



CONJUNTO
ESMERALDA

MANUAL DE USUARIO | ETAPA II

BIENVENIDO



COLPATRIA
CONSTRUCTORA

ESTIMADO CLIENTE

BIENVENIDO A CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

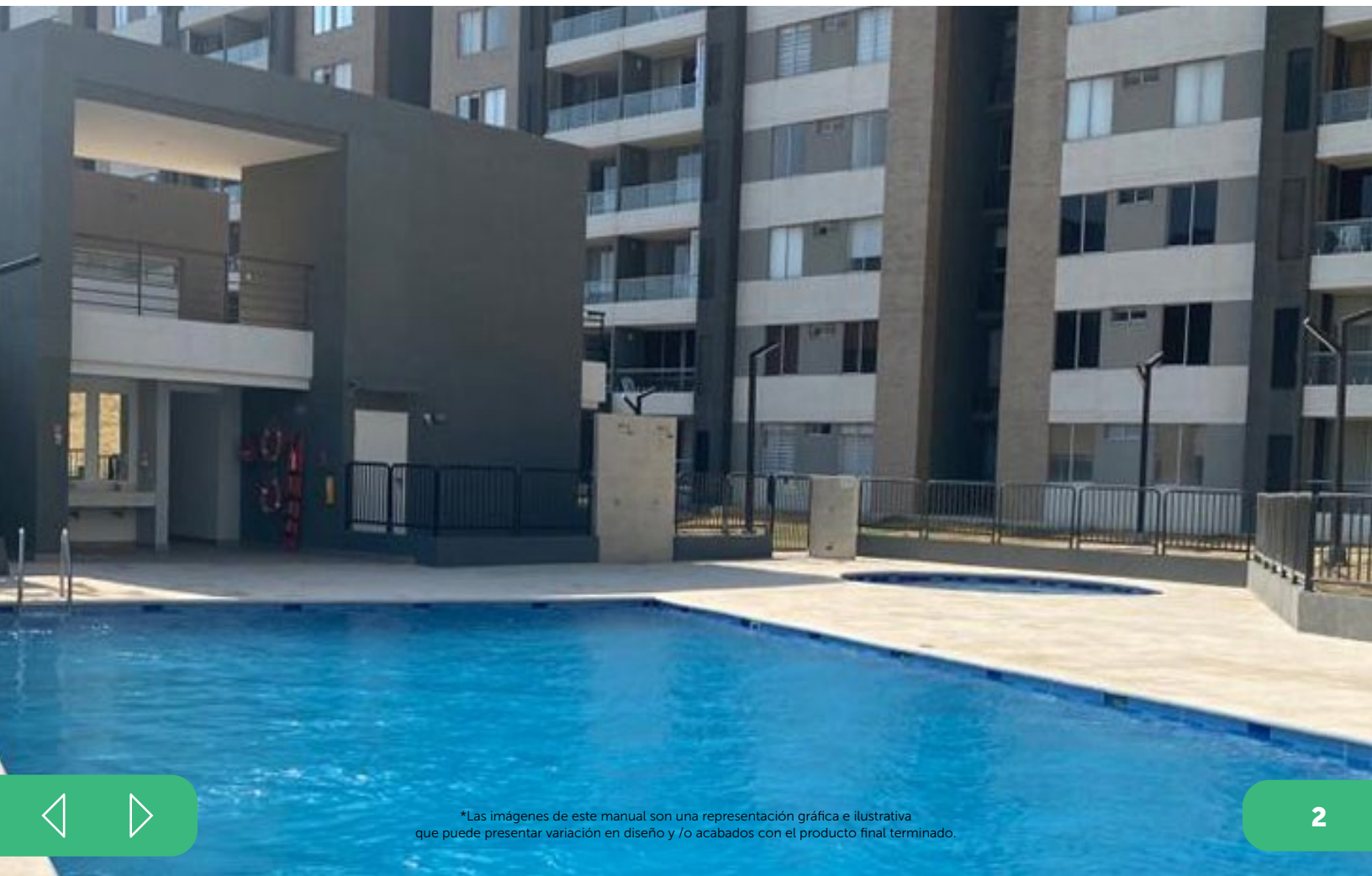
Nuestra intención es compartir este Manual que tiene como propósito darle a conocer las especificaciones de los materiales con que fue construida su vivienda y orientarle con las instrucciones de manejo y utilización de los diversos elementos que componen su apartamento. Además, detalla las medidas preventivas que le ayudarán a obtener el máximo bienestar y prolongación de la vida útil de su inmueble.

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

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

Si tiene alguna duda, con gusto la aclararemos en nuestro Departamento de Experiencia 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 CONJUNTO ESMERALDA

Etapa Etapa I y II

Área 95 aptos por Torre (Total 3 torres) – 285 Aptos en total

APTOS TIPO A: Área Total construida: 76.50 m², Área construida: 70,16 m², área privada: 64.37 m², área balcón: 5,49 m².

APTOS TIPO B: Área total construida 86.08 m², Área construida 79,58 m², Área privada 72.50 m², Área Balcón 5,67 m².

Dirección Calle 114 #46 - 23

Sector Alameda del Río

SERVICIOS PÚBLICOS

TRIPLE A S.A. E.S.P.
Línea de atención al cliente (5) 3614116
www.aaa.com.co

AIR_E
línea de atención al cliente 115
www.air-e.com

GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P.
Línea de atención al cliente 018000915334 emergencias 164.
www.gasesdeoccidente.com

CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono (601) 643 9066 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 Colpatria 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 Colpatria 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

Capítulo 1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 5

Localización	6
Vías de acceso	6
Servicios de la zona	6
Composición general de las zonas comunes	6

Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 8

Redes y urbanismo externo	9
Sistema estructural	9
Cimentación	9
Estructura	9
Cubierta técnica	10
Fachadas	11
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	11
Instalaciones de gas	16
Instalaciones eléctricas	18

Capítulo 3 EQUIPOS ESPECIALES 20

Equipo hidroneumático	21
Equipos bombas eyectoras	22
Equipo de bombeo contra incendio	23
Gabinets de incendio	24
Planta eléctrica	25
Detección y alarma contra incendio	25
Ascensores	26

Capítulo 4 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO 29

Muros y placas	30
Fisuras	31
Humedad y condensación	32
Filtraciones por cubierta o balcones	34
Filtraciones de ventana	35
Carpintería en madera	35
Carpintería metálica	40
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	44
Acabados de mesones y enchapes cerámicos	48
Equipos de cocina	51
Instalaciones de gas	59
Instalaciones eléctricas	59
Shut de basuras	61
Tabla de periodicidad para el mantenimiento de su vivienda	63

Capítulo 5 GARANTÍAS 64

Garantías ofrecidas por la constructora	65
Tiempos de garantía	65
Perdida de garantías	67
Cómo realizar una solicitud postventa	69

Capítulo 6 PLANOS BÁSICOS Y PROVEEDORES 70

Planos básicos	71
Proveedores	73

Capítulo 7 CONSTRUYENDO VECINDAD 74



CONJUNTO
ESMERALDA

CAPÍTULO. 1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO





COMPOSICIÓN GENERAL DE LAS ZONAS COMUNES

LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial **ESMERALDA**, está ubicado en la Calle 114 #46 - 23 Barrio Alameda del Río y hace parte del desarrollo inmobiliario a construirse por etapas denominado **ESMERALDA**.

VÍAS DE ACCESO

Cuenta con importantes ejes viales como la Avenida circunvalar y la carrera 43 eje vial de Alameda del Río. El conjunto cuenta con vecinos de origen comercial (centro comercial), institucional y deportivo (sede de la selección Colombia de futbol).

En una ubicación privilegiada del conjunto residencial al estar cerca de la avenida circunvalar que rodea de norte a sur la ciudad.

SERVICIOS DE LA ZONA

El conjunto cuenta con vecinos como: Centro Comercial Jardín del Río, Sede de la federación colombiana de futbol, la Avenida Circunvalar, Centro Comercial Miramar, la zona universitaria, Oferta comercial en el sector de Vizcaya.

El conjunto **ESMERALDA**, consta de 3 torres de 12 pisos, en el primer piso con 7 apartamentos y 8 apartamentos desde el 2do piso hasta el 12avo piso, para un total de 95 apartamentos por torre y un total de 285 unidades. Dos puntos fijos por torre con ascensor cada uno.

El parqueadero de las etapas posee 321 estacionamientos distribuidos así:

36 estacionamientos externos para visitantes, 285 para residentes, 9 parqueaderos son para personas con movilidad reducida.

Como complemento se encuentra la zona de ciclistas ubicado en el sótano, semisótano y piso 1, el cual es de uso de todo el desarrollo inmobiliario

Edificio comunal: aquí se encuentran las zonas comunes: terraza, bbq, piscina, zonas húmedas, salón de niños, salón comunal, y zonas de servicios (baños y cocinetas que complementan las demás zonas comunes). El gimnasio y salón de juegos se encuentran en la parte baja de la torre 1.

Edificio de parqueaderos: se localizan los parqueaderos de residentes y algunos visitantes, depósitos, bicicleteros y los cuartos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones del proyecto. Así como el lobby, recepción y administración del conjunto.

Puntos fijos Torres: se plantean dos escaleras que se desarrollan de manera transversal, desde el Piso 1 hasta el piso 12 del edificio, orientadas hacia los extremos del proyecto, dos ascensores laterales que permiten una rápida respuesta a los tiempos de solicitud de servicio y los espacios necesarios para los cuartos del shut de basuras. En el corazón se encuentra un vacío central que brinda ventilación e iluminación a los apartamentos y zonas comunes.

Como complemento en el semisótano se encuentra las diferentes áreas de servicios esenciales de las redes de suministro tanto de energía, comunicaciones, red contra incendio, suministro de agua potable y redes sanitarias, algunas de las cuales pueden estar expuestas en el cielo o muros, las cuales no pueden ser intervenidas ni empleadas como punto de apoyo o sujeción para ningún fin.

Igualmente encontramos la subestación, planta eléctrica (Para zonas comunes), bombas e yectoras de aguas negras y aguas lluvias (ubicadas en sótano). El área de manejo de residuos sólidos o cuarto de basuras, se encuentra también en el semisótano.

Los sistemas para el funcionamiento de los servicios comunes de las zonas húmedas y fuente seca también están ubicados en el edificio comunal.

El acceso al conjunto tanto vehicular como peatonal está controlado por la portería que hace parte de las zonas comunes. Está ubicado en la Calle 114 #46 - 23. Peatonalmente se accede al lobby que contiene la portería, sala de espera y circulación peatonal hacia las torres.

Esmeralda cuenta con los siguientes espacios para el uso y disfrute de los residentes: portería con cocineta, cuarto técnico, lockers y baño, lobby, casilleros, salón infantil, salón social con

cocineta y baños, gimnasio, sauna, turco, zonas húmedas, terraza, salón de juegos, juego de niños.

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

El proceso de entrega de los bienes (zonas) comunes no esenciales se formalizará con la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. Dicha entrega se efectuará a la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de la Etapa Uno (1) del proyecto.

La entrega de zonas comunes esenciales, se efectúa de manera simultánea con la entrega de cada inmueble, según las actas correspondientes.

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





CONJUNTO
ESMERALDA

CAPÍTULO. 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN



REDES Y URBANISMO EXTERNO

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

SISTEMA ESTRUCTURAL

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

CIMENTACIÓN

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

La cimentación profunda está conformada por 160 pilotes en la torre I y una cimentación superficial compuesta por una placa aligerada de 1,00mt de alto.

ESTRUCTURA

La estructura del edificio está definida como un sistema industrializado, compuesto por losas y muros estructurales en concreto; este conjunto está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Como los muros que constituyen la vivienda cumplen una función estructural; son completa y definitivamente inamovibles. Con lo anterior está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en los espacios de los apartamentos y en especial en los muros que lo conforman.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

- Las dilataciones que se presentaran entre muros, muros y losas, 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.

Las placas de entrepiso son en concreto (no impermeabilizado) con un espesor de 0.10m y 0.12m.

Los concretos utilizados en los elementos estructurales de la etapa 1 son:

$F'c = 35 \text{ Mpa}$ INDUSTRIALIZADO

para muros de primer piso a cuarto piso

$F'c = 24.5 \text{ Mpa}$ INDUSTRIALIZADO

para muros de cuarto piso a cubierta.

$F'c = 21 \text{ Mpa}$ INDUSTRIALIZADO

para losas.

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



La modificación de los elementos horizontales que componen las placas aéreas y cimentación está totalmente prohibido, y cualquier tipo de modificación debe ser avalada por la administración y aprobada por un ingeniero estructural.

Los elementos verticales: muros, hacen parte integral de la vivienda cumplen una función estructural; son completa y definitivamente inamovibles. Con lo anterior está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en dichos elementos en los apartamentos.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

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

"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".

administración. Estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.

CUBIERTA TÉCNICA

Constituida por una placa de concreto. Cuenta con drenajes los cuales conducen las aguas lluvias hacia los bajantes planeados en el diseño hidrosanitario de la edificación.

El acceso a la cubierta es por la continuación de las escaleras que llevan del piso 12 a cubierta punto este acceso debe ser realizado únicamente por personal idóneo y capacitado, el cual debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, todo 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.

Recomendaciones

- El acceso a la cubierta debe realizarse de manera controlada y solo podrán acceder a ella personal autorizado (mantenimiento, operadores de TV/ internet, entre otros).
- 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; adicionalmente 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 inadecuado que se le dé a la zona.
- De ninguna manera, se pueden generar perforaciones en el manto instalado.
- La copropiedad debe realizar mantenimientos periódicos en los desagües instalados en la cubierta, evitando empozamientos, al menos cada 3 meses.
- 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.

FACHADAS

Los muros exteriores de fachada están contruidos con ladrillo de arcilla prensado, el cual se encuentra debidamente impermeabilizado con hidrófugos. El remanente de fachada se encuentra terminada en revestimiento plástico de acabado texturizado tipo rayado, elaborado con granos de cuarzo de tamaño controlado, resistente a la intemperie y con buena estabilidad del color, ofreciendo una durabilidad de hasta 3 años en exterior.

Dado el medio ambiente de barranquilla, se recomienda realizar una revisión de mantenimiento preventivo de las fachadas cada 3 años por parte de un aplicador experto, en especial en dilataciones y terminaciones.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Las redes técnicas del proyecto se encuentran embebidas en la estructura, por lo que cualquier modificación de estas puede afectar el desempeño de esta. En el evento de requerir modificaciones, deben ser coordinadas y aprobadas por parte de la administración y su ejecución será responsabilidad exclusiva de su

ejecutor. En el evento de requerir intervenciones en elementos horizontales y/o verticales se requiere el concepto de un ingeniero estructural el cual debe ser avalado por la administración previo inicio de las actividades.

RED 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 que surte a todos los aparatos: Lavamanos, lavaplatos, lavadero, sanitarios, y lavadora.

