



# LOS NOGALES

La Felicidad  
ciudad+**viva**

# MANUAL DE USUARIO

BIENVENIDO



**COLPATRIA**  
CONSTRUCTORA

# ESTIMADO CLIENTE

## BIENVENIDO A CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

Nuestra intención es compartir este manual que tiene como propósito darle a conocer las especificaciones de los materiales con las que fue construida su vivienda y orientarle frente a las instrucciones de manejo y utilización de los diversos elementos que componen su apartamento. Además, se detallan 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, de los cuales también es propietario en un porcentaje.

La copropiedad, en cabeza de la administración del conjunto, quien es experto en administración de edificios y en consonancia con la normatividad vigente, debe realizar y dejar registro del mantenimiento preventivo y correctivo periódico, de frecuencia mensual, para mantener el servicio y las garantías de los diferentes equipos, sistemas, acabados y todos los elementos que componen los bienes comunes del conjunto (esenciales y generales), guiándose en primera instancia por su experticia, por las recomendaciones de los fabricantes y proveedores y por las recomendaciones del presente manual, sin limitaciones o restricciones. Este mantenimiento preventivo periódico es el destinado a la conservación de equipos o instalaciones mediante la realización de revisiones periódicas, rutinas de mantenimiento y limpieza que garanticen su conservación, buen funcionamiento y fiabilidad.

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

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	Los Nogales
Área apto	TIPO A: 35.04 m <sup>2</sup> TIPO B: 33.48 m <sup>2</sup> TIPO C: 36.55 m <sup>2</sup> TIPO D: 34.82 m <sup>2</sup> TIPO E: 33.78 m <sup>2</sup>
Dirección	Calle 21 # 75 <sup>a</sup> – 73
Sector	La Felicidad

## SERVICIOS PÚBLICOS

<b>ENEL Codensa</b> Línea de atención al cliente	Línea de atención: +571 7115115 Emergencia: 115 Atención al cliente vía web
<b>ACUEDUCTO de Bogotá</b> línea de atención al cliente	Línea de atención: +571 3447000 Emergencia: 116 Atención al cliente vía web
<b>Gas Natural VANTI</b> Línea de atención al cliente	Línea de atención: +571 3078121 Emergencias: 164 Atención al cliente vía web

## CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono	(601) 6439066 OPCIÓN 0
Línea gratuita	018000119080
Correo electrónico	servicioalcliente@constructoracolpatria.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.S. 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.S., 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”

# CONTENIDO

<b>Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL</b>	<b>5</b>
Localización	6
Vías de acceso	6
Composición general	6
Parqueaderos y distribución	7
Zonas Comunes	14
<b>Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>15</b>
Redes y Urbanismo externo	16
Sistema estructural	16
Cubierta	18
Fachada en mampostería	20
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	21
Instalaciones de gas	30
Instalaciones eléctricas y de comunicaciones	31
Detección y alarma contra incendio	34
Ascensores	36
<b>Capítulo 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO</b>	<b>44</b>
Muros y placas	45
Humedad y condensación	46
Carpintería de madera	49
Carpintería metálica	49
Acabados de enchapes cerámicos	51
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	53
Equipos de cocina	54
Instalaciones de gas	55
Instalaciones eléctricas y tv	59
Tabla de periodicidad para el mantenimiento de su vivienda	60
<b>Capítulo 4 GARANTÍAS</b>	<b>61</b>
Garantías ofrecidas por la constructora	62
Tiempos de garantía	62
Perdida de garantía	63
Como realizar una solicitud de post venta	64
<b>Capítulo 5 PROVEEDORES</b>	<b>66</b>
Listado de proveedores	67
<b>Capítulo 6 CONSTRUYENDO VECINDAD</b>	<b>68</b>
Funciones de la administración	69
Derechos de los propietarios	69
Obligaciones de los propietarios	69
Glosario	70
Tips para aprender de convivencia	70
Reciclaje y correcta separación de basuras	71



# LOS NOGALES

La Felicidad  
ciudad+viva

## CAPÍTULO. 1 DESCRIPCIÓN GENERAL





## LOCALIZACIÓN

El proyecto de vivienda **Los Nogales**, se encuentra localizado al occidente de la Capital, y está rodeado por importantes ejes viales como la Avenida Boyacá por el Oriente, Avenida Ciudad de Cali por el Occidente, Avenida La Esperanza por el Norte, y la Avenida Calle 13 por el Sur; teniendo fácil acceso desde el barrio Modelia.

## VÍAS DE ACCESO

El acceso al proyecto se podrá realizar desde la avenida Boyacá o bien la Ciudad de Cali, llegando la Calle 19 A y por la Carrera 78.

Los Nogales, se encuentra ubicada en un sector de nuevos desarrollos residenciales, al occidente de Bogotá. En esta zona encontraremos puntos de referencia tan importantes como el Centro comercial Multiplaza, Centro Comercial el Edén, almacén Easy, Centro comercial Hayuelos y Centro comercial Ciudad Salitre, entre otros.

## COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto residencial Los Nogales, está conformado por 3 torres, cada una de 17 pisos distribuidos de la siguiente manera:

### Torre 1:

cuenta con 149 apartamentos y 7 parqueaderos de visitantes en piso 1.

### Torre 2:

cuenta con 149 apartamentos y 5 parqueaderos de visitantes en piso 1.

### Torre 3:

cuenta con 162 apartamentos y 5 parqueaderos de visitantes en piso 1.

Zonas comunes que incluyen sótano.

06 Locales comerciales

## PARQUEADEROS Y DISTRIBUCIÓN

La planta de piso 1 y sótano cuenta con 111 parqueaderos, de los cuales 58 son para residentes, 52 para visitantes, 2 para personas con movilidad reducida, 21 parqueaderos para motos y 66 ciclistas.



PLANO GENERAL

Los Nogales, está construido de tal forma que aprovecha la luz natural, tanto en la mañana, como en la tarde; los apartamentos cuentan con una adecuada iluminación y ventilación tanto por temas normativos de VANTI, como para evitar la condensación que se pueda presentar por el sistema constructivo. La distribución interior de los apartamentos está dada por 7 tipos de apartamentos A, A1, A2, B, C, D Y E, de la siguiente manera:

1. Alcoba principal
2. Baño
3. Sala
4. Comedor
5. Cocina
6. Ropas
7. Hall

# APARTAMENTO TIPO A

Opción 1 Alcoba

PLANTA CON SUGERENCIA DE ACABADOS  
Y AMOBLAMIENTO.



ACCESO



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

# APARTAMENTO TIPO A

Opción 2 Alcobas

PLANTA CON SUGERENCIA DE ACABADOS  
Y AMOBLAMIENTO.



ACCESO



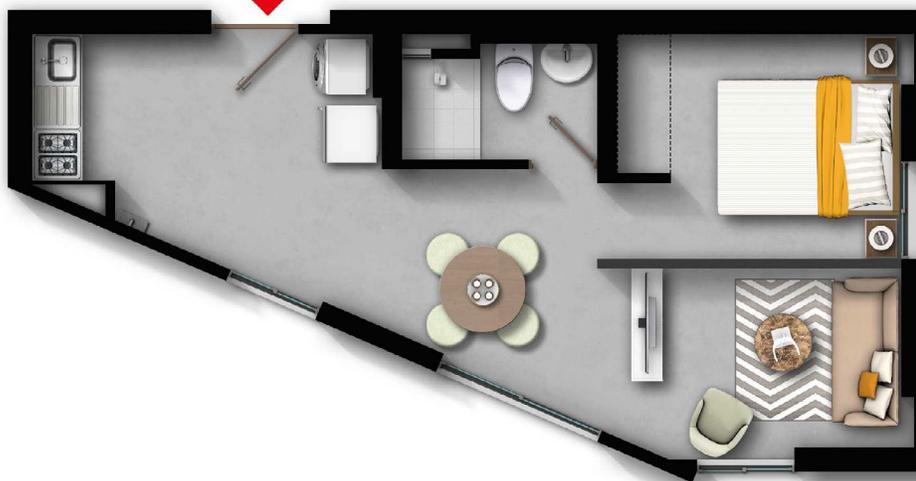
\*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

PLANTA CON SUGERENCIA DE ACABADOS Y AMOBLAMIENTO.



### APARTAMENTO TIPO B

ACCESO



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

PLANTA CON SUGERENCIA DE ACABADOS Y AMOBLAMIENTO.



## APARTAMENTO TIPO C



PLANTA CON SUGERENCIA DE ACABADOS Y AMOBLAMIENTO.



APARTAMENTO TIPO D

ACCESO



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

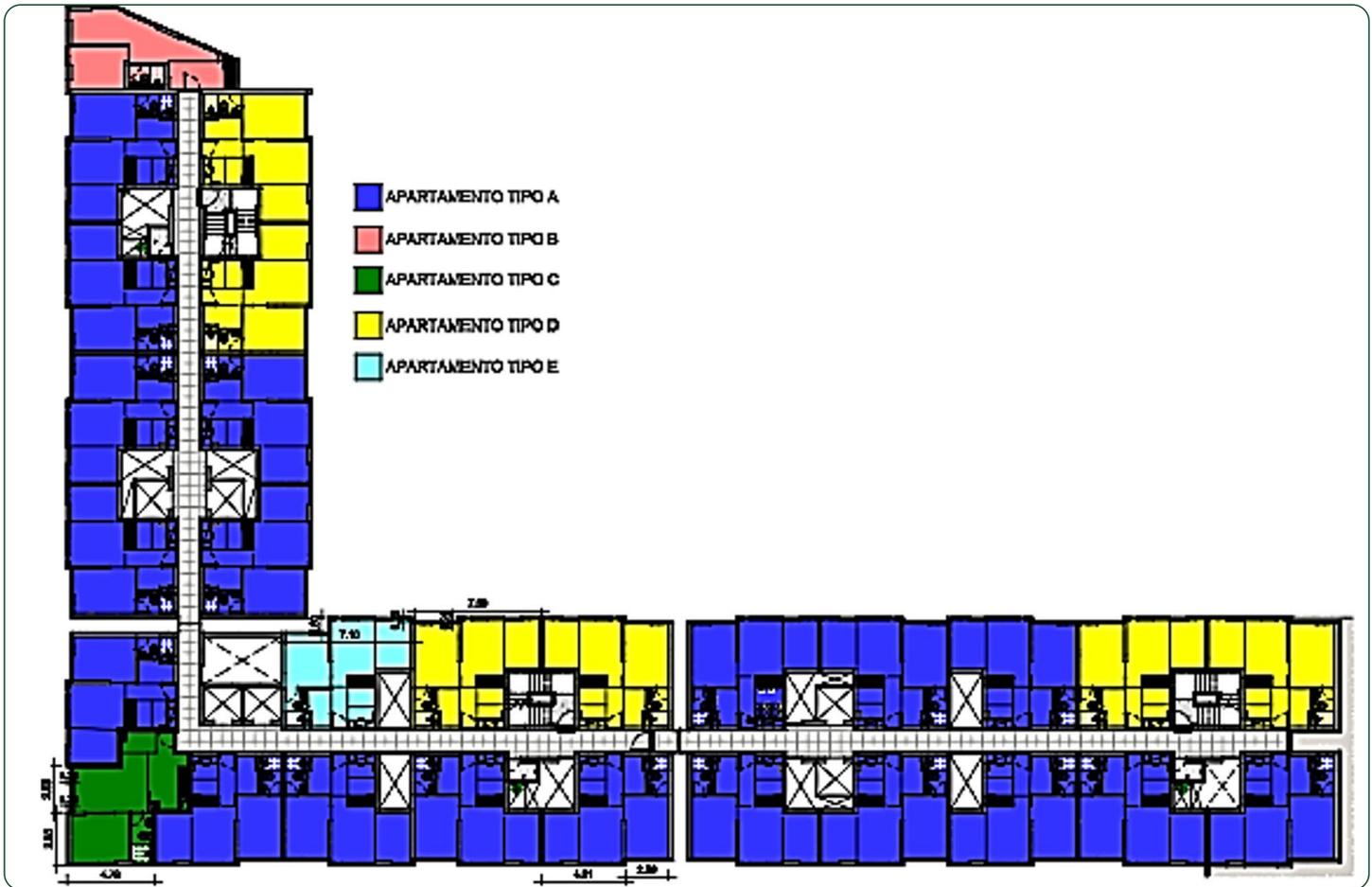
PLANTA CON SUGERENCIA DE ACABADOS Y AMOBLAMIENTO.



## APARTAMENTO TIPO E



## DISTRIBUCIÓN DE APARTAMENTOS



### ZONAS COMUNES

El equipamiento comunal del proyecto se desarrolla en el piso 1 y sótano, donde se podrá encontrar portería, salón comunal, salón de niños, cuartos técnicos, cuartos de equipos de presión, planta eléctrica de emergencia, cuartos eléctricos, parqueaderos y algunas áreas de esparcimiento.

El proyecto cuenta con excelentes zonas comunes; portería de acceso, tanto vehicular como peatonal, con mesón de recepción, área de casilleros y área de servicios para el personal de vigilancia con baño y cocineta. En la plataforma perimetral dispone de un parque infantil.

Para la disposición de residuos sólidos cuenta con un cuarto general de basuras ubicado en el primer piso, al cual se podrá acceder por los senderos peatonales desde cualquiera de las torres que conforman el proyecto.

Adicionalmente, se cuenta con: planta eléctrica, subestación eléctrica, tanques de reserva de agua potable, tanque de RCI y tanque SUDS (Sistema Urbano de Drenaje Sostenible).

#### El proyecto cuenta con:

- Equipos de presión para agua potable
- Estaciones bombas eectoras para el manejo de aguas freáticas
- Bombas de RCI contra incendios
- Sistema de detección y alarma de incendios en caso de emergencia.
- Planta Eléctrica de Emergencia



**LOS NOGALES**

La Felicidad  
ciudad+viva

## CAPÍTULO. 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN



## REDES Y URBANISMO EXTERNO

Las obras de urbanismo, vías, 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 del Distrito y la normatividad vigente, de tal manera que no podrán ser objeto de modificaciones sin el consentimiento de estas.

En el evento de presentarse algún problema, deberá gestionarse su solución a través de la empresa del servicio público correspondiente.

## SISTEMA ESTRUCTURAL

Todo el sistema estructural de su edificación cumple con los requisitos mínimos de la Ley 400 de 1997 Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10, vigente al momento de radicar el proyecto ante Curaduría).

El sistema constructivo utilizado para la construcción de los edificios está compuesto por un conjunto industrializado de placas y muros en concreto, la cimentación está compuesta por placa de cimentación apoyada sobre pilotes.

## CIMENTACIÓN



El proyecto LOS NOGALES se ejecutó teniendo en cuenta estudios geotécnicos y estructurales, parametrizados bajo la NSR 10 y las NTC aplicables.

La cimentación del proyecto (Torre 1, Torre 2, Torre 3 y Zonas Comunes), están compuestas por pilotes hincados (pre - fabricados), con una placa de cimentación aligerada en concreto reforzado.

## ESTRUCTURA

El sistema estructural de los edificios corresponde al denominado muros en concreto reforzado cumpliendo con las normas vigentes aprobadas por las autoridades distritales y nacionales.

El sistema estructural de las torres corresponde a un sistema industrializado monolítico (muro y placa), el cual 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 intermedio, como es el caso de la ciudad de Bogotá.

