

La Cima

LA FELICIDAD

MANUAL DE USUARIO | E-2

BIENVENIDO

COLPATRIA
CONSTRUCTORA



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	La Cima
Etapas	2
Área apartamentos	Apto Tipo D área 58.73 m ² aprox. Apto Tipo B2 área 98.36 m ² aprox Apto Tipo E área 104.86 m ² aprox Apto Tipo F área 71.78 m ² aprox Apto Tipo B3 área 97.30 m ² aprox Apto Tipo I área 73.09 m ² aprox Apto Tipo G área 92.98 m ² aprox Apto Tipo G1 área 96,43 m ² aprox Apto Tipo B4 área 95.92 m ² aprox
Dirección	Kr 72C No. 22 A - 27
Sector	La Felicidad

SERVICIOS PÚBLICOS

ENEL Codensa Línea de atención al cliente	Línea de atención: +571 7115115 Emergencia: 115 Atención al cliente vía web
EAAB línea de atención al cliente	Línea de atención: +571 3447000 Emergencia: 116 Atención al cliente vía web
Gas Natural VANTI Línea de atención al cliente	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@construtoracolpatria.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 adquirentes de unidades privadas dentro de los proyectos de construcción que desarrolla Constructora Colpatria 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 Colpatria 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"

CONDOMINIO

Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL	5
Localización	6
Vías de acceso	6
Composición general	6
Zonas Comunes	9
Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN	10
Redes y Urbanismo externo	11
Sistema estructural	11
Cubiertas	12
Fachadas	12
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	12
Instalaciones de gas	16
Instalaciones eléctricas, televisión y telefónicas	17
Detección y alarma contra incendio	19
Ascensores	19
Capítulo 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO	20
Muros y placas	21
Humedad y condensación	23
Carpintería de madera	25
Carpintería metálica	26
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	28
Acabados de mesones y enchapes cerámicos	29
Pisos y enchapes	30
Equipos de cocina e instalaciones de gas	33
Instalaciones eléctricas	36
Pinturas	37
Shut de basuras	38
Recomendaciones generales	38
Tabla de mantenimiento	39
Capítulo 4 GARANTÍAS	40
Garantías ofrecidas por la constructora	41
Tiempos de garantía	41
Tratamiento de fisuras	41
Mantenimiento Periódico	42
Perdida de garantía	42
Como realizar una solicitud de post venta	43
Capítulo 5 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS	45
Planos básicos	46
Listado de proveedores	51
Capítulo 6 CONSTRUYENDO VECINDAD	52
Funciones de la administración	53
Derechos de los propietarios	53
Obligaciones de los propietarios	53
Glosario	54
Tips para aprender de convivencia	54
Reciclaje y correcta separación de basuras	55



La Cima

LA FELICIDAD



CAPÍTULO. 1 DESCRIPCIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN

La agrupación de vivienda La Cima, está ubicada en el sector de La Felicidad. kr 72C#22ª-27

VÍAS DE ACCESO

Cuenta con importantes ejes viales como la Avenida Boyacá, Av. la esperanza, Av. Ciudad de Cali, además tiene facilidad de acceso por la Calle 13 y Calle 26.

El conjunto está localizado en un entorno con múltiples actividades económicas, culturales y zonas verdes como los son : parque urbano la esperanza, centro Comercial multiplaza, centro comercial Hayuelos, Centro comercial El Edén, terminal de transportes de Bogotá entre otros.

COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto residencial La Cima, está compuesto actualmente por dos torres.

Torre 1 está conformado por 14 niveles, distribuidos en (83) apartamentos, administración en primer piso y 2 sótanos de parqueaderos.

Torre 2 está conformado por 14 niveles, distribuidos en (110) apartamentos, salón de juegos, gimnasio y salón multimedia en primer piso y 2 sótanos de parqueaderos.

El planteamiento general para el desarrollo del programa arquitectónico ofrece una solución óptima e integral a las necesidades básicas de los futuros residentes, combinando el confort con la eficiencia de los espacios ofrecidos, en un solo concepto arquitectónico.

