

MANUAL DE USUARIO

BIENVENIDO

ESTIMADO CLIENTE

Bienvenidos a Constructora Colpatria S.A

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

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

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

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

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



INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto Golondrina

Etapa UNO

Área apto 288 Aptos.
Apto Tipo A - AREA: 54,78 m²
Apto Tipo A1-AREA: 54,59 m²
Apto Tipo B - AREA: 35,54 m²
Apto Tipo C - AREA: 46,89 m²

Dirección CALLE 116 # 42B-91

Sector ALAMEDA DEL RIO

SERVICIOS PÚBLICOS

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

ELECTRICARIBE 115
Línea de atención al cliente www.electrizaribe.co

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

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 Colpatría S.A. y las empresas que ofrecen sus productos o servicios en ese documento, es totalmente autónoma e independiente; por lo que, se informa que dicha relación no vinculan en forma alguna a Constructora Colpatría S.A., sociedad que en ningún caso será responsable por perjuicios sufridos en desarrollo de las mismas, especialmente por los derivados de la calidad de los productos o servicios contratados ni responderá por garantías contractuales o legales"



ÍNDICE

Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO 5

- Localización 5
- Vías de acceso 6
- Composición general 6
- Zonas Comunes 7

Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 8

- Redes y urbanismo externo 9
- Sistema estructural 9
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias 10
- Instalaciones de gas 13
- Instalaciones eléctricas y telefónicas 14

Capítulo 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO 16

- Humedad y condensación 18
- Carpintería de madera 21
- Carpintería metálica 22
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias 23
- Acabados de cerámicos 23
- Ventilación para gasodomésticos 24
- Instalaciones eléctricas 25
- Manejo de residuos de obras 25
- Tabla de mantenimiento 26

Capítulo 4 GARANTÍAS 27

- Garantías ofrecidas por la constructora 28
- Tiempos de garantía 28
- Pérdida de garantía 30
- Como realizar una solicitud de post venta 30

Capítulo 5 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS 32

- Listado de proveedores 33
- Planos básicos 34

Capítulo 6 CONSTRUYENDO VECINDAD 36

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

CAPÍTULO.1

DESCRIPCIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial GOLONDRINA – ETAPA 1, está ubicado en La Calle 116 N° 42B-91 Barrio Alameda del Río y hace parte del desarrollo inmobiliario a construirse por etapas denominado GOLONDRINA

VÍAS DE ACCESO

Cuenta con importantes ejes viales como la Avenida circunvalar y la carrera 43 eje vial de Alameda del Río.

El conjunto contará con vecinos de origen comercial (centro comercial), institucional y deportivo (sede de la selección Colombia de futbol).

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



COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto GOLONDRINA ETAPA I, consta de 3 torres de 12 pisos cada una, con 8 apartamentos por piso, para un total de 96 apartamentos. Dos puntos fijos por torre con ascensor cada uno.

El parqueadero de etapa I posee 94 estacionamientos distribuidos así: 29 estacionamientos externos para visitantes 59 para residentes, 6 parqueaderos son para personas con movilidad reducida. Todos los parqueaderos están ubicados a nivel, en primer piso.

Como complemento se encuentra la zona de ciclero ubicada al costado derecho de la vía de acceso al conjunto, el cual es de uso de todo el desarrollo inmobiliario

En la parte inferior de portería, se encuentra el tanque y cuarto de bombas, los cuales son de uso para las futuras etapas del desarrollo inmobiliario.

Los apartamentos cuentan con sala, comedor, balcón, cocina y zona de oficios, alcoba principal con disponible para baño, baño social, hall de circulación, alcoba.

Todos los espacios se han diseñado para contar con una adecuada iluminación y ventilación.





El acceso al conjunto tanto vehicular como peatonal, es controlado por la portería ubicada en la Calle 116 N°42B-91, la cual hace parte de las zonas comunes.

ZONAS COMUNES

GOLONDRINA ETAPA I cuenta con zonas de recorridos peatonales que le permite al residente desplazarse cómodamente a cada área del conjunto. Parqueaderos de personas con movilidad reducida y visitantes, así como parqueaderos para residentes. La zona de portería está conformada por lobby, garita para vigilantes, casilleros, baños de vigilantes, cuarto técnico, cocineta, administración, salón social, salón de niños y baños para dichas áreas.

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

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

Este manual de zonas comunes, junto con las copias de los planos arquitectónicos, estructurales, hidro-sanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, se anexa al momento de entregar las zonas comunes; Cuando se entregué el 51% de los inmuebles.

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



CAPÍTULO.2

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

*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.



REDES Y URBANISMO EXTERNO

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

SISTEMA ESTRUCTURAL

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

Cimentación

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

La cimentación profunda está conformada por 98 pilotes en cada torre y con una cimentación superficial compuesta por una placa aligerada de 1,00mt de alto.

Estructura

La estructura del edificio está definida como un sistema industrializado, compuesto por losas y muros estructurales en concreto; este conjunto está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Como los muros que constituyen la vivienda cumplen una función estructural; son completa y definitivamente inamovibles. Con lo anterior está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en los espacios de los apartamentos y en especial en los muros que lo conforman.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

- Las dilataciones que se presentaran entre muros, muros y losas, son propias del sistema constructivo, que se originan por los asentamientos del edificio y al comportamiento de los diferentes materiales. Esto quiere decir que estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.

