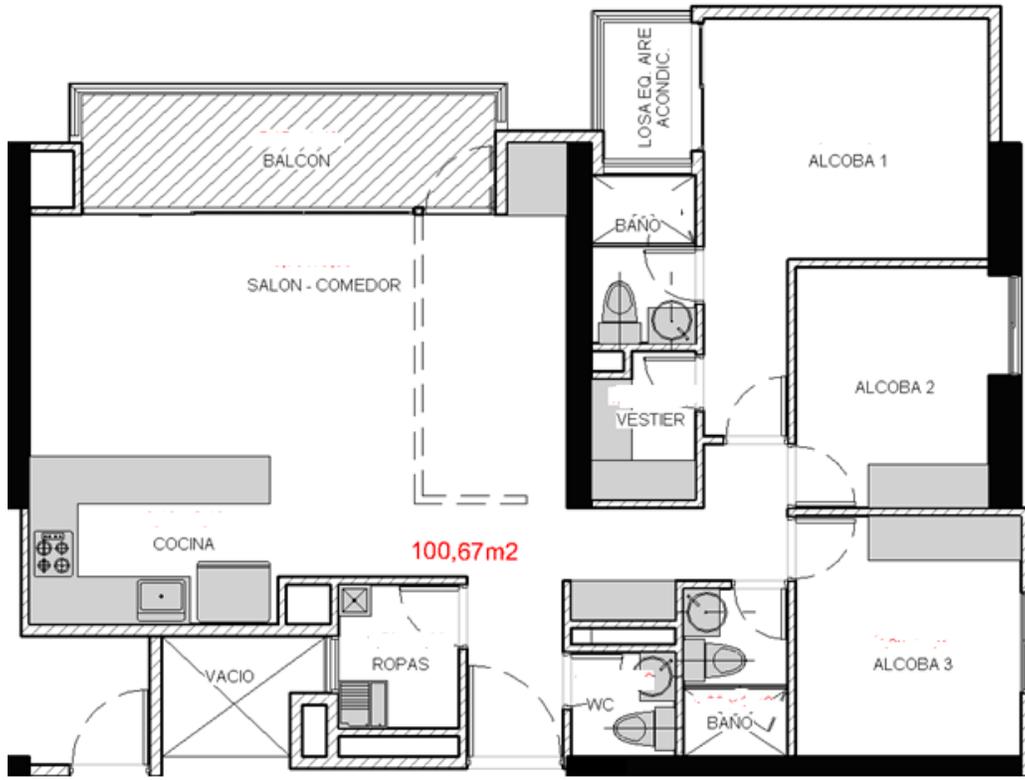
*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



