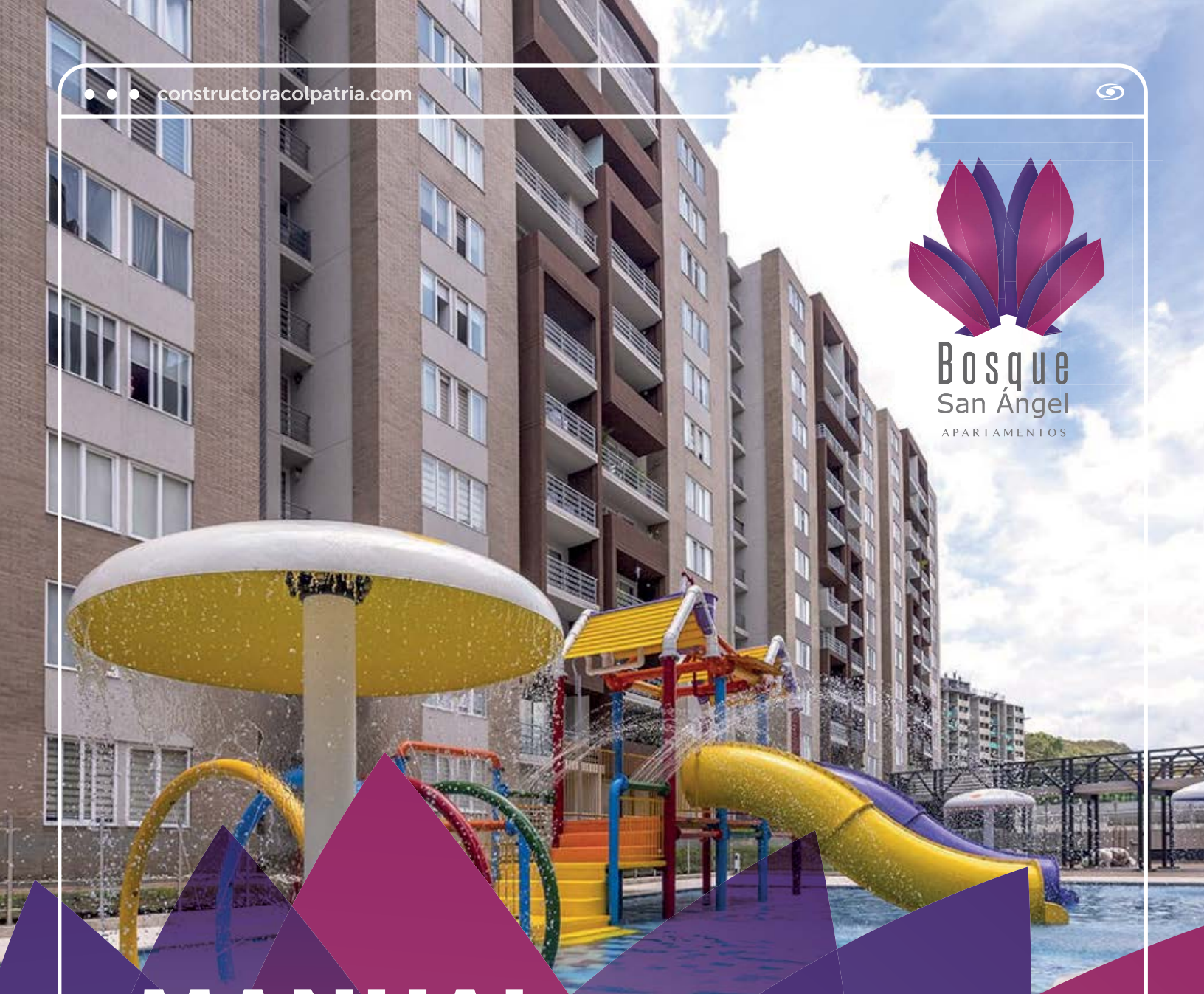


Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

MANUAL DE USUARIO E-3B

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 casa o apartamento.

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

Si tiene alguna duda, con gusto la aclararemos en nuestro Departamento de 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.

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto	BOSQUE SAN ANGEL
Etapa	3B torres 14 y 15
Áreas apto	APARTAMENTO TIPO A Área Total construida: 91.05 m^2 Área construida: 79.94 m^2 APARTAMENTO TIPO E Área Total construida: 85.82 m^2 Área construida: 73.12 m^2 APARTAMENTO TIPO F Área Total construida: 79.88 m^2 Área construida: 67.69 m^2
	APARTAMENTO TIPO G Área Total construida: 59.14 m^2 Área construida: 48.77 m^2
Dirección	CARRERA 6 SUR N°72-80

SERVICIOS PÚBLICOS

IBAL S.A. E.S.P. Acueducto	116
CELSIA S.A. E.S.P. Empresa de Energía	Celsia Tolima 018000 962 222
ALCANOS DE COLOMBIA S.A. E.S.P. Empresa de Gas Natural	01 8000 95 4141

CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono	(571) 6439066 OPCIÓN 0
Línea gratuita	018000119080
Correo electrónico	servicioalcliente@constructoracolpatria.com
Dirección	Carrera 54 A No. 127A - 45 Bogotá D.C.

CONTENIDO

"Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y/o acabados con el producto final entregado" "Las relaciones jurídicas que surja con ocasión de las publicaciones contenidas en el Manual del Usuario, entre los clientes adquirientes de unidades privadas dentro de los proyectos de construcción que desarrolla Constructora 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

Capitulo 1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	**5**
Localización	6
Vías de acceso	6
Composición general	6
Zonas Comunes	7
CAPÍTULO 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN	**9**
Redes y vías externa	10
Sistema estructural	10
Cimentación	10
Estructura	10
Cubierta	10
Fachadas	11
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	11
Instalaciones de gas	15
Instalaciones eléctricas, televisión y telefónicas	17
CAPÍTULO 3 EQUIPOS ESPECIALES	**19**
Equipo de Presión Constante	20
Equipo eyector	20
Equipos bombeo contra incendio	21
Planta eléctrica de emergencia	25
Detección y alarma contra incendios	25
Ascensores	26
CAPÍTULO 4 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO	**29**
Cubiertas	30
Instalaciones eléctricas, televisión y telefónica	31
Detector de humo	31
Muros y placas	31
Fisuras	32
Pinturas	32
Humedad y condensación	33
Carpintería de madera	34
Carpintería metálica	39
Carpintería en PVC	41
Espejos	42
Divisiones de baño	44
Instalaciones hidráulicas y Sanitarias	45
Acabados de enchapes	48
Equipos de cocina	51
Instalaciones de gas	51
Cuarto de basuras	52
Tabla de mantenimientos	53
CAPÍTULO 5 GARANTÍAS	**54**
Garantías ofrecidas por la constructora	55
Tiempos de garantía	56
Sin garantía	56
Como realizar una solicitud de postventa	57
CAPÍTULO 6 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS	**59**
Listado de proveedores	60
Planos básicos	61
CAPÍTULO 7 CONSTRUYENDO VECINDAD	**63**

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

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 1
DESCRIPCIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

Bosque San Ángel se encuentra ubicado en la Comuna nueve (9), sobre la carrera 6 sur, entre calles 66 y 72

VÍAS DE ACCESO

El proyecto cuenta con tres vías principales, estas son: la avenida Mirolindo o Carrera 10 Sur, Avenida Pedro Tafur y la Calle 60, las cuales permiten llegar fácilmente a la carrera 6 sur; por donde se encuentra la portería peatonal y vehicular al conjunto Bosque San Ángel.