Los muros y placas conforman la estructura de la torre, con espesores promedio de 10 cm, conformando una unidad monolítica de excelente comportamiento estructural y sismo-resistencia.



Por tanto, estos elementos son inmodificables, teniendo en cuenta que reciben y transmiten directamente las cargas piso a piso, hasta llegar a la cimentación.

Por otro lado, al ser un sistema de muros en concreto los espacios deben contar con una ventilación constante, para evitar problemas de condensación, para esto se instalaron rejillas que ventilan los espacios, las cuales no deben ser obstruidas de ninguna manera para garantizar la correcta circulación del aire en su inmueble, así mismo se instalaron rejillas de ventilación verificadas y aprobadas por la empresa prestadora del servicio de gas VANTI, rejillas que bajo ninguna circunstancia podrán ser obstruidas ya que esto puede.

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, sino que son respuesta normal al movimiento de la estructura.
- Igualmente, debido a la actividad sísmica regional, es probable que posterior a un evento sísmico, los elementos no estructurales y enchapes, presenten algunas fisuras que no afectan el desempeño de la estructura y pueden ser corregidas por los propietarios y/o la administración. Estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación, sino que representan un comportamiento normal de los materiales por el movimiento de la naturaleza.

Las resistencias de los concretos utilizados en los elementos estructurales fueron:

<b>ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO</b>	
<b>MATERIALES</b>	
$f'c = 210 \text{ kgf/cm}^2$	<b>21 Mpa:</b> Placa contrapiso Pilotes Vigas de cimentación Dados Muro de contención Muros: de placa de piso 12 a Cubierta Placas de piso 10 a Cubierta
$f'c = 245 \text{ kgf/cm}^2$	<b>25MPa:</b> Placas de piso 7 a Piso 9
$f'c = 280 \text{ kgf/cm}^2$	<b>28MPa:</b> Pilotes Muros de placa de piso 9 a placa de piso 12
$f'c = 315 \text{ kgf/cm}^2$	<b>32MPa:</b> Pilotes Placas de piso 4 a Piso 6
$f'c = 350 \text{ kgf/cm}^2$	<b>35MPa:</b> Pilotes Muros: de placa de piso 6 a placa piso 9 Placas de piso 1 a piso 3
$f'c = 420 \text{ kgf/cm}^2$	<b>42MPa:</b> Muros de placa de piso 3 a placa piso 6
$f'c = 490 \text{ kgf/cm}^2$	<b>49MPa:</b> Muros de placa de sótano a placa de piso 3
$f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$	<b>420MPa:</b> Barras de refuerzo corrugado que cumple con la norma NTC 2289 (ASTM A706M). Valido para vigas, columnas, muros, cimentaciones, losas, tanques, piscinas y cualquier otro elemento especificado en planos.
$f_y = 4850 \text{ kgf/cm}^2$	<b>485MPa:</b> Refuerzo electrosoldado (mallas) que cumpla con la norma NTC 5806 (ASTM A1064/1064M). Valido unicamente para mallas diferentes a los muros estructurales.
$f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2$	<b>420 MPa:</b> Refuerzo electrosoldado (mallas) que cumpla con la norma NTC 2289 (ASTM A 706M) y NTC 2043 (ASTM A 184M) fabricada mediante procesos de trefilado laminado en caliente para garantizar ductividad. Valido unicamente para muros estructurales cuando el plano especifico indique refuerzo en forma de malla electrosoldada.



La estructura presentará asentamientos, los cuales ocurrirán 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 del apartamento.

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

## CUBIERTA

La cubierta de las torres está compuesta por una placa de concreto industrializado, con una resistencia de 3000 PSI con adición de microfibras sintéticas e incluso de aire para reducir la probabilidad de filtraciones. Posteriormente,

se hizo un alistado en mortero de 2500 PSI que garantizara la pendiente adecuada para descargar las aguas lluvias que recibe la cubierta hacia las bajantes.

El acceso a la cubierta debe ser controlado por la administración, para evitar daños por terceros u operadores de servicios de comunicaciones.

La administración deberá solicitar a estos contratistas una carta de responsabilidad antes de permitir el ingreso al conjunto y hacerle entrega y recibo a los técnicos de las áreas comunes donde van a realizar sus trabajos.

El acceso a la cubierta es por medio de escaleras ubicadas en el punto fijo del piso 17, de las torres 2 y 3. Este acceso debe ser realizado únicamente por personal técnico e 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.

## EXTRACTORES EÓLICOS

Cada torre cuenta con sistema de extracción eólica (sistema de ventilación mecánica), la cual garantiza la succión de gases acumulados y permite el ingreso de aire fresco de manera natural, manteniendo un nivel constante de aire en el ducto. La capacidad máxima del sistema está dada en función del caudal de ingreso y caudal de salida en las torres.



realizar giros horizontales a 360° de manera constante e indefinida. Los extractores eólicos están diseñados en aluminio y acero galvanizado ya que son materiales ligeros y no generan sobrecarga en la estructura.

**“Recordamos que está TERMINANTE PROHIBIDO; realizar modificaciones en el sistema, cambiar el diseño y especificación de los materiales, como también puede generar serios problemas de accidentalidad por manipulación indebida, 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”.**

## IMPERMEABILIZACIÓN

Las cubiertas cuentan con un sistema impermeabilizante el cual las protege de las filtraciones, fisuras y otros fenómenos meteorológicos, con ellos garantizamos la durabilidad y resistencia de los elementos estructurales.

Para el sistema de impermeabilización en cubiertas, se implementaron materiales

sintéticos como Poliurea en frío Hyperdesmo y recubrimiento protector resistente a rayos UV Color gris, con espesor mínimo de 1.5 mm, con ello se garantiza.

Con el fin de que la impermeabilización cumpla con su vida útil estimada, la administración del conjunto deberá hacer una inspección de esta y reparaciones menores (mantenimiento), para la cual se sugiere considerar los siguientes aspectos:

- Revisar periódicamente que las rejillas de desagües estén limpias, y adecuadamente instaladas para evitar que las bajantes se colmaten
- Se debe realizar limpieza y lavado de la superficie con el fin de eliminar suciedad presente sobre el sistema impermeabilizante
- La limpieza de sifones, gárgolas o cualquier sistema que permita la evacuación de agua es una actividad que se debe realizar por lo menos cada 2 semanas
- De ninguna manera, se pueden generar perforaciones, demoliciones, adiciones o cambios en las áreas impermeabilizadas que puedan afectar la estabilidad de la impermeabilización. En caso de requerirse alguna actividad sobre dichas áreas solicitamos acogerse al protocolo de aviso para trabajos de re-impermeabilización.
- Reportar por escrito a IMAS la afectación o inconsistencia por la obra, o afectación adicional que se presente en la impermeabilización, sobre y durante el tiempo de garantía.
- Evite el uso de elementos cortopunzantes y/o objetos pesados, que puedan generar daños sobre la impermeabilización de la cubierta.
- Si el sistema de impermeabilización se ve afectado, el mismo deberá ser reparado de manera inmediata para evitar daños en el interior de los inmuebles o zonas comunes.
- Recuerde que los mantenimientos y/o reparaciones, deben ser realizadas por personal y/o empresas calificadas y especializadas.
- Cada mes: revisar que los tragantes, desagües,



cárcamos y canales permanezcan libres de hojas y basuras. Comprobar que los desagües estén funcionando correctamente.

- La administración debe realizar una inspección mensual de la cubierta, canales, bajantes y cajas de inspección en general, para verificar que estén funcionando correctamente, evitando posibles filtraciones y taponamientos.
- Cada 3 meses: Hacer limpieza de sedimentación con escoba suave
- Cada 12 meses: Realizar inspección detallada y reparaciones por desprendimiento del sistema de poliurea hyperdesmo. Asegurarse de no tener empozamientos de agua en el área.
- Cada 24 meses: En caso de tener regatas perimetrales en la cual se ha anclado la impermeabilización con masilla de poliuretano, esta deberá de reforzarse con el cambio del sello.

**Recuerde que del cumplimiento de las actividades mencionadas dependerá que la impermeabilización cumpla con la vida útil de la garantía ofrecida.**

La impermeabilización de las cubiertas tiene garantía de 1 año, siempre y cuando la administración del conjunto lleve a cabo, de manera periódica los mantenimientos correspondientes. Adicional a lo anterior, la constructora No se hará responsable por los daños generados por terceros ajenos a la empresa, por la falta de mantenimiento de la copropiedad o por el uso incorrecto que se le dé a la zona.

## FACHADA EN MAMPOSTERÍA

Las fachadas componen el cerramiento de la estructura conformando así la estética final del proyecto. El diseño de estas compromete varios tipos de materiales que deben ser tratados según su mantenimiento, de diferentes maneras.

Los muros exteriores de la fachada están contruidos con ladrillo Terracota prensado de ladrillera Santafé y muros en concreto. La mampostería interna es en bloque de perforación vertical.



### MAMPOSTERÍA INTERNA

El acabado de los muros interiores en los apartamentos es en concreto apto para recibir acabados arquitectónicos, y mampostería en bloque de arcilla de perforación vertical No. 9 (liso y estriado), también se elaboran en bloque ductos de ventilación, mochetas y muros divisorios. Internamente las rejillas de ventilación por gas y por anti-condensación están instaladas de manera que al recibir acabados queden alineadas o a plomo con los acabados definitivos.

SE SUGIERE QUE ANTES DEL PROCESO DE PAÑETES O ENCHAPES SE APLIQUE ALGÚN ADITIVO QUE MEJORE LA ADHERENCIA DE LOS MATERIALES AL CONCRETO O BLOQUE.

SE RECOMIENDA NO TAPAR LAS REJILLAS DE VENTILACIÓN, QUE ESTÁN UBICADAS EN LOS MUROS DEL APARTAMENTO TANTO EN SALA COMO HABITACIÓN.



## 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 (red de agua caliente sujeta a instalación de calentador por parte del propietario); la red de agua caliente se extiende desde el punto para calentador hasta el baño.

La red de agua fría surte a todos los aparatos: lavamanos, lavaplatos, sanitarios y punto para la lavadora o el lavadero.

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

**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.**

***"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 efectúe la reparación".***

### RED DE DESAGÜES

Para la red de desagües, tanto de aguas negras como de aguas lluvias, se instaló tubería en PVC sanitaria. Para aguas negras (bajantes de 4") y aguas lluvias (bajantes de 4") dichas redes están conectadas a pozos y cajas de inspección del proyecto, los cuales están conectados a la red pública.

Este sistema es susceptible de taponamientos y obstrucciones por incorporación de material extraño en los desagües. Por lo anterior, solicitamos

seguir las siguientes recomendaciones para su adecuado uso y mantenimiento:

No vierta o introduzca líquidos corrosivos, aceites, grasas, materiales o residuos sólidos a los desagües.

En caso de presentarse "rebose" en los sifones o sanitarios, es muy probable la existencia de obstrucción o taponamiento.

Realice revisión de la caja de inspección más próxima al rebose. Si no presenta flujo, la tubería se encuentra obstruida "aguas arriba" de esta caja. Si la caja se encuentra rebosada, la tubería se encuentra obstruida "aguas abajo" de esta caja.

#### No alterar las instalaciones

Los sistemas tal y como fueron entregados están diseñados para su correcto funcionamiento, este diseño no debe ser alterado.

No realizar instalaciones adicionales a la red, ya que las redes instaladas por el constructor están diseñadas para un caudal de agua específico y cualquier cambio puede alterar su funcionamiento.

Antes de realizar cualquier perforación o reforma revise el plano hidrosanitario en donde se especifican la ubicación de las tuberías y de los aparatos sanitarios, para prevenir que el sistema sea deteriorado.

Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos, pisos o demás elementos cercanos, tenga en cuenta que se debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación el alineamiento y la pendiente con la que fue entregado el sistema.

Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos o pisos, tenga en cuenta que se deben preservar los diámetros con los que fueron diseñados originalmente: no aplaste ni maltrate la tubería.

No permita cortar o demoler muros, pisos o cielos sin antes consultar con los planos la ubicación de las tuberías; antes de romper acabados, verifique la posibilidad de reponer el material retirado por otro similar.

Hacer revisión y/o mantenimiento a las cajas de inspección una vez al mes.

Cualquier modificación o reforma debe ser realizada por personal calificado.

No altere o modifique los sistemas de ventilación. Tapar, reducir, bloquear o dar un uso diferente al sistema, ocasionará que los olores no sean evacuados correctamente.

La causa más común de la aparición de olores fétidos consiste en el deficiente funcionamiento del sistema de ventilación de la red, casi siempre debida a la pérdida del sello de agua en los sifones. En los sifones que no tengan un uso frecuente se debe reponer el sello de agua cada 15 días, o en un término inferior si detecta malos olores provenientes de un sifón específico.

### Realizar inspección a los sifones periódicamente

En los ambientes que tengan rejillas que no vayan a ser utilizados por largos periodos, utilice un tapón o sello en la rejilla, para evitar la aparición de malos olores.

Si el inmueble se entrega con espacio para baño futuro, en donde se hayan dejado tuberías conectadas al sistema, los tubos de salidas deben tener tapón de prueba soldado, para evitar la aparición de olores. Asegúrese de que estos tapones se conserven hasta que se realice la reforma prevista.

En el caso de que se entregue el inmueble en obra negra o se vaya a realizar reforma, se debe sellar muy bien los socos de los sifones para evitar filtraciones hacia los pisos inferiores.

No evacuar elementos que no correspondan al diseño de la instalación, ya que esto podría ocasionar obstrucciones. Por ejemplo, en los sanitarios no se deben evacuar pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón, etc., y por los sifones de lavaplatos no se debe arrojar comida ni desperdicios de mayor tamaño. Los elementos biodegradables tales como los desechos humanos no presentan mayores dificultades para su conducción. En cambio, la mayor fuente de problemas se presenta con

elementos no biodegradables como plásticos, toallas higiénicas, abrasivos como la arena, elementos químicos como jabones en polvo que produzcan exceso de espuma o deterioren el material de las tuberías.

No lavar carros en parqueaderos ya que la tierra y jabones resultantes van a dar a los desagües, sin el filtro adecuado.

Estas tuberías, especialmente las conectadas a las terrazas, deben lavarse periódicamente, en especial durante épocas de mucho verano para evacuar toda la arena y material sólido depositado. Para este aseo se recomienda utilizar mangueras y no elementos rígidos (varillas o alambres), que puedan ocasionar daños en la tubería.

Realizar el mantenimiento de la boquilla en los pisos con revestimiento en cerámica y en las rejillas de duchas y pisos, ya que, por factores de aseo, uso y ambiente, este sellamiento se va deteriorando, causando posibles filtraciones en los pisos inferiores.

Se debe hacer mantenimiento semanal a las rejillas de piso y de terrazas. Este consiste en retirar de ellas elementos sólidos, hojas, papeles y demás elementos extraños.

No deben retirar las rejillas para verter algún elemento sólido grueso, ni reventar ningún elemento de esta para aumentar su capacidad.

Se recomienda que por lo menos CADA DOS MESES se revisen los sifones de los embudos de desagües de las rejillas de las terrazas y de parqueaderos para mantenerlas libres de arenas, sólidos y basuras. Esto evita que con el tiempo se taponen y ocasionen goteras y humedades.

A todos los tragantes de aguas lluvias en terrazas y en canoas, así como a los desagües de sótano se les debe dar mantenimiento preventivo (limpieza CADA MES), especialmente antes de la época de invierno.

