

MANUAL DE USUARIO

El Oasis
LA FELICIDAD

 **COLPATRIA**
CONSTRUCTORA

BIENVENIDO



RESPETADO CLIENTE

Bienvenidos a Constructora Colpatria S.A

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

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto El Oasis

Área apto 41 m2

Dirección Carrera 72 C # 22 A 74

Sector La Felicidad

SERVICIOS PÚBLICOS

NOMBRE EMPRESA DE ENERGÍA

Línea de atención al cliente

ENEL Codensa

Línea de atención: +571 7115115

Emergencia: 115

Atención al cliente vía web

NOMBRE EMPRESA DE AGUA Y ALCANTARILLADO

línea de atención al cliente

ACUEDUCTO de Bogotá

Línea de atención: +571 3447000

Emergencia: 116

Atención al cliente vía web

NOMBRE DE EMPRESA DE GAS

Línea de atención al cliente

Gas Natural VANTI

Línea de atención: +571 3078121

Emergencias: 164

Atención al cliente vía web

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



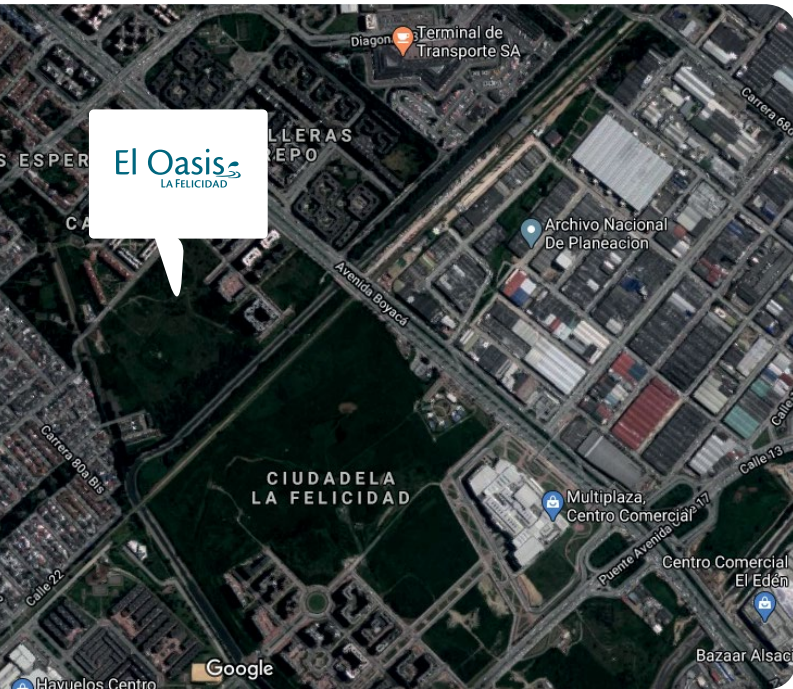

"Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y/o acabados con el producto final entregado" "Las relaciones jurídicas que surja con ocasión de las publicaciones contenidas en el Manual del Usuario, entre los clientes adquirientes de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

CONTENIDO

Capítulo 1	
DESCRIPCIÓN GENERAL	5
• Localización	6
• Vías de acceso	6
• Composición general	6
• Zonas Comunes	7
Capítulo 2	
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN	8
• Redes y urbanismo externo	9
• Sistema estructural	9
• Cubierta	10
• Fachada en mampostería	10
• Instalaciones hidráulicas y sanitarias	10
• Instalaciones de gas	13
• Instalaciones eléctricas, citofonía, televisión y telefónicas.	15
• Detección y alarma contra incendios	16
• Ascensores	17
Capítulo 3	
RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO	23
• Muros y placas	24
• Humedad y condensación	24
• Carpintería de madera	27
• Carpintería metálica	28
• Acabados de mesones y enchapes cerámicos	29
• Lavadero	30
• Instalaciones hidráulicas y sanitarias	30
• Equipos de cocina	31
• Instalaciones de gas	32
• Instalaciones eléctricas y TV	33
• Antenas de TV	34
• Tabla de periodicidad para el mantenimiento de su vivienda	34
Capítulo 4	
GARANTÍAS	35
• Garantías	36
• Tiempos de garantías	36
• Pérdida de garantía	37
• Sin garantía	37
• Como realizar una solicitud de post venta	38
• Recomendación importante	39
Capítulo 5	
Listado de proveedores	40
• Listado de proveedores	41
Capítulo 6	
CONSTRUYENDO VECINDAD	42
• Funciones de la administración	43
• Derechos de los propietarios	43
• Obligaciones de los propietarios	43
• Glosario	44
• Tips para aprender de convivencia	44
• Reciclaje y correcta separación de basuras	

CAPÍTULO. 1

DESCRIPCIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN

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

VÍAS DE ACCESO

El acceso al proyecto se podrá realizar desde la avenida Boyacá o bien desde la avenida Ciudad de Cali, llegando por la Calle 22 D y por la Carrera 72 C.

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

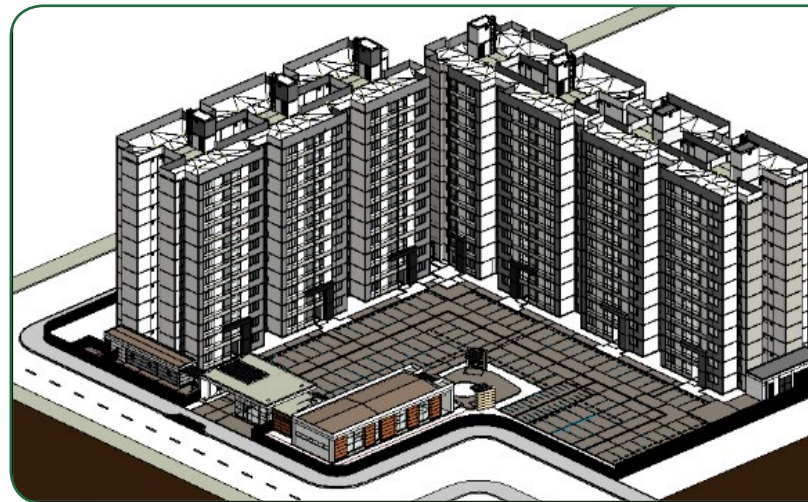
COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto residencial El Oasis, está conformado por 3 torres, cada una de 12 pisos distribuidos de la siguiente manera:

- Torre 1: cuenta con 144 apartamentos distribuidos en los interiores 1, 2 y 3. La numeración respectiva es del 1 al 12.
- Torre 2: cuenta con 96 apartamentos distribuidos en los interiores 4 y 5. La numeración respectiva es del 13 al 20.
- Torre 3: cuenta con 96 apartamentos distribuidos en los interiores 6 y 7. La numeración respectiva es del 21 al 28.