COMPOSICIÓN GENERAL

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

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

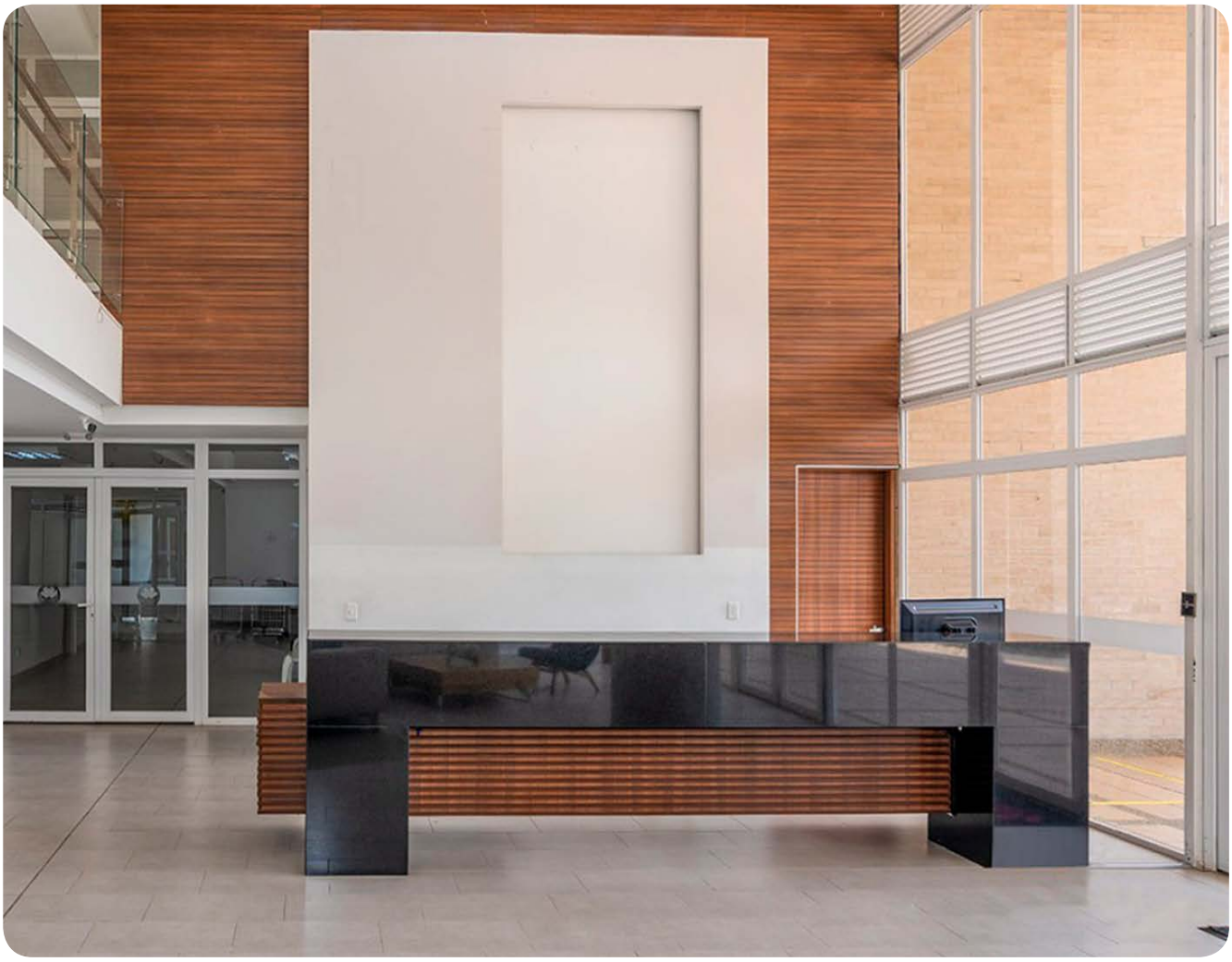
ZONAS COMUNES

El ingreso peatonal a Bosque San Ángel se realiza por la carrera 6 sur o la calle 75, la cual es colindante con el barrio Villa Café. En el primer nivel encontramos la portería, un espacio diseñado a doble altura, con el fin de generar un área más amplía, fresca e iluminada, atravesando esta se encuentra la recepción, sala de espera, administración, servicios de los porteros (baño, cocineta) y un Salón de Juegos. En el segundo nivel encontramos el área de Gimnasio y la Sala de Estar, por último, en el nivel del semisótano encontramos el cuarto de bombas, los tanques de reserva y cuarto de recolección de basuras.

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

Posterior a estas cinco torres, encontramos la segunda plazoleta donde se ubica la zona húmeda del conjunto, esta zona se compone de una piscina semi-olímpica, una piscina recreativa con playa y un acuaparque; que a su vez está dotado por vestidores, batería de baños, y cumple con todas las normas de seguridad vigentes.

El acuaparque es una combinación de un gran espejo de agua con juegos infantiles y chorros de agua; el área de piscinas de Bosque San Ángel está ubicada de tal forma que reciba la mayor cantidad de sol, pero sin impedir que las



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

actividades de la piscina semi-olímpica se vean incomodadas para los usuarios. Dicho esto, las zonas húmedas están planteadas para que toda la familia disfrute agradables momentos.

Con la última etapa se construirá un parque con casas elevadas conectadas por caminos.

Por otra parte, contará con un mini circuito de carreras para niños, un golfito y una cancha múltiple. De fondo podemos visualizar el salón comunal y la zona de BBQ.

Adicional a las zonas mencionadas anteriormente, se encuentra un sendero peatonal, que une todas las zonas, formando un circuito para trote en la comodidad y seguridad de estar dentro del proyecto.

En el manual de zonas comunes esenciales y generales se especifican las instalaciones, características, restricciones y cuidados que deben tenerse frente a las zonas comunes.

Este manual, junto con las copias de los planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, se anexaron al momento de la entrega las zonas comunes a la administración definitiva; de las torres 14 y 15, se entregarán los respectivos planos arquitectónicos, estructurales y técnicos.

El conjunto cuenta con administración definitiva, por lo que las zonas comunes generales de esta etapa serán entregadas a ésta, una vez se termine su construcción.

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

En el manual de zonas comunes esenciales y zonas comunes generales se especifican las instalaciones, características, restricciones y cuidados que deben tenerse frente a las zonas comunes, el cual fue entregado a la administración definitiva.

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

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 2
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

REDES Y VÍAS EXTERNAS

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

SISTEMA ESTRUCTURAL

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

CIMENTACIÓN

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

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

ESTRUCTURA

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

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

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

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

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

CUBIERTA

La cubierta está conformada por placas planas en concreto junto con un recubrimiento en mortero que contiene microfibras, y sobre alistado se impermeabiliza con poliúrea en frío, la pendiente de los alistados desaguan hacia las bajantes ubicadas en los patios internos de las torres, que a su vez se encuentran conectados al sistema de redes de aguas lluvias que van embebidas en las cimentaciones de las torres y recolectadas

finalmente por las instalaciones perimetrales a las cajas de inspección instaladas en todo el proyecto.

El acceso a la cubierta debe ser restringido por la administración definitiva para evitar posibles daños, que pueden ser causados por las instalaciones de TV., cables o antenas parabólicas. La administración definitiva deberá solicitar a estos contratistas una carta de responsabilidad antes de permitir el ingreso al conjunto y hacerle entrega y recibo a los técnicos de las áreas comunes donde van a realizar sus trabajos.

FACHADAS

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

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

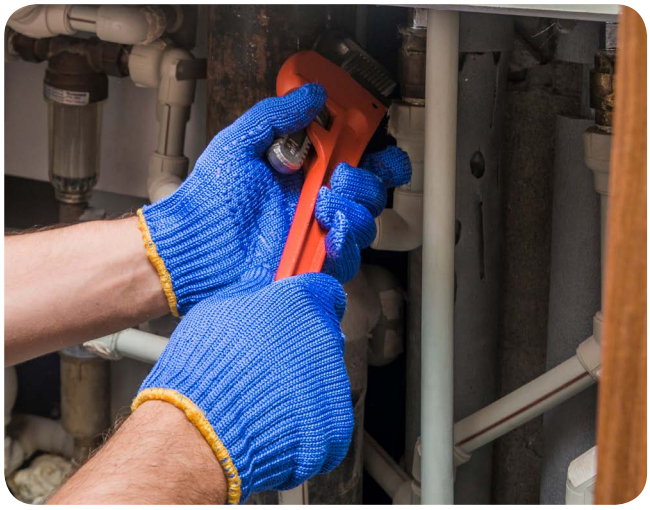
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

RED SUMINISTRO AGUA POTABLE

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

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

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



AGUAS RESIDUALES

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

MEDIDORES DE AGUA

Son suministrados por la Constructora y recibidos por la empresa IBAL S.A. E.S.P. he instalados por personal especializado. Se encuentran localizados en cada piso, en los puntos fijos de la torre, indicando el consumo del apartamento y la dirección del flujo. Son propiedad de la empresa IBAL S.A. E.S.P. y cualquier daño deberá reportarlo directamente a la empresa. Verifique las lecturas de los recibos con la del medidor, así podrá comprobar siempre el consumo de su vivienda.

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.

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

REGISTROS

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

RECOMENDACIONES

1. No altere las instalaciones.

2. No realice instalaciones adicionales a la red, ya que estas están diseñadas para un caudal especifico 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. Adicional a la válvula del gabinete de acueducto que controla el suministro de agua de todo el apartamento, cada baño tiene su registro de control.

TANQUE DE ALMACENAMIENTO CONJUNTO

1. Con esta etapa se entregará un segundo tanque a la administración definitiva del conjunto el cual lavar y desinfectar 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 definitiva del conjunto.

3. Dentro de las responsabilidades de la administración definitiva, se incluye realizar mantenimiento a los equipos de presión una vez al mes, ojalá con el mismo proveedor del equipo.

4. La administración definitiva del conjunto debe revisar que las válvulas estén totalmente cerradas o totalmente abiertas; la posición intermedia deteriora las válvulas y ocasiona ruidos.

INSTALACIONES PARA LAVADORA

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

SIFONES

Es imprescindible que al sifón se le de uso constante, pues su función principal además de desagüe es evitar que olores molestos se devuelvan; un sifón sin uso pierde el agua de su

sello por efectos de evaporación y deja en tránsito libres esto olores. Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

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

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 personal 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, este sellamiento se va deteriorando causando posibles filtraciones en los pisos inferiores.

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

• No 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 flitraciones 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.

INSTALACIONES DE GAS

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

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

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

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

MEDIDORES DE GAS

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

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

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

REGISTROS

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

GASODOMESTICOS

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

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

Las ventilaciones (rejillas de ventilación en la ventana del patio), deben ser permanentes para que haya buena dilución de los productos de la combustión.

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

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

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

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

El sistema de gas fue certificado con los Gasodomésticos descritos en este manual y/o con los puntos sellados sin gasodomésticos (según modificación), si el propietario realiza cualquier modificación en los puntos certificados por Gas Natural será responsabilidad de cada propietario

y debe comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento del (los) nuevo(s) artefacto(s) y certificarlos nuevamente, el costo que esta genere lo debe asumir el propietario.