Las zonas verdes tienen una función primordial en el manejo de las aguas lluvias, pues absorben un porcentaje alto de las mismas. Por tanto, es conveniente conservarlas como tal.

Recoger periódicamente las hojas, ramas y demás residuos vegetales que pueden ser fácilmente arrastradas hacia las cajas recolectoras de aguas lluvias.

Recoger la grama exterior el mismo día de su corte, para evitar que sea arrastrada hacia las cajas recolectoras de aguas lluvias.

Evitar la siembra de árboles en zonas cercanas a las redes de alcantarillado, especialmente aquellas especies que requieren gran cantidad de agua, tales como el Sauce, el Caucho, el Laurel, etc. (Para este tipo de labor se sugiere recurrir a personal calificado en el tema.)

Las zonas duras entregan directamente sus desagües a las redes de alcantarillado, por lo tanto, su área de tributación tiene una incidencia muy alta en el caudal que ellos recogen. De allí la importancia de que permanezcan lo más limpias posible y las dificultades que se puedan presentar cuando se cambian áreas apreciables de zonas verdes por duras.

Las arenas o agregados pétreos, no importa su tamaño, son altamente abrasivos, lo cual reduce la vida útil de las tuberías, por lo tanto, no deben ser evacuados por las tuberías.

Limpie una vez al mes, o con mayor frecuencia en épocas de lluvia, las cajas de inspección pluviales, los cárcamos y las tuberías, ya que en estos elementos se acumulan periódicamente materiales diversos, tales como: basuras, arenas, etc.

La utilización de resortes electromecánicos, tipo “corrosco” para remover obstrucciones de tubería exige un conocimiento previo del material de los desagües y de sus características constructivas. Antes de usar estos equipos debe tratar de removerse la obstrucción inyectando en las tuberías agua a presión o usando bombas manuales de succión.

No use productos químicos para suprimir obstrucciones, ellos pueden afectar el material de las tuberías.

Los centros de control, válvulas y equipos de bombeo deben ser supervisados por personal capacitado, esto con el fin de evitar malos manejos y por consiguiente daños en los equipos y redes.

Todos los aparatos de medición de consumo de agua deben ser manipulados por personas capacitadas y, en lo posible, únicamente por el personal de las empresas responsables de los mismos.

En caso de alguna reparación se recomienda utilizar siempre las soldaduras fabricadas y suministradas por el mismo fabricante de las tuberías y accesorios.

Cualquier reforma o modificación realizada en el sistema entregado inicialmente es causal de pérdida de la garantía. Si decide realizar alguna reforma o modificación debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación una pendiente mínima de 1% y máxima del 10%, y los diámetros con los que fueron diseñados originalmente.

Utilizar rejillas en los desagües de los lavaplatos para impedir que se filtren desperdicios.

En caso de reformas, proteger muy bien todos los sifones con el fin de evitar futuros taponamientos.

Para realizar destaponamientos se recomienda utilizar sonda mecánica.

Vierta agua a presión en las tuberías, especialmente en época de verano, para minimizar el trabajo abrasivo de los materiales pétreos y los olores que generan la descomposición de las basuras.

En época de invierno se recomienda adicionar ACPM a los cárcamos y cajas donde se note acumulación de agua, para evitar plagas.

Constructora Colpatria no se hace responsable por daños o taponamientos ocasionados por terceros, por la omisión de recomendaciones de este manual, por la falta de mantenimiento periódico, correctivo y/o preventivo, entre otros.

***"Las obstrucciones presentadas en los sistemas de desagüe son ocasionadas generalmente por uso inadecuado o materiales extraños introducidos por los usuarios dentro de los puntos de desagües. Las labores de inspección y limpieza corresponden a procedimientos de mantenimiento, a cargo de la copropiedad."***

## MEDIDORES DE AGUA

Son adquiridos e instalados por Constructora Colpatria recibidos para funcionamiento por la E.A.A.B. Se encuentran localizados en cada punto fijo, donde se indica el consumo del apartamento y la dirección de flujo. Estos medidores se encuentran junto a los medidores de gas de los apartamentos.

En caso de cualquier daño deberá reportarse directamente a la empresa pública. 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 punto fijo de cada piso. El agua caliente se controla por registros localizados en cada calentador y maneja el suministro de este.

## INSTALACIONES PARA LAVADORA

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora, con la llave correspondiente de agua fría, además de un desagüe que aparece en la pared para conectar la manguera de salida de esta.

## SIFONES

Es imprescindible que a los sifones se les dé uso constante, pues su función principal además de desaguar 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 periódicamente el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

Es importante que los desechos sólidos 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 deben ser validadas 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 la primera entrega de inmueble del conjunto residencial. Para los sifones ubicados en los balcones y terrazas de apartamentos, es responsabilidad del residente realizar el mantenimiento de estos.

## No alterar las instalaciones

Los sistemas tal y como fueron entregados están diseñados para su correcto funcionamiento, este diseño no debe ser alterado.

No realizar instalaciones adicionales a la red, ya que las redes instaladas por el constructor están diseñadas para un caudal de agua específico y cualquier cambio puede alterar su funcionamiento.

Antes de realizar cualquier perforación o reforma revise el plano hidrosanitario en donde se especifican la ubicación de las tuberías y de los aparatos sanitarios, para prevenir que el sistema sea deteriorado.

Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos, pisos o demás elementos cercanos, tenga en cuenta que se debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación el alineamiento y la pendiente con la fue entregado el sistema.

Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos o pisos, tenga en cuenta que se deben preservar los diámetros con los que fueron diseñados originalmente: no aplaste ni maltrate la tubería.

Hacer revisión y/o mantenimiento a las cajas de inspección una vez al mes.

Cualquier modificación o reforma debe ser realizada por personal calificado.

No altere o modifique los sistemas de ventilación. Tapar, reducir, bloquear o dar un uso diferente al sistema, ocasionará que los olores no sean evacuados correctamente.

La causa más común de la aparición de olores fétidos consiste en el deficiente funcionamiento del sistema de ventilación de la red, casi siempre debida a la pérdida del sello de agua en los sifones. En los sifones que no tengan un uso frecuente se debe reponer el sello de agua cada 15 días, o en un término inferior si detecta malos olores provenientes de un sifón específico.

Realizar inspección a los sifones periódicamente.

En los ambientes que tengan rejillas que no vayan a ser utilizados por largos periodos, utilice un tapón o sello en la rejilla, para evitar la aparición de malos olores.

Si el inmueble se entrega con espacio para baño futuro, en donde se hayan dejado tuberías conectadas al sistema, los tubos de salidas deben tener tapón de prueba soldado, para evitar la aparición de olores. Asegúrese de que estos tapones se conserven hasta que se realice la reforma prevista.

Como el inmueble es entregado en obra gris y usted va a realizar reforma, se debe sellar muy bien los soscos de los sifones para evitar vertimientos de obra hacia los pisos inferiores.

No evacuar elementos que no correspondan al diseño de la instalación, ya que esto podría ocasionar obstrucciones. Por ejemplo, en los sanitarios no se deben evacuar pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón, etc., y por los sifones de lavaplatos no se debe arrojar comida ni desperdicios de mayor tamaño. Los elementos biodegradables tales como los desechos humanos no presentan mayores dificultades para su conducción. En cambio, la mayor fuente de problemas se presenta con elementos no biodegradables como plásticos, toallas higiénicas, abrasivos como la arena, elementos químicos como jabones en polvo que produzcan exceso de espuma o deterioren el material de las tuberías.

Estas tuberías, especialmente las conectadas a las terrazas, deben lavarse periódicamente, en especial durante épocas de mucho verano para evacuar toda la arena y material sólido depositado. Para este aseo se recomienda utilizar mangueras y no elementos rígidos (varillas o alambres), que puedan ocasionar daños en la tubería.

Realizar el mantenimiento de la boquilla en los pisos con revestimiento en cerámica y en las rejillas de duchas y pisos ya que, por factores de aseo, uso y ambiente, este sellamiento se va deteriorando causando posibles filtraciones en los pisos inferiores.

Se debe hacer mantenimiento semanal a las rejillas de piso y de terrazas. Este consiste en retirar de ellas elementos sólidos, hojas, papeles y demás elementos extraños.

No deben retirar las rejillas para verter algún elemento sólido grueso, ni reventar ningún elemento de esta para aumentar su capacidad.

Se recomienda que por lo menos CADA DOS MESES se revisen los sifones de los embudos de desagües de las rejillas de las terrazas y de parqueaderos para mantenerlas libres de arenas, sólidos y basuras. Esto evita que con el tiempo se taponen y ocasionen goteras y humedades.

Las arenas o agregados pétreos, no importa su tamaño, son altamente abrasivos, lo cual reduce la vida útil de las tuberías, por lo tanto, no deben ser evacuados por las tuberías.

Limpie una vez al mes, o con mayor frecuencia en épocas de lluvia, las cajas de inspección pluviales, los cárcamos y las tuberías, ya que en estos elementos se acumulan periódicamente materiales diversos, tales como: basuras, arenas, etc.

La utilización de resortes electromecánicos, tipo "corrosco" para remover obstrucciones de tubería exige un conocimiento previo del material de los desagües y de sus características constructivas. Antes de usar estos equipos debe tratar de removerse la obstrucción inyectando en las tuberías agua a presión o usando bombas manuales de succión.

No use productos químicos para suprimir obstrucciones, ellos pueden afectar el material de las tuberías.

En caso de alguna reparación se recomienda utilizar siempre las soldaduras fabricadas y suministradas por el mismo fabricante de las tuberías y accesorios.

Cualquier reforma o modificación realizada en el sistema entregado inicialmente es causal de pérdida de la garantía. Si decide realizar alguna reforma o modificación debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación una pendiente mínima de 1% y máxima del 10%, y los diámetros con los que fueron diseñados originalmente.

Utilizar rejillas en los desagües de los lavaplatos para impedir que se filtren desperdicios.

En caso de reformas, proteger muy bien todos los sifones con el fin de evitar futuros taponamientos.

Para realizar destaponamientos se recomienda utilizar sonda mecánica.

Vierta agua a presión en las tuberías, especialmente en época de verano, para minimizar el trabajo abrasivo de los materiales pétreos y los olores que generan la descomposición de las basuras.

Constructora Colpatria no se hace responsable por daños o taponamientos ocasionados por terceros, por la omisión de recomendaciones de este manual, por la falta de mantenimiento periódico, correctivo y/o preventivo, entre otros.

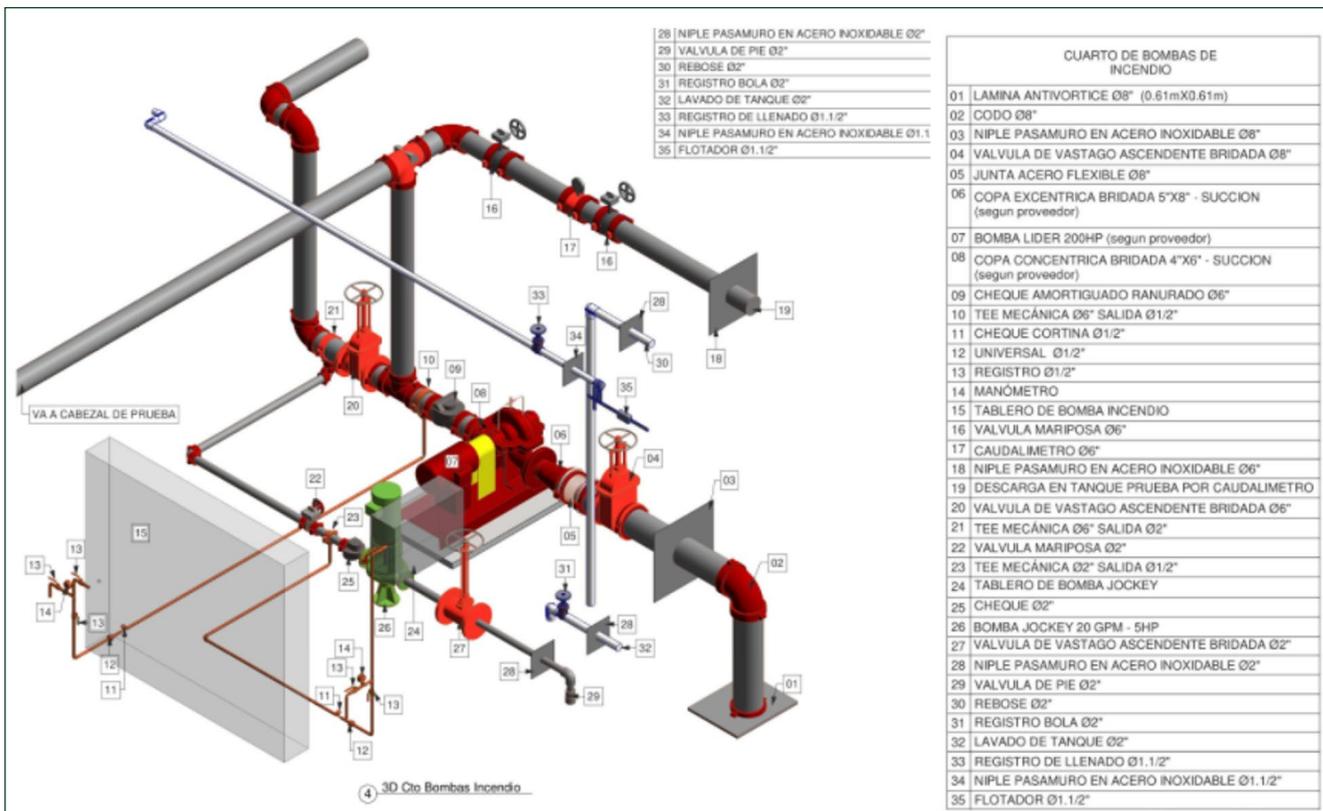
## SISTEMA CONTRA INCENDIO

Siguiendo los lineamientos de la normativa sismorresistente de Colombia (NSR 10), el proyecto está protegido por un sistema de RCI que se alimenta desde una bomba principal ubicada en el sótano del proyecto, la cual fue suministrada e instalada por la compañía IHM.

El sistema de protección contra incendios cuenta con rociadores automáticos, que dan cobertura al edificio comunal y sótano.

EL cuarto del equipo de red contra incendio se ubica en el sótano del proyecto en el costado occidental, cerca de los ascensores de la torre 1.