Apartamento Tipo B2

24 Apartamentos

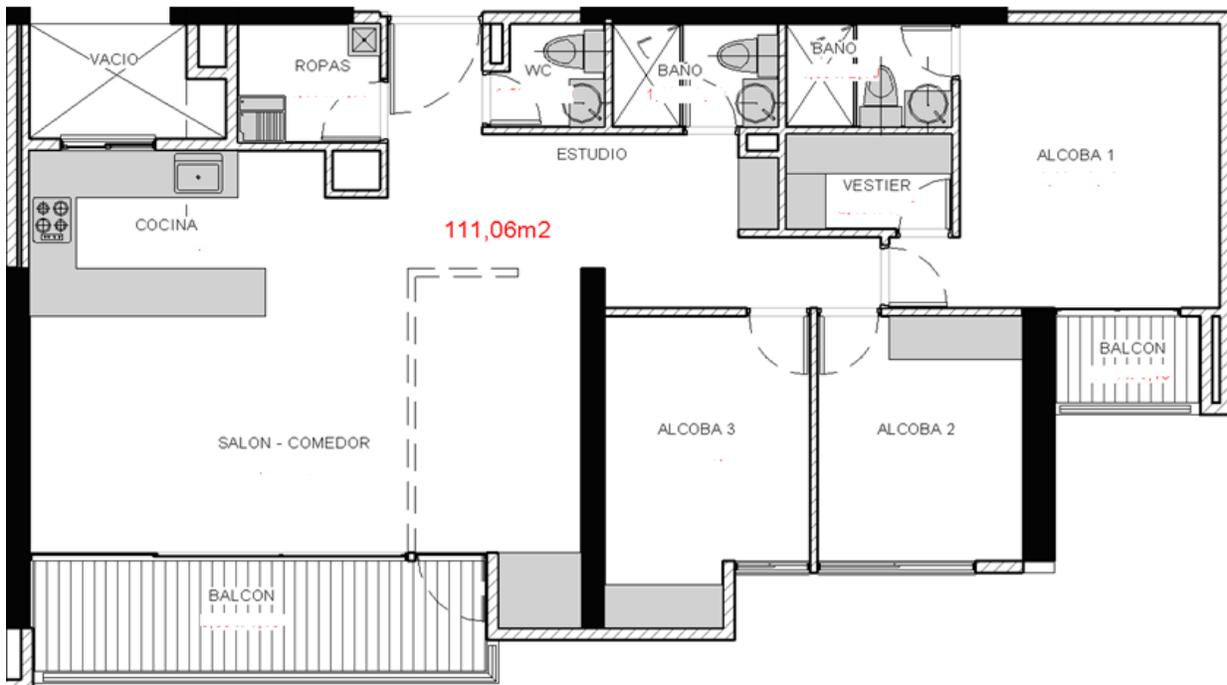
Área Total Construida Construida 100,67 m2 Series 4 y 5 – Planta de apartamento



Apartamento Tipo C1

12 Apartamentos

Área Total Construida 111,06 m2 – Serie 15 – Planta de apartamento



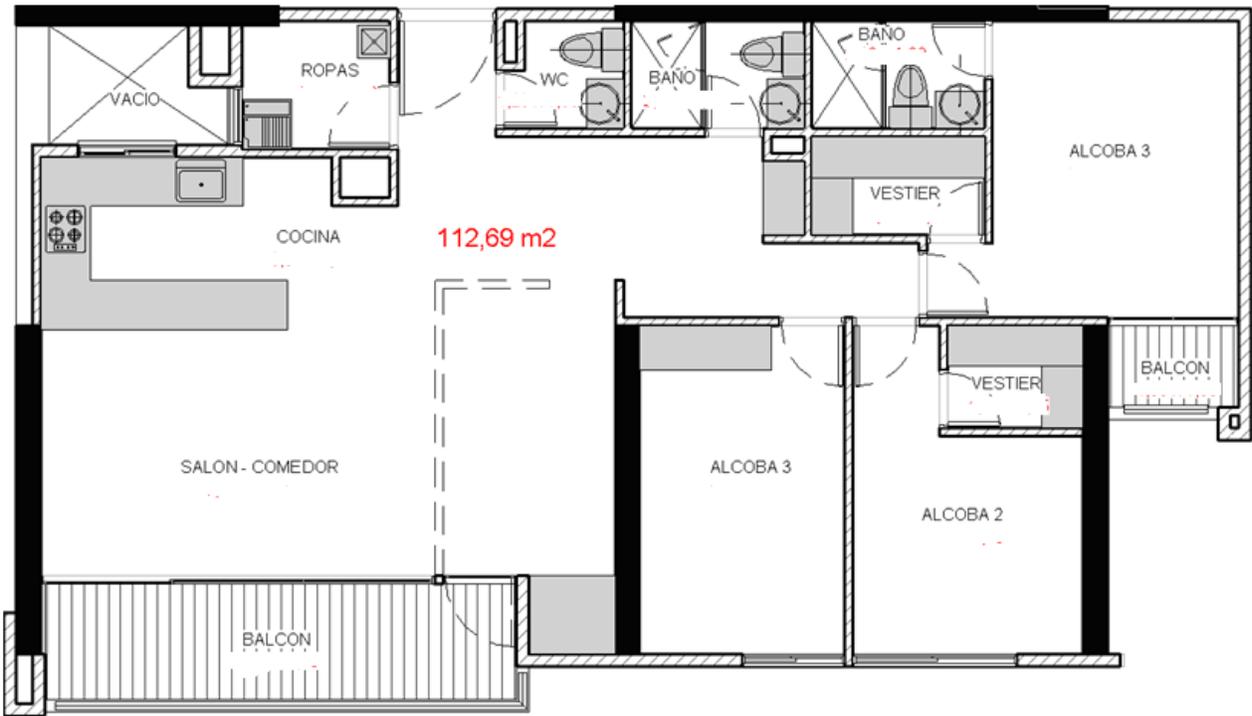
*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