Todas las instalaciones están recibidas por una empresa certificada por la superintendencia de industria y comercio, ellos dejan constancia de ello y se encuentra anexa en este manual.

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

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

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

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS

SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, telefónicas y TV., están hechas con tubería Conduit de poli cloruró de vinilo (PVC) y con los cables especificados por la empresa pública (CELSIA).

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

PRECAUCIONES

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

• Al conectar cualquier aparato, verifique su voltaje, tipo de clavija y la capacidad del circuito, no hacerlo puede ocasionar daño en las instalaciones o la pérdida del aparato.

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

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

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

MEDIDORES DE ENERGÍA

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

RECOMENDACIONES

• El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración definitiva del conjunto y los operadores de la red. Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse mediante una carta escrita directamente a CELSIA E.S.P. para que ellos efectúen la revisión y el arreglo directamente.

APARATOS DE CONTROL

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

SALIDAS ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales a 110V / 60Hz como: tomas, interruptores, rosetas, balas, interruptores sencillos y dobles; en todos los casos las tomas cuentan con polo a tierra.

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

ILUMINACIÓN

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

CITOFONOS

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

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 estos equipos tienen un (1) año de garantía desde su puesta en funcionamiento. 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.

SALIDA TELEFÓNICA

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

TELEVISIÓN POR CABLE

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

Los daños generados por terceros ajenos a Colpatria, deben ser corregidos de manera inmediata por la copropiedad.

No es recomendable el uso de multitomas, ni la alteración de los circuitos originales.

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 3
EQUIPOS ESPECIALES

EQUIPO DE PRESIÓN CONSTANTE

Este equipo hace parte de las instalaciones especiales y está localizado en el cuarto de bombas, conectado a 2 tanques de reserva de agua. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración definitiva.

El equipo consta de un sistema de presión constante con variador de velocidad por bomba, 3 motobombas con variador de velocidad las cuales constan:

Tres(3) bomba centrifugada de alta presión Modelo IA2H-25-2, fabricada en fundición en Hierro ASTM 48, Clase 30, con diámetros de succión y descarga de 21/2"x 2" roscado NPT, obturación por sello mecánico en cerámica, carbón, y resorte en acero inoxidable, accionadas por motor eléctrico trifásico de 25HP DE ALTA EFICIENCIA @3500RPM, 3F@220/440V, 60Hz, Cuenta con Un (1) Tablero de Control construido, que incluye Tres (3) variadores de velocidad uno (1) para cada motobomba de 25HP, trifásicas a 220V con alternación automática; UN VARIADOR POR BOMBA MARCA YASKAWA O MITSUBISHI JAPONES O SIMILARES

Además, cuenta DOS (2) tanques hidroacumuladores precargados, con membrana flexible en Butyl, con las siguientes características:

• Con capacidad 500 Lts

• Membrana flexible en Butyl aprobada por FDA

• Pre-cargado y probado en fábrica.

• Cuerpo del tanque fabricado en lámina de acero de 1/8" de espesor de alta resistencia, conexión de 1 ¼" para entrada y salida de agua.

• Una válvula de inyección para precarga de aire.

Es un equipo totalmente automático que se activa en el momento en que la presión del agua que llega a su apartamento disminuye. Cuando esto sucede, la primera bomba se prende y se nivela la presión y así sucesivamente. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. En caso de corte por parte del acueducto, el agua almacenada en el tanque de reserva alcanza para dos (2) días de consumo racional.

EQUIPO EYECTOR

Para evacuar las aguas lluvias y de infiltración acumuladas se cuenta con pozos bombeo que fueron entregados en las etapas anteriores, con un tablero de control por cada pozo eyector, para aguas provenientes de sifones, cárcamos y nivel freático.

Es un sistema totalmente automático, operado mediante interruptores de flotador tipo ampolleta de mercurio.

El sistema posee una sirena de alarma que informa que presenta niveles anormales en el pozo y requiere atención inmediata al equipo.

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

RECOMENDACIONES

1. No evacuar elementos, por los aparatos sanitarios y/o las bocas de desagües, que no correspondan al diseño de la instalación: pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón, comida, entre otros, ya que estos elementos podrían obstruir las redes o llegar al pozo eyector y generar daños en el sistema de bombeo.

2. Realizar revisión periódica con personal calificado.

3. Revisar cada 15 días que los switches flotadores se conecten y desconecten en los niveles fijados de operación (prenda y se apague la bomba ó bombas).

4. Revisar que la tubería de entrada al pozo de succión y salida de bombeo esté despejada.

5. Revisar frecuentemente el caudal de bombeo, en caso de detectar cambio en el mismo se debe realizar mantenimiento correctivo.

6. En caso de daño de uno o varios switches flotadores (encargados de activar automáticamente el equipo de bombeo), deberán ser remplazados en el menor tiempo posible.

7. En el caso de operación manual, que solamente se justificará cuando se haya dañado uno ó todos los switches flotadores, se debe prender la bomba únicamente cuando el agua llegue al nivel superior de operación fijado y apagar la bomba cuando el agua llegue al nivel mínimo de operación fijado (Hacer marca muy visible).

8. Realizar mantenimiento correctivo cada que se detecte una anomalía en el sistema (variaciones en el voltaje de entrada al sistema de bombeo, el ruido producido por el funcionamiento del equipo de bombeo es diferente al normal, la bomba no prende, entre otros).

9. Hacer mantenimiento preventivo mínimo una vez al año. Se debe procurar hacer este procedimiento en un día de mínimo caudal y desviando las aguas servidas.

10. Los mantenimientos deben ser realizados por personal calificado.

11. Cada seis meses se debe realizar una evaluación general de la estación de bombeo. Este procedimiento debe hacerlo un técnico especializado.

12. Retirar el material flotante del pozo de succión para evitar que lleguen a las bocas de succión de la bomba.

13. Retirar, mínimo una vez al mes, la arena y/o material grueso sedimentado en el pozo de succión. Para hacer este trabajo cerrar la llegada de las aguas servidas, bombear cuidadosamente hasta el mínimo nivel posible y apagar la bomba.

14. Revisar y limpiar periódicamente los switches de conexión de energía eléctrica del tablero de control. Asimismo, observar que todas las luces de señales funcionen bien. Este procedimiento debe realizarse únicamente cuando haya caudal de llegada y esté desconectado el switch general

15. Conservar el interior y el exterior de la estación de bombeo limpia (sin basura) y con las herramientas, accesorios, materiales, entre otros, en orden.

EQUIPO DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

Equipo entregado a la administración definitiva con las etapas anteriores y consta de un tablero de control, una Bomba eléctrica de impulsión de 18,94 l/s (300 GPM) tipo centrífuga de succión positiva que funcione a una presión de 130 PSI accionada por un motor de 34,0 HP (potencia teórica) y 3500 RPM.

Adicionalmente incluye una Bomba auxiliar Jockey compuesta por un motor eléctrico tipo centrífuga, la cual debe tener la capacidad para bombear un caudal de 1,90 l/s a una presión de 130 PSI, teniendo esta una potencia teórica aproximada de 3,40 H.P.

Este se encuentra ubicado en el semisótano de plataforma 2.

Es recomendable la realización de pruebas periódicas por parte de la copropiedad para garantizar su disponibilidad y el servicio permanente de estos equipos en caso de emergencia.

Es importante tener algunos cuidados con el equipo a fin de obtener los mejores resultados en operación del equipo, los cuales son de responsabilidad de la administración del conjunto:

• Vigilar periódicamente el suministro de corriente eléctrica (voltaje), en cada una de las tres líneas de alimentación, se debe contar con 208 voltios como mínimo para funcionamiento de motores a 220 voltios. Operar el equipo con voltajes inferiores a 208 voltios es causa de pérdida de garantía por daños causados por fallas eléctricas.

• Verificar el consumo de corriente en cada motor comparando con el amperaje de placa.

• Verificar el ajuste de conexiones eléctricas en bornes y borneras, evitar que la suciedad y humedad afecten el buen funcionamiento del tablero eléctrico de control.

• Revisar periódicamente la instalación para detectar cualquier fuga que exista en las áreas de servicio o en la red, las fugas aumentan el número de ciclos de trabajo del equipo y por consiguiente aumentan los costos de operación y disminuyen la vida útil del equipo.

• Se debe revisar semanalmente la presión del sistema observando los manómetros instalados.

• Revisar periódicamente el estado de las luces indicadoras del tablero, reemplazando las que no se encuentren en buen estado.

• Verificar que las válvulas de cheque, y manómetros se encuentren operando correctamente.

• Todas las válvulas de paso (registro) deben permanecer completamente abiertas excepto la válvula de retorno a tanque de almacenamiento.

• Verifique periódicamente el nivel de ruido en motores, si el nivel de ruido aumenta, se debe revisar y posiblemente cambiar rodamientos.

• Las válvulas de la red contra incendio deben permanecer totalmente abiertas.

• Se debe realizar una vez al mes el mantenimiento preventivo de los equipos de presión, por personal calificado. Se sugiere que se realice con el mismo proveedor del equipo.

• En caso de que las labores de mantenimiento en la red general contra incendios supongan dejar fuera de servicio alguno de los sistemas a los que alimenta, se deberá comunicar este hecho y la duración aproximada de las operaciones que se vayan a realizar, para que se tomen las medidas oportunas con el fin de evitar períodos prolongados de desprotección.

• Verificar, una vez al mes, visualmente o de una forma sencilla el estado correcto de elementos o componentes del sistema.