El equipo contra incendio es nfmfire listado ul/fm succión positiva, los equipos contra incendio cnp nm fire fighting system co. ltd son fabricados en china, listados por underwriters laboratories inc (ul) y aprobados por las associated factory mutual fire insurance companies (fm). Estos equipos cumplen todos los requerimientos de nfm 20 (national fire protection association, panfleto no.20)

## EL EQUIPO ESTÁ COMPUESTO POR

### 1. BOMBA ELÉCTRICA

**MARCA** cnp nm fire fighting system co.ltd

**MODELO** scf150-125-250 (6"x5")

**TIPO** horizontal de carcasa bipartida, doble succión e impulsor colgante entre rodamientos.

**CAUDAL NOMINAL** 1000 gpm

**PRESIÓN NOMINAL** 211 psig

**BRIDA DE SUCCIÓN** 6" ansi 250# rf

**BRIDA DE DESCARGA** 5" ansi 250# rf

**APROBADO** ul/fm

**TIPO DE BASE** base standard en acero estructural para el conjunto bomba-motor.

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

- Carcasa en fundición de hierro dúctil.
- Impulsores acero inoxidable 304.
- Eje en acero aleado aisi 4340
- Camisa del eje para protección en acero inoxidable 304.
- Anillos de desgaste en bronce.
- Sellado por empaquetadura en grafito.
- Accionada por motor eléctrico

## MOTOR ELÉCTRICO

**MARCA** Techtop

**MODELO** F-TDC 444TS200U2B

**POTENCIA** 200 HP

**VOLTAJE** 208V / 3 Fases

**VELOCIDAD** 3550 RPM

**FRAME** 444TS

**ENCERRAMIENTO** ODP

**FACTOR DE SERVICIO** 1.15

**APROBADO** UL

**APROBADO:** ULTABLERO CONTROLADOR BOMBA ELÉCTRICA

**MARCA:** Tornatech

**MODELO:** GPY+GPU- 208V/ 200HP/3PH/ 60HZ

**ARRANCADOR:** Estrella Triángulo – Transición Abierta (Wye Delta Open)

**GABINETE:** NEMA 2

**PROTECCIÓN:** IEC IP11

**APROBADO:** UL/FM

**CARACTERÍSTICAS STANDARD:**

- Breaker para Bombas contra incendio
- Interruptor de 3 posiciones (MANUAL-OFF-AUTO)
- Botones de arranque y parada
- Temporizador de pruebas semanales
- Reporte de datos y eventos (hasta 3000 eventos)
- Transductor de presión de estado sólido
- Temporizador de aceleración del motor

**INDICADORES VISUALES (LEDS):**

- Motor Encendido
- Bomba Operando
- Falla en el arranque
- Falla de Fase
- Fase Invertida
- Baja presión del sistema

**MENSAJES DE ALERTA:**

- Error de presión
- Falla en el arranque
- Motor sobre 320%
- Baja presión de succión

- Sobrevoltaje
- Bajo Voltaje
- Error de almacenamiento de datos en disco

Los tableros de los equipos listados UL cumplen con norma UL 218 y sus componentes internos de conexión como contactores y Breaker se dimensionan de acuerdo con las capacidades de los motores eléctricos con conductores de cobre; si por alguna condición del proyecto se tiene dispuesto otro tipo de material este debe ser consultado con fábrica.

**MOTO BOMBA JOCKEY**

<b>MARCA</b>	TURE
<b>MODELO</b>	VMSS4-120-7.5TW
<b>CAUDAL</b>	40GPM
<b>PRESIÓN</b>	215PSI
<b>SUCCIÓN</b>	1.1/4"
<b>DESCARGA</b>	1.1/4"
<b>POTENCIA</b>	7.5HP; 220VOLTIOS; 3500RPM

**TABLERO CONTROLADOR BOMBA JOCKEY**

<b>MARCA</b>	Tornatech
<b>MODELO</b>	JP3-208v/7.5hp/3ph/ 60hz
<b>POTENCIA</b>	7.5Hp
<b>VOLTAJE:</b>	208V
<b>GABINETE</b>	NEMA 2
<b>PROTECCIÓN</b>	IEC IP11
<b>APROBADO</b>	UL

**ACCESORIOS INCLUIDOS:**

- Válvula automática des aireadora para la carcasa de la bomba.
- Manómetro y Vacuómetro de carátula de 3½" para descarga y succión.
- Válvula de alivio de la carcasa de ¾".
- Medidor de flujo de 6" marca GVI modelo 6-1000 -G con conexiones ranuradas. Reductor Excéntrico de 8" x6" para la succión.



- Incrementador concéntrico de 5" x 6" para la descarga.
- Cabezal de pruebas de 6" con 4 set de válvulas

### TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA SISTEMA RCI

Es un tablero de control eléctrico, encargado de suministrar automáticamente cualquiera de dos (2) fuentes de corriente a la bomba de RCI. Su sistema detecta cualquier falla de corriente en la red principal, ordenando el encendido de la planta eléctrica para suplencia de energía a la bomba RCI.

Se deben realizar inspecciones y pruebas periódicas del sistema por parte de la Administración, con el fin de establecer su disponibilidad y correcto funcionamiento ante su necesidad en un evento de emergencia.

Posee un sistema de deslastre de carga que hace que en caso de que no haya fluido eléctrico y el sistema ordene el encendido de la bomba de RCI, el tablero de las zonas comunes sale de operación, garantizando toda la energía de planta únicamente para el sistema de RCI.

### GABINETES DE INCENDIO

Están fabricadas en lámina cold rolled calibre 20 con puertas en lámina calibre 20, vidrio de seguridad, pintura electroestática, con llave maestra para la abertura de las puertas, De igual manera se tienen dispuestos extintor de 10 Lb, de polvo químico seco con válvula reguladora, Válvula en bronce en Angulo tipo globo, Llave spanner con sus respectivos soportes fabricados en hierro y termina en pintura electrostática, Una hacha pico fabricada en hierro pulido terminado en pintura electrostática roja, cabo en madera terminado en laca, Una canastilla para manguera de 30 m de longitud manguera de poliéster y refuerzo interior en caucho para presione de 300 psi, de una longitud de 30 m.

Los gabinetes se encuentran instalados e incrustados en las paredes de los puntos fijos, y sótanos. 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 conservación, 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.

### Mantenimiento

Realizar aseo periódico, usar bayetilla o tela de toalla seca o ligeramente humedecida para limpiar el gabinete metálico y los vidrios.

El uso de líquidos o sustancias abrasivas para la limpieza en general deterioran los gabinetes metálicos.

### Recomendaciones

1. Se deben implementar procedimientos administrativos, con el objeto de garantizar que las áreas de operación de la máquina de bomberos; frente a cada una de las siamesas permanezcan despejadas de cualquier tipo de obstáculo. Para esta área de operación de la máquina de Bomberos, es necesario que se conserven las dimensiones de 4,00mtrs x 12,00mtrs.

2. Establecer un programa de inspección y prueba del sistema hidráulico de protección contra incendios.
3. Realizar pruebas hidráulicas de protección contra incendio una vez al mes.
4. Las válvulas de succión y de descarga tanto de bomba jockey como de bomba principal, deben permanecer abiertas en operación normal, la válvula de retorno al tanque debe permanecer cerrada en operación normal, solo se debe abrir por personal calificado para efectuar pruebas.
5. El equipo opera manteniendo la red presurizada a la presión de diseño, mediante el accionamiento de la bomba jockey la cual recibe señal de un switch de presión, arrancando la bomba cuando la presión cae por debajo de la presión mínima y apagando en presión máxima. Si no hay fugas en la red la bomba permanecerá apagada.
6. La presión de presurización de la red debe estar entre 185 y 190 psi. Presiones mayores pueden producir fugas y riesgos al sobrepasar las presiones de diseño de los accesorios
7. Todas las válvulas de control de operación del sistema deberán permanecer abiertas. Se deberán realizar inspecciones periódicas para verificar la correcta posición de las válvulas y sus accesorios. La copropiedad puede instalar accesorios contra restricción de operación indebido o no autorizada.

## 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 galvanizada conectada, que cumple con todas las normas de Gas Natural.

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la compañía de gas VANTI, este abraza la estufa y el calentador (EL CALENTADOR está instalado por comodato con opción de compra o retiro de este).



### MEDIDORES DE GAS

Los medidores de servicio de gas natural se encuentran instalados en cada uno de los puntos fijos de cada torre, cada apartamento cuenta con uno de ellos; son instalados y calibrados por la empresa de gas VANTI, por ende, cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse directamente a la empresa de gas natural VANTI, para que ellos efectúen la revisión y el arreglo correspondiente.

La válvula de cierre principal (regulador de primera etapa) de la red de gas de cada una de las torres, se encuentra localizada en el primer piso, justo antes de acceder al salón comunal, adherido al pórtico de fachada. Esta válvula, solo podrá ser manipulada por personal previamente autorizado por VANTI.

Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

## REGISTROS DE GAS

La red de gas posee 2 válvulas de corte que operan independientemente, en el punto de la estufa y la salida para el calentador.

## GASDOMÉSTICOS

Los apartamentos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de la cubierta de referencia Mesón de cocina en acero inoxidable de cuatro quemadores y un calentador de 10L/min de marca HACEB, ubicado en la cocina, estos distribuidores atienden directamente las garantías respectivas. (En lo que corresponde al funcionamiento del aparato, si es por instalación la garantía es por parte de la VANTI durante el primer año de entrega).

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

El apartamento se entrega con la instalación de un calentador de Tiro Forzado recibido a título de comodato o préstamo para su vivienda el cual puede utilizar y operar sin ningún compromiso o costo (salvo los derivados del consumo de gas natural generado en la utilización del calentador) durante los siguientes 60 días calendario a la fecha de entrega de la vivienda por parte del constructor (termino de duración del comodato) a fin de que el usuario conozca y disfrute de los beneficios del agua caliente en su nuevo hogar,

Durante el termino de duración del comodato establecido GAS NATURAL S.A. E.S.P, dará al propietario una opción de compra con financiación a través de la factura del servicio para la adquisición de este calentador de paso continuo , con plazo y tasa preferencial, si el usuario final no quiere o no acepta la oferta comercial de GAS NATURAL S.A. E.S.P para la adquisición de este calentador de paso continuo GAS NATURAL S.A. E.S.P procederá sin ningún costo para el usuario a la desinstalación del equipo, dando por terminado el convenio.



## REJILLAS Y SISTEMAS DE VENTILACIÓN

Cada apartamento cuenta con una rejilla de ventilación para gas, localizada en la parte superior de la ventana de la cocina y en la parte inferior de la misma zona, otra rejilla plástica de ventilación.

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 o malla mosquitero.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES

### SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, televisión y comunicaciones, están construidas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC), y con cables debidamente certificados, bajo las especificaciones técnicas de cada una de las especialidades.

### CONTADORES DE ENERGÍA

Son comprados suministrados e instalados por la empresa ENEL-CODENSA. Los contadores están

instalados en armarios, ubicados en la entrada de cada interior, e indican el consumo de energía del apartamento.

El acceso a estos armarios debe ser restringido únicamente para la empresa de energía, o eventualmente la administración en caso de así requerirlo.

**Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse directamente a ENEL-CODENSA, 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.**

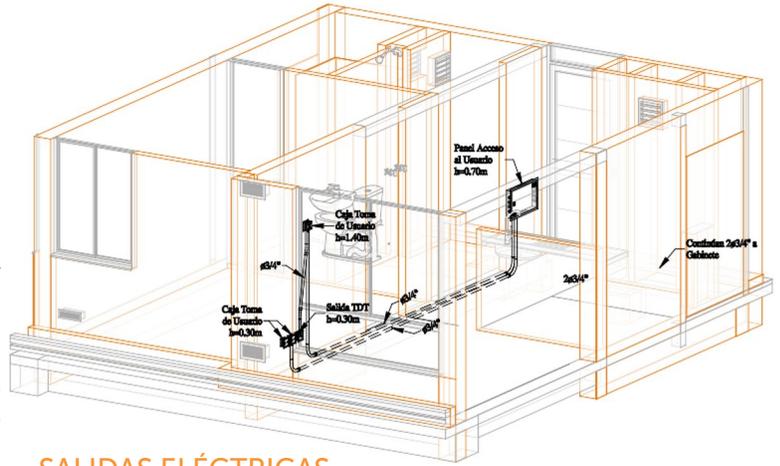
### APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos en la zona social, frente a la sala - comedor, ubicado justo en la entrada a la cocina.

Además, podrá encontrar debidamente marcados los automáticos o breakers que controlan los circuitos del apartamento.



**"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".**



### SALIDAS ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas a 110v /60Hz tales como: tomacorrientes, interruptores sencillos, dobles y apliques de pared en todos los casos las tomas se encuentran aterrizadas e instaladas según los planos de diseño y disposiciones RETIE.

### ILUMINACIÓN

Al interior del apartamento, se ubicaron varios apliques o rosetas, de acuerdo con las necesidades de cada espacio; en cocina, sala-comedor, baños y alcobas. Para su funcionamiento, solo necesitará la instalación de cualquier tipo de bombillo de rosca.

### SALIDA TELEFÓNICA

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario, según la empresa de servicio de su preferencia.

En el interior del apartamento, encontrarán los puntos de conexión telefónica.



CAJA STRIP (HALL)



CAJA PAU (APARTAMENTOS)

Donde este se podrá cablear iniciando desde las cajillas de STRIP telefónico ubicadas en el hall de punto fijo de cada uno de los pisos, seguido de la caja PAU con la que cuentan los apartamentos y hay si ser distribuida en los diferentes puntos de red con los que esta cuenta.

### SALIDA DE ANTENA TV

Encontrará una toma de T.V. en la alcoba principal y en la 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.

### 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 o posibles daños de las zonas comunes.

### DETECTOR DE HUMO

Las unidades de vivienda cuentan en el hall interior con un detector de humo, independiente del sistema central, el cual se encarga de generar alarma en caso de detectar presencia de humo en el apartamento. Posee un LED rojo de destello, el cual indica su estado de funcionamiento



### PLANTA DE EMERGENCIA

La planta eléctrica del proyecto está ubicada en el sótano, La planta fue fabricada e instalada por Diselectros S.A.S, empresa con una amplia trayectoria y respaldo a nivel nacional.

Este equipo, brindara energía de emergencia en las zonas comunes esenciales del proyecto, las cuales son portería, cuarto de bombas y ascensores.



### Especificaciones

Planta Eléctrica trifásica de 221,5 KVAefectivos en Bogotá – referencia: LG 250CLS 6CTAA 8.3-G2 TAL-A46-B, con motor Cummings, tipo combustible diésel, generador Leroy Somer y velocidad de 1800 rpm:

- Modelo LG250CLS
- Motor Cummins 6CTAA 8.3-G2
- Generador Leroy Somer TAL-A46J

- Tipo de control de velocidad electrónico
- Tres fases
- Voltaje del sistema 12V
- Frecuencia 60 HZ

#### Componentes:

- Tablero de control digital.
- Amortiguadores de vibración.
- Tanque de combustible.
- Protección por sobre corriente en el tablero.
- Silenciador de escape residencial.
- Ejercitador semanal en el tablero.
- Cargador automático de batería.
- Módulo de arranque automático.
- Sensor de nivel del refrigerante.
- Precalentador.
- Breaker termomagnético.

***"Se deben realizar inspecciones y pruebas periódicas de este equipo por parte de la Administración, con el fin de establecer su disponibilidad y correcto funcionamiento ante la necesidad en un evento de emergencia.***

***La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el primer día de entrega del primer inmueble del conjunto residencial".***

## DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIO

El proyecto Los Nogales, está clasificado dentro de la NSR-10 como un proyecto de residencia multifamiliar con lugares de reunión social, razón por la cual, la empresa AGR Ingenieros mas Arquitectos Consultores, diseñó un sistema centralizado para la detección de incendios, que permita salvaguardar la vida de los residentes en caso de un conato de incendio.

De acuerdo con la NSR-10, se debe contar con dispositivos de anunciación y notificación en cada piso de cada torre, por tal razón, en cada uno de los pisos de los 3 interiores que componen el proyecto, el residente contará con un detector óptico térmico y una sirena estroboscópica.

El proyecto dispondrá de un panel principal de detección, ubicado en el área de la administración, el cual se encargará de recibir las señales enviadas por los dispositivos de detección de incendio y realizar la anunciación de alarmas en las zonas comunes donde se presente la emergencia.