Apartamento Tipo C2

11 Apartamentos

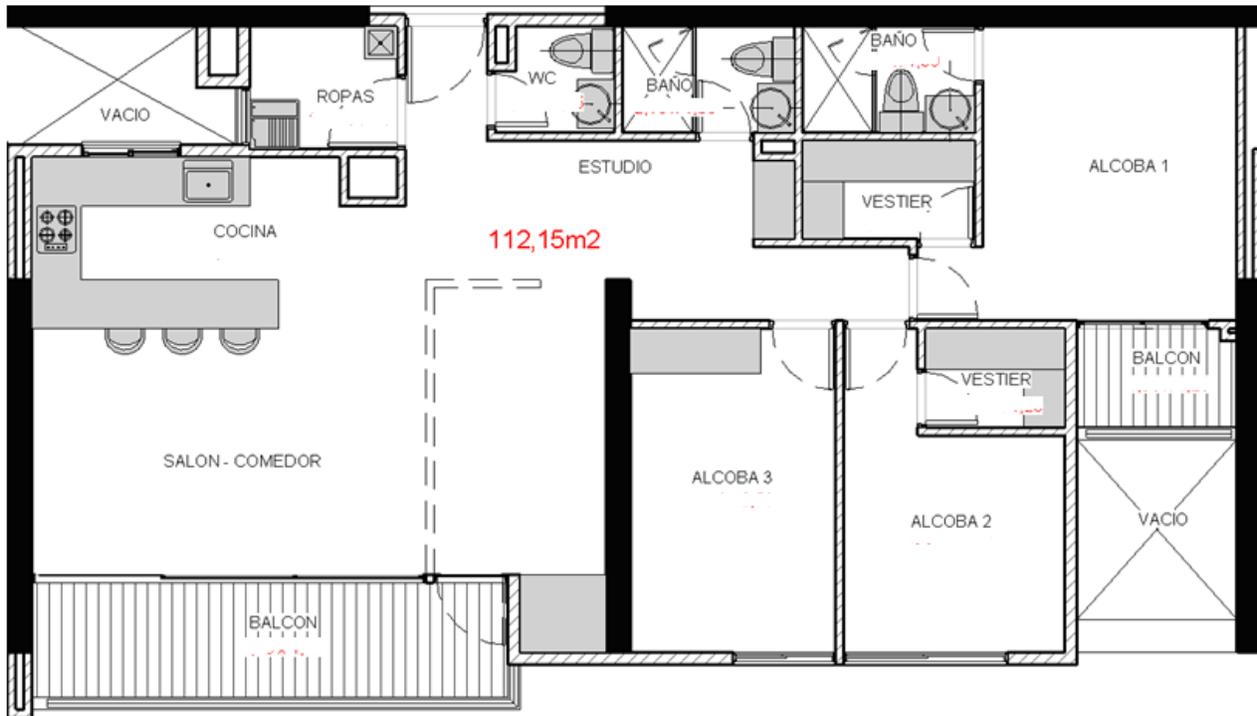
Área Total Construida Construida 112,69 m² – Serie 01 – Planta de apartamento



Apartamento Tipo C3

12 Apartamentos

Área Total Construida 112,15 m² – Serie 03 – Planta de apartamento



*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.