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

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

Recomendaciones

1. No altere las instalaciones.
2. No realice instalaciones adicionales a la red, ya que estas están diseñadas para un caudal específico y cualquier cambio puede alterar su funcionamiento.
3. Antes de realizar cualquier perforación o reforma revise el plano hidrosanitario en donde se especifica la ubicación de las tuberías y de los aparatos sanitarios, para prevenir que el sistema sea deteriorado.
4. 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.
5. No utilice las tuberías como soporte de elementos.
6. Los empaques de canillas y griferías, tienen una vida útil corta. En caso de deterioro proceda a restituirlos.
7. Periódicamente limpie el filtro de cada mezclador, retirando residuos de arena. Un filtro sucio puede ocasionar que el flujo del agua de la respectiva llave se reduzca.
8. Verifique periódicamente el correcto funcionamiento de las llaves y válvulas de corte.
9. Cierre la llave de la acometida cada que el inmueble vaya a permanecer desocupado por un periodo de tiempo prolongado.
10. La administración del conjunto debe realizar revisión periódica a los soportes de las tuberías, ya que por vibraciones de la estructura pueden aflojarse o desprenderse.
11. Si observa que el tanque de su sanitario no detiene el llenado de agua (cuando sea este el caso), cierre la llave del aparato, vacíelo, coloque el flotador en la posición en la cual su sanitario no quede rebosando, o sea que el nivel de agua sea el marcado en el tanque. Apriete el tornillo, abra

y revise de nuevo graduando el flotador hasta el inconveniente sea corregido.

12. El suministro de agua de sanitarios, lavamanos y zonas de servicio puede controlarse únicamente desde la válvula del gabinete de acueducto o del contador. En caso de algún daño en una salida, es suficiente con cerrar el abasto correspondiente a la zona.

TANQUE DE ALMACENAMIENTO

Recomendaciones

1. La administración del conjunto debe lavar el tanque de almacenamiento una vez al año. Después del lavado se le deben hacer ensayos microbiológicos, con el fin de garantizar la potabilidad del agua.
2. Verificar periódicamente que el agua del tanque de almacenamiento no contenga sólidos que puedan obstruir el flujo del líquido. Actividad que debe ser realizada por la administración del conjunto.
3. Dentro de las responsabilidades de la administración, se incluye realizar mantenimiento a los equipos de presión una vez al mes, ojalá con el mismo proveedor del equipo.
4. La administración del conjunto debe revisar que las válvulas estén totalmente cerradas o totalmente abiertas; la posición intermedia deteriora las válvulas y ocasiona ruidos.

RED DE DESAGÜES



Corresponden a las aguas servidas por los baños, cocinas y zonas de ropas, las cuales entregan a cajas de inspección en la parte exterior del edificio, para su posterior conexión al colector de alcantarillado sanitario.

Las redes de aguas lluvias del edificio se captarán en las cubiertas, terrazas y parqueaderos por medio de tragantes, rejillas, bajantes y canales, para ser llevadas en una red independiente hasta el colector de alcantarillado pluvial, que para Alameda del Río, es un manejo sobre vía.

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

Las bajantes de Aguas negras, lluvias y los tramos horizontales de aguas negras y aguas lluvias son en tubería sanitaria PVC con accesorios del mismo material, de fabricación aprobada por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC de acuerdo con las NTC 1087 y 1341; las uniones se realizaron con soldadura PVC de acuerdo a la NTC 576.

Las redes de reventilación de aguas negras son en tubería PVC Liviana fabricadas según norma NTC 1260, los accesorios son en PVC sanitaria fabricados según norma NTC 1341, con uniones soldadas.

La tubería para la conexión al alcantarillado es en tubería PVC Novafort fabricada según normas NTC 3721 y 3722. 4.

El uso de estas redes está diseñado para uso doméstico, por lo que usos diferentes pueden afectar el correcto desempeño de estas. Por lo anterior se debe prohibe el vertimiento de sustancias tóxicas o contaminantes, elementos duros, plásticos, aceites, restos alimenticios, pinturas, derivados del petróleo, ácidos concentrados o cualquier producto o desperdicio que pueda provocar atascos en las cañerías (algodones, toallas higiénicas femeninas...)

Recomendaciones

- No arroje por lavamanos, lavaplatos, sifones, lavadero, desechos (aceites, toallas sanitarias, papel higiénico, pelos, comida, traperos, etc.), pues pueden generar taponamientos y/o devoluciones de aguas negras. La constructora No se hace responsable por daños generados por el uso incorrecto de estas redes.
- De manera periódica, al menos 1 vez cada 3 meses, la copropiedad debe realizar mantenimientos en estas redes.
- La copropiedad debe realizar mantenimientos periódicos con personas capacitado y especializado.
- Los sistemas tal y como fueron entregados están diseñados para su correcto funcionamiento, este diseño no debe ser alterado.
- No realice 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.
- 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.

- La administración del conjunto debe revisar y realizar 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 malos olores, a través de los desagües, 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.
- Realice 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.
- No evacúe elementos que no correspondan al diseño de la instalación, ya que esto podría ocasionar obstrucciones. No arroje pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón, no se debe arrojar comida ni desperdicios de mayor tamaño, etc., por los sifones, lavaplatos, lavamanos, sanitarios, lavaderos. 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, entre otros, 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. No introduzca 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, éste 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 retire 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 filtraciones y humedades.
- A todos los tragantes de aguas lluvias en terrazas y en cañuelas, 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.
- Evite 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 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.

- No use productos químicos para suprimir obstrucciones, estos 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 manipulaciones incorrectas y por consiguiente daños en los equipos y redes.

- 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

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

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

- 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.

MEDIDORES DE AGUA

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

Son propiedad de La Sociedad de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Barranquilla S.A. E.S.P. (Triple A S.A. E.S.P.) y cualquier daño o mal funcionamiento deberá reportarlo directamente a la empresa. Verifique las lecturas de los recibos con la del medidor, así podrá comprobar siempre el consumo de su vivienda. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

- Los equipos de medición de consumo de agua, deben ser manipulados por personal capacitado y, en lo posible, únicamente por el personal de las empresas responsables de los mismos.

REGISTROS

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en el nivel de acceso, dentro de los apartamentos se encuentran ubicados registros de corte de los diferentes recintos, uno en cada baño y otro en zona de ropas. El lavaplatos y punto de nevera se controlan desde la caja de medidores.

Operación

- Cada tres meses se debe revisar el estado de las válvulas, si hay fugas, roturas o faltan piezas, se deben reparar o cambiar.

- Cada tres meses se debe comprobar el funcionamiento de los registros, abriéndolos y cerrándolos lentamente para confirmar que funcionen bien y observar si se producen fugas al utilizarlos, si las hay, repararlos o cambiarlos.

- Deben estar siempre completamente abiertos o totalmente cerrados, ya que, de lo contrario, los registros pueden sufrir daños, e introducir pérdidas.
- Nunca cerrar los registros de manera abrupta, el cierre debe hacerse suave y lentamente. Se debe tener conocimiento del número de vueltas para cada registro.
- No forzar el registro para su cierre, de forma de evitar el daño de este.

Acorde a la coordinación de las redes técnicas de los apartamentos, algunos de los registros se encuentran detrás de las puertas de comunicación, por lo que se hace necesario para su operación, garantizar por parte del residente, un espacio para la manipulación de estos.

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

INSTALACIONES PARA LAVADORA

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

Constructora Colpatria No se hace responsable por los daños generados en el inmueble y en inmuebles vecinos, por la incorrecta instalación de las llaves de lavadora y/o secadora.

SIFONES

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

Es importante que los desechos que se pueden sedimentar como tierra, arcilla, arena, etc., se

recojan y boten, pues estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.

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

RECOMENDACIONES

- No arroje por lavamanos, lavaplatos, sifones, lavadero, desechos (aceites, toallas sanitarias, papel higiénico, pelos, comida, traperos, etc.), pues pueden generar taponamientos y/o devoluciones de aguas negras. La constructora No se hace responsable por daños generados por el uso incorrecto de estas redes.
- De manera periódica, al menos 1 vez cada 3 meses, la copropiedad debe realizar mantenimientos en estas redes.
- La copropiedad debe realizar mantenimientos periódicos con personas capacitado y especializado.

INSTALACIONES DE GAS

SUMINISTRO

La torre 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, que cumple con todas las normas de Gases del Caribe.

El sistema de gas ha sido diseñado, ejecutado y recibido a satisfacción por parte de la compañía Gases del Caribe S.A. E.S.P.



MEDIDORES DE GAS

Los medidores del servicio de gas natural se encuentran instalados en el primer piso de cada torre cada apartamento cuenta con 1 de ellos; son calibrados e instalados por empresa gases del Caribe, por ende, cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse mediante una carta escrita directamente a gases del Caribe, para que ellos efectúen la revisión y el arreglo correspondiente. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

REGISTROS

La red de gas posee una válvula de corte en el punto de la estufa Igual medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

GASODOMESTICOS

Los apartamentos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de una estufa de cuatro quemadores y un horno, ambos marca Haceb (quien atiende directamente las garantías respectivas). los puntos de los gastos domésticos están dispuestos para prestar un solo servicio y son inmodificables.

La garantía de cada gasodoméstico es de 1 año a partir de la entrega del inmueble, DIRECTAMENTE CON EL PROVEEDOR. Recuerde que debe llevar a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones contenidas en este manual.

REJILLAS Y SISTEMA DE VENTILACIÓN

Cada apartamento cuenta con rejillas de ventilación la superiores para la evacuación de la combustión generada por los gasodomésticos y la inferior es para aportar o inyectar aire nuevo a los recintos.

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

Por norma, el sistema de suministro de gas debe contar con Revisión Periódica Obligatoria, la cual es una inspección que debe contratar el propietario para verificar el correcto funcionamiento de la instalación interna y de los gasodomésticos; su objetivo es velar por la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

La Revisión Periódica es la inspección obligatoria que realiza un organismo de inspección acreditado a la instalación interna de gas del usuario, dentro de un plazo mínimo de 4 años y 7 meses y un plazo máximo de 5 años, y desarrollada en cumplimiento de las normas y reglamentos técnicos vigentes.

Es una inspección obligatoria de acuerdo con la Resolución 067 de 1995 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG), modificada por la Resolución CREG 059 de 2012.

Para que la revisión y posterior certificación sea válida, debe ser realizado por una entidad

autorizada por la ONAC como organismo de Inspección Acreditado, puede solicitar su revisión periódica directamente a Gases del Caribe o a cualquiera de los organismos del listado de Organismos Acreditados para Inspeccionar Instalaciones para el Suministro de Gas de la ONAC (<https://onac.org.co/directorio-de-acreditados/directorio-de-acreditacion-oin-inspeccion-de-gas/>)

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, citofonía., están hechas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC) y tubería de acero galvanizado liviano (EMT por sus siglas en inglés - Electrical Metallic Tube), y, con los conductores especificados por las diferentes empresas públicas.

CONTADORES DE ENERGÍA

Son comprados por la constructora y homologados e instalados por la empresa AIR-E S.A. E.S.P. Los contadores están ubicados en el primer piso del edificio en el vacío central, e indican el consumo de energía del apartamento, además estos se localizan dentro de unos armarios diseñados especialmente para ellos. El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración.

La carga eléctrica establecida para cada vivienda, está diseñada de acuerdo a la capacidad entregada por el prestador del servicio, por tal razón no se deben instalar aires acondicionados adicionales a los pre establecidos ni duchas eléctricas ya que requieren mayor carga para su uso y en general, ningún tipo de aparato eléctrico de características superiores a la capacidad eléctrica entregada.

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

APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos en la zona de servicios (cocina o zona de ropas).

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 técnico calificado para realizar los arreglos".

SALIDAS ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomas, balas, interruptores sencillos y/o dobles; en todos los casos las tomas cuentan con un polo a tierra gracias a la malla a tierra del conjunto.

ILUMINACIÓN

En la vivienda, se ubicaron luminarias, de acuerdo con las necesidades del espacio.

SALIDA TELEFÓNICA

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario; este sistema se desarrolla a través de varios ramales, que parten desde una canalización externa la cual ingresa a la torre y se distribuye hacia los diferentes apartamentos.

CITÓFONOS

Existe un sistema de citófono de voz que permiten comunicarse guarda de portería.

En la eventualidad que se presente una novedad con el sistema, recomendamos gestionarlo con el proveedor del sistema por medio de la administración en primera instancia. Si el proveedor no realiza una solución eficiente y efectiva a la novedad, por favor contactar con la

línea de Servicio Al Cliente relacionada al inicio del presente manual del usuario.

Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y de los espacios donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

Cabe aclarar que la administración realiza el mantenimiento después de cumplido el año de garantía ofrecida por la Constructora Colpatria S.A.S. Si se genera un daño antes de cumplir el año de garantía y es causado por propietarios o la administración, se pierde la garantía y es responsabilidad de la administración realizar el arreglo.

DETECCIÓN 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 audible en caso de detectar presencia de humo en el apartamento. Posee un LED rojo de destello intermitente, el cual indica su estado de funcionamiento. Estado de la batería 9V debe ser revisado periódicamente y realizar su reemplazo en caso necesario. Se recomienda emplear baterías para este tipo de equipamientos. Ver detalle del sistema en el apartado "Detección y alarma contra incendio" más adelante.

TELEVISIÓN POR CABLE

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

El conjunto cuenta con infraestructura que distribuye hacia los diferentes apartamentos.

PLANTA DE EMERGENCIA

Está localizada en el semisótano del edificio de parqueaderos. 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 disponibilidad del servicio y continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

AIRE ACONDICIONADO

De acuerdo con el diseño de carga eléctrica establecida, se entrega la infraestructura de ductos para cuatro (4) aires acondicionados a 220 V ubicado en cada una de las alcobas y la sala. En ninguna circunstancia, podrán ser instalados equipos adicionales.

La carga de cada uno de los aires acondicionados se ha determinado acorde al método de las series temporales radiantes RTSM para el cálculo de la carga térmica de la edificación. Además de la constitución y descripción estructural del recinto, también se utilizan parámetros de cantidad de personas en el recinto, la carga generada por la iluminación y los equipos que se pueden encontrar en las diferentes áreas, basados en la norma ASHRAE.

De acuerdo con estos resultados se realiza la definición de los equipos por cada espacio:

SELECCIÓN DE EQUIPOS AA

Alcoba 1	900 BTU/h
Alcoba 2	900 BTU/h
Alcoba 3	1200 BTU/h
Sala Comedor	1800 BTU/h



CONJUNTO
ESMERALDA

CAPÍTULO. 3 EQUIPOS ESPECIALES



EQUIPO HIDRONEUMÁTICO

Los equipos hidroneumáticos hacen parte de las instalaciones especiales del edificio y están localizados de acuerdo con el sistema. Para el sistema de suministro de agua fría se ubican, en el cuarto de bombas para la operación del tanque bajo y en la cubierta de cada una de las torres, para la operación del tanque alto.

Para el sistema de red contra incendios se ubican en el cuarto de bombas. Posee tanques de almacenamiento y reserva independientes para suministro de agua potable y para incendio.

La operación, inspección 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. Este equipo debe contar con un servicio de mantenimiento permanente para su operación y puesta a punto, de forma que estas acciones preventivas garanticen el correcto funcionamiento del sistema.

EQUIPO DE PRESION PARA AGUA POTABLE: VELOCIDAD VARIABLE – PRESION CONSTANTE

Cuarto de Bombas:

- Electrobomba centrífuga Q: 2.80 LPS - HDT: 65 m.c.a. - P: 7.50 HP - 220V trifásico. Cant: 4 unidades.
- Electrobomba centrífuga Q: 2.00 LPS - HDT: 30 m.c.a. - P: 2.00 HP - 220V trifásico. Cant: 2 unidades.
- Tanque hidroacumulador de 200 lts.

Tanques elevados, pisos altos:

- Electrobomba principal y 1 de suplencia Q= 2.0 LPS, HDT= 25 m.c.a. P=2 HP
- Tanque hidroacumulador de 200 lts.