Parqueaderos y distribución:

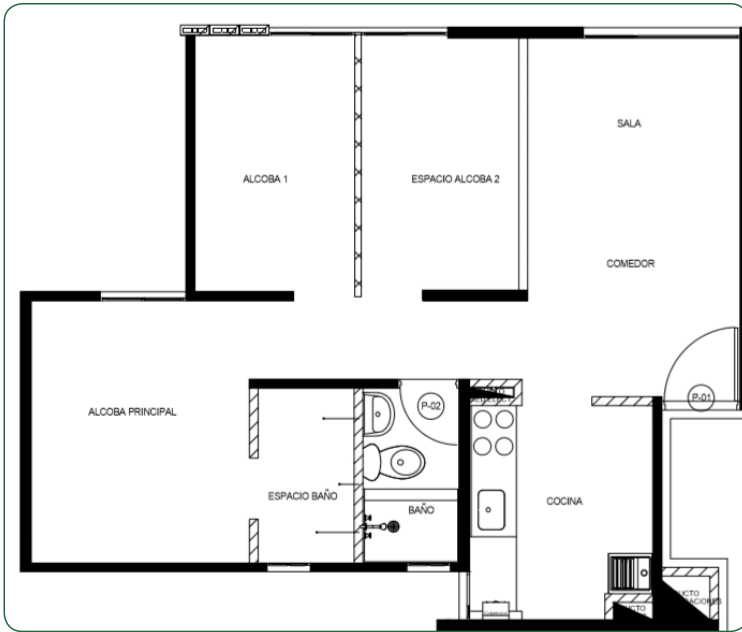
La plataforma vehicular cuenta con 87 parqueaderos, de los cuales 30 son para visitantes, 26 para motos y 2 de movilidad reducida, todos ubicados en el primer piso.



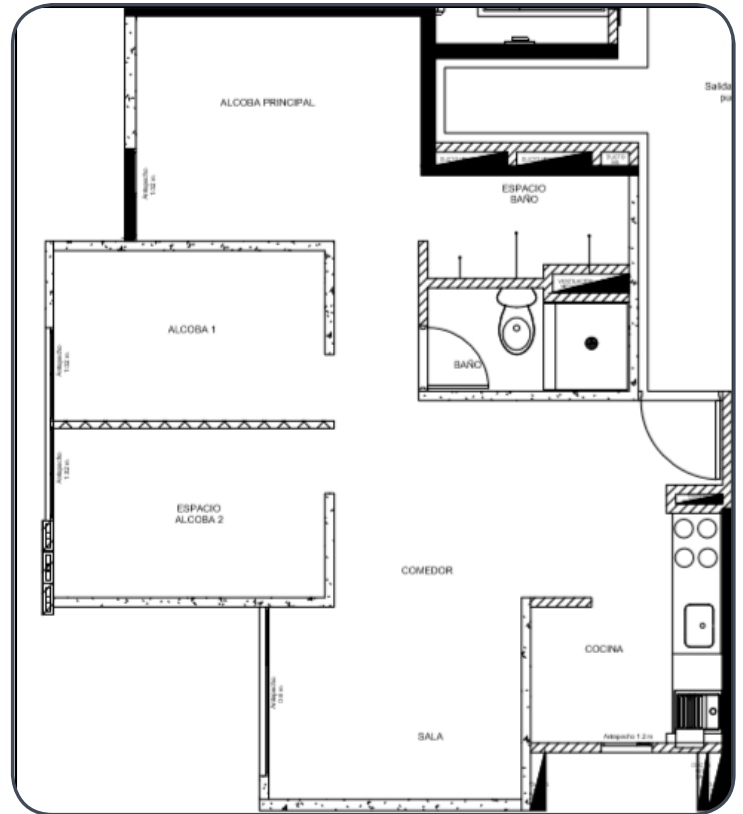
El Oasis, está construido de tal forma que aprovecha la luz natural, tanto en la mañana, como en las horas de la tarde; los apartamentos cuentan con una adecuada iluminación y ventilación. La distribución interior de los apartamentos esta dada de la siguiente manera:

1. Habitación principal con área para baño privado proyectada
2. Habitación 1
3. Espacio disponible para alcoba 2
4. Cocina
5. Comedor
6. Sala
7. Baño social

Distribución apartamento típico



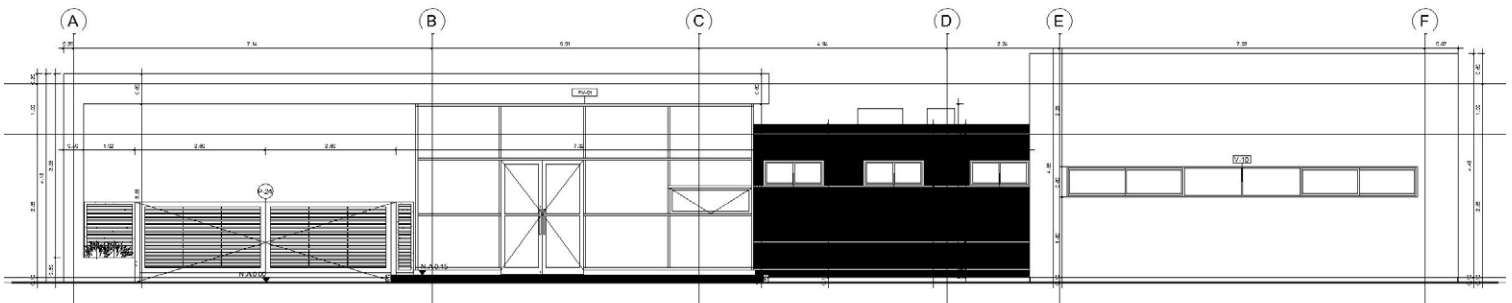
Distribución apartamento ático



ZONAS COMUNES

El equipamiento comunal del proyecto se desarrolla en su totalidad en 1er piso: donde se podrá encontrar portería, salón comunal, plataforma de parqueaderos y algunas áreas de esparcimiento.

Fachada general de la portería



El proyecto cuenta con excelentes zonas comunes; portería de acceso, tanto vehicular como peatonal, con mesón de recepción, área de casilleros y área de servicios para el personal de vigilancia con baño y cocineta.

En la plataforma se dispone de un parque infantil, áreas peatonales, ciclerero, y zona BBQ.

Para la disposición de residuos sólidos cuenta con un cuarto general de basuras ubicado en el primer piso, a un costado de la torre 1, al cual se podrá acceder por los senderos peatonales desde cualquiera de las torres que conforman el proyecto.