• Accionar, una vez al mes, elementos o componentes del sistema y verificar su correcto funcionamiento.

• Realizar acciones periódicas sobre elementos del sistema para facilitar el correcto funcionamiento de los mismos.

• Revisar periódicamente los gabinetes de la red contra incendio.

• Verificar periódicamente la fecha de expedición de los extintores, los cuales se deben mantener actualizados.

• Verificar mínimo una vez al mes que la red esté en uso y presurizada dentro de los rangos adecuados.

• Realizar anualmente una inspección visual de toda la red de tuberías, verificando y comprobando que no exista corrosión o daño mecánico en los soportes (redes o tramos aéreos).

• Verificar anualmente el correcto funcionamiento de los drenajes de la red.

• Comprobar y verificar anualmente que no existan conexiones a la red no autorizadas, extrañas o ajenas a los sistemas de protección contra incendios.

• Anualmente se debe realizar una inspección visual con la finalidad de detectar posibles daños mecánicos, indicios de fugas o de corrosión en las mismas.

• Realizar mensualmente control del nivel real de los depósitos de agua, con los sistemas de medición de nivel del tanque.

• Revisar mensualmente el estado general del tanque del sistema de bombeo.

• Verificar mensualmente el correcto funcionamiento de los sistemas de reposición de agua al tanque del sistema de bombeo.

• El tanque del sistema de bombeo se debe vaciar para su limpieza y mantenimiento cada que la revisión de la calidad del agua lo amerite.

• En las líneas de alimentación de bombas semanalmente se debe comprobar que las válvulas se encuentran abiertas.

• Revisar mensualmente la limpieza integral del cuarto de bombas, con la finalidad de evitar la presencia de objetos que puedan obstaculizar el paso.

• Revisar mensualmente el funcionamiento de la iluminación de emergencia del cuarto de bombas.

• Anualmente se debe comprobar el funcionamiento de los manómetros mediante manómetro patrón.

• Revisar semanalmente que la válvula de aspiración e impulsión de la bomba principal esté abierta y precintada.

• Revisar semanalmente que la válvula de aspiración e impulsión de la bomba Jockey esté abierta y precintada.

• Verificar semanalmente que el arranque y parada de la bomba Jockey está en posición "automática".

• Verificar semanalmente que el interruptor principal esté conectado.

• Una vez al mes se debe hacer mantenimiento preventivo de las bombas: aceite, empaquetaduras, protecciones mecánicas, pintura, etc.

• Mensualmente se debe realizar en las bombas una prueba de arranque y parada.

• Mensualmente se debe revisar en las bombas el control y reposición de aceite.

• Ajustar las empaquetaduras de las bombas una vez al mes.

• Revisar semanalmente en el tablero eléctrico que el interruptor general este conectado y precintado.

• Revisar semanalmente en el tablero eléctrico que la iluminación de tensión este encendida.

• Mensualmente revisar el estado general tablero eléctrico.

• Revisar semanalmente que las válvulas de aspiración e impulsión de la motobomba estén cerradas y precintadas.

• Revisar semanalmente el estado de carga de las baterías de la motobomba.

• Revisar semanalmente el funcionamiento del sistema de agua de refrigeración del motor de la motobomba.

• Revisar semanalmente el depósito de combustible de la motobomba.

• Revisar semanalmente que la válvula de entrada de combustible al motor de la motobomba este abierta y precintada.

• Semanalmente se debe realizar una prueba de arranque y parada a la motobomba.

• Revisar mensualmente el nivel de agua en las baterías de la motobomba.

• Revisar mensualmente el estado de carga de las baterías de la motobomba.

• Revisar mensualmente el cargador de baterías de la motobomba.

• Realizar mensualmente mantenimiento preventivo a las motobombas: aceite, empaquetaduras, protecciones mecánicas, pintura, etc.

• Revisar mensualmente el nivel de aceite del motor de la motobomba.

• Revisar mensualmente el sistema vigía de la motobomba.

• Revisar mensualmente el estado general de la motobomba.

• Realizar anualmente control de curvas de bombas.

• Realizar anualmente las pruebas de funcionamiento de las alarmas de temperatura elevada del agua de refrigeración, baja presión de aceite, bajo nivel de combustible y sobre velocidad. Los procedimientos de prueba son los determinados por el proveedor del equipo.

• Comprobar anualmente la alineación de la bomba.

• Realizar anualmente cambio o limpieza de los filtros de combustible, aire y aceite.

• Realizar mensualmente una inspección visual comprobando que las válvulas de seccionamiento (indicadoras de posición y de accionamiento lento) se encuentren en posiciones abiertas y precintadas.

• Verificar cada cuatro meses que el bloqueo de las válvulas de seccionamiento sea operativo y de fácil accionamiento, para lo cual se desprecintarán y se operarán repetidas veces desde su posición de abiertas hasta el cierre total. En caso de ser necesario se engrasarán los mecanismos.

• Comprobar cada cuatro meses la facilidad de acceso a las válvulas y la no existencia de elementos que dificulten su operación.

• Revisar, una vez realizadas las operaciones de revisión de las válvulas, que todos los elementos sobre los que se ha actuado quedan en posición de operación normal.

• Comprobar mensualmente que cada hidrante y siamesa sea cómodamente accesible y que su entorno está libre de obstáculos que puedan dificultar su maniobra o la de su equipamiento. Esto incluye, la ausencia de maleza, barro, etc.

• Comprobar mensualmente que cada hidrante y siamesa está correctamente señalizado y que son perfectamente visibles.

• Mensualmente se debe abrir completamente y cerrar el hidrante y las siamesas, con el equipo correspondiente conectado, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y de las válvulas independientes, y comprobar el sistema de drenaje en el caso de hidrantes secos. El par de fuerza necesario para accionar las válvulas no debe requerir el concurso de más de una persona con llave destinada al efecto.

• Inspeccionar visualmente el conjunto, de forma periódica, comprobando su estanqueidad en carga.

• Realizar, una vez al mes, inspección visual del estado de la pintura y de la inexistencia de fisuras y fugas de agua en las tuberías, en las columnas y en los elementos de conexión que sean visibles.

• Limpiar una vez al mes los hidrantes, siamesas y accesorios.

• Reponer cada que sea necesario las guarniciones de goma de las superficies de cierre, juntas de goma de las bridas, platos y demás elementos de conexión.

• Revisar y lubricar mensualmente los mecanismos de accionamiento, ejes y resortes, de las siamesas.

• Anualmente realizar medición de presión en punta de hidrante. Se probará, también de esta forma, el funcionamiento de la válvula y su estanqueidad de cierre.

• Se debe llevar registro de todas las operaciones de revisión y mantenimiento de todos los elementos, tanto las efectuadas por terceros como por personal propio, en los registros deberán figurar los siguientes datos: operaciones efectuadas y resultados obtenidos, valores obtenidos en las medidas realizadas, resultados de las pruebas, reparaciones o sustituciones efectuadas, fecha de realización, identificación y firma del responsable de realizar las operaciones. Estos registros se deben conservar por el término de 10 (diez) años.

• En cada elemento deberá colocarse una constancia física de la realización de los controles, mediante el uso de etiquetas adhesivas o tarjetas colgantes en la que conste la fecha y nivel de revisión.

• En caso de reforma cubra los sensores de humo, debido a que el polvo generado puede activarlos.

GABINETES DE INCENDIO

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

Los gabinetes están dotados con:

• Válvula de globo angular de 1 1/2" tipo reguladora marca Giacomini.

• Manguera de nylon de Ø1.½" de 30 metros.

• Hacha – pico de 4 ½ lb.

• Boquilla chorro y niebla de 1 ½".

• Extintor de polvo de 10 lb.

• Soporte para manguera enrollada.

• Llave spanner.

PLANTA ELECTRÍCA DE EMERGENCIA

La planta de emergencia se encuentra entregada a la administración y es un modelo AC280S y tiene una capacidad de 350 KVA, dicha planta está ubicada en el sótano de la plataforma II.

Su accionamiento es automático ante una pérdida del fluido eléctrico, y solo da servicio de energía a las zonas comunes esenciales e iluminación exterior del conjunto.

DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIOS

Según diseño de seguridad humana se instalaron sensores de humo los cuales son detectores inalámbricos que transmiten señales de alarma cuando se detecta humo. La sirena integrada del detector inicia una señal de alarma. 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.

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

Estos sensores son autónomos e independientes del sistema general

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

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

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

La activación accidental o voluntaria de cualquiera de estos dispositivos manuales iniciará la activación de la alarma general del edificio, indicando el inicio del plan de evacuación implementado por la copropiedad

ASCENSORES

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

TENGA EN CUENTA

1. Este equipo es parte integral del edificio y, por lo tanto, es propiedad de todos. Se debe cuidar.

2. Elija solo el piso al cual desea ir.

3. Haga un correcto uso del carrito de mercado o similares, evitando golpear puertas o el interior de la cabina.

4. 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

5. Si ingresa con bebes o mascotas, tenga las precauciones del caso con las puertas del ascensor o ingrese simultáneamente con ellos

6. No se debe jugar o saltar dentro del ascensor. Esto puede activar el sistema del gobernador de velocidad ocasionando un bloqueo

7. Mantenga siempre libre de obstáculos las entradas del hall y la cabina

8. No se debe retener el ascensor en un piso, bloqueando las puertas con objetos

9. No coma ni fume dentro del ascensor

10. Presión el botón de alarma solamente en caso de ser necesario

11. 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.