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

Los concretos utilizados en los elementos estructurales son:

F'c = 4000 PSI, para muros de 1ero a 4to piso.

F'c = 3500 PSI, para muros de 5to piso a 12avo piso.

F'c = 3000 PSI, para losas.

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

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.

"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

Constituida por una placa de concreto. Cuenta con un recubrimiento que impermeabiliza y drena las aguas lluvias hacia los bajantes planeados en el diseño hidrosanitario de la edificación, el sistema consta de imprimante, Morter Plas N_4 + Morter Plas AL_80 + pintura bituminosa en traslapis.

El acceso a la cubierta es por la continuación de las escaleras que llevan del piso 12 a cubierta. Este acceso debe ser realizado únicamente por personal idóneo y capacitado, el cual debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, toda lo relacionado con el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) el cual debe ser adelantado por la administración.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Red de Suministro de Agua Potable

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

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

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

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

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



Red de Desagües

Para la red de desagües tanto de aguas negras como de aguas lluvias se instaló tubería en P.V.C sanitaria. Para aguas negras (Bajantes en 4" y colectores en 6", 8" y 10") y aguas lluvias (Bajantes en 4" y colectores en 6" y 8") dichas redes están conectadas a pozos y cajas de inspección conectados a la red pública.

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

Medidores de agua

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



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

Registros

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en cada piso, dentro de los apartamentos se encuentran ubicados registros de corte en la zona de cocina.

Instalaciones para lavadora

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora, con el punto disponible para que el propietario instale la grifería.

Equipo Hidroneumático

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

El equipo está compuesto por tres motobombas con variador de velocidad marca BARNES. Además cuenta con tanque hidro acumulador de 300 litros de volumen.

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

garantías de los equipos por parte del fabricante.

En caso de corte por parte del acueducto el agua del tanque de reserva alcanza para 24 horas de consumo racional.

Sifones.

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

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

Se recomienda realizar mantenimiento de los sellos hidráulicos de los sifones de los apartamentos y zonas comunes mínimo cada 15 días; las revisiones de operación de estos deben ser validados mínimo cada 2 meses y en época de lluvia mínimo cada semana, con el fin de advertir posibles taponamientos por materiales



u objetos extraños que puedan ingresar al sistema e impedir el correcto desempeño. La operación y mantenimiento de este sistema es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial. Para los sifones ubicados en los balcones y terrazas de apartamentos, es responsabilidad del residente realizar el mantenimiento de estos.

Equipo eyector

Para evacuar las aguas lluvias acumuladas a nivel de cuarto de bombas, se dispone de dos bombas eyectoras, conformado por dos bombas sumergibles cada una, capaces de suministrar un caudal de 190 galones por minuto a una altura de 10 mts, las cuales son de operación automática. En el caso de aguas negras estas van directas a las cajas de inspección.

Se recomienda para una larga vida útil de estos equipos hacer aseo y desalojo de sedimentos por lo menos una vez al mes, es necesario un mantenimiento preventivo por lo menos cada dos meses y en temporadas de lluvias, es necesaria una revisión semanal. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto

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

Equipo de bombeo contra incendio

En caso de emergencia se encuentran instalado un equipo contra incendio en el cuarto de bombas. Consta de una bomba principal centrífuga con caudal de aprox. 300 gpm. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

Gabinets de incendio.

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

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



INSTALACIONES DE GAS

Suministro

Cada edificio cuenta con una malla exterior para el suministro de gas natural, el cual es llevado hasta el inmueble a través de un sistema de tubería galvanizada SCH 40, que cumple con todas las normas de Gases del Caribe.

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

Medidores de gas

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

Registros

La red de gas posee 1 válvula de corte que, en el punto de la estufa y contiguo al medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

Gasodomésticos

No se entregan y se recomienda instalar equipos que cuenten con certificados de garantía de calidad del producto y al momento de requerir la instalación, esta sea realizada por personal idóneo.

Rejillas y Sistemas de Ventilación

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

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





INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y COMUNICACIONES

Suministro

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

Contadores de energía

Son comprados por la constructora y homologados por CISMATEC Compañía industrial de Servicios y Materiales Técnicos LTDA e instalados por RPB INGENIERÍA S.A.S contratista de Redes eléctricas principales. Los contadores están ubicados en el cuarto técnico del patio de cada una de las torres, e indican el consumo de energía del apartamento, además estos se localizan dentro de unos armarios diseñados especialmente para ellos. El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración. La carga eléctrica establecida para cada vivienda, está diseñada de acuerdo a la capacidad entregada por el prestador del servicio, por tal razón no se deben instalar aires acondicionados adicionales a los pre establecidos ni duchas eléctricas ya que requieren mayor carga para su uso y en general, ningún tipo de aparato eléctrico de características superiores a la capacidad eléctrica entregada.

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

Aparatos de control

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

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

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

Salidas eléctricas

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

Iluminación

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

Salida telefónica

Se dejan instalados los ductos para comunicaciones, el propietario será quien solicite dicho servicio al proveedor de su conveniencia.