Los equipos tienen las siguientes especificaciones:

SISTEMA DE ELEVACIÓN TANQUE BAJO TANQUES ELEVADOS

Condiciones de funcionamiento

Líquido de bombeo	Agua potable
Capacidad del sistema	45 GPM
Presión de trabajo	89.46 PSI
Cabeza dinámica total	63MCA

Características técnicas bombas 1, 2, 3 y 4

Modelo	HE 1.5 60
Tipo de bomba	Centrífuga
Tipo de acople	Monobloque
Materiales de construcción	Hierro fundido
Tipo de sello	Mecánico
Tipo de impulsor	Cerrado
Diámetro de succión	1-1/2"
Diámetro de desc.	1-1/2"
Tipo de motor	Eléctrico
Potencia	6HP
Velocidad	3500 RPM

SISTEMA DE ELEVACIÓN TANQUE ELEVADO PISOS ALTOS

Condiciones de funcionamiento

Líquido de bombeo	Agua potable
Capacidad del sistema	32 GPM
Presión de trabajo	33 PSI

Características técnicas bombas 1 y 2

Modelo	HE 1.5 20
Tipo de bomba	Centrífuga
Tipo de acople	Monobloque
Materiales de construcción	Hierro fundido
Tipo de sello	Mecánico
Tipo de impulsor	Cerrado
Diámetro de succión	1-1/2"
Diámetro de desc.	1-1/2"
Tipo de motor	Eléctrico
Potencia	2HP
Velocidad	3500 RPM
Voltaje / fases	220/3/60 Hz

EQUIPO DE PRESIÓN TANQUES BAJOS SALÓN COMUNAL

Condiciones de funcionamiento

Líquido de bombeo	Agua potable
Capacidad del sistema	32 GPM
Presión de trabajo	46 PSI

Características técnicas bombas 1 y 2

Modelo	HE 1.5 30
Tipo de bomba	Centrífuga
Tipo de acople	Monobloque
Materiales de construcción	Hierro fundido
Tipo de sello	Mecánico
Tipo de impulsor	Cerrado
Diámetro de succión	1-1/2"
Diámetro de desc.	1-1/2"
Tipo de motor	Eléctrico
Potencia	3HP
Velocidad	3500 RPM
Voltaje / fases	220/3/60 Hz

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

Es responsabilidad de la administración validar permanentemente el nivel del agua en los tanques de reserva, tanto para la prestación del servicio como el funcionamiento del sistema de bombeo.

EQUIPO BOMBAS EYECTORAS

Para evacuar las aguas lluvias acumuladas a nivel de sótano, se dispone de:

- Dos equipos de bombeo sumergible (1 funcionando + 1 stand by) Q: 9.10 lps, HDT: 16 m.c.a. P: 3 HP.

- Un equipo de bombeo sumergible para el abatimiento del nivel de agua filtrada en la caja eléctrica de media tensión Q: 158 lps, HDT: 12 m.c.a. P: 1 HP.

Los equipos tienen las siguientes especificaciones:

SISTEMA EYECTOR AGUAS RESIDUALES

Condiciones de funcionamiento

Líquido de bombeo	Agua residual
Capacidad del sistema	144 GPM
Presión de trabajo	23 PSI

Características técnicas 2 electro-bombas marca BARNES

Modelo	Ne 3 30 2 220
Línea	Sumergible aguas residuales
Tipo de bomba	Centrífuga
Tipo de acople	Monobloque
Materiales de construcción	Hierro fundido
Tipo de impulsor	Semiabierto
Tipo de sello	Mecánico
Diámetro de desc.	3"
Tipo de motor	Eléctrico
Potencia	3HP
Velocidad	3600 RPM
Voltaje / fases	220/3/60 Hz

Se recomienda para una larga vida útil de estos equipos hacer aseo y desalojo de sedimentos de los pozos por lo menos una vez al mes; es necesario un mantenimiento preventivo por lo menos cada dos meses y en temporadas de lluvias, es necesaria una revisión semanal. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

Este equipo debe contar con un servicio de mantenimiento permanente para su operación y puesta a punto, de forma que estas acciones preventivas garanticen el correcto funcionamiento del sistema.

EQUIPO DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

En caso de emergencia se encuentran instalado un equipo de extinción de incendio horizontal eléctrico en el cuarto de bombas y consta de:

- Bomba contra incendio Split Case 750 GPM @200 PSI rotación en sentido horario desde el extremo del acoplamiento (RH), conexiones de succión 6" y descarga 4" con motor eléctrico horizontal listado UL P:150 HP - 3600 RPM. Método de arranque: Estrella Triángulo – Transición Abierta (Wye Delta Open).
- Bomba vertical en Línea multi-etapas que entrega 15 GPM a 200 PSI, 5 HP trifásica, 3600 RPM.

Los equipos tienen las siguientes especificaciones:

Condiciones de operación		Líquido	
Caudal, nominal	: 750.0 USgpm	Tipo de líquido	: Water
Presión / altura diferencial, rated (requerido)	: 200.0 psi	También conocido como	:
Presión / altura diferencial, rated (efectiva)	: 201.3 psi	Diámetro máximo de sólidos	: 0.00 mm
Presión de succión, diseño/máx.	: 0.00 / 0.00 bar.g	Concentración de sólidos, en volumen	: 0.00 %
NPSH disponible, Diseño	: Amplio	Temperatura, máxima	: 20.00 C
Frecuencia	: 60 Hz	Densidad del líquido	: 0.999 / 0.999 kg/dm3
Rendimiento		Viscosidad, diseño	: 1.00 cSt
Velocidad, valorada	: 3550 rpm	Presión de vapor, diseño	: 0.00 bar.a
Diámetro impulsor, nominal	: 277 mm	Material	
Diámetro impulsor, máximo	: 305 mm	Material seleccionado	: Cast Iron - 316SS Fitted
Diámetro impulsor, mínimo	: 265 mm	Datos presión	
Eficiencia	: 59.55 %	Presión máxima de trabajo	: 217.2 psi.g
NPSH requerido / margen requerido	: 3.74 / 0.00 m	Máxima presión de operación permisible	: 217.2 psi.g
Ns (flujo rodete) / Nss (flujo rodete)	: 950 / 13,612 Unidades US	Límite de presión de succión	: 0.00 bar.g
Caudal estable continuo mínimo	: 539.6 USgpm	Presión de prueba hidrostática	: 325.8 psi.g
Altura, diámetro máximo, nominal	: 217.2 psi	Datos unidad motriz & Potencia (@Densidad máx.)	
Aumento de la altura de elevación con flujo de impulsión cerrado	: 8.58 %	Margen sobre el criterio de potencia	: Potencia nominal
Caudal, punto de mejor rendimiento	: 1,408.0 USgpm	Margen de prestación	: 0.00 %
Relación de caudal, nominal / PMR	: 53.27 %	Factor de servicio	: 1.00
Relación de diámetro (nominal / máximo)	: 90.88 %	Potencia, hidráulica	: 87.50 hp
Relación de altura (diám. nominal / diám. máximo)	: 78.02 %	Potencia, nominal	: 147 hp
Cq/Ch/Ce/Cn [ANSI/HI 1.1-1.5-1994]	: 1.00 / 1.00 / 1.00 / 1.00	Potencia, diámetro máximo, nominal	: 199 hp
Condición de selección	: Aceptable	Potencia mínima recomendada de motor	: 150 hp / 112 kW

BOMBA JOCKEY

Modelo	VSE 1 21 - 30
Tipo de bomba	Multietapas
Tipo de acople	Monobloque
Materiales de construcción	Acero
Tipo de sello	Mecánico
Tipo de impulsor	Cerrado
Diámetro de succión	1.1/4"
Diámetro de desc.	1"
Tipo de motor	Eléctrico
Potencia	3.0 HP
Velocidad	3600 R.P.M.
Voltaje / fases	220/3

El equipo está listado UL (Underwriters Laboratories) y aprobado FM (Factory Mutual). El equipo cumple con los requerimientos de la National Fire Protección Association Pamphelt No. 20 (NFPA-20).

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

Se deben realizar inspecciones regulares y pruebas periódicas mensuales 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.

Este equipo debe contar con un servicio de mantenimiento permanente para su operación y puesta a punto, de forma que estas acciones preventivas garanticen el correcto funcionamiento del sistema.

Es responsabilidad de la administración validar permanentemente el nivel del agua en los tanques de reserva, tanto para la prestación del servicio como el funcionamiento del sistema de contra incendio.

GABINETES DE INCENDIO

Gabinets contra incendio clase II de tamaño 0,77 ancho, 0,77 altura y 0,22 de profundidad, contruidos en lámina de acero calibre 20 para el cuerpo y calibre 18 para las puertas, entregados con dos capas de pintura anticorrosivo y vidrio templado de 4 mm.

Los gabinetes estarán equipados con los siguientes elementos:

- a) Una manguera acoplada en fábrica en fibra 100% de poliéster con refuerzo interior de elastómero, para 300 psi de 1½" de diámetro y 30 metros de longitud con sus conexiones correspondientes y Certificada FM.
 - b) Una boquilla para chorro directo y neblina de 1½" en bronce listada UL/FM.
 - c) Una válvula de bronce en ángulo tipo globo restrictora de presión 1½" listada UL.
 - d) Un soporte tipo canastilla para manguera de 30 mts de longitud, fabricado en lámina Cold Rolled y terminado en pintura roja sintética.
 - e) Un martillo para romper el vidrio en caso de emergencia.
- 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, mantenimiento y pruebas periódicas de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.



PLANTA ELÉCTRICA

Está localizada en el semisótano del edificio de parqueaderos. Tiene una capacidad de potencia de emergencia de 300 KVA Stand By efectivos a la altura de la ciudad de Barranquilla con las siguientes especificaciones:

Motor	CUMMINS 6LTAA8.9-G3
Generador	LEROY SOMER TAL-A46-D
Tablero	COMAP AMF25
Tipo de combustible	Diesel
Velocidad	1800 RPM
Peso en seco (Kg)	2030
Stand by nivel del mar	300 KVA/240 KW
Stand by Barranquilla	300 KVA/240 KW
Dimensiones (L X W X H)	2,55*1,02*1,76
Prime nivel del mar	270 KVA/216KW
Prime Barranquilla	270 KVA/216KW
Perdida por altura y potencia eléctrica nominal del motor	0% 324,3 KVA

Su funcionamiento es automático ante una pérdida de energía de la red de alimentación operada por AIR-E S.A. E.S.P. y abastece de energía únicamente las zonas comunes (equipo de presión, bombas eyectoras, ascensores, iluminación de las escaleras de los puntos fijos y zonas comunes).

El equipo cuenta con Cabina atenuadora importada LEEGA lámina Galvanizada calibre 16, pintada al horno con pintura electrostática, insonorizada con espuma de poliuretano para uso exterior 75db a 8m protocolo abierto para minimizar el impacto sonoro.

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

Se deben realizar inspecciones, tanqueo de combustible y pruebas periódicas del sistema por

parte de la Administración, con el fin de establecer su disponibilidad y correcto funcionamiento ante la necesidad en un evento de emergencia.

DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIOS

El edificio cuenta con un diseño de seguridad humana el cual determina los sensores de humo a instalar. Estos equipos son detectores que transmiten señales de alarma cuando se detecta humo.

La torre 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. Las condiciones de alarma no se enclavan, por lo que, si desaparece la condición, el detector vuelve a su estado normal.

La unidad en los apartamentos está instalada 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 reemplazar la batería siempre pruebe el detector de humo confirmando que quede en funcionamiento.

En las zonas comunes y de circulación de cada uno de los pisos se instaló sensores de humo fotoeléctricos, y pulsadoras manuales, conectados a un panel de control central, con sirena y luz estroboscópica los cuales son detectores que transmiten señales de alarma cuando se detecta humo.

La activación accidental o voluntaria de cualquiera de estos dispositivos iniciará la activación de la

alarma general del edificio, indicando el inicio del plan de evacuación implementado por la copropiedad. Por lo anterior, es recomendable proteger los sensores en los eventos en los cuales se realice la actividad de lijado de muros o cielos para los repitentes o trabajos que generen material particulado.

ASCENSORES

Cada torre cuenta con dos ascensores suministrados por la compañía RIGHA, que van desde el piso 1 hasta piso 12. Los ascensores están ubicados en los hall de los apartamentos a cada costado de las torres y tienen la siguiente especificación:

Marca	RIGHA
Capacidad	9 Personas / 630kg
Velocidad	1,75 m/seg (105m/seg)
Paradas / Pisos	12/12
Sistema sin sala de máquinas	Sin (MRL)
Tipo	Pasajeros
Modelo	SSP9-900CO105-12/12 Simplex

El edificio de parqueaderos cuenta con un ascensor suministrado por la compañía RIGHA, que van desde el sótano hasta cubierta. El ascensor está ubicado en el extremo oriental del edificio junto al edificio comunal. Las especificaciones son las siguientes:

Marca	RIGHA
Capacidad	9 Personas / 630kg
Velocidad	1,75 m/seg (105m/seg)
Paradas / Pisos	6/6
Sistema sin sala de máquinas	No (MRL)
Tipo	Pasajeros
Modelo	SSP9-900CO105-6/6 Simplex

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

Dada la normatividad vigente, es necesario contar con la certificación anual de un ente competente. Esta certificación en primera instancia es entregada por la constructora y su vigencia es de un año.

Para los siguientes periodos, la administración debe realizar las gestiones pertinentes para renovar dicha certificación, la cual debe ser realizada por un ente certificador acreditado ONAC conforme a la normatividad vigente en materia de transporte vertical.

TENGA EN CUENTA

- Este equipo es parte integral del edificio y, por lo tanto, es propiedad de todos. Se debe cuidar
- Elija solo el piso al cual desea ir.
- Haga un correcto uso del carrito de mercado o similares, evitando golpear puertas o el interior de la cabina
- En caso de trasteo, cubra el equipo con la carpa de protección y use los botones de bloqueo de puertas dentro de la cajilla de control
- Si ingresa con bebés o mascotas, tenga las precauciones del caso con las puertas del ascensor o ingrese simultáneamente con ellos
- No se debe jugar dentro del ascensor o saltar ya que esto puede activar el sistema del gobernador de velocidad, lo cual implica la aplicación de una seguridad del equipo y por lo tanto, su parada instantánea con las consecuencias que esto pueda tener como: caída de carga, daños en los paños de cabina, abolladuras en el piso, entre otros.
- Mantenga siempre libre de obstáculos las entradas del hall y la cabina
- No se debe retener el ascensor en un piso, bloqueando las puertas con objetos
- No coma ni fume dentro del ascensor
- Presión el botón de alarma solamente en caso de ser necesario

- En caso de sobrepeso, el equipo no cierra las puertas, activa una alarma sonora y una visual. El equipo se normaliza cuando se disminuye el peso.
- En caso de falla del equipo, no trate de forzar las puertas. Al oprimir el botón del citófono o intercomunicador, el personal encargado en recepción le responderá y Usted informará sobre lo sucedido.
- Si falla el suministro de energía, el ascensor cuenta con un sistema interno de iluminación e intercomunicador alimentado por baterías que se activa al corto tiempo.
- 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 falla al piso más cercano.
- Por ningún motivo manipular los cables de potencia que van de la subestación a la sala de máquinas, mientras el ascensor se encuentra en funcionamiento. Esto puede ser peligroso para la persona que lo realiza y puede llegar a dañar las partes electrónicas y de potencia del ascensor.
- Nunca abra las puertas de hall cuando el ascensor este en normal funcionamiento.
- Nunca transporte encima de la cabina ningún tipo de elementos, ya que se expone físicamente a las personas que lo hacen, al equipo como tal y a la carga que se transporta.
- En caso de abrir las puertas de hall por alguna necesidad o rescate de personas, evite hacerlo sin quitarle la energía al equipo. Además debe impedir que en esta situación se encuentren niños alrededor.
- No debe manipularse por personal ajeno, elementos propios del equipo.
- Las tarjetas electrónicas y otros elementos específicos del equipo, no deben ser manipulados por personal no autorizado, para evitar accidentes de personas no calificados y daños a los equipos.
- Elimine todos los obstáculos que puedan impedir el cierre de puertas.
- Nunca deben existir obstáculos en el pozo que impidan el desplazamiento libre del ascensor.
- Verifique que disponga de citófonos interconectados.
- Verificar que no se presente humedad en el PIT o zona de amortiguadores.
- No use limpiadores ácidos o alcalinos para limpiar el espejo después de su instalación. Nunca use ningún tipo de limpiador abrasivo sobre la superficie del espejo.
- No arroje basura o líquidos por el espacio que queda entre el quicio de cabina y el quicio de hall.
- Para la limpieza del piso no se deben utilizar solventes derivados del petróleo ya que puede ocasionar desprendimientos de las baldosas del piso u oxidar la lámina donde está el piso instalado.
- Para la limpieza de las paredes internas de la cabina que puede ser en lámina decorativa de acero inoxidable, fórmica o bronce no se deben usar limpiadores abrasivos, detergentes fuertes, lijas, ni jabones a base de arenas o piedra pómez.
- Las sustancias químicas como ácidos no se deben utilizar para limpieza ni deben permanecer en contacto con la lámina decorativa.
- Nunca rocíe ningún limpiador directamente al espejo, por el contrario aplíquelo con un trapo seco, esto previene los encharcamientos producidos por limpiadores que pueden atacar el borde del espejo.
- No toque las superficies con las manos (el sudor y la grasa deteriora el brillo de la lámina)
- Cuando se encuentre dentro de la cabina, pulse el botón del piso al que desea ir, el cual, ilumina su fondo indicándolo que el ascensor acepto su llamado.