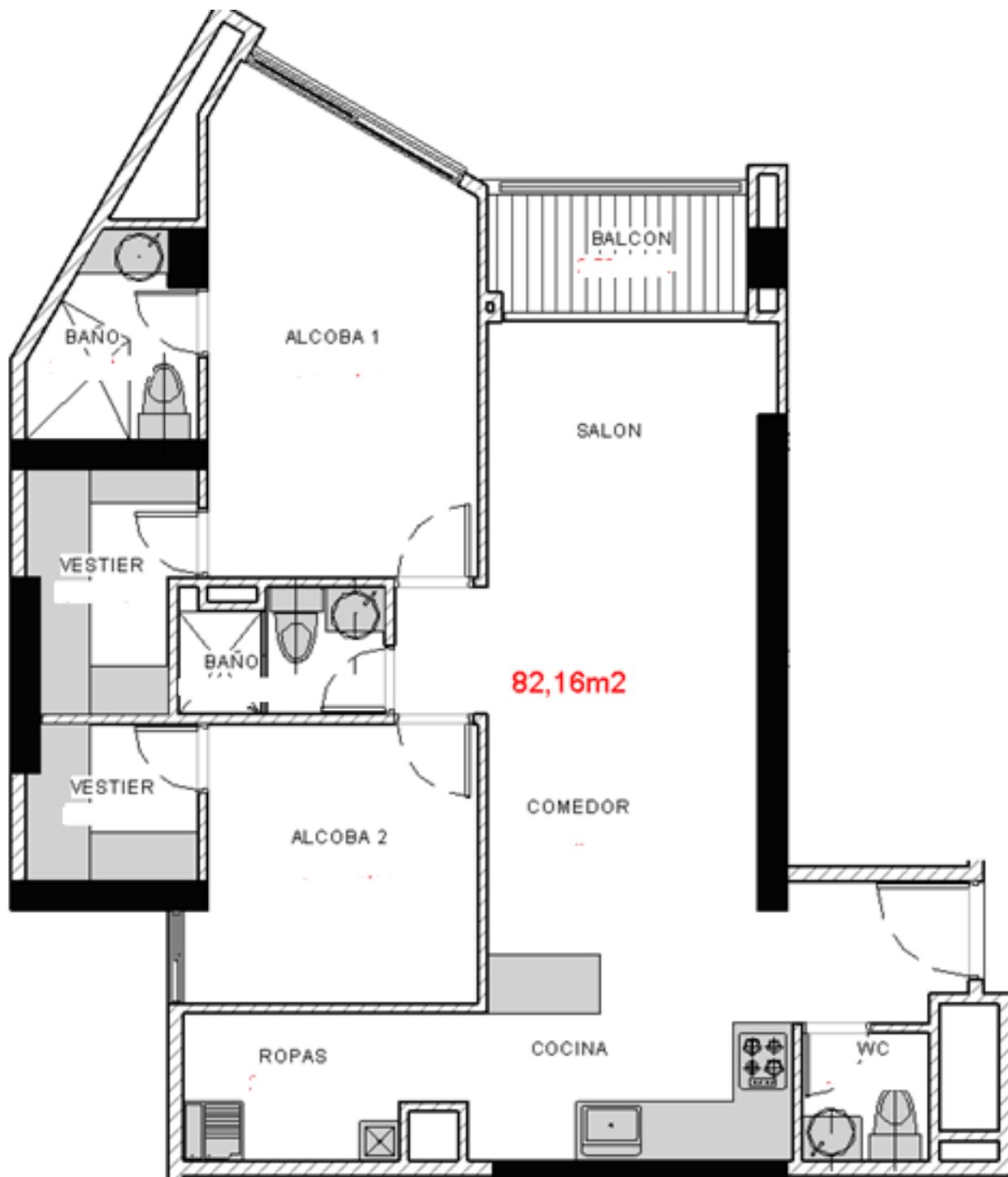


Apartamento Tipo D

12 Apartamentos

Área Total Construida Construida 82,16 m2 – Serie 11 – Planta de apartamento

*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.