12. 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 Ud informará sobre lo sucedido.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Nunca abra las puertas de hall cuando el ascensor este en normal funcionamiento.

17. 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.

18. 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.

19. No debe manipularse por personal ajeno, elementos propios del equipo.

20. 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.

21. Elimine todos los obstáculos que puedan impedir el cierre de puertas.

22. Nunca deben existir obstáculos en el pozo que impidan el desplazamiento libre del ascensor.

23. Verifique que disponga de citófonos interconectados.

24. Verificar que no se presente humedad en el PIT o zona de amortiguadores.

25. 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.

26. No arroje basura o líquidos por el espacio que queda entre el quicio de cabina y el quicio de hall.

27. 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.

28. 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.

29. Las sustancias químicas como ácidos no se deben utilizar para limpieza ni deben permanecer en contacto con la lámina decorativa.

30. 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.

31. No toque las superficies con las manos (el sudor y la grasa deteriora el brillo de la lámina)

32. 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.

33. 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.

34. Cuando las puertas llevan largo tiempo abiertas, el sistema de seguridad activa una alarma que advierte al usuario que debe dejar de obstruirlas.

35. Una vez las puertas se cierran el ascensor lo traslada al piso correspondiente.

36. 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.

37. Debe evitarse el vandalismo para mantener el equipo funcionando correctamente y en condiciones estéticas aceptables.

38. En caso de falla del equipo no trate de forzar las puertas ya que esto implica riesgos personales y físicos para el equipo.

39. 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.

40. Evite bloquear las puertas con objetos para detener el ascensor.

41. Evite mantener las puertas abiertas mientras conversa con una persona que está fuera del ascensor.

42. Presione el botón de alarma solamente en caso de necesidad.

43. Mantenga siempre libre de mugre y obstáculos las entradas del hall y la cabina.

44. Cuando se efectúe limpieza en los pisos, en lugares cercanos alas puerta 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.

45. 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.

46. 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.

47. No use limpiadores con base de amoniaco o cloro, estos pueden dañar los bordes o la parte posterior del espejo.

48. (El constructor) entrega a la administración definitiva de 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 y su manipulación, en especial, cuando sea necesario realizar trasteos o traslado de material, para evitar el deterioro del equipo.

49. 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

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

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

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 4
RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

CUBIERTAS

FILTRACIONES POR CUBIERTA

MANTENIMIENTO GENERAL

El mantenimiento de las cubiertas debe ser solicitado por los propietarios y ejecutado por la administración del conjunto, aproximadamente cada año con personal calificado. Se recomienda realizar un aseo cada tres (3) meses a las cubiertas ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones, en temporada de lluvias se recomienda realizar inspecciones mensuales de la misma.

Se recomienda realizar una inspección completa y aseo de mantenimiento cada seis (6) meses a las cubiertas 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.

Revisar y reparar la impermeabilización la cual se puede afectar por la temperatura ambiental y la temperatura de la superficie que esté en contacto con el aire.

La cubierta está compuesta por una membrana líquida de poliurea en frío para la impermeabilización y protección. Producto bicomponente que forma una membrana continua, elástica, con excelentes propiedades mecánicas y de adherencia.

Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta y plataforma de primer piso es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar los sellos perimetrales y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento

En las placas de cubierta, flanches, gárgolas y marquesinas se debe hacer un mantenimiento preventivo para evitar futuras filtraciones.

Para las bajantes de aguas lluvias ubicadas en cubierta, se recomienda una limpieza cada tres meses, esto con el fin de evitar posibles taponamientos en las bajantes y así evitar posibles humedades o inundaciones. La cubierta cuenta con gárgolas de rebose que dan al interior de los patios.

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.

• El acceso a la cubierta debe realizarse de manera controlada y solo podrán acceder a ella, personal especializado (de 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. Adicional a lo anterior, la constructora No se hará responsable por los daños generados por terceros ajenos a la empresa, por la falta de mantenimiento de la copropiedad o por el uso incorrecto que se le dé a la zona.

• 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.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS

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

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

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

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

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

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

No realice ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas eléctricas, estufas eléctricas, calentadores eléctricos y otros aparatos de alto consumo, ya que puede ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas y diseñadas.

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

DETECTOR DE HUMO

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

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

MUROS Y PLACAS

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

La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo-resistencia no solamente de su vivienda sino de toda la edificación, en este caso la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las
Unidades residenciales.

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

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

Por el sistema estructural utilizado, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones en su acabado final, las cuales deben estar dentro de las tolerancias de las normas NSR10, y de ninguna manera afectan la calidad del inmueble.

FISURAS

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

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

PRECAUCIÓN

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

Muros en bloque se debe instalar chazos en las pegas (juntas) y no directamente sobre el bloque. Utilice taladro para realizar fijaciones y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno.

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

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

Proteja los filos de los muros con esquineros para evitar daños en los trasteos, o por adecuaciones que requiera hacer. Constructora Colpatria, no se hace responsable por daños generados por terceros ajenos a la empresa.

TRATAMIENTO DE FISURAS

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

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

Teniendo en cuenta lo anterior, el tratamiento de fisuras se realizara a los 12 meses de haber cumplido la entrega el del inmueble, después de ejecutar dicha actividad el mantenimiento lo debe realizar el propietario.

MANTENIMIENTO

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

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

PINTURAS

Se debe esperar 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.

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

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

(VENTILACIÓN- FILTRACIÓN- CONDENSACIÓN)

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

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

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

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

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

FILTRACION POR VENTANA

MANTENIMIENTO

• 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 secar con un paño, la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

• Revisar el estado y buen comportamiento de los sellos de silicona en el perfil de la ventana, que se encuentre en perfectas condiciones, actividad que debe realizarse semestralmente. Si encuentra deficiencias, se debe reemplazar/reponer el sello de silicona

• Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas.

• Lubricar, bisagras y cerradura con WD–40, o un producto de similares características, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que escurra por el marco, con esto evitará ensuciar y deteriorar la pintura.

• Limpie las superficies de PVC 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.

PRECAUCIÓN

• 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.

• Aleje los muebles de los muros y mantenga una ventilación constante durante el día, siempre que el clima así 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".

CARPINTERÍA DE MADERA

MUEBLES Y PUERTAS

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 puede 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, perfore, 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 de garantía, 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, desportilles, roturas, entre otras que No hayan quedado consignadas en el Acta de Entrega.

MUEBLE DE COCINA

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

MUEBLE ALTO

Estructura en Láminas de PELIKANO ESTÁNDAR, Color ARTIKO 15 mm enchapadas con cantos 0,5mm altura mueble cocina de 624mm y profundidad de 300mm.

MUEBLE BAJO

Estructura en láminas de PELIKANO RH , Color CAFÉ ESPRESSO 15 mm, enchapadas con cantos 0,5mm, fondos PELIKANO estándar 6mm color CAFÉ ESPRESSO para los cajones altura mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.

• 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.

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

PUERTAS DE COMUNICACIÓN

PUERTA ACCESO PRINCIPAL

Entamborada con caras en melanina estándar color ROVERE 6 mm, estructura interna en honeycomb y bastidores aglomerados RH, con 2 ranuras horizontales equidistantes, pintadas de negro, enchapada en sus cantos en color similar de 0,5 mm. Vanos 990 mm x 2355 mm

PUERTA ALCOBA PRINCIPAL

Entamborada con caras en melanina estándar color ROVERE 6 mm, estructura interna en honeycomb y bastidores aglomerados RH con 3 ranuras horizontales equidistantes, pintadas de negro, enchapada en sus cantos en color similar de 0,5 mm. Vanos 890 mm x 2355 mm

PUERTA ALCOBAS Y BAÑOS

Entamborada con caras en melanina estándar color ROVERE 6 mm, estructura interna en honeycomb y bastidores aglomerados RH con 3 ranuras horizontales equidistantes, pintadas de negro, enchapada en sus cantos en color similar de 0,5 mm. Vanos 790 x 2355 mm.

PUERTA BAÑOS

Entamborada con caras en melanina estándar color ROVERE 6 mm y estructura interna en honeycomb y bastidores aglomerados RH con 3 ranuras horizontales equidistantes, pintadas de negro, enchapada en sus cantos en color similar de 0,5 mm. Vanos 690 mm x 2355 mm.

MARCOS

AGLOMERADO RH 15m color ROVERE con cantos en 0.5 mm, 2 largueros de 2400mm y cabezal de 1000mm en color similar

• 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.

CLOSET Y VESTIER:

Láminas de pelikano estándar, Color ROVERE 15 mm enchapadas con cantos 0,5mm, con fondos pelikano estándar 6mm color ROVERE para los cajones.

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

• 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.

MUEBLES BAÑOS

MUEBLE BAJO

Láminas de pelikano estándar, Color ROVERE 15 mm enchapadas con cantos 0,5mm altura mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.

MUEBLE LAVADERO

Láminas de pelikano estándar, Color CAFÉ ESPRESSO 15 mm enchapadas con cantos 0,5mm altura mueble cocina de 787mm y profundidad de 550mm.

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

• 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.

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

PRECAUCIÓN

Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos. No limpiar con Varsol, thiner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.