- Seguidamente se cierran automáticamente las puertas; si desea abrir las puertas, pulse el botón de reapertura de puertas o si por el contrario, desea acelerar el cierre de puertas, debe pulsar el botón de cierre de puertas.
- Cuando las puertas llevan largo tiempo abiertas, el sistema de seguridad activa una alarma que advierte al usuario que debe dejar de obstruirlas.
- Una vez las puertas se cierran el ascensor lo traslada al piso correspondiente.
- Cuando el ascensor arribe al piso seleccionado, sonará nuevamente la campana o timbre anunciando el arribo del ascensor al piso, cuando ocurre esto, se apaga el fondo del botón del piso seleccionado.
- Debe evitarse el vandalismo para mantener el equipo funcionando correctamente y en condiciones estéticas aceptables.
- En caso de falla del equipo no trate de forzar las puertas ya que esto implica riesgos personales y físicos para el equipo.
- Presione solamente el botón del piso donde quiera ir, evite hacer llamadas innecesarias, ya que esto demora la operación del equipo y genera consumos innecesarios de energía.
- Evite bloquear las puertas con objetos para detener el ascensor.
- Evite mantener las puertas abiertas mientras conversa con una persona que está fuera del ascensor.
- Presione el botón de alarma solamente en caso de necesidad.
- Mantenga siempre libre de mugre y obstáculos las entradas del hall y la cabina.
- Cuando se efectúe limpieza en los pisos, en lugares cercanos a las puertas del hall, debe procurarse no arrojar agua por el pozo del ascensor ya que esto puede producir un corto con el consecuente daño del equipo y la interrupción del servicio.
- Se debe mantener los pisos y rieles de hall y de cabina libres de tierra, piedras o elementos que interrumpan el libre desplazamiento de las puertas del ascensor.
- Las puertas de hall pueden limpiarse con un trapo húmedo y jabón suave, recuerde no utilizar demasiada agua para evitar daños al caer agua en el interior del pozo.
- No use limpiadores con base de amoníaco o cloro, estos pueden dañar los bordes o la parte posterior del espejo.
- (El constructor) entrega al cliente o a la persona encargada de administrar la copropiedad, las llaves del equipo, las cuales deben ser asignadas a una persona en el edificio o del equipo de la administración que se haga responsable del manejo de estas, la cual debe estar pendiente del cuidado del equipo cuando se realizan trasteos o traslado de material, para evitar el deterioro del equipo.

Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

IMPORTANTE:

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



CAPÍTULO. 4 MANTENIMIENTOS GENERALES



“Es obligación de la administración y de los propietarios realizar el mantenimiento a las áreas, sistemas y equipos a partir de la fecha de su entrega, siguiendo las recomendaciones de los fabricantes y las contenidas en los MANUALES DE MANTENIMIENTO”.

MUROS Y PLACAS

Debido al sistema estructural del edificio, se recomienda no demoler, regatear, hacer vanos y en fin cualquier actividad que afecte los elementos estructurales como vigas, columnas, muros y placas de su vivienda y los edificios comunales, cada uno de ellos hace parte fundamental de la estructura. La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo-resistencia no solamente de su vivienda sino de toda la edificación, en este caso la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las unidades residenciales.

Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición, debe informar a la Administración del conjunto o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

Por el sistema estructural utilizado, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones en su acabado final, las cuales de ninguna manera afectan la calidad del inmueble.

Precaución al instalar elementos en los muros o placas:

- Validar con los planos récord que la instalación no se realice sobre alguna instalación técnica embebida. Debido a la particularidad y métodos aplicados en la construcción, la posición de las redes embebidas puede estar desplazada algunos centímetros, por lo que recomendamos evitar intervenir las zonas aferentes a las redes técnicas con la única intención de no afectar el funcionamiento de las mismas y deterioros en los acabados de su vivienda.
- Seleccionar el tipo de sujeción o chazo a utilizar de acuerdo con el uso y fuerza a resistir, estas fuerzas dependen del lugar y la superficie en

donde estos se vayan a colocar.

Se deben considerar las siguientes fuerzas:

- 1. Tracción:** por ejemplo, al poner una lámpara de techo.
- 2. Cortante:** por ejemplo, al poner un cuadro en la pared.
- 3. Oblicua:** es una combinación de ambas, por ejemplo, al poner una repisa flotante.

- Verificar el tipo de superficie en la cual se va a instalar el chazo:

4. Concreto: Corresponde a algunos muros del apartamento, a las placas y cielos. Se debe usar un chazo de expansión, multiuso o clavo con tornillo roscalata. Para la instalación, usa una broca de concreto y un taladro en modo percutor, generalmente graficado con un martillo en la parte superior.

5. Piedra natural o ladrillo sólido: Corresponde a los Mesones o chimenea. la resistencia es menor a la del hormigón, pero los chazos que se deben usar son los mismos. La instalación también se realiza con la broca de concreto y el taladro en modo percutor.

6. Muros en ladrillo hueco o yeso-cartón: Son la mayoría de los muros divisorios del apartamento y muros de fachada. Se debe usar un chazo paloma con tornillo roscalata. Realiza las perforaciones suavemente con una broca para arcilla o de madera (yeso-cartón)

7. Muros revestidos con cerámica: dependiendo del tipo de cerámica puede ser un material de alta o baja resistencia, por eso se debe usar un chazo de expansión, multiuso, clavo o paloma con tornillo roscalata. Con una broca punta flecha, perfora solo lo que corresponda al espesor de la cerámica, y luego continúa con una broca de concreto o de madera según sea el caso.

- La selección del tipo de chazo se encuentra en función del uso que se va emplear, por lo que recomendamos consultar con un experto o una tienda especializada en construcción.

- Realizar fijaciones utilizando martillos, puede producir fisuras y desprendimiento del pañete, se debe utilizar taladro, y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno.
- Utilice taladro para realizar fijaciones y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno.
- Proteja los filos de los muros con esquineros para evitar daños en los trasteos, o por adecuaciones que requiera hacer. Constructora Colpatria, no se hace responsable por daños generados por daños generados por terceros ajenos a la empresa.

FISURAS

Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble, sin que esto implique un riesgo para la estructura, ocurrirá a través del tiempo, y comienza a evidenciarse con la aparición de fisuras superficiales en los muros y placas de entepiso.

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 placas y elementos de distintos materiales, que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción tales como: prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta, etc.

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

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

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

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

TRATAMIENTO DE FISURAS

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

Para ejercer esta garantía, nuestro equipo de Postventa le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.

Mantenimiento

Los revestimientos para las superficies de apartamentos y zonas comunes interiores se han realizado con pintura tipo acrílica, por lo que recomendamos aplicar pintura a dicho tipo para obtener resultados sin observaciones.

La aplicación de productos tipo vinílicos sobre productos acrílicos no representa ningún tipo de problema de compatibilidad, ya que la base acrílica posee propiedades de anclaje sobre el

sustrato o superficie; el invertir los procesos como lo que es aplicar pintura vinílica y posteriormente acrílica puede ocasionar desprendimientos y fisuramientos de la pintura acrílica ya que se ancla sobre la capa de pintura vinílica y no sobre el sustrato.

Para la aplicación de los productos vinílicos sobre acrílico será la siguiente sugerencia:

la superficie de estar limpia de grasa, polvo, partículas sueltas, seca, sin hongo, ni alga, sana estructuralmente, libre de salitre y perfectamente detallada en resanes.

- Se debe esperar al menos tres meses después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros en caso de ser necesario.
- Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido de la veta.
- No instale cintas u otros elementos adhesivos en los muros del apartamento, toda vez que los acabados se han instalado poco tiempo antes y estos generan daños que No son cubiertos por la garantía de Constructora Colpatria.
- No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.
- Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.
- En fachadas utilizar cepillos de cerdas suaves y jabones no abrasivos.
- La fachada debe ser limpiada cada tres años como mantenimiento preventivo. Esta actividad debe ser solicitada por los propietarios y realizada por la administración con personal calificado. No se debe utilizar ácidos para evitar deteriorar la capa de impermeabilizante.

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

(VENTILACIÓN- FILTRACIÓN- CONDENSACIÓN)

En la construcción de las viviendas se han utilizado diferentes materiales. Al inicio de la construcción

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

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

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

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

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

Una consecuencia de esta condensación son las manchas y formación de hongos en paredes y techos. 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. Otras consecuencias son: Condensaciones en las ventanas, Moho en ropa y armarios, Olor a humedad, Charcos, Muebles mojados, entre otros. La ventilación favorece además la eliminación de olores desagradables (encierro) y facilita la buena conservación de pintura, pisos, etc. Por esta razón en su vivienda encontrara ventanas con perfiles anticondensación o celosías, ubicados

en la parte superior de las ventanas o puertas con el fin de ventilar los espacios. Adicional a ello, es recomendable realizar la ventilación del apartamento en las mañanas y tardes durante media hora por lo menos.

Precaución

- No obstruir, sellar o retirar los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, etc.
- Abra las ventanas del inmueble diariamente, 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.
- Posterior al uso de la chimenea, realizar una ventilación controlada del apartamento para la renovación del aire y evitar cambios bruscos de temperatura o la variación brusca de temperatura entre el aire interior y los muros o ventanas exteriores pueden provocar humedades.
- Aleje los muebles de los muros y mantenga ventilación constante durante el día, siempre y cuando el clima se lo permita.

Para un sano ambiente interior, recomendamos tener en cuenta la Resolución 223 de 2021 emanada del Ministerio de Salud, en su Anexo Técnico, numeral 3.5.8, establece como recomendación: e) "Tomar medidas para favorecer la circulación y recambio de aire en espacios cerrados o con escasa ventilación. Se recomienda un flujo mínimo de aire equivalente a 4 veces el volumen del espacio a ventilar cada hora".





FILTRACIONES POR CUBIERTA O BALCONES

Mantenimiento

El mantenimiento de las cubiertas debe ser ejecutado por la administración del conjunto, de manera periódica, aproximadamente cada año con personal calificado.

- **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.

Como ya se ha mencionado, las estructuras presentan ajustes en el tiempo, principalmente debido al efecto de Consolidación del Suelo por el peso de la edificación nueva, que genera deformaciones en la estructura y por los eventos sísmicos, alguno de los cuales los sentimos y otros son imperceptibles. Estos movimientos “ajustan” los diferentes elementos de la estructura y pueden modificar sutilmente las condiciones de entrega del inmueble, motivo por el cual recomendamos realizar el mantenimiento periódico a las cubiertas y los sistemas de impermeabilización instalados en su inmueble. De igual forma, es necesario que la administración realice el mantenimiento de las áreas comunes con rigurosidad y periodicidad, apoyado en personal idóneo y especializado, dando cumplimiento a las recomendaciones consignadas en el manual.

Debido a las condiciones de clima de la ciudad de Barranquilla y la exposición al ambiente salino, es posible que la vida útil de los elementos se reduzca si no se realiza un mantenimiento preventivo, por lo que recomendamos realizar seguimientos semestrales a los sistemas de impermeabilización del conjunto residencial que han sido instalados.

FILTRACIONES DE 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.
- Revisar los sellos de silicona en las alfajías de las ventanas, especialmente aquellas que descansan sobre alfajía de concreto, ya que pueden presentar ingreso de agua por deterioro de los sellos.
- Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas.
- Lubricar, bisagras y cerradura con lubricante WD-40, o un producto de similares características, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que escurra 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

Muebles cocina – puertas de comunicación – Muebles baño y cocina – cerraduras - Escaleras

Para la carpintería en general del inmueble, tenga en cuenta:

- Impida que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como líquidos, cemento, estuco, ácidos, entre otros.
- Proteja las superficies adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación, reformas o la movilización de objetos, para evitar que algunos productos u objetos lo puedan deteriorar al entrar en contacto con éstos.
- No coloque objetos metálicos directamente sobre las superficies, ya que los pue de manchar con oxido.
- 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.
- Impedir todo tipo de contacto con líquidos; los elementos son susceptibles a ellos, ya que ocasionan manchas, deformaciones y/o desprendimientos.

En caso de contacto con algún líquido, debe limpiarlo de manera inmediata.

- Garantice la adecuada y frecuente aireación de los espacios cerrados, para evitar la condensación que facilita la aparición de mohos, manchas y olores.
- Impida la exposición directa al sol, ya que ocasiona la decoloración deformación y/o dilatación del elemento. Use cortinas, películas protectoras o similares.
- No maltrate, talle, perforo, golpee, raye, corte, punzone, entre otros, el material de ninguna forma.
- No aplique sobre las superficies tintas indelebles.
- Abrir y cerrar suavemente las puertas del apto y muebles. Antes de abrirlas, revise que el seguro de la cerradura esté retirado.
- No fuerce las maniobras y giros de apertura.
- Mantener en buen estado los topes, rodamientos y bisagras de las puertas del apto y muebles.
- Impida golpes fuertes en los elementos, pues constituye su mayor causa de desgaste.
- No adherir cintas sobre la superficie para evitar el desprendimiento del acabado.
- Impedir que las puertas se cierren fuertemente debido al viento o al maltrato, pues puede afectar su fijación con el muro y/o mueble y su buen funcionamiento.
- Las puertas del apto y muebles, soportan perfectamente su peso y funcionan adecuadamente en condiciones normales de uso, sin embargo, al verse sometidas a otros esfuerzos (peso de niños, objetos colgantes) pueden desprenderse las bisagras y deteriorarse.
- No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los elementos.
- Impedir los golpes fuertes y/o continuos,

especialmente en la zona de los bordes y/o las esquinas, ya que esta es la zona más vulnerable.

- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Hacer mantenimiento preventivo (bisagras, tornillos, cerraduras, rieles y rodachinas), al menos dos veces al año.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (desajustes, ruidos, desprendimientos parciales).
- No use cera, aceites o productos similares, dado que estos productos opacan el material, generan manchas y acumulación de suciedad.
- Revisar la superficie periódicamente para detectar la presencia de dilataciones y, en caso de ser necesario, resanarlas utilizando siempre el personal y material recomendado por el proveedor.
- Utilizar solamente productos garantizados para la conservación del material de acabado.
- Para la limpieza periódica retirar primero el exceso de polvo y luego emplear una tela/toalla/ similar suave húmedo.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y limpiar inmediatamente la superficie.
- Aplicar los productos e instrucciones de limpieza recomendados por el proveedor primero en áreas poco visibles para probar el limpiador, el número de aplicaciones necesarias, la apariencia visual del material después del secado y la efectividad del procedimiento utilizado, para luego decidir si aplicarlo o no sobre la superficie total.
- No aplicar sobre la superficie del material ningún adherente, ya que puede ocasionar daños.
- Aceitar periódicamente todas las bisagras con el lubricante adecuado. Durante el proceso, evite el contacto del lubricante con el material de los marcos, puertas, muebles o pisos.

- Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos.
- La carpintería del inmueble tiene 1 año a partir de la entrega del inmueble, 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.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

MUEBLE DE COCINA

Se compone de un mueble bajo y un mueble alto, ambos con puertas en aglomerado de 15mm acabado en madercor industrializado RH color nepal – EKOFORT.

Debido al proceso de fabricación y armado, los muebles de cocina cuentan con tolerancia de 2mm para su ajuste, lo cual permite su correcto funcionamiento y operación. Debido a estas holguras, los frentes de los muebles pueden presentar algunas desviaciones, las cuales son normales y no vulneran su calidad.

- Evite el contacto con el agua. En caso de algún derramamiento, debe secar de manera inmediata.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

PUERTAS DE COMUNICACIÓN

Las puertas de comunicación son elaboradas mediante la técnica de entamborado, compuestas por dos caras en tablero aglomerado, recubierta una cara en melamina termofundido, interior con bastidores y cartón honeycomb y canto perimetral. El marco de la puerta está compuesto por tablero melaminico y canto. Los marcos de las puertas son color nogal. La puerta es entamborada en Madercor nogal.





MUEBLES DE BAÑOS Y COCINA

El mueble de los baños está conformado por un mueble inferior apoyado en poyo, fabricado en aglomerado de 15mm acabado madecor industrializado RH color nepal – EKOFORT y un mesón Ref. mármol negro Tanzania salpicadero de 10cm en L sin guitarra.

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

- Evite el contacto con el agua. En caso de algún derramamiento, debe secar de manera inmediata.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

Precaución

- La melamina es un material de larga duración, pero todo depende de cómo los cuide.

• Para ello debe mantener el ambiente y los muebles continuamente ventilados; pues el agua o exceso de humedad los dañarán. Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.

• No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.

• Si se derrama algún líquido remuévalo inmediatamente, enjuague y seque.

• Limpiar regularmente con un paño húmedo con jabón suave o detergente líquido o limpiador de muebles y secarlos. No limpiar con varsol, thinner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.

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

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

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

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

- Evite el contacto con el agua. En caso de algún derramamiento, debe secar de manera inmediata.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

Mantenimiento

- Es importante que el aseo de las puertas y el mueble no se haga con líquidos ácidos ni disolventes como varsol, thinner, gasolina, etc. Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- Las almohadillas abrasivas pueden rayar los laminados, alterar el brillo original y hacerlo susceptible a las manchas.
- Evite las quemaduras de cigarrillo sobre las superficies decorativas.
- No ponga sobre los muebles objetos o recipientes calientes, utilice elementos aislantes. Los laminados se pueden despegar a fisurar.
- No deje caer elementos pesados, ni genere altos impactos sobre las superficies.
- Coloque los recipientes sobre la superficie cuidando que la base esté seca.
- No sobrecargue los estantes o entrepaños del mueble para evitar deflexiones.
- Contrario a la tradición hogareña, la madera de sus muebles no necesita protegerse con productos químicos.
- El mantenimiento de los muebles de madera solo requiere que se les pase un trapo húmedo. De hecho, algunos de los limpiadores que se adquieren en el mercado podrían dañar el acabado y/o dejar residuos aceitosos que atraen el polvo.
- Para preservar sus muebles, quíteles el polvo con frecuencia y no use productos aceitosos que, con el tiempo, dejen una película de grasa sobre ellos.
- Evite que productos como el esmalte de uñas, el alcohol (presente en perfumes, licores y medicamentos), se derramen sobre la superficie barnizada.
- Por precaución, use siempre portavasos debajo de copas, botellas, tazas, en fin, todo lo que humedezca su madera y si derrama algún líquido límpielo de inmediato.
- Evite colocar sobre la superficie del mueble tijeras, cuchillos o elementos que puedan rayarlo. Si va a cortar algo use siempre protección sobre el mueble para evitar que lo dañe.
- El polvo que flota en el ambiente es dañino. Si limpia con un paño seco, podría estar lijando sus finos acabados y con el paso del tiempo la capa que protege el mueble se desgastara. Por ello, lo mejor es desempolvar con un paño húmedo de algodón o algún otro material que no desprenda hebras o partículas.
- Otro gran enemigo de sus muebles es la luz solar. Los rayos ultravioleta blanquean el barniz y si se exponen en forma directa, estos se expanden y contraen con tal violencia que la madera puede llegar a rajarse. Reduzca la luz directa por medio de cortinas, persianas, etc.

Consejos para cuidar sus muebles

Sabemos que para usted el cuidado de sus muebles es muy importante. Para mantenerlos siempre con su superficie brillante, libre de rayones y conservarlos de la mejor forma posible. Le brindamos algunos consejos prácticos.

Revisar todos los sellos de silicona cada cierto tiempo, ya que se pueden contraer y dejar una ligera separación.

Tener especial cuidado entre lavadero/lavaplatos

y el tablero; el zócalo del tablero y base la pared y en las uniones entres tableros. Así se impedirá que las filtraciones de agua pudran y deformen el tablero.

CERRAJERIA

Las cerraduras de los apartamentos son suministradas por SCHLAGE tipo manija Harlock

Mantenimiento

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

CARPINTERÍA METÁLICA

Ventanería, Espejos y Barandas en vidrio

Para la carpintería metálica en general del inmueble, tenga en cuenta:

- 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, reformas o la movilización de objetos, para evitar que algunos productos u objetos lo puedan deteriorar al entrar en contacto con el marco.
- 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.

- 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.
- No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el material de ninguna forma.
- No aplicar sobre la superficie tintas indelebles.
- Mantener en buen estado las bisagras.
- Impedir golpes fuertes en los elementos, pues constituye su mayor causa de desgaste.
- No adherir cintas sobre la superficie para evitar el desprendimiento del acabado.
- Impedir que las alas se cierren fuertemente debido al viento o al maltrato, pues puede afectar su fijación con el muro y su buen funcionamiento.
- No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los elementos.
- Impedir los golpes fuertes y/o continuos, especialmente en la zona de los bordes y/o las esquinas, ya que esta es la zona más vulnerable.
- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Hacer mantenimiento preventivo (bisagras, tornillos), al menos dos veces al año.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (desajustes, ruidos, desprendimientos parciales).
- Para la limpieza periódica retirar primero el exceso de polvo y luego emplear un trapo húmedo.

- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y limpiar inmediatamente la superficie.
- No aplicar sobre la superficie del material ningún adherente, ya que puede ocasionar daños.
- Aceitar periódicamente todas las bisagras con el lubricante adecuado. Durante el proceso, evite el contacto del lubricante con el material de los marcos, puertas, muebles, pisos, entre otros.
- Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos.
- La carpintería del inmueble tiene 1 año a partir de la entrega del inmueble, siempre y cuando se lleven a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

El componente metálico tiene especial énfasis en la operación, mantenimiento y cuidado en su apartamento y zonas comunes del conjunto residencial, toda vez que el ambiente de la ciudad de barranquilla es sumamente agresivo y deteriora con facilidad estos elementos metálicos, cualquiera que sea su composición representa una gran exposición a la corrosión atmosférica por la humedad que se encuentra en el ambiente.

Antes de entrar a este punto, es esencial aclarar que existe una diferencia entre corrosión y oxidación. La corrosión es el resultado de una reacción electroquímica donde se ceden electrones de un material a otro. Como la mayoría de los metales contienen electrones, estos se ven afectados por otros materiales con los cuales se realiza este intercambio. La humedad actúa como electrolito facilitando la circulación de iones en solución y por lo tanto acelerando la corrosión

Un factor importante en la corrosión de un metal es el contacto con la tierra, el polvo, agua y aire, pues son componentes que dañan y afectan las superficies de los metales al provocarles manchas y pequeñas picaduras.

En Barranquilla, la corrosión atmosférica tiene un mayor impacto, ya que la cantidad de sales que están diluidas en el mar o mezcladas en el terreno cercano al mar, como el sedimento, generan daños más agresivos en los metales.

De esta manera, las sales marinas producen que en elementos realizados con metales, se vea afectada por corrosiones y, por esa razón, es necesario darles mantenimiento de forma continua.

Además, gran parte de la corrosión del metal en la ciudad se debe a la brisa del mar. Ello se origina por las diferencias en la temperatura. Esto significa que el viento sopla desde el mar hacia la tierra durante la tarde y la noche y en forma inversa en las mañanas. Es así como el viento que llega del mar, acarrea sales y minerales que dañan las estructuras de metal al causarle diversos tipos de corrosión.

Por lo anterior, es imprescindible realizar mantenimiento preventivo a las superficies metálicas, bien sean metal, acero o aluminio.

Este mantenimiento preventivo, debe realizarse por lo menos una vez al mes sobre las superficies para retirar polvo, tierra, salitre o cualquier otro elemento que permita la permanencia de elementos externos que retengan humedad o generen superficies rugosas para la permanencia de agentes oxidantes, por lo que es recomendable realizar limpieza con trapos húmedos para retirar estos agentes. Si la superficie está muy sucia, se puede incluir una mezcla de agua jabón neutro para facilitar el retiro de los residuos extraños al material.

VENTANERÍA

La ventanería del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio color natural, vidrio flotado crudo y templado según NSR10. 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 (en los dos verticales, en el horizontal superior y entre la alfajía y el sillar de la ventana) en la parte exterior contra los muros ya sean de ladrillo o concreto, teniendo cuidado de no permitir el paso de agua hacia el interior y aplicando un cordón de por lo menos 3 mm de espesor. La administración del conjunto debe realizar mantenimientos periódicos, al menos una vez al año, realizando el retiro total del sellamiento inicial y reemplazarlo por un sello nuevo, efectivo para intemperie.

- 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, límpido o similares), amoníaco 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 entren 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.

ESPEJOS

Los espejos ubicados en los baños son calidad Peldar, vidrio flotado de 4mm, con estructura de soporte en tubular de aluminio, silicona neutra y fijación a pared con chazo expansivo de 3/8 * 2".



- 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
- No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, ácido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoníaco 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.
- Cuando se lave las manos, asegúrese que el espejo quede seco, para evitar que produzca ataques de borde.
- 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 del espejo 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 dejar dispuestos artículos de belleza puesto que sus componentes pueden afectar el vidrio y pueden aparecer manchas negras.
- Mantener el mueble sanitario cerrado ya que los vapores contienen amoníaco y pueden atacar al espejo.
- Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoníaco y produce la aceleración de oxidación.
- 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.

Mantenimiento

- La parte exterior de las ventanas está sellada con silicona especial para exterior, cuando se realice el aseo, se debe tener cuidado de no levantarla.
- La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada semestre, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente.
- Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios, rieles y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de las naves.
- No usar limpiadores ácidos o alcalinos para la limpieza, ya que pueden atacar la superficie del cristal. Nunca use limpiadores abrasivos como detergentes en polvo o periódico ya que pueden dañar la superficie de cristal.
- 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.

BARANDAS EN VIDRIO

En los balcones de los apartamentos y escaleras metálicas de algunos de los apartamentos se instalaron protecciones para evitar la caída en altura, las cuales tienen la siguiente especificación:

Barandas balcones

1. Perfil pasamanos acero inox tubular 2 " cal 16,
2. parales en acero inoxidable de 25 x 50 mm cal 16"
3. Vidrio laminado y templado de 5+5 de seguridad.

4. Acabado acero inoxidable.

5. conectores de vidrios acero inoxidable con dilataciones de 1" x 45 mm a vidrios.

Es necesario advertir que estas barandas cumplen la normatividad vigente, no por ello significa desconocer el autocuidado requerido para la operación y uso de estos elementos:

- Evite que personas o niños jueguen en inmediaciones de las barandas.
- No utilice la baranda como punto de sujeción o de anclaje para ningún elemento.
- Evite simular actos temerarios tales como saltar la baranda, utilizar la baranda de silla o asiento, colgarse de la baranda, y otras actividades similares.
- Siempre realice la limpieza de la baranda desde el interior del apartamento, sobre la estructura. No realice ningún tipo de actividad de aseo o mantenimiento desde el lado con posibilidad de caída. Para estas actividades por favor contactar personal idóneo y calificado con cumplimiento de la normatividad para trabajo en alturas.
- Los vidrios de las barandas son el cerramiento del espacio, motivo por el cual recomendamos no desinstalarlos ni manipularlos.
- 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.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Griferías- Aparatos sanitarios – Extractor olores

Las griferías y sifones son suministrados por GRIVAL

Precaución

- Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general de su vivienda.

- No utilice líquidos abrasivos par el aseo de las griferías, ya que deterioran 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 o productos ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.
- No ejerza fuerza en la grifería para cerrar más de su tope normal.
- Es importante que los desechos que se pueden sedimentar en los sifones como tierra, arcilla, arena, etc., se recojan y boten, ya que estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.
- No arroje por los desagües materiales sólidos (pañales, toallas higiénicas, papel etc.), ni líquidos abrasivos, que, deterioran las tuberías, y obstruyan los desagües de sus vecinos. La Constructora NO prestará servicio de garantía en este caso.

Mantenimiento

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

LAVAMANOS

El lavamanos es petit de marca CORONA

Recomendaciones de uso y mantenimiento

- Siempre pruebe la solución de limpieza en un área oculta antes de aplicarla a toda la superficie
- Limpie con un trapo las superficies y enjuague completa e inmediatamente con agua después de aplicar el limpiador. Enjuague y seque las superficies cercanas que se hayan rociado.
- No deje por tiempo prolongado los limpiadores en las superficies.
- Utilice una esponja o trapo suave y húmedo. Nunca utilice materiales abrasivos como cepillos o estropajos de tallar para limpiar las superficies.
- NO utilice cepillos de cerdas o esponjas con un lado abrasivo, pues podrían rayar las superficies decorativas. Limpie estos acabados con agua tibia solamente. Seque con un trapo de algodón o esponja suave.



- La técnica de limpieza ideal es enjuagar completamente y secar dando toques suaves el agua de la superficie después de cada uso.

Las dimensiones del producto son nominales y están sujetas a cambios sin previo aviso.

El desempeño y las especificaciones de este producto cumplen o exceden las normas: ICONTEC NTC 920 Y ASME/ANSI A112.19.2

APARATOS SANITARIOS

El sanitario es de Ref. Avanti plus color blanco brillante.

Precaución

- Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general de su vivienda.
- No utilice líquidos abrasivos par el aseo de las griferías, ya que deterioran el acabado.
- No ejerza fuerza en la grifería para cerrar más de su tope normal.
- Es importante que los desechos que se pueden sedimentar en los sifones como tierra, arcilla, arena, etc., se recojan y boten, ya que estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.
- No arroje por los desagües materiales sólidos (pañales, toallas higiénicas, papel etc.), ni líquidos abrasivos, que, deterioran las tuberías, y obstruyan los desagües de sus vecinos. La Constructora NO prestará servicio de garantía en este caso.