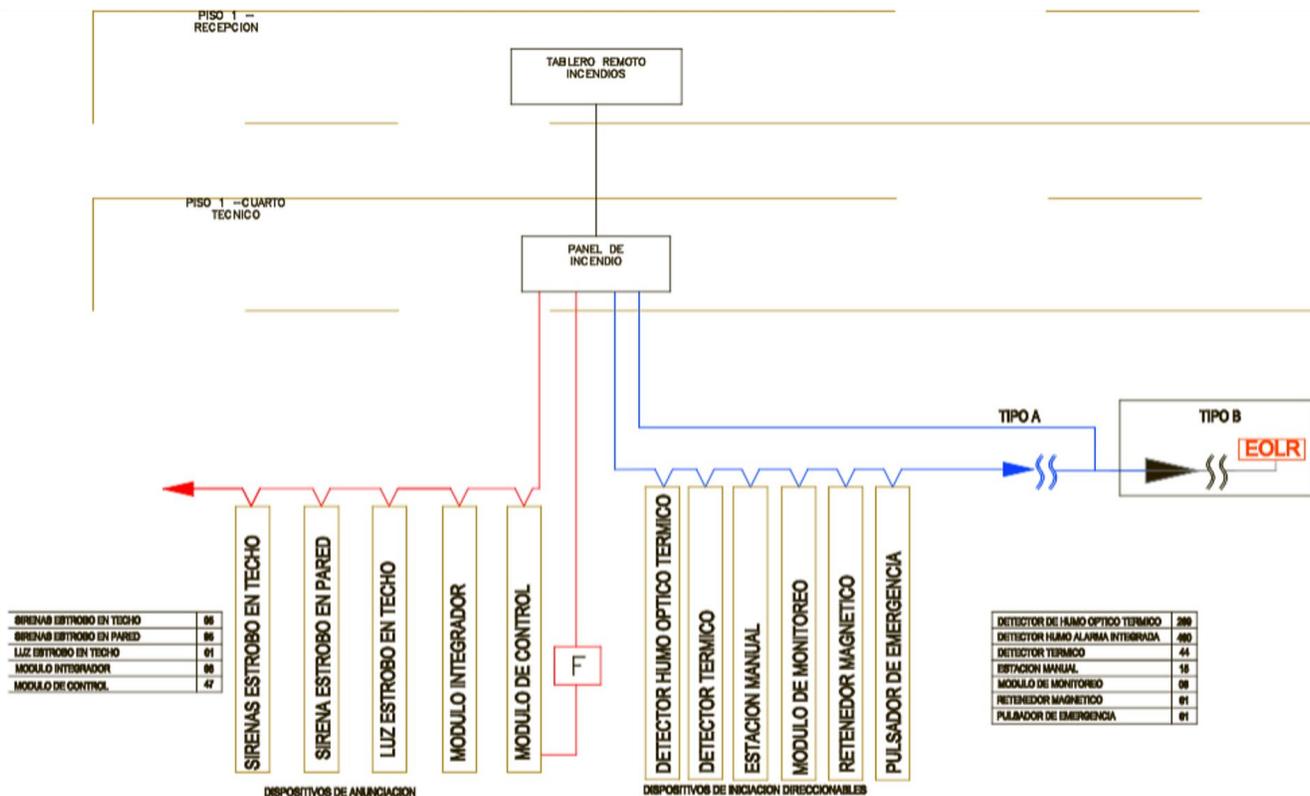
**El sistema centralizado para la detección de incendios opera bajo los siguientes parámetros:**

Cada una de las torres dispone de estaciones manuales y sirenas con luces estroboscópicas, las cuales están en capacidad de generar alarmas locales para advertir y permitir la evacuación de la unidad de vivienda en caso de emergencia.

Adicionalmente, cada unidad de vivienda cuenta con la instalación de un sensor de humo independiente con señal de alarma sonora, que se activará en caso de incendio para advertir a los residentes y permitir su evacuación.

De igual forma, el salón comunal dispondrá de los mismos elementos de protección que permitan advertir y evacuar en caso de emergencia.

Para la notificación de alarma, el panel principal de detección manejará cada torre como una zona, cuya sectorización se realiza por medio de salidas independientes en cada una de las fuentes remotas.



FACP = Fire Alarm Control Panel

F = Fuentes para NAC's

EOLR = Elemento de Fin de Linea

— Lazo para SLC

— Lazo para NACs

La unidad en los apartamentos posee un detector independiente del sistema central, instalado en el pasillo de alcobas, según las directrices de la firma especializada que realizó el diseño de seguridad humana para el Edificio. Este detector brinda protección aun cuando se llegare a interrumpir el suministro de energía ya que estos elementos funcionan con baterías las cuales deben ser reemplazadas periódicamente por parte del propietario.

Estos sensores están diseñados para detectar partículas de humo, alertándolos ante una presencia de humo o posible incendio y dándoles el tiempo necesario para evacuar su vivienda.

Al remplazar la batería siempre pruebe el detector de humo confirmando que quede en funcionamiento.



## ASCENSORES

En el proyecto Los Nogales contamos con 6 unidades de transporte vertical (ascensores) dos para cada interior de las torres y 1 para nuestra Zonas Comunes.

En la torre 1 estos ascensores tienen un recorrido de 18 paradas desde sótano hasta el piso 17.

En la torre 2 estos ascensores tienen un recorrido de 18 paradas desde sótano hasta el piso 17.

En la torre 3 estos ascensores tienen un recorrido de 19 paradas desde sótano hasta la cubierta transitable.

En zonas comunes el ascensor hace un recorrido de 4 paradas iniciando en el sótano y terminando en la cubierta del 3 piso de este mismo.

Este equipo es importado e instalado por la empresa Estilo Ingeniería, empresa con más de 30 años en el mercado y con más de 9500 ascensores vendidos e instalados en el sector de la construcción. La copropiedad tendrá en uso unos equipos (ascensores) que cumplen con la normatividad vigente: NTC 59261 y la, NTC 4349 versión 2017.



Foso del ascensor con su respectiva estructura y demás complementos que se necesita para el funcionamiento correctivo del ascensor.



Se entregan los ascensores con protecciones en madera, con el fin de proteger los acabados de este mismo durante los primeros tres meses posteriores a la primera entrega.

Para que estos no tengan daños durante los acarrees hechos por los propietarios.

Las protecciones serán retiradas una vez la administración haga la solicitud de manera formal al área de servicio al cliente.

### ESPECIFICACIONES ASCENSORES TORRES Y ASCENSOR ZONA COMÚN

ESPECIFICACION	TORRES 1,2,3	ZONAS COMUNES
Cantidad de equipos	6	1
Marca	ESTILO-HOSTING	ESTILO-HOSTING
Serie	MRL-FRESH (Sin sala de máquinas)	MRL-FRESH (Sin sala de máquinas)
Uso	Pasajeros	Pasajeros
Capacidad (# Pasajeros)	9	9
Capacidad carga (Kg)	630	630
Apertura de puertas	Central	Central
Velocidad	1.75 m/s	1.0 m/s
Número de paradas	18	3
Número de entradas	18	3
Número de entradas frontales	18	3
Número de pisos	18	3
Operación	Dúplex	Dúplex
Recorrido (mm)	41.000	10.780
Ancho útil puerta de entrada (mm)	900	800
Altura Libre de puertas / Altura Fino a Fino	2.100/2.500	2.100/2.500
	2.000/2.400	2.000/2.400
Medidas interiores de cabina: Frente X Fondo X Altura (mm)	<b>1.100 x 1.400 x 2.400</b>	<b>1.100 x 1.400 x 2.400</b>
Ancho y fondo de pozo (mm)	2.000 x 1.800	2.000 x 1.800
Sobre recorrido	4.700	4.700
Profundidad mínima del foso de amortiguadores (mm)	1.600	1.600
Energía de proyecto	220 V	220 V
Techo	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Panel frontal	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Puerta de cabina	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Paneles laterales	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Panel posterior	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Zócalo	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Piso	PVC	PVC
Tipo de espejo: Ancho X Alto	700 X 1.600	700 X 1.600

Pasamanos	1	1
Gancho de carpa	Incluidos	Incluidos
Carpa protectora	6	6
Piso principal	Acero Inoxidable	Acero Inoxidable
Otros pisos	Pintura	Pintura
Altura mínima entre placas	2.40 m	2.40 m
Paneles de operación de cabina y Paneles de Operación en Hall	Tapa en Acero Inoxidable, Botón Redondo o Botón Cuadrado con Braille, Caracteres en Alto Relieve, Indicador de Piso en Matriz de Punto Color Rojo	Tapa en Acero Inoxidable, Botón Redondo o Botón Cuadrado con Braille, Caracteres en Alto Relieve, Indicador de Piso en Matriz de Punto Color Rojo
Potencia del motor	7.5 KW	7.5 KW
Citó fono en cinco puntos: Cabina, Pit, Control, Recepción y Sobre cabina	Si	Si
Luz de emergencia en cabina	Si	Si
Apagado automático de ventilador	Si	Si
Apagado automático de luz de Cabina	Si	Si
Servicio de ascensorista	Si	Si
Cancelación de llamadas falsas en cabina	Si	Si
Anunciador de voz	Si	Si
Cortina de Rayos Láser infrarrojos	Si	Si
Sistema de retorno de emergencia para incendio	Si	Si
Sensor sobrecarga señal Auditiva y Visual	Si	Si
Señalización braille	Si	Si
Ventilador (Uno)	Si	Si
Sensor de sobrecarga	Si	Si
Anunciador de llegada carro	Si	Si
Cable CCTV (No incluye periférico)	Si	Si
Seguridad en el contrapeso	No aplica	No aplica

***"En caso de emergencia por: sismo, incendio, evacuación, etc., NO USE EL ASCENSOR. EL ASCENSOR NO ES UN MEDIO DE EVACUACIÓN".***



## CONDICIONES DE OPERACIÓN

La seguridad y el buen funcionamiento de un ascensor dependen directamente, no sólo de la tecnología utilizada en su diseño y fabricación, sino también en la correcta utilización de este equipo por parte de los usuarios.

Es importante que los usuarios se familiaricen con las características del ascensor, evitando el uso indebido, negligencia y actitudes que puedan afectar su garantía y seguridad.

En caso de presentarse una falla temporal, el ascensor se bloquea y activa el sistema de emergencia, efectuando una operación de rescate, que consiste en un movimiento a baja velocidad desde el piso de detención de la falla al piso de evacuación, que generalmente es el más cercano. La operación de rescate produce la sensación de una descolgada, la cual es totalmente segura, cuyo objetivo es evacuar de la cabina a los usuarios. La más frecuente es cuando hay un corte momentáneo de energía.

## Mantenimiento

Una vez se efectúa la entrega y recibo a satisfacción de los equipos. Se conceden SEIS (6) MESES de mantenimiento a costo de Estilo Ingeniería S.A. en horario hábil prestado de lunes a viernes entre 8:00 am y 5:00 pm, contados a partir de la fecha de elaboración del acta de entrega de cada equipo.

Estilo Ingeniería S.A., ampliamente asesorada y respaldada por los fabricantes garantiza, como siempre lo ha hecho el servicio de mantenimiento bajo su entera responsabilidad, para lo cual utiliza repuestos originales y su propio personal, altamente calificado para la actividad.

La calidad de nuestro mantenimiento, comparable a la del equipo, ha determinado elogiosos conceptos de los usuarios aun en ciudades diferentes a la de nuestra sede principal.

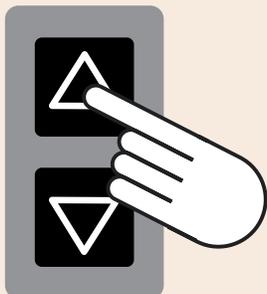
En aquellos lugares donde la temperatura de la sala de máquinas y/o cuarto de control sea superior a 25 grados centígrados y/o la humedad relativa sea superior al 85 % y/o

ambientes salinos o de alta polución, se deberá instalar un equipo para el control de temperatura que garantice el tope deseado, cuya capacidad de evacuación del calor depende de las especificaciones de cada ascensor y del número de ascensores que comparten la misma sala de máquinas. Se ha evidenciado que los equipos electrónicos instalados en la sala de máquinas aumentan su vida útil y mejoran su desempeño cuando las condiciones ambientales son controladas y por debajo de los valores mencionados.

Es importante el mantenimiento preventivo de las partes mecánicas, hidráulicas y eléctrico-electrónicas que componen los ascensores, según un programa de revisión acorde con la reglamentación vigente.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración.

### RECOMENDACIONES DE USO

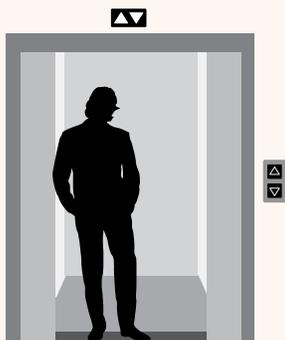


Para llamar el ascensor, activar el botón una sola vez. La insistencia y la fuerza no causan que el ascensor llegue más rápido y puedan dañar el botón.

No fumar en la cabina, esto está prohibido por la ley.



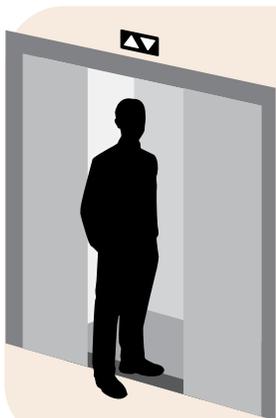
No apoyarse en las puertas durante el viaje.



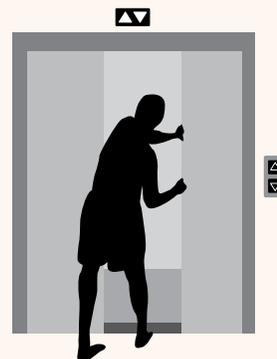
Tener cuidado en el embarque y desembarque. Entrar y salir de la cabina, siempre mirando la puerta.



No retrasar la partida del ascensor, dejando la puerta abierta. Esto interfiere con el tráfico, causando molestias a otros pasajeros y perjudicando a quienes están esperando.



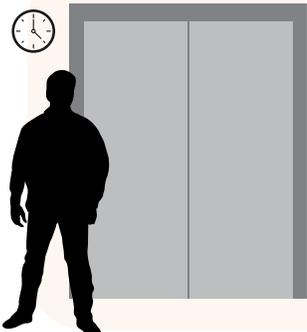
No fuerce las puertas de la cabina.



Observe el número máximo de pasajeros indicado en la cabina. No se debe exceder la capacidad, ya que además de ser ilegal, representa peligro para la seguridad de los usuarios.

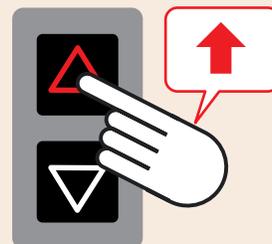


Observe y cumpla con los avisos colocados dentro de la cabina.

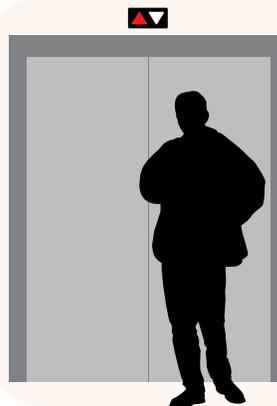


Si el ascensor se acercó y no responde a su llamada, espere por favor, es una señal que hay otra llamada en un piso superiores.