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

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

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

MANTENIMIENTO

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

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

CARPINTERÍA METÁLICA

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

Las barandas de los puntos fijos verticales y balcones son pasamanos en tubo metálico de 1 ½" aguas negras, con un espesor de 2.5 mm; parales en platina metálica de 2" x ¼" de diámetro, con espesor de 6 mm; y tubo intermedio metálico de 3/4" aguas negras, con espesor de 2.5 mm, contempla accesorios de fijación. Acabado con anticorrosivo y luego pintado de color gris.

PARA LA CARPINTERÍA METÁLICA EN GENERAL DEL INMUEBLE, TENGA EN CUENTA

1. Impedir que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el material de ninguna forma.

6. No aplicar sobre la superficie tintas indelebles.

7. Mantener en buen estado las bisagras.

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

8. Impedir golpes fuertes en los elementos, pues constituye su mayor causa de desgaste.

9. No adherir cintas sobre la superficie para evitar el desprendimiento del acabado.

10. 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.

11. No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los elementos.

12. 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.

13. Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.

14. Hacer mantenimiento preventivo (bisagras, tornillos), al menos dos veces al año.

15. Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (desajustes, ruidos, desprendimientos parciales).

16. Para la limpieza periódica retirar primero el exceso de polvo y luego emplear un trapo húmedo.

17. 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.

18. No aplicar sobre la superficie del material ningún adherente, ya que puede ocasionar daños.

19. 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.

20. Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos.

21. La carpintería del inmueble tiene 1 año de garantía, a partir de la entrega del inmueble, siempre y cuando se lleven a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones.

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

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

CARPINTERÍA EN PVC

VENTANERÍA

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

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

PRECAUCIÓN

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

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

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

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, acido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoniaco etc, estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes

• No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.

• Emplear un trapo suave húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.

• Evitar excesos de agua en paños, al momento de la limpieza.

• Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.

• Evitar la acumulación de polvo, material particulado o alcalino sobre la superficie.

• Impedir que la superficie de los vidrios entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.

• Utilizar solamente productos garantizados para la conservación de la superficie.

• Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoniaco 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, thiner, 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

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

PRECAUCIÓN

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

La limpieza de los vidrios se puede hacer con limpiavidrios o detergentes comunes y agua.

En los espejos se debe tener especial cuidado evitando la penetración de agua y limpiadores por detrás, ya que puede dañar el material reflectivo en forma permanente.

• 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, acido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoniaco etc, estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes

• No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.

• 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 amoniaco y pueden atacar al espejo.

• Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoniaco y produce la aceleración de oxidación.

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

DIVISIONES DE BAÑO

Las Divisiones para las cabinas de los baños son en vidrio templado incoloro de 6 mm, bordes pulidos y brillados, su apertura es batiente y traslapado los vidrios, accesorios en acero inoxidable.

MANTENIMIENTO

Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de los cuerpos móviles en las ventanas.

Para limpiar los marcos de las ventanas, se recomienda repasarlos con un paño suave o esponja embebida en agua jabonosa, elaborada con un litro de agua y una cucharada grande de detergente. Y en ningún caso con productos como ACPM, thiner, varsol, alcohol, etc.

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

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

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

• Abra y cierre las divisiones con cuidado. Evite cualquier tipo de golpe. Si bien, los vidrios son templados, no significa que son irrompibles. La constructora No se hace responsable por este tipo de daños.

• No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, acido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoniaco etc, estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio, pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes.

• No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.

• 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 amoniaco y pueden atacar al espejo.

• Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoniaco 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.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

GRIFERÍAS- APARATOS SANITARIOS- SIFONES

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

PRECAUCIÓN

• Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general.

• No utilice líquidos abrasivos para el aseo de las griferías puesto que deterioran el acabado.

• No ejerza fuerza en la grifería para cerrar más de su tope normal.

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

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

MANTENIMIENTO

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

• Durante los primeros meses de uso la tubería podrá presentar sedimentos que disminuyen la presión del agua, para esto se debe desenroscar la boquilla ubicada en la salida de la grifería y limpiar el filtro.

• Al sifón se le debe dar uso constante, ya que su función principal además de desagüe es evitar que olores molestos se devuelvan; un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de evaporación y deja el tránsito libre dichos olores, reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

• Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

• Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, y lavaplatos para evitar obstrucciones.

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

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

SANITARIO

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

RECOMENDACIÓN

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

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

• 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, thiner, 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.

• Sí 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.

GRIFERÍA LAVAPLATOS

La grifería para Lavaplatos Monocontrol Koral -GRIVAL

• Para mantener en buen estado la grifería del lavaplatos es necesario darle un mantenimiento periódico que ayude a evitar la formación de sedimentos y óxido que dañen el acabado de las piezas y su correcto funcionamiento.

• Seque los residuos de agua tras cada uso, para ello, haga uso de un paño de microfibra. El secado ayudará a impedir que los componentes del agua se sedimenten y manchen la superficie.

• La sal y la cal del agua son los principales elementos que dañan los grifos, por ello es necesario evitar acumulaciones de líquido; este daño se verá reflejado en la pérdida del brillo de los grifos en primer lugar, y posteriormente en su oxidación y rotura.

• Realice una limpieza periódica, usando una mezcla de agua con jabón suave, enjuague y elimine todo tipo de residuo.

• De ninguna manera use productos abrasivos que contengan amoniaco y ácidos que No use fibras, detergentes, solventes y/o pulidores, entre otros, pues pueden dañar la superficie del elemento.

• Limpie el filtro o rejilla de manera periódica, de esta manera permitirá que el agua fluya correctamente. El filtro de un grifo se encuentra en el extremo de la boquilla y tiene la función de atrapar todos los materiales que pueda contener el agua. Si no realiza la limpieza de esta parte, el grifo se obstruirá y el caudal de agua se verá disminuido. Para limpiar la rejilla o filtro retire la pieza del cuerpo del grifo, usando una llave inglesa, en caso de ser necesario.

• 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.

• pueden dañar la superficie, sobre todo en los grifos con acabados cromados.

GRIFERÍA LAVAMANOS

La grifería es de ref. KORAL MEDIA MONOCONTROL -GRIVAL

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

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

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

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

LAVAMANOS

El lavamanos es de referencia MUEBLE PONTUS VITAL, marca CORONA.

RECOMENDACIONES

• Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, para evitar obstrucciones.

• A la salida de cada grifo se encuentra un filtro o aireado que hará que el chorro sea suave y no salpique.

• Se recomienda desmontarlos periódicamente para su aseo, teniendo en cuenta que el filtro retendrá sedimentos contenidos en la tubería en el agua.

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

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

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

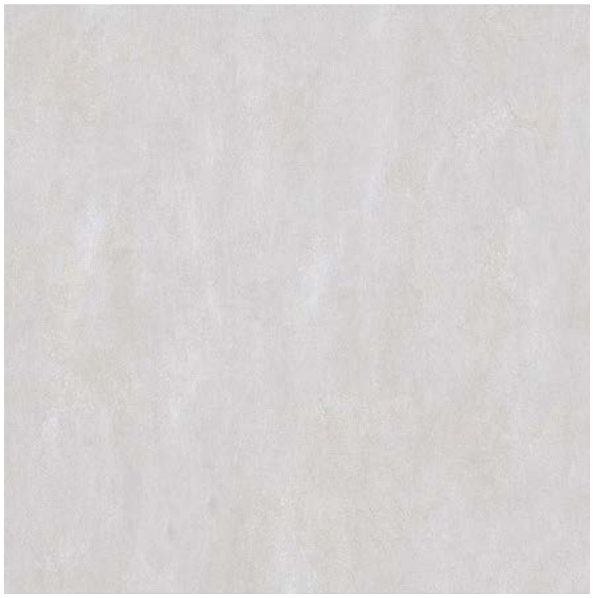
• Las modificaciones que se realicen dentro del inmueble, después de ser entregado al propietario, son por cuenta y riesgo del propietario; si estas afectan de alguna manera las instalaciones existentes, se perderá la garantía que la Constructora ofrece para las

• instalaciones hidráulicas. La Constructora NO prestará servicio de garantía en éstos casos.

ACABADOS DE ENCHAPES

ZONA SOCIAL, ZONA ROPAS, COCINA, HALL Y HABITACIONES

En los pisos de estas áreas se instaló, VANCOUVER color hielo de formato 60X60, Natural Brillo/ Mate, del proveedor CORONA



ENCHAPE DE BALCONES

En la zona de balcones, el enchape instalado es el ETRUSCA, en tres tonos distintos

ENCHAPE PISOS Y MUROS PARA LAS CABINAS BAÑOS

La cabina cuenta con un piso instalado referencia Piso Pared Now Gris Caras Diferenciadas 30x60

y en los muros Pared Basaltina Beige Multitono 30.1x75.3, el proveedor es CORONA.

MANTENIMIENTO

El aseo en las baldosas se debe hacer con un limpiador neutro y un buen enjuague; para finalizar seque la superficie hasta dejarla reluciente, esto se hace dos veces por semana durante el primer mes en los enchapes recién instalados, posteriormente todo lo que se necesita es barrerse a diario y brillarse con un trapo húmedo.

No es necesaria la aplicación de cera, ya que sólo con la limpieza se mantiene el brillo natural.

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

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

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

Para trasladar muebles u objetos pesados debe levantar y no correrlos.

Mantenga sus zapatos limpios, instalando un tapete en el acceso, la arenilla o piedras incrustadas en estos pueden rayarlo.

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

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

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

MESONES COCINA

Mesón ref. HIMALAYA WHITE : Brillado, terminado en chaflán invertido y matado al filo E=2 cm. Incluye salpicadero.