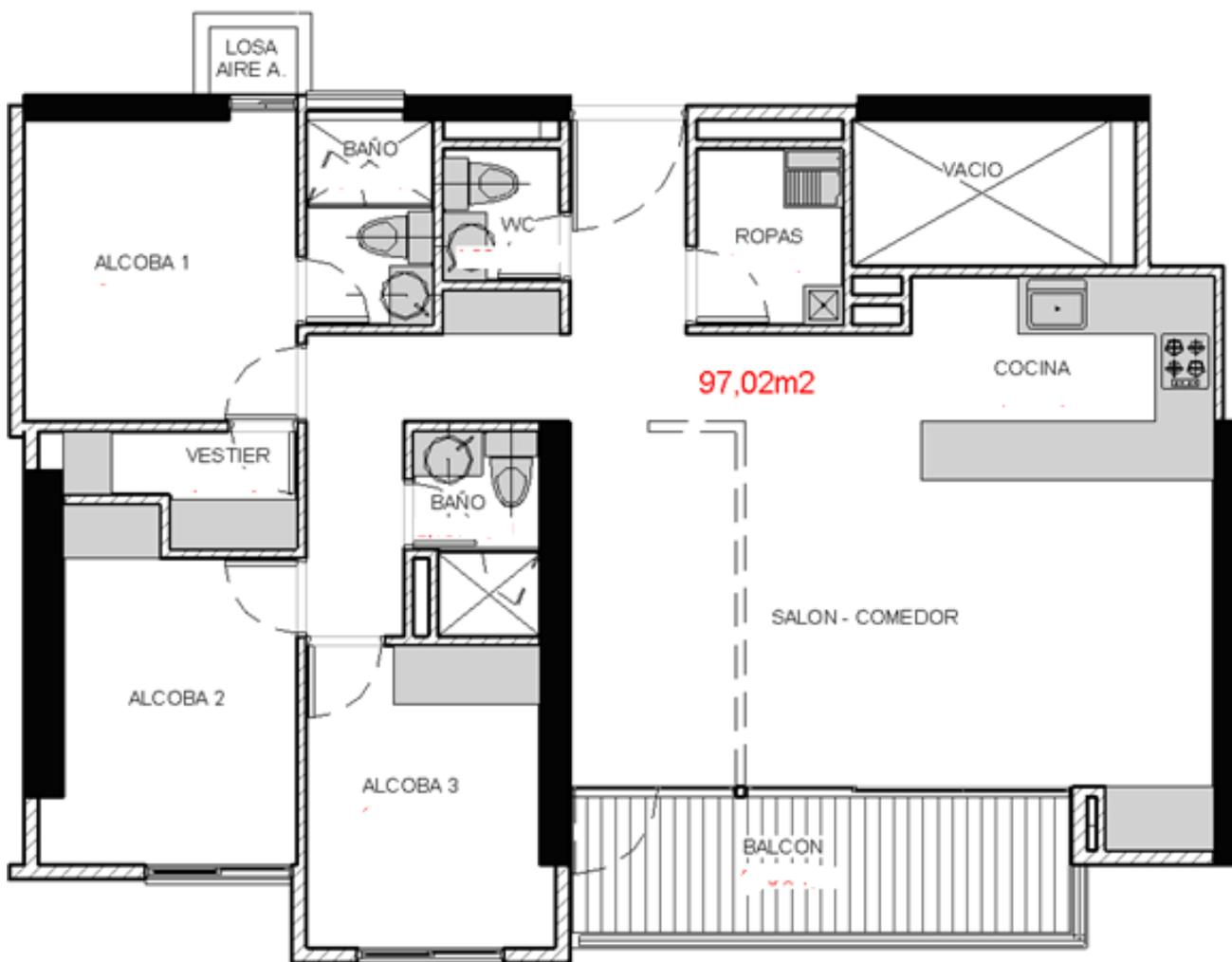


Apartamento Tipo E

5 Apartamentos

Área Total Construida Construida 97,02 m² – Serie 12 pisos 1 a 5 – Planta de apartamento

*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



CAPÍTULO.6

CONSTRUYENDO VECINDAD

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.