Mantenimiento

- Durante los primeros meses de uso la tubería podrá presentar sedimentos que disminuyen la presión del agua, para esto se debe desenroscar la boquilla ubicada en la salida de la grifería y limpiar el filtro.
- Al sifón se le debe dar uso constante, ya que su función principal además de desagüe, es evitar que olores molestos se devuelvan; un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de

evaporación y deja el tránsito libre dichos olores. Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

- Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, y lavaplatos.

- para evitar obstrucciones. En los eventos de corte de suministro, debe realizarse este mantenimiento para garantizar la presión del agua.

- Goteos en acoples de lavamanos, lavaplatos y sanitarios: Ajustando las tuercas terminales del acople se soluciona el goteo.

- Goteo en sifones: Ajuste con suavidad las tuercas terminales.

- 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 o productos ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.

- No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el elemento de ninguna forma.

- Mantener la superficie libre de cualquier material abrasivo (arena, cemento, tierra, vidrio, residuos metálicos, entre otros) que puedan rayarla.

- No aplicar sobre la superficie tintas indelebles.

- Impedir golpes fuertes en los elementos.

- No dejar caer elementos pesados sobre los elementos

- No usar la taza del sanitario, ni el lavamanos, ni el lavadero, con fines diferentes para el que fue diseñado (no se pare sobre el elemento, no usar como apoyo lateral, entre otros), ya que podría deteriorar el elemento o desajustarlo.

- No dejar objetos que produzcan óxido en contacto con elementos y aparatos.
- Utilizar fuerza moderada al cerrar al accionar la palanca o botón de vaciado.
- No introducir objetos extraños en el tanque del sanitario.
- El tanque de almacenamiento del sanitario debe permanecer tapado.
- Limpiar periódicamente para evitar la formación de manchas.
- 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.
- 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.
- 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.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (no evacuación, evacuación defectuosa o lenta, ruido característico del llenado del tanque no cesa, fuga de agua en la taza, fuga de agua en la base del sanitario, fuga de agua en la llave de suministro de agua al tanque o en la manguera entre la llave y el tanque, no se produce la descarga al accionar la palanca o el botón, entre otros)
- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Si se requiere reemplazar alguna pieza durante el primer año, hágalo directamente con el proveedor para efectos de mantener la garantía. Las partes de repuestos no originales pueden causar daños sobre el elemento.
- Las superficies externas se deben limpiar con una solución de agua jabonosa y el área de la taza con un desinfectante no abrasivo.
- No deje que el agua de la taza del sanitario se seque completamente, ya que, una vez perdido este sello de agua, los olores de la red de desagüe podrían pasar a los espacios interiores. En caso de que el sanitario permanezca sin uso durante tiempo prolongado, revise periódicamente que la taza mantenga el sello de agua y repóngalo cada que detecte una disminución en el nivel del agua.
- Si observa que el tanque de su sanitario no detiene el llenado de agua (cuando sea este el caso), cierre la llave del aparato, vacíelo, coloque el flotador en la posición en la cual su sanitario no quede rebosando, o sea que el nivel de agua sea el marcado en el tanque. Apriete el tornillo, abra y revise de nuevo graduando el flotador hasta que no quede botando agua.
- No utilice tornillos metálicos para ajustar el asiento y/o tapa del sanitario, ya que al entrar en contacto con agua pueden corroerse y manchar la porcelana.

“Las obstrucciones presentadas en los sistemas de desagües son ocasionadas generalmente por uso inadecuado o materiales extraños introducidos por los usuarios dentro de los puntos de desagües. Las labores de inspección y des-obstrucción corresponden a procedimientos de mantenimiento, a cargo de la copropiedad”.

ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERÁMICOS

Los mesones de cocina, baño principal y baño social son suministrados por ACANTHUS.

MESÓN DE COCINAS

El mesón de la cocina es referencia granito silver cromo salpicadero de 7cm, está conformado por piezas de piedras naturales pegadas con resinas. Por ser piedras naturales su color no siempre será uniforme podrá presentar vetas como cualquier otro material natural.

Este material es muy absorbente y sin mantenimiento, podrán aparecer algunas manchas.

MESÓN DE BAÑOS

En los baños de alcobas y principal se encuentran instalados mesones en mármol referencia Tanzania negro.

Las piedras como los mármoles, granitos, pizarras etc., son productos naturales, por lo tanto la presencia de vetas, variaciones en la tonalidad, color y porosidad, son características propias del material.

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

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

Precauciones

- Las piedras naturales presentan porosidades, razón por la cual sustancias líquidas como agua, aceite, vino, tintas, gaseosas, jugos ácidos, jabones, perfumes, etc., que permanezcan varias horas sobre la superficie del mármol o granito será absorbido, lo que ocasionara la aparición de manchas difíciles de quitar.
- No corte ni pique alimentos directamente sobre la superficie, utilice una tabla picadora de madera o plástica.
- Aunque el material tiene buena resistencia al calor, no ponga sobre la superficie ollas recién salidas del fogón, se recomienda el uso de una tabla o vidrio refractaria para realizar dicha actividad.
- Nunca dejar limón, vinagre o algún otro tipo de comidas ácidas (incluyendo aderezos para ensalada) o jugo de naranja o piña, entre otros, directamente sobre el tablero de piedra. Estos dejarán manchas y podrían malograr la piedra.
- Utilice solamente productos de limpieza diseñados especialmente para piedra natural.
- No se pare, siente o ejerza fuerzas adicionales sobre los mesones.

Mantenimiento

- Utilizar limpiadores especiales para piedras nunca destruirán el sellador. Algunos de ellos tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración. Para trabajos más duros de limpieza el utilizar estos limpiadores especiales removerá efectivamente manchas fuertes, pero recuerde siempre ser cuidadoso al emplear el limpiador.
- No utilizar nunca thinner o acetona como líquido limpiador, ya que estos líquidos causaran daño a la piedra.
- Sellar la piedra cada año. Asegúrese que el tablero esté limpio antes de que el técnico haga el sellado. Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como

cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.

- No usar limpiadores abrasivos y esponjas de acero, pues pueden arañar y opacar el acabado. Los productos de limpieza que contengan limón, vinagre o cualquier otro ácido podrían opacar la piedra, incluyendo limpiadores líquidos. (...)”

Recuerde que las anteriores recomendaciones deben tenerse en cuenta de manera diaria, para de esta manera, poder alargar la vida útil del elemento.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

RECUBRIMIENTOS EN PORCELANATO Y CERÁMICAS

Para el piso del apartamento se instaló el porcelanato Ref. Sellado alma beige 60x60cm boquilla concolor junta estrecha 3mm color gris No.151 – del proveedor CORONA, y para el enchape de los baños se utiliza la cerámica Ref. Pietra Italia Beige 60x60cm, boquilla con color junta estrecha 3mm, color beige – del proveedor CORONA.

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

- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.
- No utilice ácidos para su limpieza.
- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado
- La presencia de líquidos u otros fluidos sobre los enchapes, disminuye el coeficiente de fricción dinámico de estos por lo que aumenta el riesgo de resbalarse y caerse, por lo que recomendamos evitar el uso de calzado con suelas de goma, cuero o cualquier otro material que pueda ocasionar una condición peligrosa y producir un accidente. Por lo anterior sugerimos tomar las precauciones necesarias como secar muy bien los enchapes luego de un evento de lluvia en las terrazas y balcones, evitar trasladarse desde áreas húmedas al interior de la vivienda, no correr, no saltar o realizar actividades que aumenten la posibilidad de caída.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

PISOS Y ENCHAPE DE MUROS EN CERÁMICA

Los acabados muros en baños y salpicadero de cocina son Pared Pietra Santa Multicolor CD 30 x 45cm, Pared Plana color blanco brillante de 30 x 45cm y Piso Pared Vancouver Hielo CD 28,5x57 – del proveedor CORONA.

- Han sido instalados con materiales de óptima calidad, tienen una larga duración si se tienen cuidados y mantenimiento adecuado para estas superficies.

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

- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.

- No utilice ácidos para su limpieza.

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

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

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

- Tenga mucho cuidado con los biseles para no golpearlos.

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

- No dejar caer pesos excesivos ni objetos

puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su remplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.

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

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

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

Mantenimiento

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

- Se debe re emboquillar el enchape por lo menos cada año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores.

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

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

- Por recomendación de los proveedores de porcelanato se deben dejar juntas de dilatación en los pisos, estas serán emboquilladas con materiales de poliuretano a diferencia del resto del emboquillado que es de base cementante, en el caso que se requiera retirar el poliuretano

de las juntas de dilatación, por mantenimiento, este debe ser remplazado por un producto igual o similar, para evitar futuros desprendimientos del porcelanato por movimientos térmicos.

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

LAVADERO

El lavadero es en fibra de vidrio línea ECO 60*60 o 70*60 color blanco mate de Firplak

- Evite la colocación de objetos calientes sobre su superficie, ya que puede modificar fácilmente su color por degradación pigmentaria.
- Evite golpes cortantes que puedan saltar el acabado incorporado.
- No utilice ácidos ni soluciones químicas por tiempo estacionario, ya que estos atacarían el acabado del producto.
- Se deben retirar los residuos del cemento o yeso con suficiente agua, debido a que la exposición por largos períodos de Tiempo o soluciones de cemento (Lechada o Mortero) o ácidos para limpieza (Muriático), pueden producir decoloraciones en la superficie de la pieza.
- Tenga especial cuidado, evitando derrames o exceso de humedad en el mueble debajo del lavadero en el momento de realizar el aseo. Seque de manera inmediata cualquier exceso de agua. Para este caso, Colpatria No se hace responsable por daños generados por un uso incorrecto.
- No se pare, siente o ejerza fuerzas adicionales sobre el elemento.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento,

entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

EQUIPOS DE COCINA

Estufa- horno – Campana de recirculación - Lavaplatos

ESTUFA

La Estufa Ref. Cubierta Assento CUB ASL CG 60 INOX ML GN - HACEB

La placa dispone de fogones de distintos diámetros. Para conseguir un rendimiento óptimo de los quemadores se recomienda respetar las normas siguientes:

- Utilice recipientes cuya base tengan un diámetro igual o ligeramente superior al de los fogones.
- Utilice exclusivamente ollas y sartenes con fondo plano.
- Utilice la cantidad de agua correcta para cocinar alimentos con el recipiente tapado.
- No utilice ollas que sobresalgan por el borde de la placa.

No utilice

- Planchas de hierro colado ni cacerolas u ollas de piedra o barro.
- Difusores de calor como rejillas metálicas o de otro tipo.
- Dos quemadores simultáneamente para un recipiente (por ejemplo, un recipiente para pescado).
- Antes de usar el aparato, 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.
- 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 aparato de ninguna forma.
- No forzar los manerales y giros de apertura.
- Impedir golpes fuertes en los aparatos, pues constituye su mayor causa de desgaste.
- No aplicar cargas excesivas sobre el aparato.
- No dejar caer elementos pesados sobre el aparato.
- No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los aparatos.
- No mover o distorsionar los aparatos ni su estructura de soporte.
- Asegúrese de conectar el cable de potencia a un tomacorriente de 120V y 0Hz, y compruebe que tenga conexión a tierra, de lo contrario puede sufrir una descarga eléctrica por fugas de corriente.
- Garantizar el no uso de conexiones erradas o empleo de energía diferente.
- 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.
- 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.
- Asear los quemadores (salida de gas) periódicamente con agua y jabón suave, para evitar el envejecimiento prematuro y permitir que el artefacto funcione bajo condiciones adecuadas.



- No deje sustancias ácidas corrosivas (zumo de limón, tomate, vinagre, etc) sobre las partes pintadas ya que se pueden deteriorar permanentemente.
- No use limpiadores a vapor.
- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Antes de realizar cualquier tipo de mantenimiento cerciórese de que el aparato este apagado y que la llave de paso del gas este cerrada.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía en la cubierta.

- 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.
- Si se requiere reemplazar alguna pieza durante el primer año, hágalo directamente con el proveedor para efectos de mantener la garantía.
- Cerciórese que el fondo del recipiente utilizado cubra totalmente la llama del quemador, de esta forma aprovechará toda la energía calórica.
- Verifique que la base de sus ollas y sartenes sea plana para evitar inestabilidad que ocasione derrames accidentales.
- Nunca encienda las resistencias en vacío (sin nada encima) ya que se puede producir deterioro prematuro (amarillamiento) de la cubierta en acero, la fractura de la cubierta en cristal o el daño de la resistencia u otros componentes internos, debido a una inadecuada disipación de la temperatura
- Para un óptimo funcionamiento, utilice ollas o sartenes secos y de diámetro igual o mayor (máximo 22 cm) al de la resistencia y verifique que su base sea completamente plana, así ahorrará hasta un 50% en tiempo y consumo de gas, además no se presentará amarillamiento del acero de la cubierta y el aro, o la fractura de la cubierta en cristal.
- Cerrar la llave de gas cuando se ausente del inmueble.
- No exponer el aparato al agua o humedad excesiva.
- Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos, con el fin de evitar rayones y abolladuras.
- Compruebe que el tomacorriente y el enchufe tenga conexión a tierra, de lo contrario puede sufrir una descarga eléctrica por fugas de corriente.
- Los quemadores no deben limpiarse cuando aún se encuentren calientes.
- Los alrededores de las parrillas se pueden calentar cuando la cubierta está en uso. Es conveniente mantener a los niños alejados.
- Usar para la limpieza diaria un paño húmedo y luego usar un paño seco.
- La limpieza de las partes metálicas se debe realizar con un paño suave humedecido en agua con jabón o con productos específicos según el tipo de cubierta.
- Emplear un paño húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirarlo con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.
- Cada que ocurra un derrame deberá limpiarse y no dejar acumular los derrames, ya que, ante un nuevo calentamiento del artefacto, se aumentará la adhesión del derrame al metal, haciendo más difícil su limpieza.
- Se recomienda retirar completamente los limpiadores aplicados sobre cada una de las superficies, ya que pueden mancharla al estar sometidos a la temperatura generada durante la cocción.
- Las áreas más próximas a las fuentes de calor tienden a presentar un oscurecimiento cuando no se ha hecho la limpieza con frecuencia. En este caso para recuperar brillo, es necesario una limpieza a fondo con una esponja no metálica o su equivalente.
- Para limpiar residuos endurecidos sobre la resistencia, la placa puede ser precalentada en la posición 2 durante 30 segundos, facilitando el desprendimiento de los residuos, después

de este precalentamiento, limpie los alimentos quemados usando una esponja plástica y jabón en polvo no abrasivo.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble

- La garantía 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.

HORNO

El horno que se entrega en el apartamento es Ref. Horno ARF 60 GAS GRT NE - HACEB

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 éste modo el mantenimiento será sencillo.

- No ponga ollas y recipientes mojados sobre las hornillas; así se consume menos gas para el calentamiento.

- No utilices productos abrasivos.

- Recuerda que tus perillas aumentan la temperatura en funcionamiento

- Antes de encender el Gratinador, verifica que si hay utensilios en el interior del horno o en el cajón calentaplatos que puedan ser dañados por el calor.

- No deje de usar guantes térmicos al manipular alimentos calientes y el producto en funcionamiento.

- Nunca deje el Gratinador del horno en funcionamiento sin alimentos esto puede generar un incendio.

Mantenimiento

- Cuida tu superficie de acero con una mezcla de sal y vinagre blanco, frota con un paño suave, enjuaga y limpia.