PRECAUCIONES

Las piedras naturales presentan porosidades, razón por la cual sustancias liquidas 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 liquido 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.

LAVADERO

El lavadero será de referencia ECO 60 x 60 cm con poceta color arena.

No utilice ácidos ni soluciones químicas por tiempo estacionario, ya que estos atacarían el acabado del producto.

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

EQUIPOS DE COCINA

ESTUFA Y HORNO

PRECAUCIONES Y MANTENIMIENTO

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

Para su limpieza, retire las hornillas con sus bases y limpie con cualquier detergente, vuelva a poner las hornillas en su sitio verificando su adecuada conexión.

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

Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado

POCETA

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

RECOMENDACIONES

Limpie diariamente con agua y jabón líquido, usando un trapo limpio y suave en la misma dirección del pulido del acero.

Enjuagar y secar muy bien para mejor conservación del acero.

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

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

INSTALACIONES DE GAS

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

PRECAUCIONES

Si va a realizar alguna modificación solicite se le suspenda el servicio para evitar accidentes. Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble deje cerrada las válvulas de los gasodomésticos verifique que todos los registros de dichos aparatos queden cerrados.

A los gasodomésticos debe realizarse un mantenimiento de acuerdo a las instrucciones suministradas en el manual y garantía del fabricante.

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

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

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

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

CUARTO DE BASURAS

RECOMENDACIONES GENERALES

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

No dejar materiales de construcción en las zonas comunes, ya que estos residuos taponan los desagües tanto de los sumideros como de los sifones de las peatonales, a los cuales se les debe hacer limpieza por lo menos cada 6 meses.

No cernir arena ni mezclar mortero sobre el adoquín, par esta actividad utilice bateas ó baldes.
No arrojar basura ni sacudir tapetes por las ventanas puesto que esto daña la pintura de fachada y tapona los sifones de desagües localizados en los senderos peatonales.

• 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.

• Los residuos biodegradables como son las comidas, material vegetal, grasas de animales y papel higiénico, deben ser depositados en bolsas resistentes.

• 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 colillas de cigarrillo encendidas o cualquier otro tipo de elemento inflamable.

• El administrador está en la obligación de especificar los sitios dende se deben alojar los residuos reciclables, especiales.

• El lavado está cargo de la persona delegada por la administración.

• 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.

• 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.

• La persona delegada por la administración debe mantener los espacios en buenas condiciones de aseo.

• Evite arrojar líquidos inflamables que pueden generar connatos de incendio.

Acatar las recomendaciones dadas por el personal profesional de la obra, dentro de las mínimas normas de urbanidad. Estamos a su servicio.

TABLA DE PERIOCIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
LABORES DE INSPECCION Y MANTENIMIENTO	
Instalaciones sanitarias	CADA 6 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
INSPECCION Y LIMPIEZA	
Tanques de agua (limpieza y desinfección)	CADA 6 MESES
Impermeabilización tanques	CADA 6 MESES
Canales y bajantes de aguas lluvia	CADA 3 MESES
Canales y bajantes de aguas lluvia (Invierno)	CADA 1 MESES
Sifones de lavamanos	CADA 6 MESES
Rejillas de ventilación	CADA 6 MESES
INSPECCION Y REPOSICION	
Impermeabilización cubiertas	CADA 1 AÑO
Silicona exterior de ventanería	CADA 1 AÑO
Emboquille de acabado cerámico.	CADA 1 AÑO
PINTURA	
Muros exteriores	CADA 3 AÑOS
Muros interiores	CADA 2 AÑOS
LUBRICAR	
Bisagras	CADA 2 AÑOS

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

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

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.

SALVEDADES

No se responde por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte del propietario, por el mal manejo o desatención a las disposiciones contenidas en este manual, que contiene las indicaciones generales sobre cuidado y mantenimiento de los bienes.

No se responderá por las modificaciones que el propietario ejecute en las unidades privadas, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños correrán por cuenta del propietario.

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

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

Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones en el acabado de muros y placas, característica propia de los inmuebles, las cuales de ninguna manera afectan la calidad del inmueble.

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

TIEMPOS DE GARANTÍA

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

GARANTÍA POR 1 AÑO (UNO) EN LOS ACABADOS.

Esta garantía cubre los elementos que presenten mal funcionamiento o desgaste inusual aun teniendo el uso adecuado.

Se deben seguir las recomendaciones citadas el capítulo tres (3) Uso y mantenimiento, en el 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.

SIN GARANTÍA

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

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

• 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 Colpatria.

• Materiales, elementos, modificaciones, instalaciones, entre otros, realizadas a las especificaciones entregadas por Constructora Colpatria.

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

• 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.

Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble en todos los elementos y/o zonas que componen el inmueble y/o zonas comunes.

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

En todas las viviendas

• Aparatos eléctricos: tomas, rosetas, interruptores, timbre, etc.

• Vidrios y espejos.

• Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.

• Lavaplatos.

• Cerraduras.

• Aparatos y porcelana sanitaria.

• Mesones de cocina.

• Grifería.

• Carpintería de madera y metálica.

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

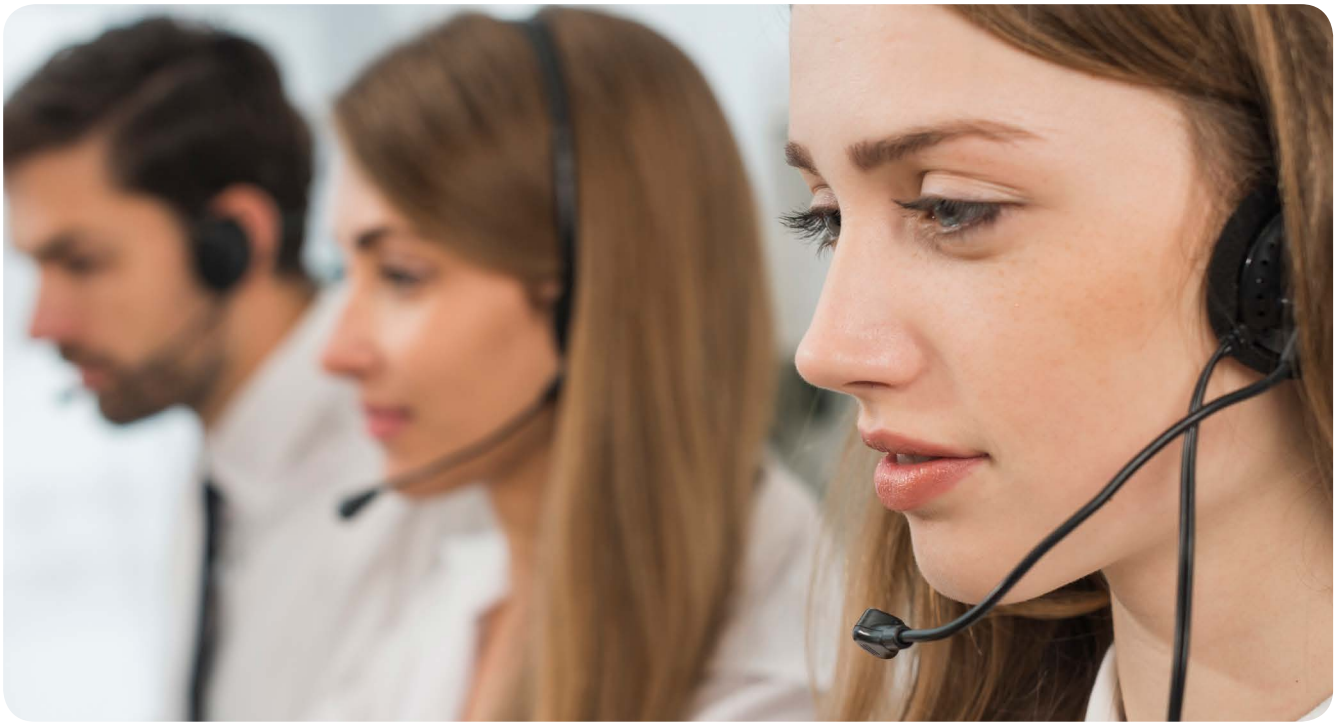
Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas parabólicas y TV.

(Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica causan daños en cubiertas y fachadas); dichas instalaciones deben ser coordinadas con la administración, los daños causados son responsabilidad de las empresas prestadoras del servicio.

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

CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD DE POST-VENTA

De acuerdo con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación o realizar cualquier reclamo o solicitud, esta deberá ser informada a la Gerencia de Servicio al Cliente al Teléfono **6439100 Opción 0** en Bogotá D.C., o en la línea gratuita **018000119080** para el resto del país, o al correo electrónico **servicioalcliente@constructoracolpatria.com**, o personalmente en la oficina central



ubicada en la **Cra. 54A N° 127 a 45, Bogotá D.C.**, inmediatamente se observe o detecte algún problema y que este contemplado dentro de las garantías establecidas.

La Constructora no responderá por los daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

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

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

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

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

Una vez terminada la intervención de garantía, es importante que usted reciba a satisfacción los arreglos realizados, y deberá firmar una orden de servicio para cerrar el caso.