Para subir, accione el botón superior, para descender el botón inferior. Presionar los dos botones provocará viajes y paradas innecesarias. Es una pérdida de tiempo para todos.



Para facilitar el tráfico dentro de la cabina, busque permanecer en el fondo cuando se dirige a un piso superior, y acercarse a la puerta cuando el ascensor este parado en el piso que se desea.

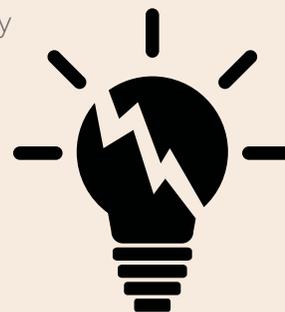


Este atento a la señal que indica la llegada y la dirección del ascensor, acercarse a la puerta a tiempo. Este proceso reduce el tiempo de inactividad, aumenta la eficiencia del sistema.



Con gran flujo de usuarios, la salida siempre debe precede la entrada de pasajeros

Si falta energía eléctrica no se asuste, no intente salir del ascensor solo y tenga mucho cuidado con la ayuda de otras personas. Espere la intervención de asistencia técnica, que da prioridad a estos casos. Solo de esta manera, el rescate es totalmente seguro.



## ASEO Y LIMPIEZA DE LA CABINA

Cuidados regulares ayudarán a mantener la apariencia y el valor del ascensor. Las siguientes recomendaciones pretenden ayudar a mantener el ascensor siempre limpio y agradable:

### Cabina con acero inoxidable Limpieza de rutina

Los mejores productos para mantener el acero inoxidable son agua, jabón, detergente suave y neutro diluido en agua tibia, aplicar con un paño suave o una esponja de nylon. Después de limpiar, limpiar exceso de producto con un paño húmedo que seque con un paño suave. Este secado es muy importante para evitar la aparición de manchas.

Nunca use esponja de acero ordinario para limpieza de acero inoxidable, pues estas pueden rayar las partes pulidas, y dejan partículas que pueden causar manchas. No utilice con agua corriente para evitar la acumulación en el fondo del pozo.

### Suciedad y manchas

Cuando la limpieza rutinaria no es suficiente, aplique una mezcla hecha de yeso y bicarbonato de sodio, disuelto en alcohol para uso doméstico hasta que se forme una pasta. Utilice un paño suave, brocha de nylon o un cepillo de cerdas suaves.

Aplique el producto de forma tan suave como sea posible, usando pasadas uniformes en dirección del acabado, sin frotar con movimientos circulares. Luego, retire el exceso de producto con un paño húmedo y seque con un paño suave.

### Solución para algunos problemas comunes

Grasas y aceites: Limpie las partes más gruesas con un paño o toalla de papel. Luego enjuague con agua tibia, detergente o amoníaco y siga los procedimientos de limpieza de rutina.

Marcas de dedos: Remover con un paño suave o toalla de papel humedecida con alcohol isopropílico (de venta en farmacias) o disolventes orgánicos (éter, benceno y acetona).

Rótulos y etiquetas: Sacar tanto como pueda. Pase un paño suave con agua tibia. Si persiste el adhesivo, secar y frotar suavemente con alcohol o disolventes orgánicos. No rayar la superficie de acero.

Manchas persistentes: estas manchas requieren de tratamientos especiales a las láminas o formicas, comuníquese con Estilo Ingeniería para que un experto le brinde consejo en cómo mejorar la situación.

### Cuidados para preservar las características del acero inoxidable

Ácidos y productos químicos: Ácidos y productos químicos para piscinas, ácido de batería, ácido muriático, removedores de tintas o similares no deben ser utilizados.

Productos de limpieza: Productos abrasivos puede usarse sólo en casos extremos.

Enjuagar bastante: quitar partículas residuales de procesos de limpieza es muy importante ya que evita la aparición de manchas.

## Recomendaciones

- Velar permanentemente que todos los usuarios hagan un adecuado uso de los ascensores.
- Impedir que los ascensores sean sobrecargados por encima de lo establecido por el fabricante, ya sea con exceso de pasajeros o carga.
- Impedir que las puertas sean golpeadas, forzadas o presionadas con objetos pesados
- Impedir que sean usados para jugar por adolescentes o niños.

**Una vez aprobado el acuerdo por el Concejo de Bogotá, la capital del país da el primer paso para establecer una normatividad que busca prevenir accidentes en ascensores, escaleras mecánicas, rampas eléctricas, plataformas elevadoras y cualquier otro tipo de transporte vertical en edificaciones.**

Los propietarios o administradores de estos sistemas, que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, deberán realizar la revisión general de los mismos en periodos no mayores a un año.

Para ello, se deberá contratar con personas o empresas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia-ONAC, el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente norma técnica colombiana. De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, se realizará el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.

En ningún caso, la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a estos sistemas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes o instaladoras.

## Mantenimiento por parte del usuario

Cada 6 meses, comprobación de:

- El cumplimiento de las instrucciones de la empresa conservadora.
- El buen funcionamiento del ascensor.
- El correcto funcionamiento de las puertas.
- La nivelación del camarín en todas las plantas.

## Por el profesional calificado cada mes:

- Limpieza del foso del recinto del ascensor.
- Comprobación del funcionamiento de la instalación de alumbrado del recinto del ascensor, reparándose los defectos encontrados.
- Comprobación del funcionamiento del teléfono interior.
- Limpieza del cuarto de máquinas evitando que caiga suciedad al recinto.



**LOS NOGALES**

La Felicidad  
ciudad+viva

## **CAPÍTULO. 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO**



## MUROS Y PLACAS

Como característica del sistema estructural se recomienda no demoler, regatear, hacer vanos o cualquier actividad que afecte los elementos estructurales, como dinteles, 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 Constructora 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.
- 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 se desee realizar.

### 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 través del tiempo y comienza a evidenciarse con la aparición de fisuras superficiales en los muros y placas de entrepiso.

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 puertas etc.

Durante el primer año de uso del apartamento no es recomendable poner acabados especiales como texturizados, fachaletas, estucos venecianos, cornisas y enchapes en muros.

**Tratamiento de fisuras (NO Aplica para este tipo de vivienda).**

El concreto endurecido se dosifica por medio de materiales heterogéneos (grava, arena, cemento). Parafines estéticos, y para una buena conservación de la edificación, las labores de mantenimiento consisten en hacer su revisión y reparación periódicamente.

**Se califican de normales cuando son producto de:**

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

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 puertas etc.

Durante el primer año de uso del apartamento no es recomendable poner acabados especiales como texturizados, fachaletas, estucos venecianos, cornisas y enchapes en muros.

***"La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura en ZONAS COMUNES. El tratamiento de fisuras en las unidades privadas será de responsabilidad de los propietarios".***

### Juntas de dilatación

Son juntas construidas con el fin de inducir la fisuración por cambio de temperatura, dentro de diferentes tipos de materiales, minimizando la aparición de fisuración irregular y aleatoria. Estas juntas se encuentran construidas en:

- Entre muros de concreto y mampostería
- Entre mamposterías de diferentes tipos

Estas juntas deben conservarse y marcarse adecuadamente en los acabados que instale el propietario, con el fin evitar su aparición en otros sitios.

Igual que las juntas de construcción, por fines estéticos, las labores de mantenimiento consisten en hacer su revisión y reparación por lo menos cada año, restituyendo con los mismos materiales flexibles instalados, las partes afectadas.

## 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 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 apartamento

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, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches.

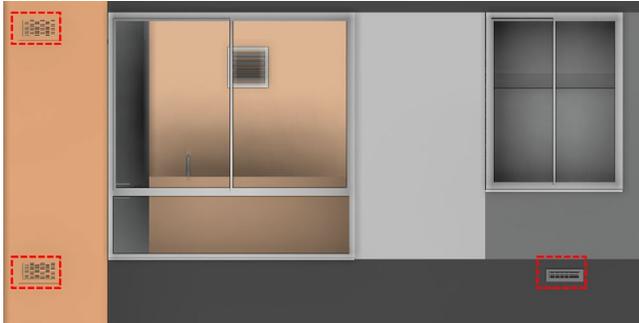
Consecuencias de esta condensación son las manchas y formación de hongos. Este problema no se debe a una mala construcción o diseño. Generalmente se produce por el uso de la vivienda y prácticas de ventilación poco adecuadas.

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 rejillas, ubicados en la parte inferior de las ventanas de las alcobas con el fin de ventilar los espacios.

### Precaución

#### Rejilla anticondensación



#### Rejilla Normativa Ventilación Vanti



- No obstruir, sellar o retirar los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, etc.

- 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.

- Hay que recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.

### FILTRACIONES POR CUBIERTA

El mantenimiento de las cubiertas debe ser ejecutado por la administración del conjunto, de manera periódica.

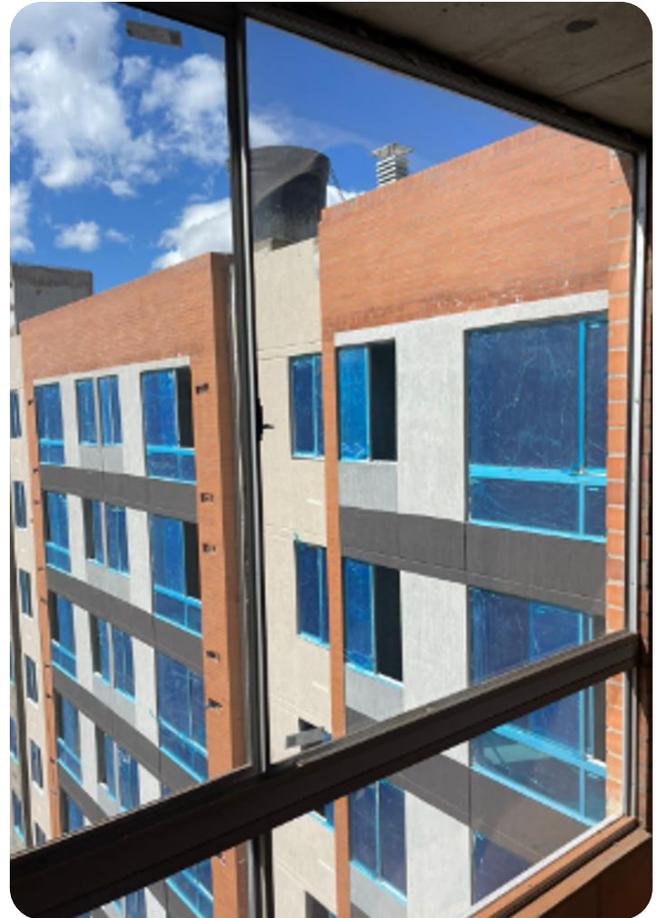
- Se recomienda realizar un aseo de mantenimiento al menos cada tres (3) meses en las cubiertas de todo el conjunto y sifones de balcones de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones. 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.

- Asear los sifones instalados en cubierta, evitando arrojar desechos sólidos a través de estos.
- 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, balcones, flanches y marquesinas se debe hacer un mantenimiento preventivo para evitar futuras filtraciones.
- Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta, balcones y plataforma de primer piso es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar y corregir los sellos perimetrales y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento. Estas revisiones y correcciones deben ser realizadas semestralmente, para lo cual es importante dejar el debido registro.
- 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.

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 cuál 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.

## CARPINTERÍA DE MADERA

El apartamento se entrega en los baños con puerta de madera Tríplex sin pintar (color natural), marco en madera Chingale con doble cabezal sin pintar, cerradura tipo pomo baño y bisagras tipo Omega 3 X 3, marca INDUMA



### Precaución

- Para aumentar la vida útil del material, se recomienda limpiarlo con una solución de agua y jabón o champú con PH neutro.
- No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, Varsol u otros solventes.
- Evite exponer las puertas a temperaturas superiores a 70°C.
- 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.

### Mantenimiento

- Es importante que el aseo de la puerta 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 la puerta.
- No dejar aguas encharcadas en contacto con los elementos de madera
- Los elementos de madera enchapados deben protegerse contra el calentamiento excesivo.
- No utilizar elementos cortantes en la limpieza.
- Para el mantenimiento de las manijas en aluminio, usar un paño suave ligeramente humedecido y de ser necesario usar un jabón suave no abrasivo.

## CARPINTERÍA METÁLICA

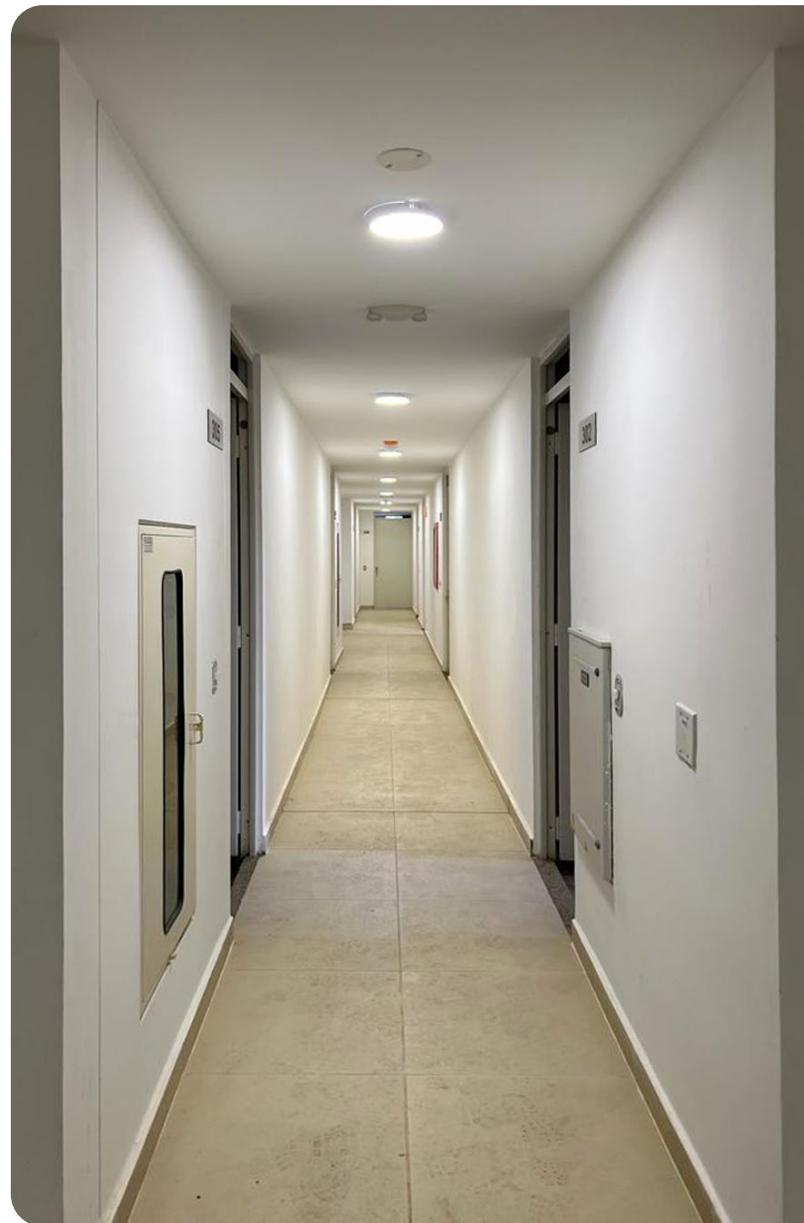
Puerta de acceso a apartamentos, en lámina Cold rolled calibre 20, hoja con dilataciones horizontales.