Salida de antena TV

Se dejan instalados los ductos para comunicaciones, el propietario será quien solicite dicho servicio al proveedor de su conveniencia.

El apartamento cuenta con dos salidas de televisión (sólo ductería), una en alcoba principal y otra en sala comedor.



Televisión por cable

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

Planta de emergencia

Está localizada en la zona de piscina. Planta Eléctrica marca TIDE modelo T225X, importada con motor diésel marca CUMMINS y Generador LEROY SOMER ensamblado en China con panel de control digital marca DEEP SEA 7320 y abastece las zonas comunes (equipo de presión, bombas eyectoras, un ascensor por interior y la iluminación de las escaleras de los puntos fijos, zonas comunes)

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

Ascensores

Están instalados dos ascensores marca Righa en cada una de las torre, que va desde el piso 1 hasta el doceavo piso, con una velocidad normal de 1,6 m/s), capacidad para nueve personas (630 Kg.) luz de emergencia y operación simplex selectiva colectiva en ambos sentidos.

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

Aire Acondicionado

De acuerdo al diseño de carga eléctrica establecida, se entrega ductería para un solo aire acondicionado a 220 V ubicado en la alcoba principal. Bajo ninguna circunstancia, podrán ser instalados equipos adicionales ya que podrían causar daños en las instalaciones eléctricas de la vivienda.

Se recomienda que al momento de realizar la instalación, se haga por la parte interna del apto con el fin de no afectar la fachada del edificio y mantener su estética.

Para la instalación, mantenimiento o cambio de las unidades que están a la intemperie, es necesario que sea realizado por profesional idóneo y experto, quien debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, toda lo relacionado con el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) el cual debe ser avalado por la administración. Se han dispuesto puntos de anclaje en la cubierta para el trabajo seguro al momento de realizar la manipulación de estas unidades externas.



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

*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.



Muros y placas.

Como característica del sistema estructural 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.

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

Precaución

En los muros macizos se debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos. Muros en bloque se debe instalar chazos en las pegas (juntas) y no directamente sobre el bloque.

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

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

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

Fisuras

Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura,

humedad o movimientos sísmicos. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble, sin que esto implique un riesgo para la estructura, ocurrirá a través del tiempo, y comienza a evidenciarse con la aparición de fisuras superficiales en los muros y placas de entepiso.

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

Se califican de normales cuando son producto de:

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

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

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

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

La aparición de fisuras o fallas superficiales es un hecho común que está previsto que ocurra, y desaparecerán con el repintado que el propietario debe realizar anualmente como parte del mantenimiento de su inmueble (en el momento que haya decidido pintar). En resumen, se debe esperar como mínimo un año para verificar que



no se producirán más fisuras, para luego proceder al resane con masillas elásticas y al repintado de los muros o techos.

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

Tratamiento de fisuras

La Constructora adelantará un tratamiento de fisuras en las zonas comunes a los 12 meses de entregados los inmuebles; después, este mantenimiento lo debe realizar la administración.

Mantenimiento

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

Cuando se presenten las fisuras, deben abrirse con una espátula 2 a 3 mm de espesor y profundidad.

Aplicar una pasta flexible.

Lijar y pintar todo el muro.

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN.

(Ventilación- Filtración- Condensación)

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

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

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



Cuando el aire encuentra una superficie fría, como puede ser el vidrio de una ventana su temperatura desciende y el vapor excedente se vuelve a convertir en agua, depositándose en diminutas gotas sobre la superficie fría. El agua de la "condensación", presente en su vivienda, puede además ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, y además suelta las pinturas, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches.

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

Por esta razón en su vivienda encontrará ventanas con perfiles anticondensación o celosías, ubicados en la parte superior de las ventanas o puertas y en algunos muros rejillas de ventilación en la parte inferior con el fin de ventilar los espacios.

Precaución

No obstruir, sellar o retirar los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, y el perfil anti condensación ubicado en la parte superior de la nave de la ventana.

Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire en especial en los baños después de utilizar la ducha 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 poner a calentar agua por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.

Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.

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

Filtraciones por cubierta

Mantenimiento

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

Se recomienda realizar un aseo de mantenimiento cada seis (6) meses a las cubiertas de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las canales y bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones. En épocas de lluvia, se recomienda realizar el mantenimiento de aseo cada semana, como precaución para la correcta operación del sistema de evacuación de aguas lluvias.

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

Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar los sellos perimetrales, flanches, marquesinas y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento. Estas revisiones deben ser realizadas bimensualmente para lo cual es importante dejar el debido registro.





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

Filtraciones por ventana

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

En épocas de invierno se recomienda, posterior a cada evento de lluvia, secar con un paño, la

humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos. Revisar los sellos de silicona en el perfil de la ventana que se encuentre en perfectas condiciones, actividad que debe realizarse semestralmente.

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

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

Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpiavidrios.

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poco mantenimiento, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.



CARPINTERÍA DE MADERA

Puertas de comunicación

La puerta del baño social se entrega en MDF liso pintado de blanco. El marco de la puerta es metálico, acabado con pintura blanca.