- Limpia la superficie con un paño húmedo

- Evita derrames de jugos cítricos, vinagres fuertes o condimentos concentrados ya que pueden atacar el acero.

- Limpia el acero cuando esté frío.

- Limpia con un paño húmedo y jabón.

- Las manchas más difíciles las puedes eliminar con vinagre. Diluye vinagre en agua y deja hervir. Procede con la limpieza habitual.

- Evita dejar la superficie húmeda.

- Mantenga limpios los quemadores, la cubierta de la estufa y el horno.

- Consultar el manual entregado por el proveedor de estufas, horno y campana para un adecuado uso.

- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.

- En caso de ser necesario, el propietario debe solicitar directamente al proveedor las visitas técnicas requeridas.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

- Antes de usar el horno a gas, lea cuidadosamente el manual de usuario y el certificado de garantía.

- No operar el horno a gas si está dañado, funcionando mal o parcialmente desmontado con partes faltantes.

- Impedir el derrame de todo tipo de líquidos; ya que ocasiona manchas, deterioro y/o corto circuito. En caso de derrame límpiolo cuidadosamente.
- No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el horno a gas de ninguna forma.
- No forzar las maniobras y giros de apertura.
- Impedir golpes fuertes en el horno a gas, pues constituye su mayor causa de desgaste.
- La puerta soporta perfectamente su peso y funciona adecuadamente en condiciones normales de uso, sin embargo, al verse sometidas a otros esfuerzos (peso de niños, objetos colgantes) pueden desprenderse las bisagras y deteriorarse.
- No dejar caer elementos pesados sobre el horno a gas.
- No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie del horno a gas.
- No mover el horno a gas ni modificar su estructura de soporte.
- No deje sustancias ácidas corrosivas (zumos de limón, tomate, vinagre, etc.) sobre las partes pintadas ya que se pueden deteriorar permanentemente.
- Asegúrese de conectar el cable de potencia del piloto, a su tomacorriente respectivo a 110V.
- Compruebe que el tomacorriente tenga conexión a tierra, de lo contrario puede sufrir una descarga eléctrica por fugas de corriente.
- Solo usar el horno a gas para uso doméstico.
- Al operar el interruptor del encendedor electrónico de las fuentes de calor de gas, éste no debe mantenerse presionado continuamente por más de 12 segundos. La bujía que otorga la chispa a la fuente de calor de gas podría deteriorarse y reducir su vida útil.
- 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 en acero, 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.
- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Atender al personal de Vanti que realiza una inspección al funcionamiento de los gasodomésticos y al sistema de gas de la vivienda.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía en el horno a gas.
- 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.
- Si se requiere reemplazar alguna pieza durante el primer año, hágalo directamente con el proveedor para efectos de mantener la garantía.
- Cambiar los empaques fisurados o cristalizados.
- Revisar la fijación de los tornillos, apretándolos si es necesario.

- No exponer el horno a gas al agua o humedad excesiva.
- Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos.
- Antes del primer uso encienda el horno durante 15 minutos en máximo, el humo y el olor que se produce es normal y se debe al aislamiento térmico y la resistencia.
- Nunca utilice moldes del mismo tamaño del recinto interior del horno, deje una distancia de 5 cm entre el molde y las paredes del horno para facilitar la circulación de aire caliente.
- Si va a preparar alimentos pequeños (ejemplo: galletas), utilice moldes pequeños, espaciados 1 ó 2 cm entre sí, para facilitar la circulación de aire caliente.
- Ubique los entrepaños en las guías del centro del horno, procure no hacerlo en la guía inferior ya que los alimentos estarán a temperaturas muy altas.
- Durante el uso el horno se calienta. Se recomienda usar guantes largos para manipular el horno y evitar tocar los elementos calefactores dentro del horno. No descuide ni deje los niños solos cuando el horno esté en funcionamiento.
- Se sugiere emplear recipientes de tamaño adecuado con bordes altos, con el fin de evitar que el fondo del horno y las paredes se salpiquen de alimentos durante la cocción.
- El horno no debe limpiarse cuando se encuentre caliente.
- 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.
- El interior del horno a gas debe limpiarse con una esponja que no raye, utilizando agua y jabón. También se pueden emplear desengrasantes que no contengan los elementos relacionados en las obligaciones.
- Emplear un trapo húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del horno a gas, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.
- Limpiar debidamente después de cada uso del horno a gas.
- Se recomienda retirar completamente los limpiadores aplicados sobre cada una de las superficies, ya que pueden mancharla al estar sometidos a la temperatura generada durante la cocción.
- Se sugiere limpiar las partes internas y externas del horno a gas regularmente, con el fin de mantener una adecuada estética y permitir que el horno a gas funcione bajo condiciones adecuadas.
- No use limpiadores a vapor.
- Cuando sobran de comida carbonizada en las parrillas se resisten a la limpieza, se recomienda dejarlas en remojo en agua caliente el tiempo necesario para que estos se ablanden.
- La garantía del horno 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.

Operacion

Como encender tu Horno

Gira la perilla oprímela de 5 a 15 segundos y utiliza el botón de encendido de acuerdo con el modelo de tu horno, si este no lo tiene se debe

utilizar una fuente de calor (encendedor), si tú horno tiene encendido y no te da chispa verifica que esté conectado al tomacorriente

CAMPANA DE RECIRCULACIÓN

La campana extractora que se entrega en el apartamento es Ref. Arezzo 60 V2 NE - HACEB

Recomendaciones

- Limpie la superficie con un paño húmedo
- Evite derrames de jugos cítricos, vinagres fuertes o condimentos concentrados ya que pueden atacar el acero.
- Limpie el acero cuando esté frío.
- Limpie con un paño húmedo y jabón.
- Las manchas más difíciles las puede eliminar con vinagre. Diluya vinagre en agua y deja hervir. Proceda con la limpieza habitual.
- Evite dejar la superficie húmeda.
- Consultar el manual entregado por el proveedor de estufas, horno y campana para un adecuado uso.
- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.
- En caso de ser necesario, el propietario debe solicitar directamente al proveedor las visitas técnicas requeridas.
- La garantía de la campana 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.

LAVAPLATOS

Recomendaciones de limpieza general, uso y mantenimiento de su lavaplatos:

- Enjuague la pieza con agua y seque con un paño o franela suave.
- Puede ser usado también detergente normal desde que no contenga cloro y sus derivados.
- En caso de manchas persistentes o si se torna opaco, utilice vinagre o productos de limpieza apropiados para metales.
- Evite el uso de ácido muriático o hipoclorito.
- No deje objetos metálicos oxidados sobre la pieza por periodos de largo tiempo.
- No use el lado verde de las esponjas de uso doméstico, en superficies de acero inoxidable.
- Limpie frecuentemente con una esponja o paño macizo suave.
- Cuando utilice jabón de alto poder blanqueador enjuague bien con abundante agua.
- Nunca utilice esponja de acero o abrasivo, porque puede rayar y después de limpiar las partículas de acero dejadas en la pieza puede oxidarse deteriorando el aspecto de la pieza.
- Para remover manchas y revitalizar el brillo, utilice una pasta para pulir y remover manchas en superficies de Acero Inoxidable.
- Se recomienda enjuagar el lavaplatos completamente después de cada uso. Un enjuague completo puede conseguirse dejando correr el agua por unos minutos y frotando el área de limpieza con una esponja o tropa suave.
- Seque completamente con una toalla o paño suave el lavaplatos después de cada uso para prevenir el crecimiento de depósitos minerales en la superficie.

- Limpie la superficie frotándola con fuerza por lo menos una vez a la semana, asegúrese de frotar en la dirección de las líneas del acabado.
- Evite exponer el lavaplatos a químicos fuertes, como removedores de pintura, limpiador de hornos, etc. Si el lavaplatos entra en contacto con un químico fuerte, rápidamente enjuague la superficie con agua.
- Deje correr agua fría cuando esté vertiendo agua caliente en el lavaplatos para tratar de minimizar el choque térmico
- Evite generar choques térmicos.

Sustancias que no se deben utilizar por qué atacan el acero:

Ácido muriático, ácido sulfúrico, yodo, derivados del cloro, solución para el revelado de rayos X, esponjillas que rayan o sueltan partículas metálicas oxidables, no limpie con los mismos elementos (trapos, esponjas, etc..) con los que haya limpiado materiales ferrosos.

Adicional a lo anterior, es importante que también tenga en cuenta:

La condensación es el paso de la fase de vapor a la fase líquida, se produce cuando el aire húmedo se enfría por debajo de su punto de rocío, en presencia de núcleos de condensación (iones o polvo), en cuyo caso las moléculas de agua se agrupan formando gotas líquidas.

El agua de condensación se forma cuando el aire caliente y húmedo entra en contacto con una superficie más fría. La humedad del aire se condensa y se precipita, como el rocío en el campo.

Dentro de los ejemplos fáciles para entender el fenómeno están los siguientes:

- Vaso (plástico, vidrio, metálico, porcelana, etc.) se sirve una bebida fría y/o se le adiciona hielo la superficie comienza a sudar, no es que la superficie esté rota o presente defectos en el material, lo que genera esto es el choque térmico del ambiente con la superficie y se crean las gotas.

- Cuando está lloviendo y se cierran las ventanas de un carro y no se enciende el aire, este inmediatamente se empaña y comienza a generarse gotas al interior del vehículo.
- En las mañanas frías los carros amanecen como mojados o con gotas superficiales.
- Cuando tiene algún recipiente en la estufa y lo destapa hay un escurrimiento de gotas de agua
- Cuando se empañan los lentes o gafas.
- Cuando el aire acondicionado de un auto está encendido y se observa que gotea agua por debajo.

Como prevenir la humedad por condensación:

- Limpie y seque todos los utensilios de cocina antes de guardarlos en los gabinetes. Si se usan solo como espacios de almacenamiento, puede usarse carbones, que absorben la humedad, para mantenerlos secos.
- No descongele los alimentos dentro del tanque o lavaplatos de su cocina, la superficie se enfriará demasiado y podrá presentar condensación al interior de sus gabinetes. Se recomienda descongelar los alimentos dentro de recipientes plásticos o sobre rejillas, no directamente sobre el lavaplatos.
- Mantenga los niveles de humedad en su hogar entre 40% y 60%, esto lo puede lograr manteniendo las ventanas abiertas para mejorar la circulación de aire en su casa o apartamento, adicionar rejillas de ventilación a los espacios más cerrados y mantener limpio y seco el espacio de la cocina.
- La "ventilación de choque" es de probada eficacia: abra todas las ventanas de par en par, varias veces al día, durante unos cinco o diez minutos. La corriente facilita el rápido intercambio del aire interior húmedo y caliente con el aire exterior sin que el mobiliario y las paredes se enfrién demasiado.

Recuerde que las anteriores recomendaciones deben tenerse en cuenta de manera diaria, para de esta manera, poder alargar la vida útil del elemento.

INSTALACIONES DE GAS

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

Precauciones

- Si va a realizar alguna modificación solicite se le suspenda el servicio para evitar accidentes.
- Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble deje cerrada las válvulas de los gasodomésticos verifique que todos los registros de dichos aparatos queden cerrados.
- A los gasodomésticos debe realizarse un mantenimiento de acuerdo 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 GASES DEL CARIBE SA. E.S.P
- Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo de los gasodomésticos cada año. Y consultar el manual de cada aparato (Estufa, horno, chimenea y Calentador).
- No debe realizar ninguna modificación al sistema (redes) de gas, en caso de necesitar hacerla se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación.

Cualquier duda consultarla con el personal calificado de GASES DEL CARIBE 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 ocasionados por la combustión de los gasodomésticos.
- Por ningún motivo instale puerta en la zona de la cocina y ropas, está totalmente prohibida por Gas Natural su instalación ya que esta permite la evacuación de los gases tóxicos ocasionados por la combustión de los gasodomésticos.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomas, interruptores, interruptores sencillos y dobles los cuales cuentan con su respectivo aparato eléctrico.

Precauciones

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



- En caso de tener niños se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada, con tapones plásticos.
- En algunos proyectos se han instalado balas halógenas, cuando requiera realizar el cambio de los bombillos retírelo y verifique el número de voltaje que aparece inscrito para reponerlo por uno de igual referencia.
- No es conveniente conectar al mismo circuito más de dos electrodomésticos
- No realice ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas eléctricas, estufas eléctricas, calentadores eléctricos y otros aparatos de alto consumo, ya que puede ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas y diseñadas.
- Evite el uso de multitomas
- Constructora Colpatría No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

Los tomacorrientes instaladas en el mesón de cocina cuentan con las protecciones para el uso normal y eventos aislados. Recomendamos omitir realizar pruebas caseras para su funcionamiento como exposición a líquidos u otros elementos que puedan afectar su funcionamiento. Para identificar sus características revisar la hoja técnica adjunta al presente manual.

SHUT DE BASURAS

Los Shut de basuras, tienen las siguientes características:

- Ductos circulares contruidos en lámina galvanizada cal 18
- Las puertas de los shut son en acero inoxidable .433 X.49 tipo SOCODA
- Evite arrojar cajas de cartón, escombros, etc. Este material deberá ser conducido por escaleras o ascensor directamente al cuarto de basuras ubicado en el Sótano.
- Programar lavados del shut cada 20 días valiéndose de la flauta o punto hidráulico colocado en la parte superior del ducto, con el fin de evitar acumulación de malos olores.
- Revisar constantemente que las tapas del shut estén cerrando bien.
- Evita que los usuarios apoyen las bolsas sobre las tapas para evitar deformaciones en la lámina las cuales evitan que ajusten bien en el momento de cerrarlas

Recomendaciones

- Se recomienda no botar por el shut, basuras de dimensiones mayores a las que puedan ocupar el espacio
- Utilizar las bolsas específicas para identificar el tipo de residuos.
- Verificar que las bolsas estén bien selladas y que sean la adecuadas para los tipos de residuos a depositar.
- Impedir golpes fuertes en las tapas de los shut.
- Los residuos biodegradables como son las comidas, material vegetal, grasas de animales y papel higiénico, deben ser depositados en bolsas resistente y botados por el shut.
- Los residuos especiales como lo son: pinturas, solventes, pilas, baterías, y productos para

la limpieza deben ser depositados donde la administración lo indique y/o en el centro de acopio.

- No se debe arrojar por el shut de basuras: escombros, aceites usados, metales, canecas, botellas, vidrio, cartones ni objetos pesados, bolsas de plástico sino deben ser colocados donde indique la administración y/o en el centro de acopio.
- No se debe arrojar colillas de cigarrillo encendidas o cualquier otro tipo de elemento inflamable.
- Mantenga las tapas de los shut cerradas para evitar los malos olores y deformaciones en las tapas.
- No apoyar las bolsas con residuos en las tapas pues se pueden dañar.
- El administrador está en la obligación de especificar los sitios donde se deben alojar los residuos reciclables, especiales.
- El lavado está cargo de la persona delegada por la administración y el lavado del conducto se debe realizar mínimo una vez al mes.