La ventanearía del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio color plateado con su correspondiente vidrio liso. 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, dado que siempre existe una cinta de pañete para una correcta unión entre las partes, 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.



- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.
- No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, ácido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, limpido o similares), amoniaco etc., estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio, pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes

- No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.
- Emplear un trapo suave húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.
- Evitar excesos de agua en paños, al momento de la limpieza.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.
- Evitar la acumulación de polvo, material particulado o alcalino sobre la superficie.
- Impedir que la superficie de los vidrios entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.
- Utilizar solamente productos garantizados para la conservación de la superficie.
- Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoníaco y produce la aceleración de oxidación.
- 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.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.
- Asee únicamente con una tela o toalla húmeda y suave. De ninguna manera use detergentes sobre las superficies.

## ACABADOS DE ENCHAPES CERÁMICOS

El apartamento cuenta con el enchape del baño en cerámica Natal Edge blanco de formato 25cm x 35cm.



## Precaución

- 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.
- Los acabados de pisos en ducha 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.

- 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 percutido del emboquille.

***"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".***

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

El sistema hidrosanitario se contempla por un conjunto de tuberías de agua fría, agua caliente, desagües, cajas de registro y aparatos sanitarios. El propósito es desalojar de forma segura las aguas residuales como lo indica el reglamento técnico.

La instalación hidráulica interna se considera desde el medidor de agua potable hacia adentro. Por otro lado, la instalación sanitaria interna se considera desde la caja de registro hacia adentro.

### APARATOS SANITARIOS, GRIFERIAS E INCRUSTACIONES

#### 06.01

Cerámica Combo sanitario constructor 4.8 Ref. Incluye: lavamanos Milano Blanco pedestal, Sanitario Acuacer Blanco, juego de accesorios en cerámica ASTRO BLANCO (jabonera, portarrollo y toallero) y grifería para lavamanos Tamara cromado.

#### 06.02

Grifería para ducha Ref. Aluvia con brazo para regadera Grival Ref. 9240220001

#### 06.03

Grofería para lavaplatos Sencilla Nogal

#### 06.09

Plástico rejilla de ventilación 30x30cms blanca.

### 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.

- Las griferías del baño auxiliar, no se entregan instaladas, se realiza la entrega de este juego al propietario el día de la entrega del apartamento.

#### 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.

- 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.

- Las griferías del baño auxiliar, no se entregan instaladas, se realiza la entrega de este juego al propietario el día de la entrega del apartamento.

## EQUIPOS DE COCINA

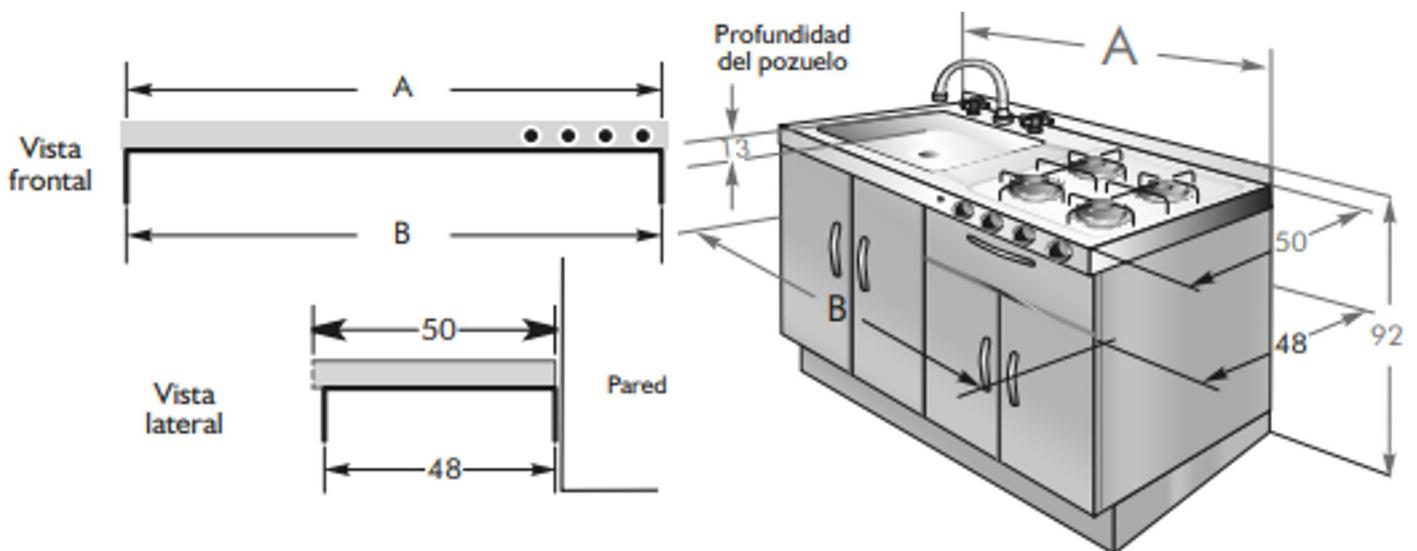
Se instaló un mesón de cocina integrado de marca Haceb, en acero inoxidable y 4 quemadores. Al propietario se le entregaran las rejillas, botones, quemadores, y la garantía del producto, el día de la entrega del inmueble.



### Información técnica (medidas)

MESÓN (cm)			ESPACIO DE TRABAJO (cm)	LAVAPLATOS (cm)			MANDO DE PERILLAS (cm)	SALPICADERO (cm)	AGUJEROS GRIFERÍA (cm)	AGUJERO DESAGÜE (cm)	PROFUNDO CON PERILLAS (cm)	PARRILLAS (cm)			PESO (kg)	CON EMPAQUE (cm)	
ANCHO (A)	PROFUNDO (B)	ALTO (C)	ANCHO (D)	ANCHO (E)	PROFUNDO (F)	ALTO (G)	ALTO (H)	ALTO (I)	DIÁMETRO PERFORACIÓN (J)	DIÁMETRO PERFORACIÓN (K)	PROFUNDO (L)	ANCHO	PROFUNDO	ALTO	Peso Neto	Peso Bruto	Alto x Ancho x Profundo
150	53	17	42	50	33,5	13	6	3,5	Ø 3,4	Ø 8,5	52,4	41	21	4	9,4	11,7	18 x 155,5 x 60

### Dimensiones en centímetros



Esquema de futura proyección en acabados por parte del propietario

## 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 utilice productos abrasivos.
- Recuerde que las perillas aumentan su temperatura en funcionamiento.

## Mantenimiento

- La superficie de acero se debe limpiar con una mezcla de sal y vinagre, frotando con un paño suave.
- Mantener limpios los quemadores, la cubierta de la estufa y el horno.
- Evitar derrames de jugos cítricos, vinagres fuertes o condimentos concentrados ya que pueden atacar el acero.
- Limpiar el acero mientras este frío.
- Evita dejar la superficie húmeda.
- Consultar siempre el manual entregado por el proveedor de estufas.
- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.

## INSTALACIONES A GAS

La red de gas natural es certificada por VANTI en el punto de cada gasodoméstico entregado, por lo tanto, si se realizan cambios será responsabilidad

de cada propietario y deberá comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento de los nuevos artefactos.

## Precauciones

- Si va a realizar alguna modificación solicite se le suspenda el servicio para evitar accidentes.
- Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble deje cerrada las válvulas de los gasodomésticos verifique que todos los registros de dichos aparatos queden cerrados.
- A los gasodomésticos debe realizarse un mantenimiento de acuerdo con 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 GAS NATURAL AVANTI SA. E.S.P
- Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo de los gasodomésticos cada año. Y consultar el manual de cada aparato (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 GAS NATURAL AVANTI SA. 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 generados por la combustión de los gasodomésticos.

## CALENTADOR

El calentador HACEB de 10L, funciona con gas, y trae una toma de aire en la parte superior que no debe obstruirse. En caso de salir de viaje, cuenta con una válvula para restringir el paso del gas hacia el calentador.

Entre sus características principales esta que es de encendido-apagado automático, y tiene regulador de válvula. Para el calentador de gas se recomienda revisar las instrucciones del manual directamente del proveedor, para un correcto uso.

- Antes de usar el calentador, lea cuidadosamente el manual de usuario y el certificado de garantía.
- No operar la unidad si está dañada, funcionando mal o parcialmente desmontada con partes faltantes.

- No coloque objetos metálicos directamente sobre la superficie, ya que los mancharía con óxido.
- Impedir el derrame de todo tipo de líquidos; ya que ocasiona manchas, deterioro y/o corto circuito. En caso de derrame límpielo cuidadosamente.
- No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el calentador a gas de paso de ninguna forma.
- Impedir golpes fuertes en el calentador, pues constituye su mayor causa de desgaste.
- No aplicar cargas sobre el calentador.
- No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie del calentador a gas de paso.
- No mover o distorsionar el calentador, ni su estructura de soporte.
- Asegúrese de conectar el cable de potencia a un tomacorriente de 120V y 0Hz
- Garantizar el no uso de conexiones erradas o empleo de energía diferente.
- No permitir que niños o personas no capacitadas manejen el calentador.
- Garantizar la permanente recirculación de aire en el recinto.
- Nunca coloque materiales inflamables cerca del calentador, tales como muebles, implementos de cocina, toallas y demás objetos.
- No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo, desgaste o daños permanentes.
- Sobre superficies con acabados cepillados o esmerilados, limpiar en la dirección de la textura, sin realizar movimientos contrarios, que ocasionan rayones en el acabado.

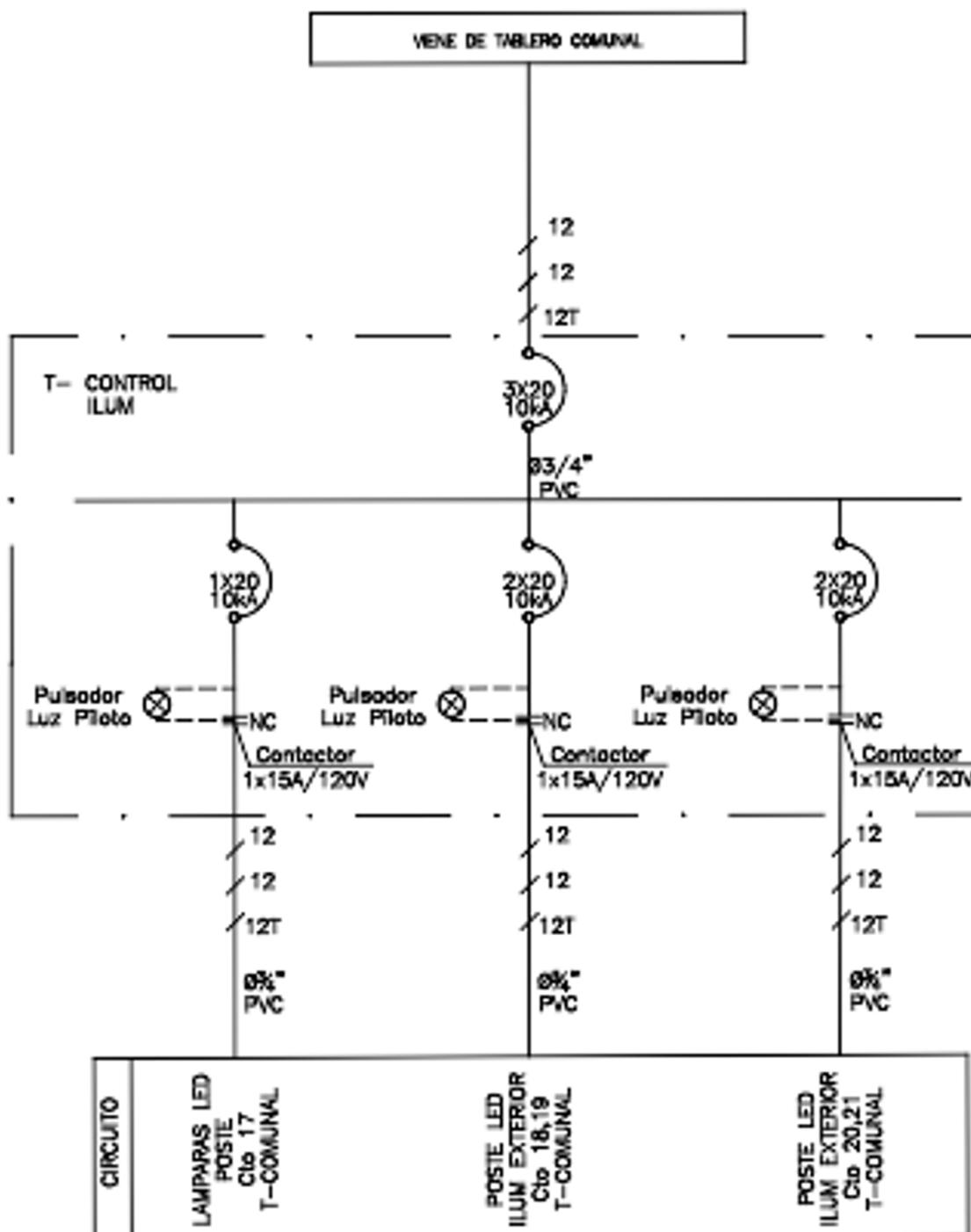


- No use productos que contengan hipoclorito de sodio (cloro, límpido o similares), ácido fluorhídrico, soda cáustica, thinner, acpm, removedores o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo o daños permanentes.
- Mantener limpias y abiertas las ranuras de aireación y drenajes del calentador a gas de paso, para que cumplan la función para la que han sido diseñadas.
- Evitar la invasión de cuerpos extraños como agua, arena, insectos o similares.
- Evitar la caída de agua y jabón dentro del termostato, durante las labores de limpieza
- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Antes de realizar cualquier tipo de mantenimiento cerciórese de que el calentador a gas de paso este apagado.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía en el calentador a gas de paso en cuestión.
- Para cualquier reparación utilizar repuestos originales.
- Impedir que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.
- Proteger la superficie adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación o reforma, ya que algunos productos pueden deteriorar el material al momento de entrar en contacto o al momento de ser retirado.
- Sí se requiere reemplazar alguna pieza durante el primer año, hágalo directamente con el proveedor para efectos de mantener la garantía.
- Si no va a utilizar el calentador por un periodo prolongado de tiempo, cierre las válvulas de suministro de agua y gas y retire las baterías.
- No exponer el calentador al agua o humedad excesiva.
- Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos, con el fin de evitar rayones y abolladuras.
- No colocar ningún elemento (ropa, zapatos, etc.) sobre la parte superior del calentador, porque impide su correcto funcionamiento.
- El calentador no debe instalarse en baños o dormitorios
- Usar para la limpieza diaria un paño.
- La limpieza de las partes en acero inoxidable se debe realizar con un paño suave humedecido en agua con jabón o con productos específicos para acero. Se puede emplear el limpiador y acondicionador para acero inoxidable.
- Emplear un paño húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.
- Se recomienda retirar completamente los limpiadores aplicados sobre cada una de las superficies, ya que pueden mancharla al estar sometido a temperaturas altas.
- Hacer revisiones periódicas de la red hidráulica y de la red de gas para evitar deterioros por oxidación y por ruptura que puedan ocasionar fugas en éstas.
- La garantía del calentador es de 1 año a partir de la entrega del inmueble, **DIRECTAMENTE CON EL PROVEEDOR**, siempre y cuando se lleven a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones.
- Constructora No hará efectiva la garantía sobre rayones, golpes, desportillos, roturas, entre otras que No hayan quedado consignadas en el Acta de Entrega.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TV

El sistema eléctrico de su vivienda este compuesto por un tablero eléctrico principal 220V, Bifásico, de 3 circuitos, ubicado en el área de cocina, el cual permite realizar la distribución y protección eléctrica de las diferentes áreas de la vivienda.