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.

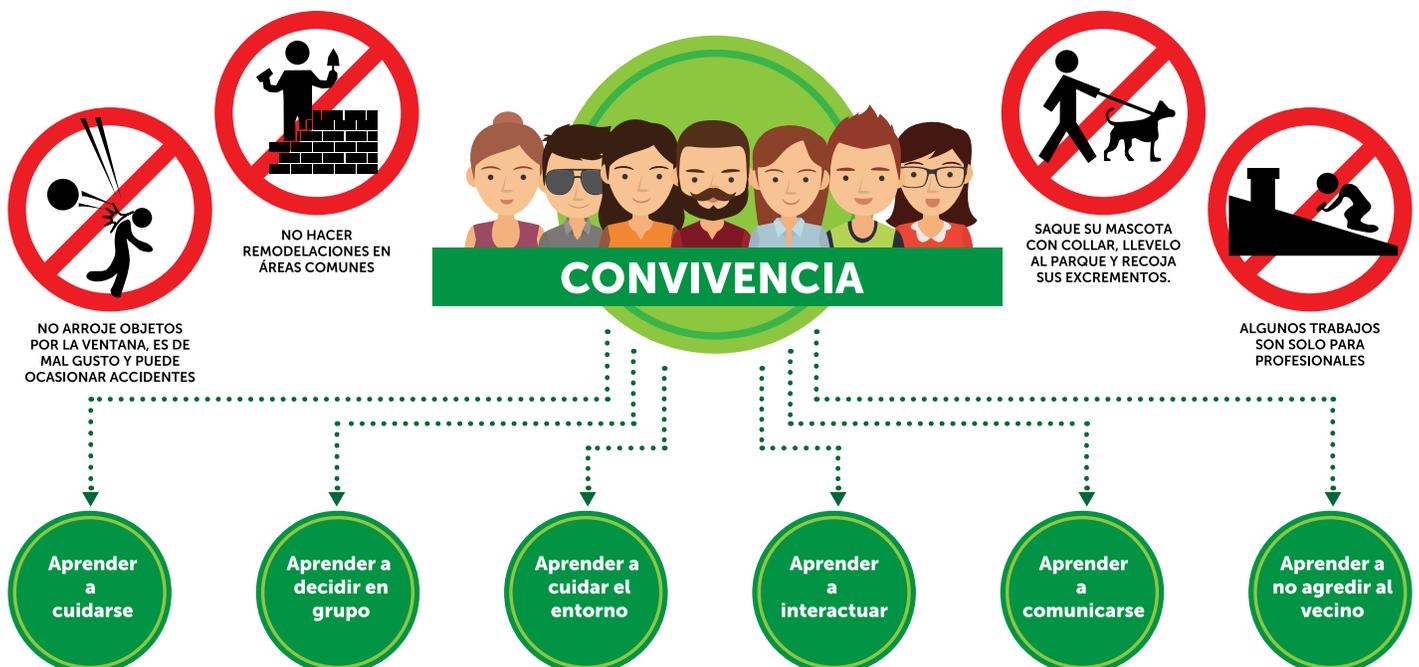
Comité de Zonas Comunes: Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

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.

TIPS PARA APRENDER 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

01 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.

02 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.

03 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.

04 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.

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

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.



"¿cómo separar tus residuos?"

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

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	

"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".



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

¿CÓMO RECICLAR EN TU CONJUNTO?

Papel archivado, periódico y cartón.



**Servilletas, empaques de papel
Plastificado, icopor y envases.**



**Bolsas plásticas, vasos desechables
y contenedores plásticos limpios.**



MUCHAS GRACIAS



Constructora Colpatria 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 Colpatria y sus clientes

Fecha de edición: Abril del 2019



Todo es Posible



www.constructoracolpatria.com