Recomendación importante

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

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

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

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 6
PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS

LISTADO DE PROVEEDORES

SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
APARATOS SANITARIOS				
Juego accesorios	Kite de accesorios referencia Koral	CORONA - GRIVAL	60(1) 404 4884	Manzana G casa 5 Jordan 9ª etapa
Lavamanos	Porcelana lavamanos pentus 60 con des lvs	CORONA	60(1) 404 4884	
Sanitarios	Procelana sanitario RF Smart	CORONA	60(1) 404 4884	
APARATOS ELÉCTRICOS				
Tomas/interrruptores/balas	Futura color blanco legrand	EDELCO	266 2200	Clle 60 Nº 4-48
ACABADOS CERÁMICOS				
Enchapé Piso apartamento	VANCOUVER hielo de formato CD 60X60	CORONA	60(1) 404 4884	Manzana G casa 5 Jordan 9ª etapa
Enchape piso baño principal	Piso pared Now gris CD 30X60	CORONA	60(1) 404 4884	
Enchape muro baños	Ceramica pared estructurada Basaltina gris 30.1x75.3	CORONA	60(1) 404 4884	
Enchape balcones y patios	Entrusca mocca, chocolate y sahara de 27x7cms	ALFA	267 5516	Cra 5 Nº 74-51
CARPINTERÍA DE MADERA				
Puertas acceso	Ref. arquitectónica (con 3 ranuras horizontales) en honeycomb, bastidor en tablex y canto 0.5mm 4 lados, caras en melanina de 6mm. Marco en melanina de 15mm recto en medidas de 8 cm. Cerradura pomo acceso harlock ref. 001 Ps o similar. Acabado melamina colo Roveré de pelicano	MADECENTRO	3128922738 3123798192	AVENIDA EL FERROCARRIL # 25-68 IBAGUE
Puertas habitaciones	Ref. arquitectónica (con 2 ranuras horizontales) en honeycomb, bastidor en tablex y canto 0.5mm 4 lados, caras en melanina de 6mm. Marco en melanina de 15mm recto en medidas de 8 cm. Cerradura manija alcobas harlock ref. 341 o similar. Acabado melamina colo Roveré de pelicano			
Puertas baños	Ref. arquitectónica entamborada (con 2 ranuras horizontales) en honeycomb, bastidor en tablex y canto 0.5mm 4 lados, caras en melanina de 6mm. Marco en melanina de 15mm recto en medidas de 8 cm. Cerradura manija baño harlock ref. 342 o similar.			
Closet y vestier	Láminas de pelikano estándar, Color ROVERE 15mm enchapadas con cantos 0,5mm, con fondos pelikano estándar 6mm color ROVERE para los cajones.			
Mueble cocina alto	Aglomerado acabado melamina Espersso Poro Pelikano de 15mm Estructura interna (chasis) en aglomerado color Blanco Marquez. Bisagras cierre lento. Canto rigido de 1mm.			
Mueble cocina bajo	Aglomerado acabado melamina Espersso Poro Pelikano de 15mm Manija oculta en aglomerado acabado melamina. Bisagras cierre lento. Modulo cajones con cajón oculto Estructura interna (chasis) en aglomerado color Blanco Marquez. Canto rigido de 1mm.			
CERRADURAS				
Puertas	Pomo harlock ref 001, 587, 341, 342, 344 o similar	ELEMENTO ARQUITECTONICO	313 684 9146	Carrera 22 Nº 97-44 Bogotá
MESONES				
Granito cocina	Himlaya whitw Marmisol con salpicadero de 10cms	Marmoles, maderas y piedras	60(1) 526 3177	Cll 161 Nº 21-81 Bogotá
GRIFERIA				
Grigería duchas	DH monocontrol koral pro sd dh. balance	CORONA - GRIVAL	278 5181	Manzana G casa 5 Jordan 9ª etapa
Grifería lavamanos	Koral media Monocontrol			
VENTANERÍA				
Ventaneria	PVC	TERMOVENTANAS	320 729 1890	Calle 3 Nº 3-51 Duitama
EQUIPOS DE COCINA / GASODOMESTICOS				
Estufa	Estufa de empotrar Ref. Centeno-Haceb	HACEB	01 8000 511 000	Calle 19 No. 69 B - 06 Bogota dennys.nino@haceb.com
Campana Recirculadora	Campana OKRA 60V3 inox			
Horno	Masala 60 NG GN			
Calentador	Assento CPG 10lt tiro natural TN blanco			

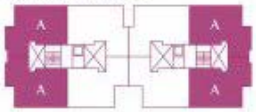
*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

PLANOS BÁSICOS

Apto. Tipo A

Área total construida: 91.05 m²

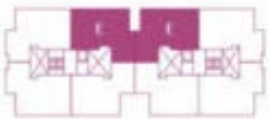
Área privada: 79,94 m²
Área común: 10.29 m²
Área balcón: 4.13 m²



Apto. Tipo E

Área total construida: **85,82 m²**

Área privada: 73,12 m²
Área común: 9,76 m²
Área balcón: 2,94 m²



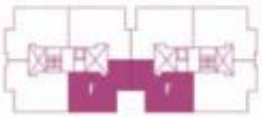
*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa
que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

PLANOS BÁSICOS

Apto. Tipo F

Área total construida: **79,88 m²**

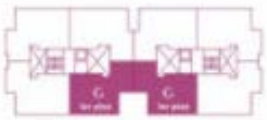
Área privada: 67,69 m²
Área común: 9,24 m²
Área balcón: 2,95 m²



Apto. Tipo G

Área total construida: **59,14 m**

Área privada: 48,27 m²
Área común: 7,45 m²
Área balcón: 3,42 m²



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

Bosque
San Ángel
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 4
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.

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

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.

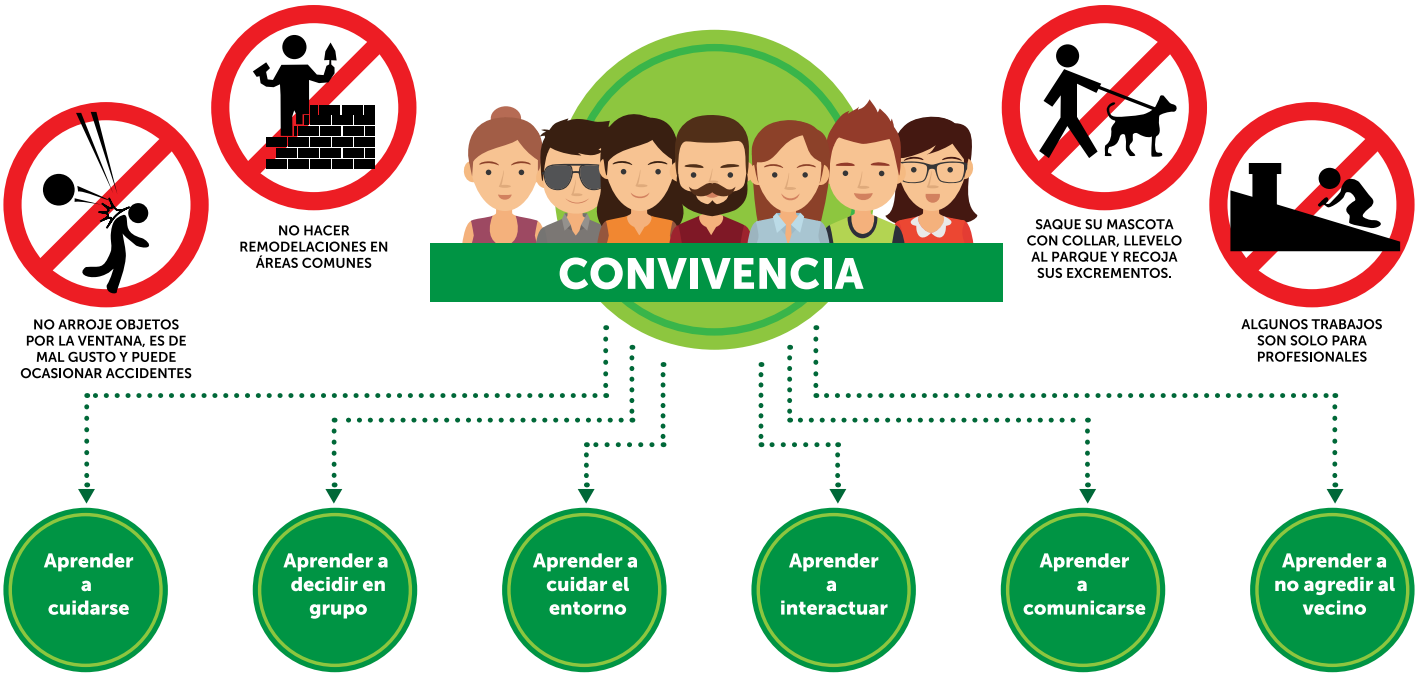
Comité de Zonas Comunes: Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

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.



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

QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

01 Al hacer una remodeación 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 domínio, 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 divido 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.

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

"¿cómo 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

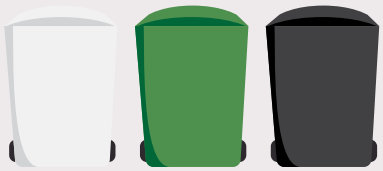
Un aspecto fundamental para el cambio de los patrones de gestión de residuos ha sido la estrategia de economía circular a través de la cual se busca que los materiales permanezcan por un mayor tiempo circulando en los ciclos productivos. Para materializar esta circularidad, se requiere del compromiso 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".

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

RECOMENDACIONES GENERALES

Separar los residuos en bolsas pequeñas



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: Noviembre del 2022

COLPATRIA
CONSTRUCTORA