Adicionalmente, en las zonas comunes del proyecto se podrá contar con: planta eléctrica de suplencia parcial, subestación eléctrica, transformador, un tanque de reserva de agua potable ubicado bajo el nivel "cero" del salón comunal, 3 tanques de 6.000 litros para el almacenamiento de agua para abastecer el sistema de la red contra incendios en caso de emergencia, ubicados en la cubierta de la torre 1, y un cuarto de bombas donde se ubica el equipo de presión.



CAPÍTULO. 2

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

REDES Y URBANISMO EXTERNO

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

SISTEMA ESTRUCTURAL

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

El sistema constructivo de los edificios que componen el conjunto será en estructura industrializada placas y muros en concreto, cimentación con pilotes para torres, zapatas para zonas comunes y placa plana en cubierta.

Cimentación

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

La cimentación del proyecto El Oasis, **Torre 1, Torre 2 y Torre 3**, está compuesta por pilotes prefabricados de hasta 40 m de longitud e hincados, con una placa de cimentación aligerada de 0.80 m de altura en concreto reforzado.

Estructura

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

El sistema estructural de las torres corresponde a un sistema industrializado monolítico (muro y

placa), el cual está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del Código Colombiano de construcciones Sismo Resistente, para una zona de riesgo sísmico intermedio, como es el caso de la ciudad de Bogotá.

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

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

Por otro lado, al ser un sistema de muros en concreto los espacios deben contar con una ventilación constante, para evitar problemas de condensación, se instalaron rejillas que ventilan los espacios, las cuales no deben ser obstruidas de ninguna manera para garantizar la correcta circulación del aire en su inmueble.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

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



Los concretos utilizados en los elementos estructurales son:

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

$F'c = 4000$ PSI, para muros del piso 1 y 2.

$F'c = 3000$ PSI, para muros del piso 3 al 12.

$F'c = 3000$ PSI, para la placa

Como cualquier 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, por lo tanto, **es recomendable no aplicar acabados especiales durante el primer año de uso del apartamento.**

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

CUBIERTA

La cubierta de las torres está compuesta por una placa de concreto industrializado de 12 cm de espesor, con una resistencia de 3000 PSI con adición de microfibras sintéticas e incluso de aire para reducir la probabilidad de filtraciones. Posteriormente, se hace un alistado en mortero que garantiza el pendiente adecuado para desaguar el agua lluvia hacia las bajantes.

El acceso a la cubierta debe ser controlado por la administración para evitar posibles daños, que pueden ser causados por las instalaciones de TV., cables o antenas parabólicas. La administración deberá solicitar a estos contratistas una carta de responsabilidad antes de permitir el ingreso al

conjunto y hacerle entrega y recibo a los técnicos de las áreas comunes donde van a realizar sus trabajos.

El acceso a la cubierta es por medio de escaleras ubicadas en el punto fijo del piso 12, de cada interior. 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.

FACHADA EN MAMPOSTERÍA

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

Los muros exteriores de la fachada están contruidos con ladrillo prensado y muros en concreto.

Mampostería Interna

El acabado de los muros interiores en los apartamentos será concreto y mampostería en bloque de arcilla de perforación vertical No. 8., también se elaboran en bloque ductos de ventilación, mochetas y muros divisorios.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Red de Suministro de Agua Potable

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

El apartamento cuenta con red de suministro de agua fría y caliente; la red de agua caliente se extiende desde el punto para calentador hasta el baño.

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



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

Las posibles futuras modificaciones que consideren realizar en su vivienda deben ser coordinadas con la administración de forma que se mitigue al máximo las potenciales afectaciones a los otros inmuebles. 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 PVC sanitaria. Para aguas negras (bajantes de 4") y aguas lluvias (bajantes de 4") dichas redes están conectadas a pozos y cajas de inspección del proyecto, los cuales están conectados a la red pública.

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

En caso de cualquier daño deberá reportarse directamente a la empresa pública. Verifique las lecturas de los recibos con la del medidor así podrá comprobar siempre el consumo de su vivienda. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

Registros

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en el punto fijo de cada piso. El agua caliente se controla por registros localizados en cada calentador y maneja el suministro de este.

* 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.



Nota: tenga en cuenta que para una reparación no es necesario cortar el servicio completo, simplemente acuda al registro o control de esa zona en particular y efectúe la reparación. Los calentadores llevan su propio registro para el corte de agua caliente en el apartamento, cuando sea necesario.

Instalaciones para lavadora

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora, con la llave correspondiente de agua fría y su correspondiente desagüe.

Equipo Hidroneumático

El equipo de presión del proyecto es fabricado, suministrado e instalado por Ignacio Gomez IHM, y cuenta con las siguientes características técnicas:

Equipo de presión constante con variador de velocidad por bomba XDrive, modelo SKP 20A-10TW (4) LA500 STD ALT 220V con variador por bomba pre ensamblado.

El equipo de presión está compuesto por:

- Cuatro (4) motobombas marca IHM, modelo 20A-10TW, construcción estándar en hierro, rotor A, cerrado de caudal en hierro, con paso de sólidos de 2 mm., sello mecánico carbón-cerámica de 1-1/4" tipo resorte largo con casquillo en acero inoxidable AISI 304 accionadas por motores eléctricos de 10 HP WEG trifásicos 220 voltios, 3550 RPM, 3 fases, 60 Hz, tipo cerrado. TEFC, protección motor IP 55, aislamiento clase F, con ejes soportados por rodamientos pre lubricados.
- Un (1) tanque hidro-acumulador:
 - Tanque de presión con presión de operación Max. 150 PSI, modelo LA500 vertical, tipo hidro-acumulador de 500 litros de volumen.
 - Incluye membrana flexible recambiable, anticontaminante en butilo flexible del mismo tamaño del casco exterior del tanque.
 - Precargado y probado en fábrica.

- Cuerpo del tanque construido en lámina Cold Roll de alta resistencia.

- Boca de revisión bridada, que permite una fácil inspección y retiro de la bolsa en el evento de requerirse.

- Válvula de inyección para precarga de aire precargado y probado en fábrica.

- Tablero de control y mando con controlador compuesto por cuatro (4) variadores de velocidad, que garantiza la variación de velocidad en cada motobomba que compone el sistema y la alternación de las motobombas.

Sifones

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

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

Se recomienda realizar mantenimiento de los sellos hidráulicos de los sifones de los apartamentos y zonas comunes mínimo cada 15 días; las revisiones deben ser validadas cada 2 meses y en época de lluvia mínimo cada semana, con el fin de advertir posibles taponamientos por materiales u objetos extraños que puedan ingresar al sistema e impedir el correcto desempeño.