Mantenimiento

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

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

Cerrajería

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

Mantenimiento

Se recomienda limpiar la cerrajería solamente con paño húmedo, no utilizando productos ni elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños con fibras metálicas. No utilizar tampoco productos para pulir metales ni thinner, ya que son muy fuertes y corrosivos.

No adherir pegamentos o cintas adhesivas a la superficie de la cerrajería ya que podría dañar la película de acabado de las mismas.

Las cerraduras interiores de baños y puertas de paso no requieren de una llave cuando está bloqueada la perilla exterior. Se pueden abrir con sólo introducir una moneda o cualquier llave.

Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, puede utilizar aerosoles o siliconas del tipo que se utilizan en los automóviles.



CARPINTERÍA METÁLICA VENTANAS-VIDRIOS ESPEJOS Y PUERTA

Ventanería

La ventanería del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio color Natural Mate Anodizado y vidrio flotado crudo claro de 4mm. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

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

Puerta Principal

Puerta metálica galvanizada, calibre 22, color blanco con marco metálico, calibre 20, color blanco.

Precaución

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

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

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

La puerta principal debe ser limpiada con paño húmedo y posteriormente pasar un paño seco. Evitar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.

Mantenimiento

La parte exterior de las ventanas está sellada con

silicona especial para exterior, cuando se realice el aseo, se debe tener cuidado de no levantarla. La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada semestre, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente.

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

La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.

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

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

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



INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Griferías- Aparatos sanitarios- Sifones Griferías

Precaución

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

No utilice líquidos abrasivos par el aseo de las griferías, ya que deterioran el acabado.

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

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

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

Mantenimiento

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

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

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

Goteos en acoples de lavamanos lavaplatos y

sanitarios: Ajustando las tuercas terminales del acople se soluciona el goteo.

Goteo en sifones: Ajuste con suavidad las tuercas terminales.

ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERÁMICOS

Acero Inoxidable.

El mesón de la cocina es en acero inoxidable con 2 funciones: lavado y zona de trabajo con declive para escurrir el agua a la pocet

Precaución

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

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

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

Mantenimiento

Para el aseo diario, utilice un trapo o esponja húmeda, con un jabón neutro, después se debe limpiar con un paño seco.

Cerámicas baldosas

Precaución

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

En la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, como en el uso de la vivienda se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores. No utilice ácidos para el lavado de enchapes en



los baños, estos aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento del emboquille.

Mantenimiento

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

Se debe reemboquillar 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 percutido del emboquille.

Nota

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

Lavadero

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

Evite golpes cortantes que puedan saltar el acabado incorporado.

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

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



INSTALACIONES DE GAS

El sistema de gas es certificado, si realiza cambios será responsabilidad de cada propietario y deberá comunicarse con la empresa distribuidora para que sea autorizado e instalado según capacidad del servicio.

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 la válvula del gasodoméstico verifique que el registro de dicho aparato quede cerrado.

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

Si percibe olor a gas, cierre el registro ubicado en el contador y reporte a la empresa de Gases del Caribe S.A E.S.P.

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

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

Cualquier duda consultarla con el personal calificado de Gases del Caribe S.A E.S.P.



Ventilación para gasodomésticos

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

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Precauciones

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

Cualquier intervención del sistema eléctrico debe ser efectuado por parte de personal capacitado e idóneo. Valide que el personal quien realizará intervenciones al sistema cuente con carne vigente como electricista emitido por el consejo profesional nacional de ingenierías eléctrica, mecánica y profesiones afines o quien haga las veces de esta.

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

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

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

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

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

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

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

Antenas de TV

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

En el momento de la entrega de la vivienda se prueba toda la toma eléctrica, por lo tanto la Constructora no responderá por daños en tomas e interruptores ocasionados por modificaciones que los propietarios ejecuten al enchapar o al pintar los muros.

MANEJO DE RESIDUOS DE OBRA POR ADECUACIONES DE PROPIETARIOS

Cada propietario será responsable por la disposición final de los residuos generados en la adecuación de su vivienda

Está totalmente prohibido, botar dicho material en las áreas correspondientes a espacios públicos y lotes urbanizables sin ocupar de Alameda del Río y en general, de la ciudad ya que esto responde a un requerimiento normativo de la entidad reguladora.

La disposición final de este tipo de material, será responsabilidad total del propietario del inmueble quien será acreedor de sanciones y multas por su incumplimiento.



TABLA DE MANTENIMIENTO



LUGARES O ELEMENTOS

FRECUENCIA

Revisar instalaciones sanitarias	Cada 6 Meses
Revisar presión de agua	Cada 6 Meses
Revisar estado de sello del lavamanos	Cada 6 Meses
Revisar griferías	Cada 6 Meses
Revisar desagües de lavamanos-lavaplatos-lavadero-duchas	Cada 6 Meses
Revisar accesibilidad de los registros	Cada Año
Revisar inmovilidad de la grifería con respecto al punto de apoyo	Cada Año
Limpiar sifones de lavamanos	Cada 6 Meses
Limpiar perfiles de ventanas	Cada 2 Meses
Limpiar rejillas de ventilación	Cada 6 Meses
Limpiar canales y bajantes de aguas lluvia	Cada 6 Meses
Limpiar sifones de lavamanos , lavaplatos lavaderos	Cada 6 Meses
Reponer silicona exterior de ventanería	Cada Año
Reponer emboquille de acabado cerámico.	Cada Año
Pintar muros exteriores	Cada 2 Años
Pintar muros interiores	Cada Año
Lubricar bisagras	Cada 2 Años



GARANTÍAS



GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTORA

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

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

TIEMPOS DE GARANTÍA

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

Garantía por 1 año (uno) en los acabados de su inmueble.