### DIAGRAMA UNIFILAR TABLERO CONTROL DE ILUMINACION



## Precauciones

- Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Al conectar cualquier aparato, verifique su voltaje (110v/60Hz), 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 con agua.
- En caso de tener niños, se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada con tapones plásticos.
- 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.
- Evite el uso de multiformes
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

## ANTENAS DE TV

El Proyecto Los Nogales tiene servicio de TDT, donde es televisión gratuita, no requiere ningún contrato ni suscripción y te permite disfrutar de una mejor calidad de imagen, sonido y contenidos.

Donde los programas como ANTV, RTVC, Canal Caracol y Canal RCN trabajan arduamente para llevar la TDT a más pueblos y localidades del país.

En el momento de la entrega de la vivienda, se prueban todos los puntos eléctricos, por lo tanto, la Constructora no responderá por daños en los citófonos, en tomas e interruptores ocasionados por modificaciones que los propietarios ejecuten al enchapar o al pintar los muros.





## TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
<b>REVISAR</b>	
Instalaciones sanitarias	CADA 6 MESES
Presión de agua	CADA 3 MESES
Estado de sello del lavamanos	CADA 6 MESES
Griferías	CADA 6 MESES
Desagües de lavamanos- lavaplatos –lavaderos -duchas	CADA 6 MESES
Accesibilidad de los registros	CADA AÑO
Inmovilidad de la grifería con respecto al punto de apoyo	CADA AÑO
<b>LIMPIAR</b>	
Sifones de lavamanos	CADA 6 MESES
Perfiles de ventanas	CADA 2 MESES
Rejillas de ventilación	CADA 6 MESES
Canales y bajantes de aguas lluvia	CADA 6 MESES
<b>REPONER</b>	
Silicona exterior de ventanería	CADA 1 AÑO
Emboquille de acabado cerámico.	CADA 1 AÑO
<b>PINTAR</b>	
Muros exteriores	CADA 2 AÑOS
Muros interiores	CADA 1 AÑO
<b>LUBRICAR</b>	
Bisagras	CADA 2 AÑOS



**LOS NOGALES**

La Felicidad  
ciudad+viva

## CAPÍTULO. 4 GARANTÍAS



## GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTORA

Las garantías sobre los bienes entregados serán las señaladas en cada caso por la ley vigente. En caso de un mal uso de los bienes o falta de mantenimiento de estos no se reconocerá la garantía respectiva, por lo que los cuidados y mantenimiento de estos se deben realizar conforme lo indica el manual de usuario.

Debido a la complejidad del proceso de construcción, es normal que, durante los primeros meses de habitarla, se requiera de ajustes menores.

## TIEMPOS DE GARANTÍA

### TRATAMIENTO DE FISURAS PARA PROYECTO VIS

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura en las zonas comunes. Para las zonas privadas, usted deberá tener presente que estas son responsabilidad 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 del usuario suministrado por la Vendedor(a), 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 causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del propietario.

No se garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas para las reparaciones que deban realizar, en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales, circunstancia que acepta el comprador, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares y de la misma calidad.

Se recomienda expresamente a los compradores llevar a cabo con la mayor brevedad posible, el cambio de las guardas en las cerraduras de acceso.

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 el código de construcciones y el 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 GARANTÍA

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

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

## SIN GARANTÍA

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

### En todas las viviendas

- Aparatos eléctricos externos: tomas, rosetas, balas, interruptores, timbre, etc.
- Vidrios y espejos.
- Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.
- Acabados en muros y cielo raso placas: (estuco y pintura).
- Lavaplatos.
- 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 comunales, parabólicas, T.V. y cable antes de la entrega de zonas comunes a la copropiedad. (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, 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.

### **Pasó a Paso para realizar una solicitud de Posventa:**

De conformidad con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación o realizar cualquier reclamo, a continuación, se presenta el procedimiento del canal de comunicación para lograr la mejor eficacia a los reporteros y observaciones presentadas en el apartamento:

El propietario debe comunicarse a las líneas de Servicio al Cliente de Constructora Colpatría:

**Teléfono:** 6 439066 opción 0 en Bogotá

**Línea gratuita** 018000119080 para el resto del país

**Correo electrónico** [servicioalcliente@constructoracolpatria.com](mailto:servicioalcliente@constructoracolpatria.com)

**Nuestro horario de atención:** lunes a jueves de 8 a.m. a 5p.m. y los viernes de 7 a 3:30 p.m.

Una vez recibido el requerimiento, se procederá a su radicación y generación de ticket, el cual indicará una fecha en la cual se dará inicio a la gestión de la solicitud.

El día de la visita, nuestro equipo de postventas determinará si el requerimiento se encuentra dentro de los términos de garantía, y procederá a informar y programar la solución y/o reparación.

Una vez terminada la intervención de garantía, es importante que usted reciba a satisfacción los arreglos realizados, firmando los formatos establecidos para ello.

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

Tenga en cuenta que La CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

### RECOMENDACIÓN IMPORTANTE

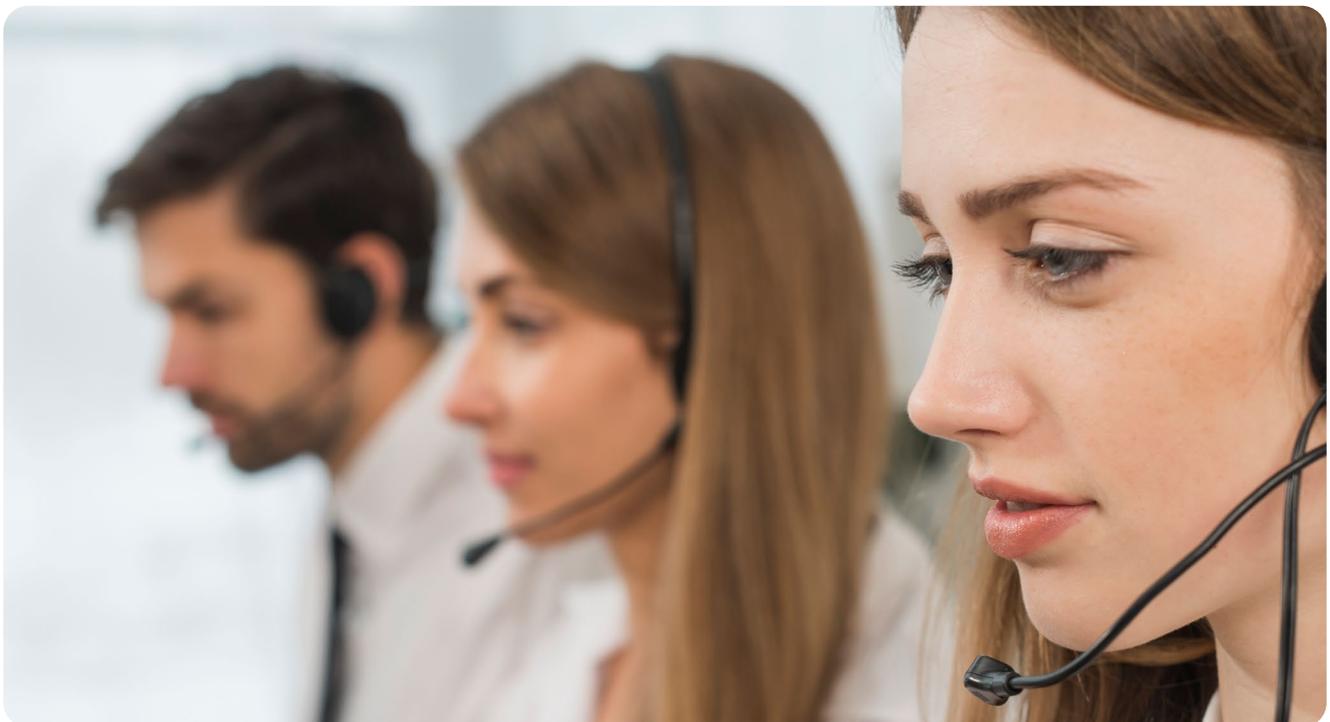
En caso de que usted no pueda atender personalmente las visitas programadas por la constructora para la realización de los trabajos, delegue a una persona adulta de confianza para que atienda a los funcionarios de la constructora.

De ninguna manera se atenderán visitas evaluativas y/o de ejecución si sólo se encuentran menores de edad en el inmueble.

El personal de postventas de ninguna manera recibirá llaves de inmuebles y/o depósitos ya entregados.

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

***"Cuando lleguen recibos de servicios públicos que correspondan a consumos realizados antes de la entrega del inmueble, le recomendamos hacer el pago correspondiente y enviarnos al correo [servicioalcliente@constructoracolpatria.com](mailto:servicioalcliente@constructoracolpatria.com), 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".***





# LOS NOGALES

La Felicidad  
ciudad+viva

## CAPÍTULO. 5 PROVEEDORES



## LISTADO DE PROVEEDORES

SUMINISTRO	PROVEEDOR	DIRECCIÓN	TELÉFONO DE CONTACTO
Puertas de madera	MADEFLEX	Calle 15 No. 26A-50 Soledad - Atlántico	Apartado Aereo 869/1219 FAX: 343 5827 - 343 5821
Puertas de acceso	AINCOM	Carrera No. 97 A 128-29 Bogotá	320 406 1755
Carpintería metálica	AINCOM	Carrera No. 97 A 128-29 Bogotá	320 406 1755
Ventanería	ALCO	Carrera 48 No. 57S-30 Sabaneta - Medellín	448 3377
Aparatos sanitarios y enchapes	CORONA	Puntos de distribución	404 8884
Calentador	HACEB	HACEB	#466
Mesón cocina	HACEB	HACEB	#466





**LOS NOGALES**

La Felicidad  
ciudad+viva

## CAPÍTULO. 6 CONSTRUYENDO VECINDAD



## 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 PROPIETARIO

**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.

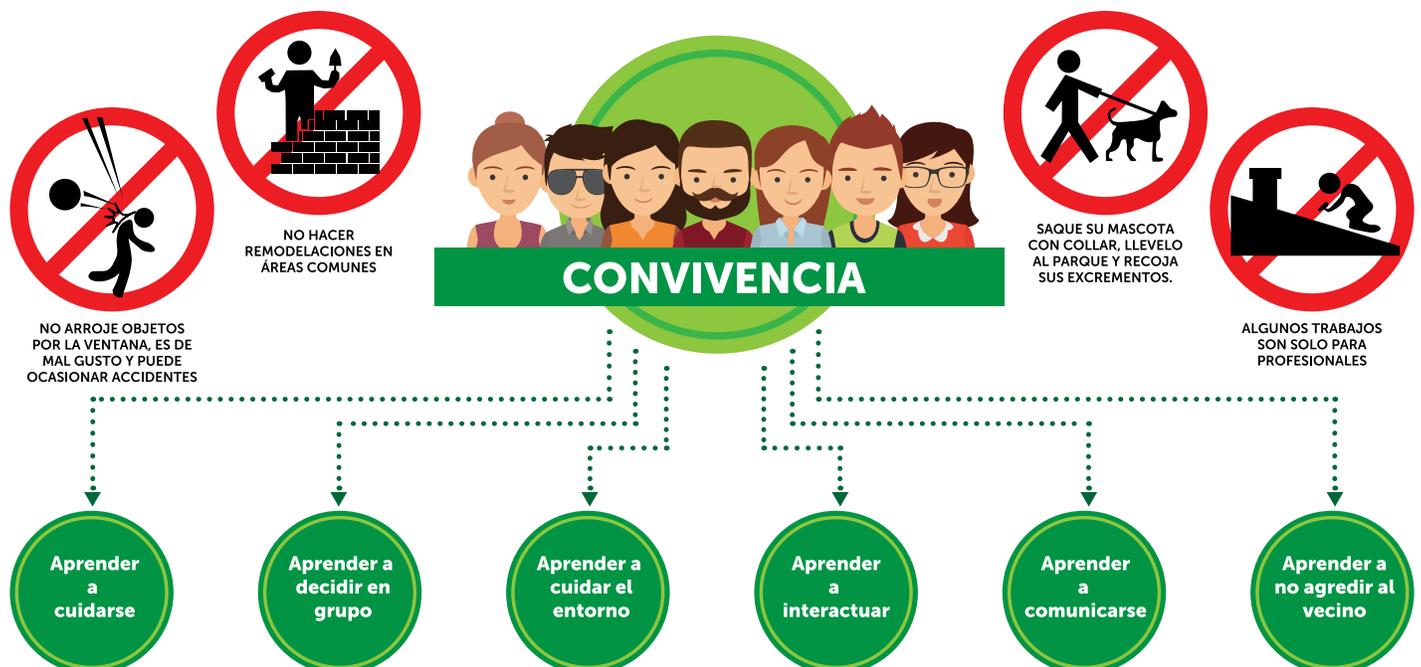
**Comité de Zonas Comunes:** Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

**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?"

Desde enero del 2021 empezó a regir a nivel nacional un nuevo código de colores para la separación de los residuos sólidos generados en el territorio nacional. Aunque la medida parezca novedosa, la realidad es que desde hace varios años la normatividad ha propendido por promover la correcta clasificación de los residuos sólidos objeto de la prestación del servicio público domiciliario de aseo. Veamos de manera breve, su contexto y relevancia.

## RESIDUOS APROVECHABLES



## RESIDUOS ORGÁNICOS APROVECHABLES



## RESIDUOS NO APROVECHABLES

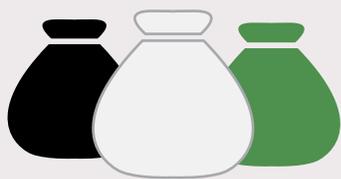


### SU IMPORTANCIA

Un aspecto fundamental para el cambio de los patrones de gestión de residuos ha sido la estrategia de economía circular a través de la cual se busca que los materiales permanezcan por un mayor tiempo circulando en los ciclos productivos. Para materializar esta circularidad, se requiere del compromiso de los diferentes actores relacionados con la cadena de generación y gestión de los residuos sólidos, donde los usuarios del servicio público de aseo juegan un papel fundamental; su compromiso con la correcta clasificación y entrega de los residuos cobra relevancia pues una porción significativa de los materiales aprovechables tiene como fuente generadora los usuarios de este servicio público. De allí, la importancia del código de colores para que la ciudadanía se involucre con la correcta separación, clasificación y entrega de los residuos generados.

***"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**



**Distribuir 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 aprovechables, en la bolsa negra los residuos no aprovechables y en la bolsa verde los residuos orgánicos**



**Demos la máxima utilidad a las cosas sin necesidad de destruirlas**



# GRACIAS!

Constructora Colpatría S.A.S

Carrera 54 A No. 127 A 45 Bogotá, D.C. Colombia,

PBX 6439066.Opcion 0

Línea gratuita 018000119080

Servicioalcliente@constructoracolpatria.com

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

Fecha de edición: Mayo del 2023



**COLPATRIA**  
CONSTRUCTORA