La operación y mantenimiento de este sistema es responsabilidad de la administración, la cual inició desde la primera entrega de inmueble del conjunto residencial. Para los sifones ubicados en los balcones y terrazas de apartamentos, es responsabilidad del residente realizar el mantenimiento de estos.



Sistema contra incendio

Respecto al sistema contra incendio del proyecto, para las torres se tendrá una red seca que dependa de la siamesa ubicada en el exterior del conjunto. Siguiendo los lineamientos de la NSR-10 el edificio comunal deberá estar protegido por rociadores automáticos los cuales se alimentarán de tres (3) tanques de 6000 litros ubicados en la cubierta de la TORRE 1, la cual, es la más cercana al edificio comunal.

Se proyecta un sistema de protección contra incendios con rociadores automáticos, siguiendo los parámetros de la NFPA 13 en la que se establecen las condiciones de la red contra incendios que deberá tener una determinada área, dando cobertura al 100% de la edificación.

La red de distribución inicia en la cubierta de la torre más cercana al salón comunal (torre 1), donde se dispondrá de un tanque alto, que alimentará los rociadores por un sistema de gravedad.



INSTALACIONES DE GAS

Suministro

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

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la compañía de gas Vanti. Este abastece la estufa y el calentador.

Medidores de gas

Los medidores del servicio de gas para los apartamentos se encuentran localizados en los patios de cada interior y en sus respectivos puntos fijos. Estos medidores fueron instalados por la Constructora, bajo supervisión y recibo de Gas Natural (Vanti). Cualquier reclamo o anomalía que pueda presentarse, deberá presentarse directamente a VANTI, para que ellos efectúen la revisión y/o el arreglo correspondiente.

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

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



Registros

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

Gasodomésticos

Los apartamentos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de la cubierta de referencia Mesón de cocina en acero inoxidable de cuatro quemadores y un calentador de 6L/min de marca CHALLENGER, ubicado en la cocina, estos distribuidores atienden directamente las garantías respectivas. (En lo que corresponde al funcionamiento del aparato, si es por instalación la garantía es por parte de la Constructora durante el primer año de entrega).

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

El apartamento se entrega con la instalación de un calentador de Tiro Forzado recibido a título de comodato o préstamo para su vivienda el cual puede utilizar y operar sin ningún compromiso o costo (salvo los derivados del consumo de gas natural generado en la utilización del calentador) durante los siguientes 60 días calendario a la fecha de entrega de la vivienda por parte del constructor (termino de duración del comodato) a fin de que el usuario conozca y disfrute de los beneficios del agua caliente en su nuevo hogar. Durante el termino de duración del comodato establecido GAS NATURAL S.A. E.S.P, dará al propietario una opción de compra con financiación a través de la factura del servicio para la adquisición de este calentador de paso continuo , con plazo y tasa preferencial, si el usuario final no quiere o no acepta la oferta comercial de GAS NATURAL S.A. E.S.P para la adquisición de este calentador de paso continuo GAS NATURAL S.A. E.S.P procederá sin ningún costo para el usuario a la desinstalación del equipo, dando por terminado el convenio.

Rejillas y Sistemas de Ventilación

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

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

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, CITOFONÍA, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS.

Suministro

Las acometidas eléctricas, telefónicas, citofonía y T.V., están hechas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC) y con los cables especificados por las diferentes empresas públicas. Se entrega la ductería para la instalación del citófono por parte de la Copropiedad a futuro.

Contadores de energía

Son comprados por la constructora y homologados e instalados por la empresa **ENEL CODENSA**. Los contadores están instalados en armarios, ubicados en la entrada de cada interior, e indican el consumo de energía del apartamento. El acceso a estos armarios debe ser restringido únicamente para la empresa de energía, o eventualmente la administración en caso de así requerirlo.

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

Aparatos de control

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos en la zona social, frente a la sala - comedor, ubicado justo en la entrada a la cocina. Además, podrá encontrar debidamente marcados los automáticos o breakers que controlan los circuitos del apartamento.

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

Salidas eléctricas

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomacorrientes,



interruptores sencillos y dobles, y apliques de pared; en todos los casos las tomas cuentan con un polo a tierra para su seguridad.

Iluminación

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

Salida telefónica

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario, según la empresa de servicio de su preferencia. En el interior del apartamento, encontrarán los puntos de conexión telefónica, que podrán cablear y conectar desde las cajillas de strip telefónico ubicadas en el hall de punto fijo de cada uno de los pisos.

Salida de antena TV

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

Citofonía

El apartamento cuenta con un punto para citófono, habilitado para su futura conexión, y ubicado junto al tablero general eléctrico de cada apartamento. Sin embargo, la Constructora no entrega la instalación de dichos citófonos.

- En la eventualidad que se presente una novedad con el sistema, recomendamos gestionarlo con el proveedor del sistema por medio de la administración.

Nota: 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.

Televisión por cable

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

Planta de emergencia

La planta eléctrica del proyecto está ubicada al costado lateral de la torre 3, en el área de la plataforma, justo al lado de los cuartos técnicos y la subestación eléctrica. Esta planta es fabricada e instalada por Diéseles y Electrógenos S.A.S., empresa con una amplia trayectoria y respaldo a nivel nacional.

Este equipo, brindará energía de emergencia a las zonas comunes esenciales del proyecto, como pueden ser: portería, cuarto de bombas y ascensores.

Especificaciones:

Planta Eléctrica trifásica de 180 KVA standby efectivos en Bogotá – 220 VAC de referencia: LG 185CLS 6CTA 8.3-G2 TAL-A44-J, con motor

Cummins, tipo combustible diésel, generador Leroy Somer y velocidad de 1800 rpm:

- Modelo LG185C
- Motor Cummins 6CTA8.3-G2
- Alternador Leroy Somer TAL-A44J
- Tipo de control de velocidad eléctrico
- Tres fases
- Voltaje del sistema 12V
- Frecuencia 60 HZ

Componentes:

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

Nota: Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y de los espacios donde están dispuestos, se haga 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 primer día de entrega del primer inmueble del conjunto residencial.

DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIOS

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



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

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

De acuerdo con la NSR-10, se debe contar con dispositivos de anunciación y notificación en cada piso de cada torre, por tal razón, en cada uno de los pisos de los 7 interiores que componen el proyecto, el residente contará con un detector óptico térmico y una sirena estroboscópica.

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

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

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

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

ASCENSORES

El proyecto cuenta con 7 unidades de transporte vertical (ascensor), uno por cada interior, con capacidad para 9 personas y 12 paradas. Estos equipos son importados e instalados por la empresa Estilo Ingeniería, empresa con más de 30 años en el mercado y con más de 9500 ascensores vendidos e instalados en el sector de la construcción.