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

Esta garantía cubre:

1. Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica.
2. Daños en empaques de grifería metálica.
3. Daños en empaques de grifería en general.
4. Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
5. Humedades en pisos, muros y cubierta
6. Daños en desagües interiores.
7. Escapes en tuberías internas.
8. Defectos en la red eléctrica interna.
9. Defectos en la instalación de materiales de pisos (enchapes).

10. Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias

11. Fisuras y dilataciones por asentamiento.

Tratamiento de fisuras

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura en las zonas comunes. Para las zonas privadas, Usted deberá tener presente que estas son responsabilidad del propietario.

Se realizaran tratamiento de fisuras en muros y placas.

Acabados que instale propietario sobre muros, placas, mampostería como estucos venecianos, enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general todo aquello que haya sido susceptible de modificación, no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario. En caso de realizarse, el tratamiento antes mencionado, sobre lo que haya sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa modificada.

Únicamente se repararán los muros y placas donde se encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura del inmueble por parte de la constructora.

A los 12 meses el residente de post-venta le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.

Únicamente se repararán los muros donde se encuentren fisuras, Dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.

Acabados que instale el propietario, como estucos venecianos enchapes en pisos, muros, cornisas, molduras etc., no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario.



Salvedades

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

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

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

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

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

Mantenimiento periódico

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

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

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

Recomendamos dejar archivo de todos los mantenimientos realizados a cada uno de los componentes de su inmueble, en el cual se pueda identificar la fecha de ejecución, tipo de actividad realizada, personal quien lo ejecuta, repuestos empleados, productos utilizados y toda aquella información relevante que le permita dejar trazabilidad de su mantenimiento.

Es responsabilidad de cada Propietario realizar el debido seguimiento a la administración en cuanto a la gestión de mantenimientos necesarios de la copropiedad, y que esta realice la debida gestión con la periodicidad, intensidad y calidad requerida.



PERDIDA DE GARANTÍAS

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

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

Sin Garantía

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

En todas las viviendas:

Aparatos eléctricos: tomas, rosetas, interruptores, timbre, etc.
Vidrios y espejos.
Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.
Lavaplatos.
Lavadero en polipropileno.
Aparatos y porcelana sanitaria.
Grifería.
Mesones de cocina.
Carpintería de madera.
Carpintería metálica: ventanearía y puerta de acceso.
Cerraduras.

La constructora, no responderá por los daños en adoquín, andenes en concreto, fachadas, cajillas de medidores, 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 ó solicitud, conforme al siguiente paso a paso, deberá informar a la Dirección de Servicio al Cliente al Teléfono 6439066 opción 0, o en la línea gratuita 018000119080 para el resto del país, o al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com, inmediatamente se observe o detecte algún problema y que esté contemplado dentro de las garantías establecidas. LA CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

Paso a Paso para realizar una solicitud de Posventa:

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

- 1- El propietario se debe comunicar con el proveedor/contratista de la especialidad/equipo/ insumo dependiendo cual sea la observación.
- 2- El propietario, producto de la exposición de motivos ante el proveedor/contratista, apoyará en la visita técnica para dar respuesta o solución a observaciones presentadas en el inmueble.
- 3- En el evento que las gestiones de los puntos 1 y 2 sean ineficaces por parte de los terceros, el propietario debe comunicarse a las Líneas de Servicio al Cliente de Constructora Colpatria, teléfono 6 439066 opción 0 en Bogotá, en la línea gratuita 018000119080 para el resto del país, o al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com, o personalmente en nuestra oficina central ubicada en la Carrera 54A



No. 127A – 45 de lunes a viernes desde las 07:00 am a 04:30 pm.

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

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

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

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

Una vez radicada la solicitud y la trazabilidad de la gestión realizada, se verificará si se encuentra dentro de los tiempos de garantía y se le agendará una visita evaluativa con el residente de post-ventas de acuerdo a la disponibilidad de tiempo del propietario.