- Debe evitarse el contacto entre el acero inoxidable y cualquier disolución que contenga cloro, como hipoclorito de sodio, cloruro, ácido clorhídrico, ácido fluorhídrico, thinner, acpm, removedores entre otros. En caso de contacto accidental debe limpiarse inmediatamente con agua des ionizada (preferiblemente).
- No se deberían usar aguas que lleven disueltas sustancias alcalinas que se usan con frecuencia para desinfectar y blanquear la ropa, sobre el acero inoxidable. En caso de uso accidental o de que cayeran salpicaduras sobre la superficie de acero inoxidable, enjuague inmediatamente con abundante agua fría.
- Los limpiadores de plata no deben usarse sobre el acero inoxidable.
- Para eliminar la suciedad, las marcas de dedos, etc., es apropiado usar un paño húmedo o una gamuza.
- Para evitar la contaminación cruzada de partículas de hierro, se debe asegurar que los utensilios de limpieza no se han utilizado con anterioridad para acero "Normal". Es preferible reservar los materiales de limpieza que se utilizan para limpiar el acero inoxidable y utilizarlos sólo para este fin.
- La limpieza de los elementos de acero inoxidable debe hacerse antes de que se acumule una visible cantidad de suciedad o marca de dedos, para que de esta forma se minimice el esfuerzo y el costo de limpieza, así como el riesgo que se altere o se marque la apariencia de las superficies
- En caso de soltarse un empaque y/o tapa, cerradura se debe informar inmediatamente a la administración para su respectivo cambio y/o arreglo. Los materiales deben ser los recomendados por el proveedor.
- Hacer el mantenimiento preventivo cada mes.
- Hacer el mantenimiento correctivo inmediato cada vez que se detecte una anomalía, ya sea cambio de empaque, arreglo de cerradura, tapa desajustada y/o ducto suelto.
- Revisar cada mes, el sello exterior entre el muro y la tapa del shut.
- Revisar la fijación de los herrajes de las tapas de los shut, ajustando si es necesario.
- La persona delegada por la administración debe mantener los espacios en buenas condiciones de aseo.
- Evite arrojar residuos de mayor diámetro a lo especificado en el ducto.
- Evite arrojar productos como cartón, plástico, vidrio, objetos corto punzantes.
- Evite arrojar líquidos inflamables que pueden romper el ducto o generar connatos de incendio.
- Cada vez que se lave el ducto secar con un paño suave las tapas del shut por dentro y por fuera.
- Limpieza diaria con un paño suave en las tapas del shut.
- Hacer la inspección semanal con el fin de evitar taponamientos en el ducto.

RECOMENDACIONES GENERALES

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

- No cernir arena ni mezclar mortero sobre el adoquín, para esta actividad utilice bateas ó baldes.
- No arrojar basura ni sacudir tapetes por las ventanas puesto que esto daña la pintura de fachada.
- No dejar materiales de construcción en las zonas comunes, ya que estos residuos taponan los desagües de los sifones de la plataforma, a los cuales se les debe hacer limpieza por lo menos cada 6 meses.

TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
REVISAR	
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
LIMPIAR	
Sifones	DIARIO
Perfiles de ventanas	CADA 2 MESES
Rejillas de ventilación	CADA 6 MESES
Canales y bajantes de aguas lluvia	CADA 6 MESES
REPONER	
Silicona exterior de ventanería	CADA 1 AÑO
Emboquille de acabado cerámico.	CADA 1 AÑO
PINTAR	
Muros exteriores	CADA 2 AÑOS
Muros interiores	CADA 1 AÑO
LUBRICAR	
Bisagras	CADA 2 AÑOS



CAPÍTULO. 5 GARANTÍAS



GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTORA

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

Se establecen Garantías de conformidad con lo establecido en la ley.

TIEMPOS DE GARANTIA

Las garantías sobre los bienes entregados serán 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 los mismos se deben realizar conforme lo indica el manual del usuario.

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

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

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

Esta garantía cubre:

- Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica.
- Daños en empaques de grifería metálica.
- Daños en empaques de grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
- Humedades en pisos muros cielo raso y cubierta.
- Daños en desagües interiores.

- Escapes en tuberías internas.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Desprendimiento de pisos o enchapes. (La constructora no garantiza el tono exacto de los pisos y enchapes en caso de presentarse reparaciones).
- Defectos de fabricación de pisos y enchapes.
- Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Fisuras y dilataciones por asentamiento. Recuerde que las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.

Exoneración de las garantías

- Eventos de fuerza mayor o caso fortuito: Es importante que el propietario asegure el inmueble, junto con todas las zonas y elementos que lo componen, contra todo riesgo, ante una compañía de seguros legalmente constituida. De la misma manera, la copropiedad debe tener aseguradas todas las zonas y elementos que componen el conjunto residencial.
- Uso indebido del bien y las zonas y elementos que lo componen y los bienes comunes: Por parte del propietario, arrendatario, familiares, invitados, entre otros.
- No atención a las instrucciones de uso, mantenimiento, precauciones del Manual de Propietario y bienes comunes.
- Intervención de terceros ajenos a Constructora Colpatría
- Materiales, elementos, modificaciones, instalaciones, entre otros, realizadas a las especificaciones entregadas por Constructora Colpatría.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

TRATAMIENTO DE FISURAS

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura, **una vez el inmueble cumpla el año de haber sido recibido, finalizando con esta actividad el ciclo de garantías del inmueble.**

Se realizarán tratamientos de fisuras en los muros y placas donde evidencie este fenómeno.

Acabados que instale propietario sobre muros, placas, mampostería como estucos venecianos, enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general todo aquello que haya sido susceptible de modificación, no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario.

En caso de realizarse, el tratamiento antes mencionado, sobre lo que haya sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa modificada*.

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

- A los 12 meses Constructora Colpatria, le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.
- En los muros que el propietario cambie el color deberá suministrar la pintura al momento de realizar el tratamiento de fisura de lo contrario no se podrá realizar esta actividad.
- Únicamente se repararan y pintaran los muros donde se encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.
- Acabados que instale el propietario, como estucos venecianos enchapes en pisos, muros, cornisas, molduras etc., no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario.

SALVEDADES

- No se responde por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte del propietario, por el mal manejo o desatención a las disposiciones contenidas en este manual del usuario suministrado por la Vendedora, 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 y pintura para las reparaciones que deban realizar, en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales, 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.

Es obligación de los propietarios realizar el mantenimiento a las áreas, sistemas y equipos a partir de la fecha de su entrega, siguiendo las recomendaciones de los fabricantes y las contenidas en los MANUALES DE MANTENIMIENTO.

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.

En las fichas técnicas adjuntas al presente manual se incluye información adicional y

complementaria que consideramos debe ser de conocimiento y manejo por parte del propietario y usuario del inmueble, por lo que sugerimos su revisión para alargar la vida de este.

PERDIDA DE GARANTÍAS

No se responde por daño u omisiones por parte del propietario, por mal manejo y desatención de las recomendaciones generales en el cuidado y mantenimiento de los bienes contenidos 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, interruptores, timbre, etc)
- Vidrios y/o espejos.
- Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros
- 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.
- Lavadero en fibra de vidrio.

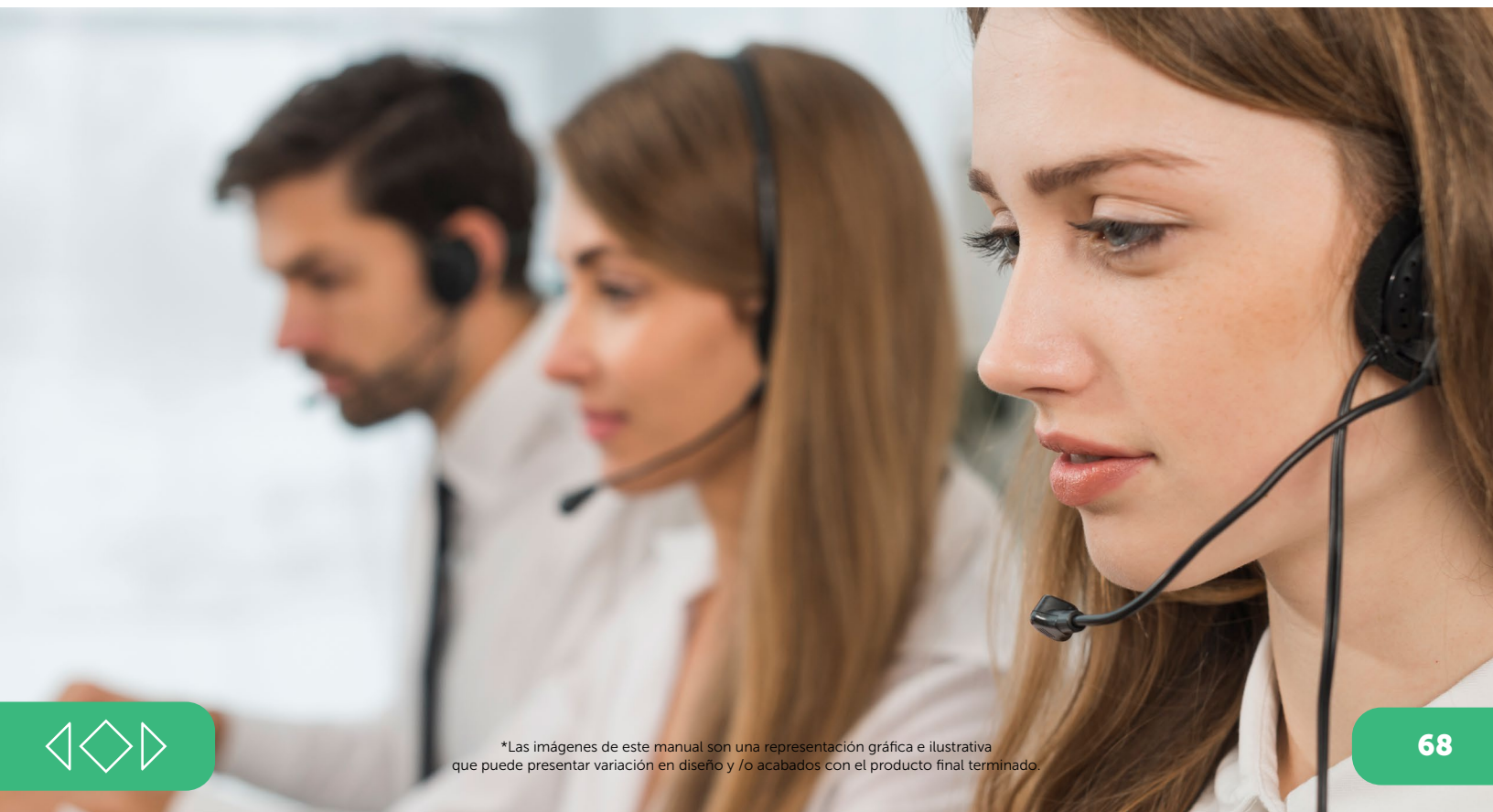
- Aparatos y porcelana sanitaria.
- Grifería.
- Mesones de baño y cocina.
- Carpintería de madera.
- Carpintería metálica: ventanearía.
- Pisos y enchapes.
- Cerraduras.
- Perfiles metálicos

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

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas parabólicas y TV 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, conforme al siguiente paso a paso, deberá informar a Experiencia de Cliente, al correo electrónico **servicioalcliente@constructoracolpatria.com**. Inmediatamente detecte algún problema en su vivienda y este contemplado dentro de las garantías establecidas. LA CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso y fuera de los terminos.

Pasó a Paso para realizar una solicitud de Posventa:

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

1- Si se presentan daños en los gasodomésticos y/o electrodomésticos, el cliente deberá llamar directamente al proveedor. Una vez agotada esta instancia y si es necesario, puede solicitar a servicio al cliente de la constructora, una visita con el equipo de postventas.

2- El propietario puede comunicarse dispuestos para ello:

Correo electrónico

servicioalcliente@constructoracolpatria.com

Teléfono:

601 6439066 opción 0 – Bogotá

Línea gratuita

018000119080 - resto del país

Nuestros horarios de atención

Lunes a jueves: 8 am a 5 pm.

Viernes: 7 am a 3:30 pm.

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

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.

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, mayor de edad.

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.

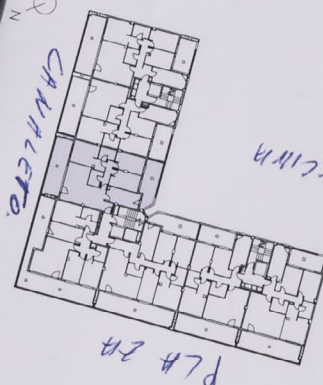
Cuando le lleguen los recibos de servicios públicos que correspondan a consumos realizados antes de la entrega del inmueble, le recomendamos hacer el pago correspondiente y enviarnos al campamento de obra, una fotocopia del recibo cancelado con beneficiario, anexando fotocopia de cédula y cuenta de cobro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



CONJUNTO
ESMERALDA

GRAN CANAL IV

PARQUE RESIDENCIAL VENEZIA SECTOR 8



V05

DATOS DE VIVIENDA

ESCALERA

VIVIENDA

PLANTA

ESCALA:

5

PA

1° a 7°

1:50

SUPERFICIES DE VIVIENDA

SUPERFICIES ÚTILES Planta 1° a 7° Esc. PA
01. Salón-Comedor
02. Cocina
03. Habitación

CAPÍTULO. 6 PLANOS BÁSICOS Y PROVEEDORES



PLANOS BÁSICOS

APARTAMENTOS	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA BALCÓN	ÁREA PRIVADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
APARTAMENTOS TIPO A	70,16 m ²	5,49 m ²	64,37 m ²	76,50 m ²
APARTAMENTOS TIPO B	79,58 m ²	5,67 m ²	72,50 m ²	86,08 m ²

APARTAMENTO TIPO A



APARTAMENTO TIPO B



LISTADO DE PROVEEDORES

PROVEEDOR O CONTRATISTA	PRODUCTO	AGENTE COMERCIAL	CONTACTO
POOL SECURITY SOLUTION SAS	Suministro e instalacion de equipos especiales	CARLOS VIAFARA	cviafara@poolsecuritysolution.com
LYL INGENIERIA INTEGRAL S.A.S.	Construccion cerramiento	LUIS DUARTE	3008465633
L & L JARDINEROS S.A.S.	Suministro e instalacion de pradizacion y jardineria	VICTOR LESMES	3143904503
REDES Y MONTAJES HIDRAULICOS S.A.S	Instalaciones hidrosanitarias externas	TAYRON HERNANDEZ	3176403130
B Y R INGENIERIA DE FLUIDOS S.A.S	Suministro e instalacion de bombas eyectoras	GISELLA GOMEZ	3228848126
E&C BLOQUES S.A.S	Suministro de adoquin	ELABORAMOS Y COMERCIALIZAMOS	3187114419
ALFA	Suministro de tableta gres	YESID ARIZA	3188006968
LADRILLO SANTA FE	Ladrillos de fachadas	LADRILLERA SANTA FE	3182852324
PINTUCO	Suministro de pintura	DIEGO CUARTAS	3229476783
COREV	Suministro de pintura	COREV	3218741387
CORONA	Suministro de ceramicas	DIANA BUITRAGO	3228158580
SODIMAC	Suministro de griferias	FABIAN QUINTERO	3213469945
SODIMAC – CORONA	Porcelana sanitaria	FABIAN QUINTERO	3213469945
WORLD PLAYS	Parque infantil	WORLD PLAY	3115497871
ATLANTICA SOLUCIONES	Suministro de pisos laminados	GUSTAVO OCAMPO	3005965498



CAPÍTULO. 7 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 PROPIETARIOS

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

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

CONSTRUYENDO VECINDAD

Bienes comunes

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

Bienes comunes esenciales

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

Bienes comunes de uso exclusivo

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

GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

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



QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

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

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

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

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

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

RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

El proyecto cuenta con un cuarto de basuras situado a un costado de la portería, este está dividido en tres espacios para facilitar la disposición final de sus residuos (orgánicos, aprovechables y no aprovechables).

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.



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 Colpatria 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 Colpatria y sus clientes

Fecha de edición: Abril del 2023



COLPATRIA
CONSTRUCTORA