La copropiedad tendrá en uso unos equipos que cumplen con la normatividad vigente: NTC 5926-1 y la NTC 4349 versión 2017.

Especificaciones:

Marca	Hosting
Modelo	MR-E-SIMPLEX-TIPO 2
Tipo de ascensor	Pasajero
Capacidad Máxima	630 kilogramos
Velocidad	1.0 m/s
Paradas	12 paradas
Dimensión pozo	1950 mm x 1850 mm.
Foso negativo	1400 mm.
Sobre recorrido	4200 mm.
Paneles laterales	Formica
Panel posterior	Formica
Puertas de cabina	Acero inoxidable
Techo	Acero inoxidable
Piso	PVC



Condiciones de operación

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

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

En caso de presentarse una falla temporal, el ascensor se bloquea y activa el sistema de emergencia, efectuando una operación de rescate, que consiste en un movimiento a baja velocidad desde el piso de detención de la falla al piso de evacuación, que generalmente es el más cercano.

La operación de rescate produce la sensación de una descolgada, la cual es totalmente segura, cuyo objetivo es evacuar de la cabina a los usuarios. La más frecuente es cuando hay un corte momentáneo de energía.

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

Mantenimiento

La copropiedad deberá suscribir un contrato de mantenimiento con una empresa calificada y especializada en ascensores, facilitando la realización por la misma de las correspondientes revisiones y comprobaciones.

La empresa prestadora del servicio de mantenimiento deberá realizar visitas para el mantenimiento preventivo del ascensor, al menos cada 3 meses, entregando un registro detallado de su inspección y sus condiciones de funcionamiento a la copropiedad.

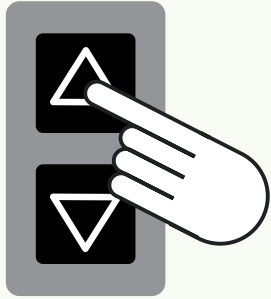


*Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y /o acabados con el producto final terminado.

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

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

Recomendaciones de uso

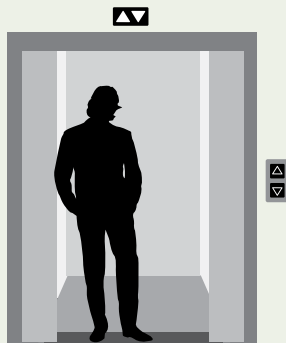


Para llamar el ascensor, activar el botón una sola vez. La insistencia y la fuerza no causan que el ascensor llegue más rápido y puedan dañar el botón.

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



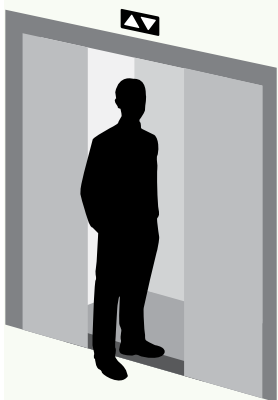
No apoyarse en las puertas durante el viaje.



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



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



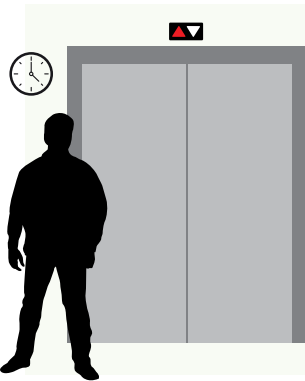
No fuerce las puertas de la cabina.



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

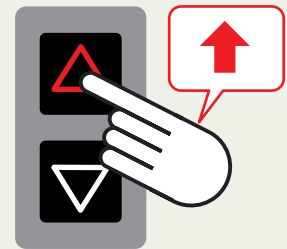


Observe y cumpla con los avisos colocados dentro de la cabina.

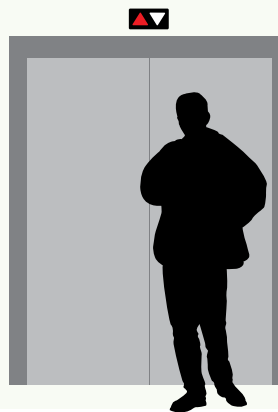


Si el ascensor se acercó y no responde a su llamada, espere por favor, es una señal que hay otra llamada en un piso superiores.

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



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

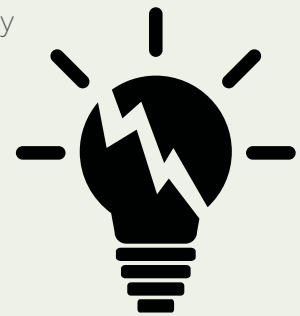


Este atento a la señal que indica la llegada y la dirección del ascensor, acercarse a la puerta a tiempo. Este proceso reduce el tiempo de inactividad, aumenta la eficiencia del sistema.



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

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



Aseo y limpieza de la cabina

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

Cabina con acero inoxidable Limpieza de rutina.

Los mejores productos para mantener el acero inoxidable son agua, jabón, detergente suave y neutro diluido en agua tibia, aplicar con un paño suave o una esponja de nylon. Después de limpiar, limpiar exceso de producto con un paño húmedo que seque con un paño suave. Este secado es muy importante para evitar la aparición de manchas. Nunca use esponja de acero ordinario para limpieza de acero inoxidable, pues estas pueden rayar las partes pulidas, y dejan partículas que pueden causar manchas. No utilice con agua corriente para evitar la acumulación en el fondo del pozo.

Suciedad y manchas:

Cuando la limpieza rutinaria no es suficiente, aplique una mezcla hecha de yeso y bicarbonato de sodio, disuelto en alcohol para uso doméstico hasta que se forme una pasta. Utilice un paño suave, brocha de nylon o un cepillo de cerdas suaves. Aplique el producto de forma tan suave como sea posible, usando pasadas uniformes en dirección del acabado, sin frotar con movimientos circulares. Luego, retire el exceso de producto con un paño húmedo y seque con un paño suave.

Solución para algunos problemas comunes:

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

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

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

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

Cuidados para preservar las características del acero inoxidable:

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

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

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

Secar: no exponga el producto a la humedad.



Recomendaciones

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

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

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

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

que arroje la revisión general, se realizará el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.

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

Cada 6 meses, comprobación de:

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

Por el profesional calificado cada mes:

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



CAPÍTULO. 3

**RECOMENDACIONES DE USO
Y MANTENIMIENTO**



MUROS Y PLACAS

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

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

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

Precaución

- En los muros macizos se debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos.
- Muros en bloque se debe instalar chazos en las pegas (juntas) y no directamente sobre el bloque.
- Realizar fijaciones utilizando martillos, puede producir fisuras y desprendimiento del pañete, se debe utilizar taladro y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno.
- Proteja los filos de los muros con esquineros para evitar daños en los trasteos, o por adecuaciones que se desee realizar.