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

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

Recomendación importante

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

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



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



CAPÍTULO.5

PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS

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



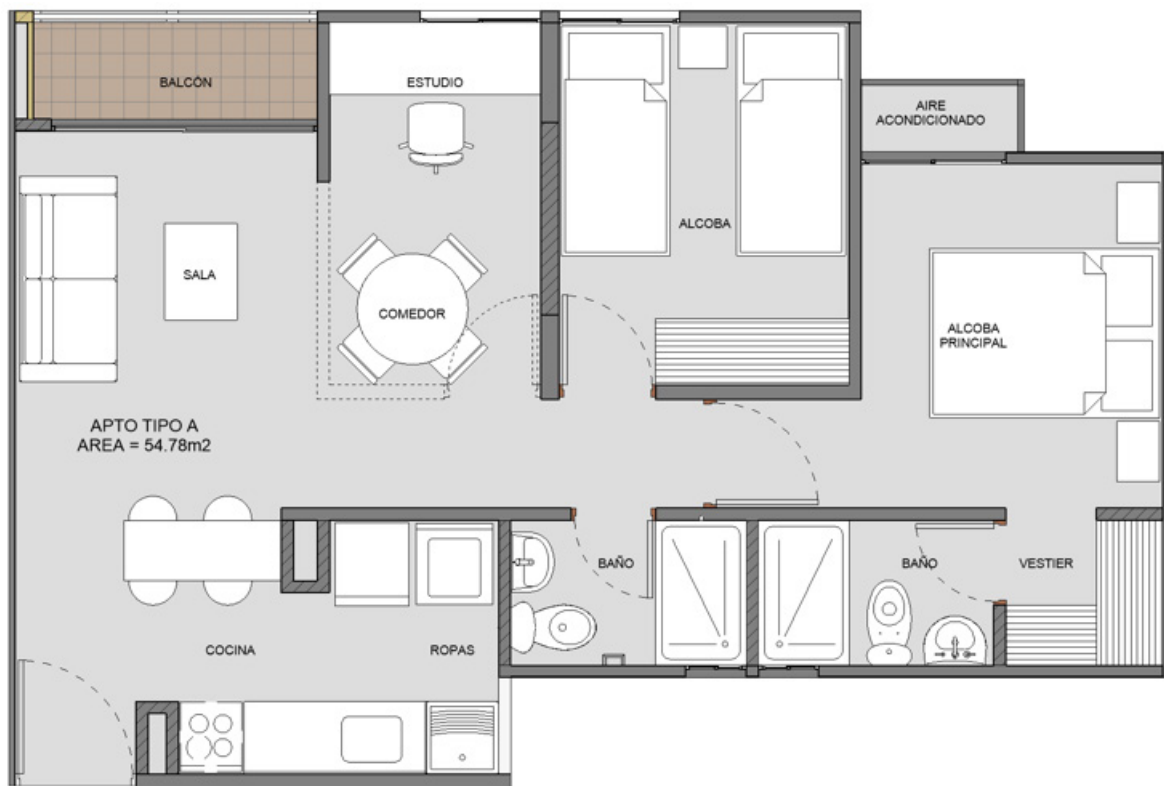
LISTADO DE PROVEEDORES BÁSICOS

SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
APARATOS SANITARIOS				
Lavamanos baños Sanitario	Lavamanos ref. Acuacer Plus con pedestal de Corona Sanitario ref.: Acuacer de corona	HOME CENTER / Sodimac Colombia S.A	018000127373	Cra 53 #98-2 Barranquilla
ACABADOS CERÁMICOS				
Enchape piso baño social Enchape muro baños	Cerámica Troyano blanco 31.7*31.7 cm de Cerámica Italia Cerámica Delicatezza 28*45 Cm Cerámica Italia	CERÁMICA ITALIA	(5)3201201	Cra 43 #80-18
Enchape piso punto fijo Enchape piso balcón	Tableta Etrusca Moca 25*7 Cm Alfa Gres Tablón Platino Sahara 20*20 Cm Alfa	ALFA GRES S.A	01 8000 914900	Zona Franca Cayenas Km4 Juan Mina Via Tubará
CARPINTERÍA MADERA				
Puertas baños		INDUMA	01 8000 513862	Carrera 11 #80-45 Bogotá
CERRADURAS				
Baños		ALMACÉN EL ARQUITECTO	(1)5304010	CARRERA 15 # 97 – 34 Local 101 Bogotá
ESPEJOS				
Espejos		VIDRIOS Y CRISTALES TEMPLADOS S.A.S	(1)2503365	Carrera 29B #71-38
GRIFERÍA				
Grifería lavamanos baño Grifería ducha baños Grifería lavaplatos Grifería lavadero	Grifería lavamanos Llave individual ref. Tamara de Grival Grifería ducha ref. Dalia Plus sencilla de Grival Grifería lavaplatos ref. Dalia sencilla de Grival Llave jardín con extensión Cromo de Grival	SODIMAC HOME CENTER	018000127373	Cra 53 #98-2 Barranquilla
ACERO INOXIDABLE				
Mesón cocina	Mesón Metálico en Acero Inoxidable Liso	SOCODA	(4) 4481444	Km 30 Autopista M/Itín -Btá Retorno 9 Vereda Berracal
LAVADERO				
Lavadero	Lavadero en Polipropileno blanco hielo	BUITRAGO CORREA JAIME HUMBERTO	312 2268618	Calle 6D #10B-72 Pto Colombia
PINTURA				
Fachada y muros escaleras Punto fijo	Esgrafiado Vinilo	PINTUCO	(4) 3848484	Calle 19* #42B-4 Medellín
VENTANERÍA				
Ventanas-puertas ventanas	En Aluminio natural mate anodizado con vidrios flotado crudo claro.	Alco	(4)4483377	Carrera 48A N° 57 Sur – 30 Sabaneta - Antioquia
INCRUSTACIONES				
Jabonera Toallero Portarrollos	Accesorios Astro Color: Blanco White	SODIMAC HOME CENTER	018000127373	Cra 53 #98-2 Barranquilla