Fisuras

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

la aparición de fisuras superficiales en los muros y placas de entrepiso.

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

Se califican de normales cuando son producto de:

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

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

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

Tratamiento de fisuras

NO Aplica para este tipo de vivienda. "La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura en ZONAS COMUNES. El tratamiento de fisuras en las unidades privadas será de responsabilidad de los propietarios."

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

(Ventilación- Filtración- Condensación)

En la construcción de las viviendas se han utilizado diferentes materiales. Al inicio de la construcción estos elementos quedan saturados de agua. Esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente, ya que al igual no permiten el ingreso



de agua, tampoco es fácil que salga la humedad interna. Para ayudar a la eliminación de la humedad se recomienda ventilar diariamente y en forma generosa el apartamento.

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

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

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

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

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

La ventilación favorece además la eliminación de olores desagradables (encierro) y facilita la buena conservación de pintura, pisos, etc.

Por esta razón en su vivienda 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 los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, y el perfil anti-condensación ubicado en la parte superior de la nave de la ventana.
- Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire en especial en los baños después de utilizar la ducha caliente y en la cocina durante la preparación de alimentos.
- Utilizar la campana de recirculación en la cocina, y en caso se perciba humedad en el techo o paredes producido por el vapor, secar con un trapo.
- Secar ropa en el área destinada para tal fin. No secar ropa en el interior de su vivienda.
- No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
- Limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en sus paredes y techos, especialmente sus esquinas.
- Evitar las duchas calientes por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo del baño: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.



- Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.
- Hay que 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 el 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 y juntas del sistema,

para validar su correcto funcionamiento. Estas revisiones deben ser realizadas bimensualmente, para lo cual es importante dejar el debido registro.

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

Filtraciones por ventana

- Revisar permanentemente que las ventanas y puertas 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

Las puertas de paso son elaboradas mediante la técnica de entaborado, constituidas por dos caras o láminas de aglomerado de partículas con decorativo color madera, que van adheridas a un bastidor perimetral de madera y una estructura en madera. El marco de la puerta es de láminas de aglomerado con chapa color Plata.

Precaución

- Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.
- No limpiar con Varsol, thinner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.
- 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 la puerta no se haga con líquidos ácidos ni disolventes como Varsol, thinner, gasolina, etc. Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de la puerta.
- No dejar aguas encharcadas en contacto con los elementos de madera
- Los elementos de madera enchapados deben protegerse contra el calentamiento excesivo.
- No utilizar elementos cortantes en la limpieza
- Para el mantenimiento de las manijas en aluminio, usar un paño suave ligeramente humedecido y de ser necesario usar un jabón suave no abrasivo.



CARPINTERÍA METÁLICA

La puerta de acceso al apartamento es metálica, en lámina Cold rolled calibre 20, hoja con dilataciones horizontales. Pintura electroestática.

La ventanería del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio color plateado con su correspondiente vidrio liso. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

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

Precaución

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

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



ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERÁMICOS

Piso y enchape

Precaución

- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.
- No utilice ácidos para su limpieza.
- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado

La presencia de líquidos u otros fluidos sobre los enchapes, disminuye el coeficiente de fricción dinámico de estos por lo que aumenta el riesgo de resbalarse y caerse, por lo que recomendamos evitar el uso de calzado con suelas de goma, cuero o cualquier otro material que pueda ocasionar una condición peligrosa y producir un accidente.

Pisos y enchape de muros en cerámica

- Los acabados de pisos en ducha y enchape de muros en ducha han sido instalados con materiales de óptima calidad, tienen una larga duración si se tienen cuidados y mantenimiento adecuado para estas superficies.
- Para su limpieza y mantenimiento podrán utilizarse soluciones jabonosas, aplicadas con esponja no metálica.
- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.
- No utilice ácidos para su limpieza.
- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado.
- Evite dejar caer sobre el piso elementos u objetos pesados como herramientas o utensilios, ya que este tipo de impacto puede causar daños en el piso.

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

- Tenga mucho cuidado con los biseles para no golpearlos.

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

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

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

Mantenimiento

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

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

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

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



Nota

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.

LAVADERO

Es de línea ECO de 60*60 con poceta o similar por su naturaleza de fabricación podrá presentar variedad de tonos y se entrega instalado sin mueble .

- 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.



- Se recomienda que, al momento de realizar las adecuaciones y acabados en su unidad de vivienda, ya sea de manera directa o por medio de terceros, no efectuar el lavado de herramientas o la disposición de residuos de esas actividades en el lavadero, para evitar que los desechos generados por los diferentes procesos realizados puedan producir taponamientos de los sifones y tuberías.

**INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS****Griferías- Aparatos sanitarios- Sifones****Precaución**

- Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general de su vivienda.
- No utilice líquidos abrasivos para el aseo de las griferías, ya que deterioran el acabado.
- No ejerza fuerza en la grifería para cerrar más de su tope normal. Es importante que los desechos que se pueden sedimentar en los sifones como tierra, arcilla, arena, etc., se recojan y boten, ya que estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.

- No arroje por los desagües materiales sólidos (pañales, toallas higiénicas, papel etc.), ni líquidos abrasivos, que, deterioran las tuberías, y obstruyan los desagües de sus vecinos. La Constructora NO prestará servicio de garantía en este caso.
- Las griferías del baño de la alcoba principal, no se entregan instaladas, se realiza la entrega de este juego al propietario el día de la entrega del apartamento.

Mantenimiento

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

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

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

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

Goteo en sifones: ajuste con suavidad las tuercas terminales.

EQUIPOS DE COCINA

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



Precauciones

- Mantener limpia la tapa del quemador y alrededor de las superficies de las boquillas, la grasa es inflamable y puede generar un incendio.
- No utilizar objetos punzantes como cuchillos para retirar restos de alimentos de la superficie de la estufa o el horno.
- Evite al máximo que los alimentos se derramen al cocinarlos; de este modo el mantenimiento será sencillo.
- No ponga ollas y recipientes mojados sobre las hornillas; así se consume menos gas para el calentamiento.
- No utilice productos abrasivos.
- Recuerde que las perillas aumentan su temperatura en funcionamiento.

Mantenimiento

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

INSTALACIONES DE GAS

La red de gas natural es certificada por Vantí en el punto de cada gasodoméstico entregado, por lo tanto, si se realizan cambios será responsabilidad de cada propietario y deberá comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento de los nuevos artefactos.

Precauciones

- Si va a realizar alguna modificación solicite que se le suspenda el servicio para evitar accidentes.
- Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble, deje cerradas las válvulas de los gasodomésticos verificando que todos los registros de dichos aparatos queden cerrados.
- A los gasodomésticos debe realizársele un mantenimiento de acuerdo con las instrucciones suministradas en el manual y garantía del fabricante.
- Por ninguna razón se debe retirar ni tapar el ducto del calentador, ya que pondría en riesgo la vida de las personas que habitan el inmueble.
- Si percibe olor a gas, cierre el registro ubicado en el contador y reporte a la empresa de gas natural Vantí.
- Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo de los gasodomésticos cada año, y consultar el manual de cada aparato (estufa, calentador).
- No debe realizar ninguna modificación al sistema (redes) de gas, en caso de necesitar hacerla se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación.

Ventilación para gasodomésticos

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



Calentador

El calentador challenger de 6L, funciona con gas, y trae una toma de aire en la parte superior que no debe obstruirse. En caso de salir de viaje, cuenta con una válvula para restringir el paso del gas hacia el calentador.

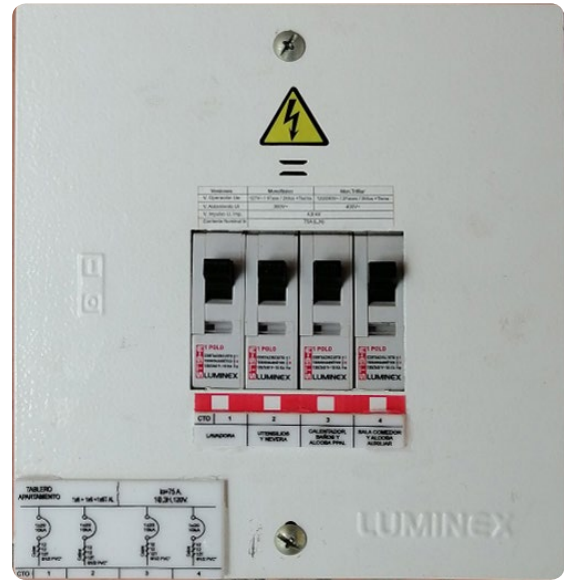


Entre sus características principales esta que es de encendido-apagado automático, y tiene regulador de válvula. Para el calentador de gas se recomienda revisar las instrucciones del manual directamente del proveedor, para un correcto uso.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ANTENAS DE TV

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 con agua.
- En caso de tener niños, se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada con tapones plásticos.
- No realice ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas eléctricas, estufas eléctricas, calentadores eléctricos y otros aparatos de alto consumo, ya que puede ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas y diseñadas.



ANTENAS DE TV

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

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



TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
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 desgües 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
Reponer silicona exterior de ventanería	Cada Año
Reponer emboquille de acabado cerámico.	Cada Año
Pintar muros exteriores	Cada 2 Años
Pintar muros interiores	Cada Año
Lubricar bisagras	Cada 2 Años

CAPÍTULO. 4

GARANTÍAS



GARANTÍAS

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

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

TIEMPOS DE GARANTÍA

Tratamiento de fisuras para proyecto VIS

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

Salvedades

- No se responde por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte del propietario, por el mal manejo o desatención a las disposiciones contenidas en este manual del usuario suministrado por la Vendedor(a), que contiene las indicaciones generales sobre cuidado y mantenimiento de los bienes.
- No se responderá por las modificaciones que el propietario ejecute en las unidades privadas, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva del propietario.
- No se garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas para las reparaciones que deban realizar, en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales, circunstancia que acepta el comprador, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares y de la misma calidad.
- Se recomienda expresamente a los compradores llevar a cabo con la mayor brevedad posible, el cambio de las guardas en las cerraduras de acceso.
- Se recomienda mantener la vivienda bien ventilada, ya que los procesos constructivos son húmedos y requieren de tiempo para un curado total, por lo cual las viviendas se deben ventilar diariamente, siguiendo las recomendaciones establecidas en el código de construcciones y el este manual.
- Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones en el acabado de muros y placas, característica propia de los inmuebles.

Mantenimiento periódico

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



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

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

PERDIDA DE GARANTÍA

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

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

SIN GARANTÍA

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

En todas las viviendas:

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



La Constructora, no responderá por los daños en adoquín, andenes en concreto, fachadas, cajillas de medidores, cerramiento y prados cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de la entrega, de tal manera que no hayan dado lugar a observaciones especiales en el acta de entrega. Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas comunales, parabólicas, T.V. y cable antes de la entrega de zonas comunes a la copropiedad. (Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica causan daños en cubiertas y fachadas)

Dichas instalaciones deben ser coordinadas con la administración, los daños causados son responsabilidad de las empresas prestadoras del servicio.

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

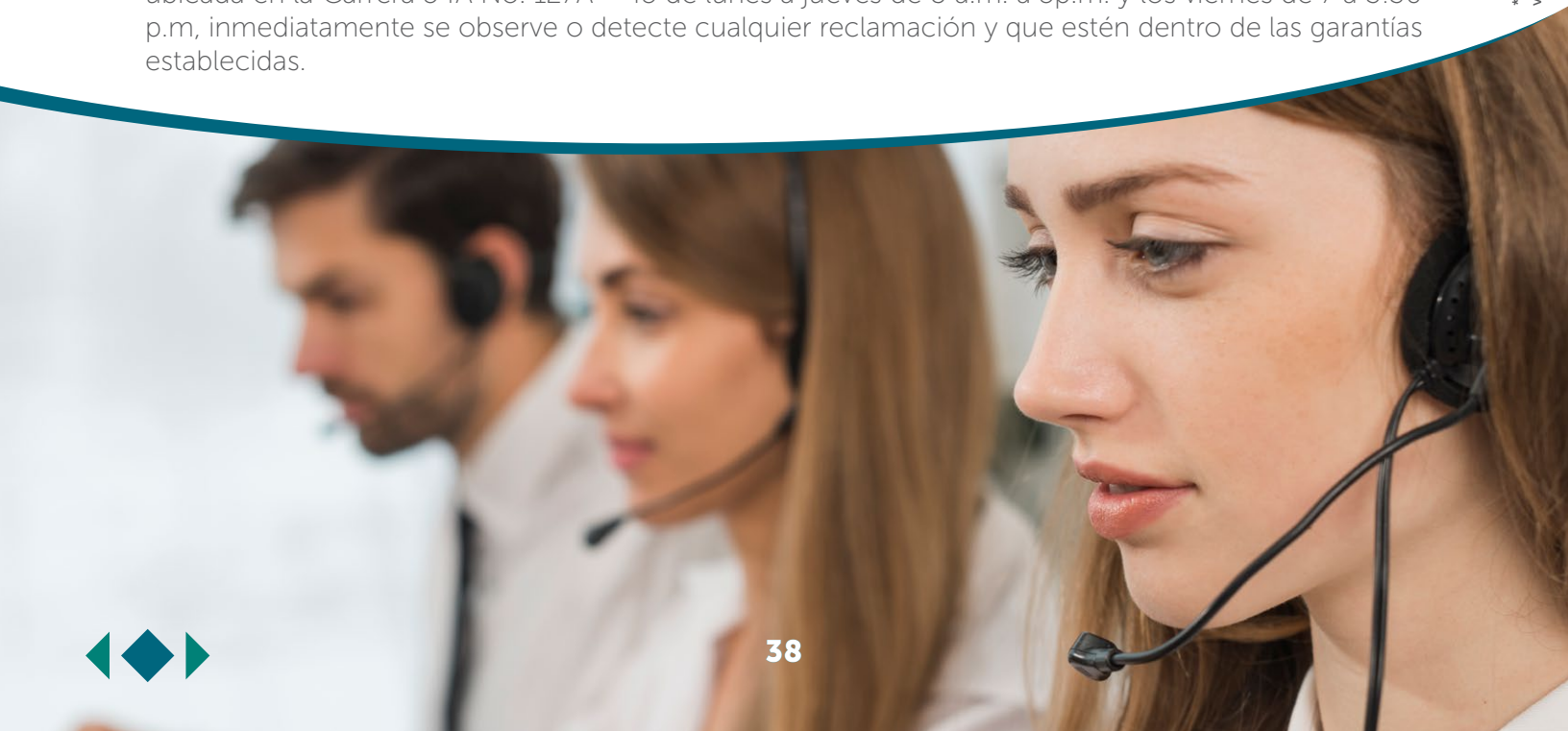
CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD DE POST-VENTA