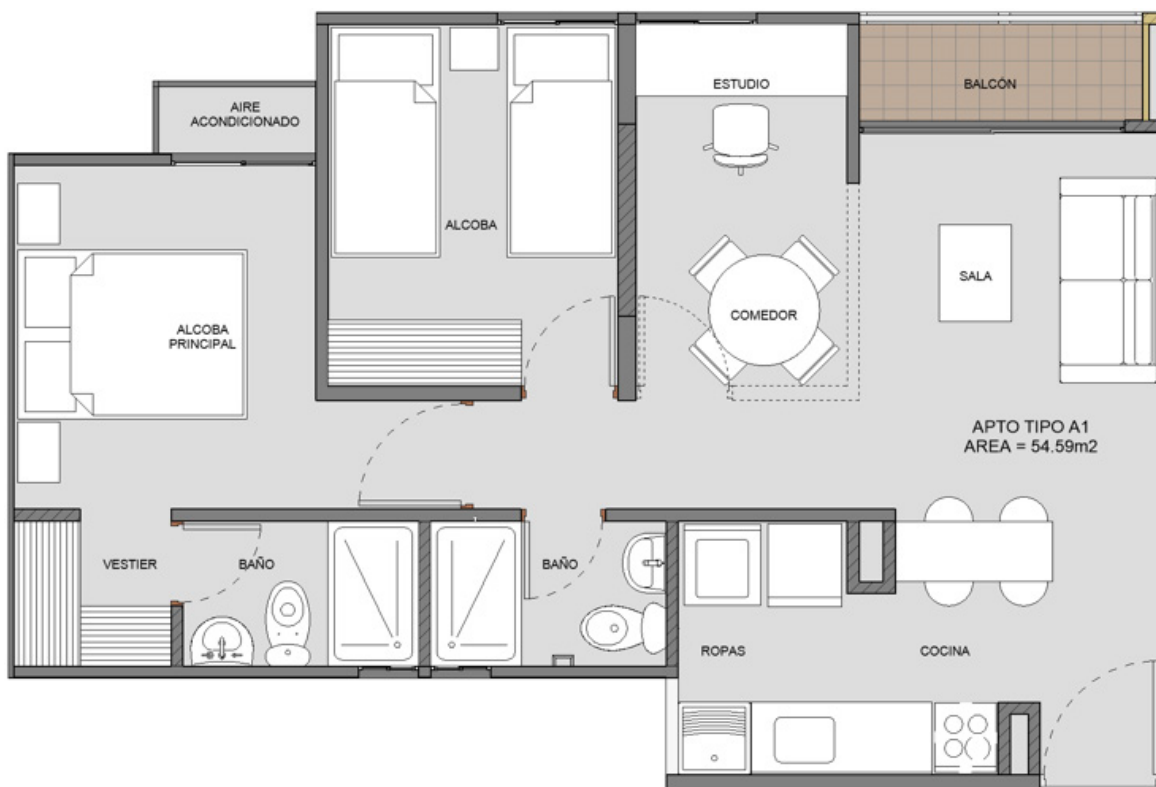
Apartamento Tipo A

Área Total Construida 54,78 M2



Apartamento Tipo A1

Área Total Construida 54,59 M2



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



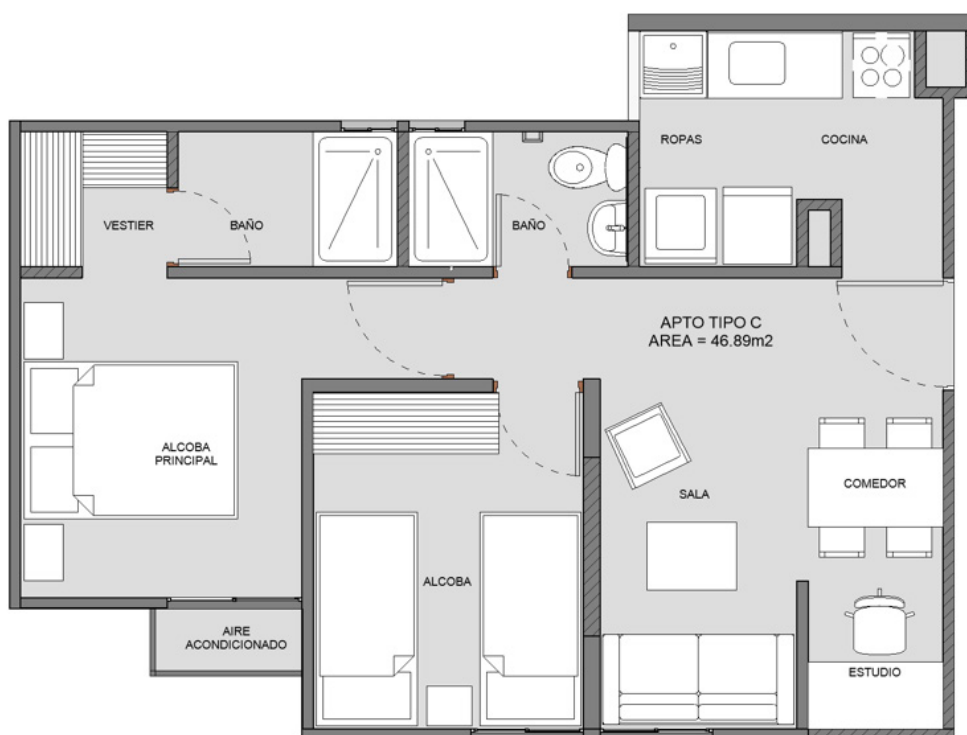
Apartamento Tipo B

Área Total Construida Construida 35,54 M2



Apartamento Tipo C

Área Total Construida 46,89 M2



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



CAPÍTULO.6

CONSTRUYENDO VECINDAD

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



FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las tareas de la administración son:

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

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Cada propietario tendrá derecho a:

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

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

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

CONSTRUYENDO VECINDAD

Bienes comunes

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

Bienes comunes esenciales

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

Bienes comunes de uso exclusivo

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



GLOSARIO

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

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

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

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

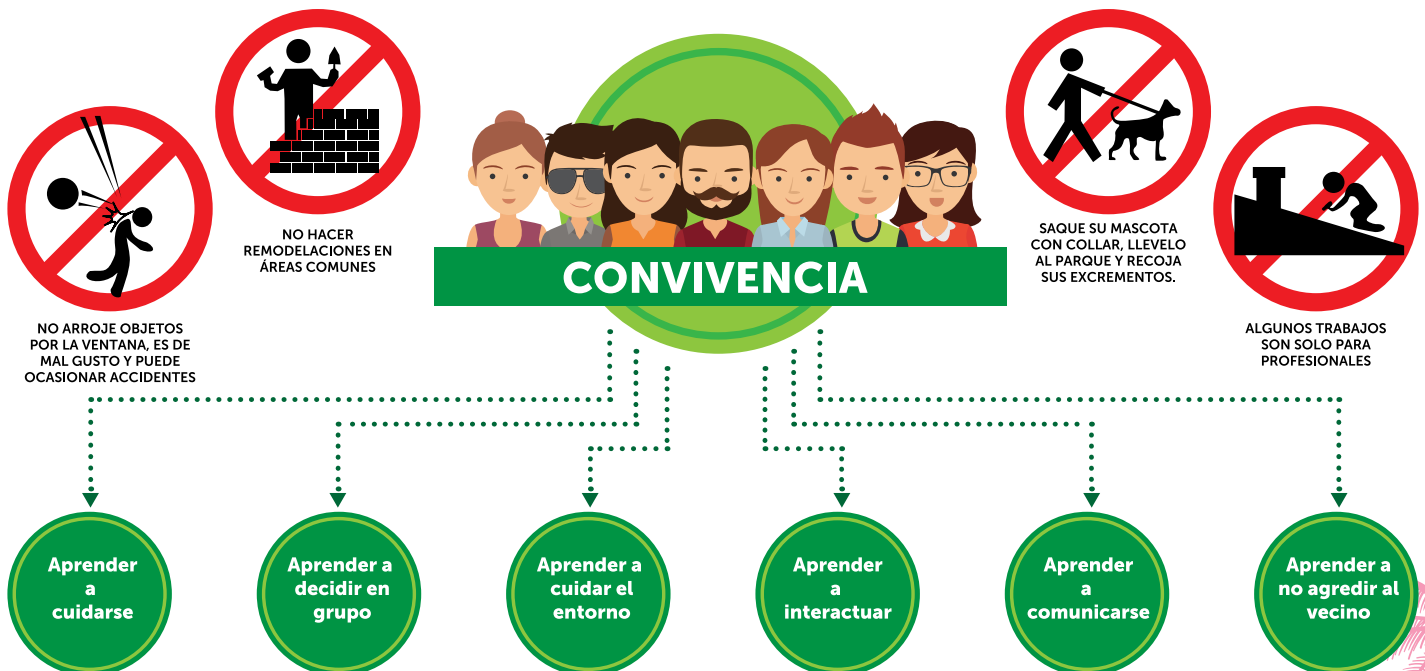
Comité de Zonas Comunes: Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

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

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

TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

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



QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

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

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

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

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

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

RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

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

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

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



"¿cómo separar tus residuos?"

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

RESIDUOS ORDINARIOS



Restos de comida



Residuos sanitarios



Elementos de icopor



Residuos de barrido



Esponjas



colillas de cigarrillo

RESIDUOS RECICLABLES

Papel y cartón



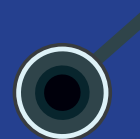
Empaques y paquetes



Envases tetra-pack



Metal



Plásticos y CDs



Vidrio



Telas y botas de caucho



Elementos desechables



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



RECOMENDACIONES GENERALES



Separar los residuos en bolsas pequeñas



Reciclar de acuerdo a las canecas



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



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



De la máxima utilidad a las cosas sin necesidad de destruirlas

¿CÓMO RECICLAR EN TU CONJUNTO?

Papel archivado, periódico y cartón.



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



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



MUCHAS GRACIAS



Constructora Colpatria S.A.

Carrera 54 A No. 127 A 45 Bogotá, D.C. Colombia,
PBX 6439066.Opcion 0
Línea gratuita 018000119080

Servicioalcliente@constructoracolpatria.com

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

Fecha de edición: Agosto del 2019



Todo es Posible



www.constructoracolpatria.com