De acuerdo con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación, realizar cualquier reclamo o solicitud, conforme al siguiente paso a paso, deberá informar a la Dirección de Experiencia de Cliente, marcando al teléfono 6 439066 opción 0 en Bogotá, en la línea gratuita 018000119080 para el resto del país, o al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com. Inmediatamente detecte algún problema en su vivienda y este contemplado dentro de las garantías establecidas. LA CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

Pasó a Paso para realizar una solicitud de Posventa:

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

El propietario debe comunicarse a las Líneas de Servicio al Cliente de Constructora Colpatria, teléfono 6 439066 opción 0 en Bogotá, en la línea gratuita 018000119080 para el resto del país, al correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com o personalmente en nuestra oficina central ubicada en la Carrera 54A No. 127A – 45 de lunes a jueves de 8 a.m. a 5p.m. y los viernes de 7 a 3:30 p.m, inmediatamente se observe o detecte cualquier reclamación y que estén dentro de las garantías establecidas.



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

Desde la Dirección de Experiencia de Cliente, el analista de Experiencia de Cliente, al recibir el requerimiento, procederá a codificarlo con un número de CL, el cual indicará una fecha en la que se debe atender y subsanar el reporte.

El analista de Experiencia de cliente procederá a enviar el requerimiento al profesional de post entrega, quien se presentará en el inmueble para revisar y evaluar los requerimientos solicitados por el propietario.

El Profesional de Pos Entregas, una vez determine si el requerimiento corresponde a una Pos Entrega, 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 , se verificará si se encuentra dentro de los tiempos de garantía y se le agendará una visita evaluativa con el residente de postventas de acuerdo a la disponibilidad del propietario.

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

Una vez terminada la intervención de garantía, es importante que usted reciba a satisfacción los arreglos realizados, para lo cual el propietario firmará una encuesta de satisfacción y la orden de trabajo, que llevará el Residente de Post ventas.

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

RECOMENDACIÓN IMPORTANTE

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

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

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

CAPÍTULO. 5

LISTADO DE PROVEEDORES

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





LISTADO DE PROVEEDORES BÁSICOS

SUMINISTRO	ESPECIFICACIÓN	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
APARATOS SANITARIOS				
Lavamanos	Milano blanco	Corona	404 8884	Almacenes cercanos
Sanitario	Acuacer blanco	Corona	404 8884	Almacenes cercanos
INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
Aparatos eléctricos	Línea Gállica 2	Melexa	587 4400	https://melexa.com
ACABADOS CERÁMICOS				
Enchapes baño	Piso Pared Egeo blanco 20.5*20.5	Corona	404 8884	Almacenes cercanos
CARPINTERÍA MADERA				
Puerta de baño	Entamborada con cerradura	Madecentro	418 4072	Diag. 16 # 90-52
EQUIPOS DE COCINA				
Mesón de cocina	Acero inoxidable 1.50*0.52	Socoda	448 1144 (Medellín)	almacenes cercanos
Calentador	6 Lts	Challenger	425 6000	Diag. 25 G # 94-55
GRIFERÍAS				
Grifería lavamanos	Tamara cromado	Grival	614 0241	Av. Cra. 45 # 149-09
Grifería lavaplatos	Sencillo Galaxia pico cisne Ref. 505070001	Grival	614 0241	Av. Cra. 45 # 149-09
Grifería ducha	Piscis Plus	Grival	614 0241	Av. Cra. 45 # 149-09
LAVADERO				
Lavarropas	ECO 46*51 cm, blanco	Silplas	414 2511	Av. Calle 17 #65-75
VENTANERÍA				
Ventanería en aluminio	Aluminio anodizado	Alco S.A.	795 3670	Cll. 24 # 95-12 bodega 1
CARPINTERÍA METÁLICA				
Puertas acceso	Puerta Star Eco	Sauto Andina S.A.S.	369 4300	Carrera 50 # 5 F 19
Puerta corta fuego	De hoja sencilla RF 60	Sauto Andina S.A.S.	369 4300	Carrera 50 # 5 F 19

CAPÍTULO. 1

CONSTRUYENDO VECINDAD

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las tareas de la administración son:

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

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Cada propietario tendrá derecho a:

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

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

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

CONSTRUYENDO VECINDAD

Bienes comunes

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

Bienes comunes esenciales

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

Bienes comunes de uso exclusivo

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



GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

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



QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

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

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

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

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

05 Si ocurre algún daño que pueda afectar el bienestar de sus vecinos, es responsabilidad suya solucionarlo lo más 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?

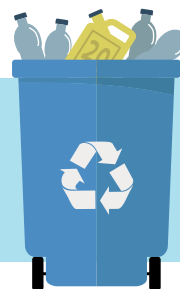
Papel archivado, periódico y cartón.



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



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



MUCHAS GRACIAS

El Oasis
LA FELICIDAD

 **COLPATRIA**
CONSTRUCTORA

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 2020



Todo es Posible

 **COLPATRIA**
CONSTRUCTORA

www.constructoracolpatria.com