Primer Piso: Se encuentran 5 tipologías de vivienda y la administración del edificio.

Torre 1 Piso tipo: En el piso tipo se desarrollan las plantas de los siguientes apartamentos: apartamento tipo A1 – 133.88 m² aproximadamente (dos unidades por piso tipo), apartamento tipo B – 96 m² aproximadamente (dos unidades por piso tipo), apartamento tipo C – 69.60 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo).





Torre 1 puntos fijos: Están conformados por las zonas de circulación de ingreso a cada uno de los apartamentos y dos escaleras que se desarrollan de manera transversal, una desde el sótano 2 hasta cubierta, y la otra, desde el piso 1 hasta el piso 14, orientadas hacia los extremos del proyecto. Dos ascensores que permiten una rápida circulación como respuesta a los tiempos de solicitud del servicio y los espacios necesarios para los cuartos de aseo shut de basuras y cuartos técnicos de medidores,

Torre 2 piso 1: En el piso 1 se desarrollan las plantas de seis (6) apartamentos, distribuidos así: apartamento tipo D – 58.73 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo), apartamento tipo B2 – 96.43 m² aproximadamente (Una unidad por piso tipo), apartamento tipo E – 104.73 m² aproximadamente (Una unidad por piso tipo), tipo F – 71.12 m² aproximadamente (Una unidad por piso tipo), tipo B3– 96.43 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo), tipo I– 73.09 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo).

Torre 2 Piso Tipo: El piso tipo 1 se desarrollan las plantas de apartamentos, con ocho (8) apartamentos Apartamento tipo D – 58.73 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo), apartamento tipo B2–96.42 m² aproximadamente (Una unidad por piso tipo), apartamento tipo E– 104.73 m² aproximadamente (Una unidad por piso tipo), tipo F – 71.12 m² aproximadamente (Una unidad por piso tipo), tipo B3– 96.42 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo), tipo B4– 96.42 m² aproximadamente (una unidad por piso tipo) tipo G– 92.97 m² aproximadamente (Dos unidades por piso tipo).

Torre 2 Puntos fijos: Están conformados por las zonas de circulación de ingreso a cada uno de los apartamentos y dos escaleras que se desarrollan de manera transversal, una desde el sótano 2 hasta cubierta, y la otra, desde el piso 1 hasta el piso 14, orientadas hacia los extremos del proyecto. Dos ascensores que permiten una rápida circulación como respuesta a los tiempos de solicitud del servicio y los espacios necesarios para los cuartos de aseo shut de basuras y cuartos técnicos de medidores.

El proyecto para las torres 1, 2 y edificio comunal, dispone de 2 sótanos, los cuales contienen 44 parqueaderos dobles, 149 parqueaderos sencillos para un total de 237 de parqueaderos privados, adicionalmente cuenta con 24 parqueaderos dobles para visitantes, 6 parqueaderos dobles privados para personas con movilidad reducida y 8 parqueaderos de visitantes para personas con movilidad reducida. Cuenta con 128 bicicleteros y 59 depósitos.

En los sótanos están dispuestas las diferentes clases de tuberías de las redes de suministro tanto de energía, comunicaciones, agua y redes sanitarias, así como las exclusivas para la red contra incendio, algunas de las cuales pueden estar ubicadas, en el techo de los depósitos privados, las cuales no pueden ser intervenidas, ni empleadas como punto de apoyo o sujeción para ningún fin.

En las zonas comunes también se encuentran los medidores de gas, energía eléctrica y agua potable. Igualmente encontramos una subestación, planta eléctrica (para zonas comunes), equipos de presión de agua potable y red contra incendio, bombas eyectoras de aguas negras y aguas lluvias, tanques de reserva de agua de la RCI y de agua potable.

Los depósitos están ubicados en el sótano 1 en el punto fijo de los ascensores y debajo del edificio comunal, los cuales cuentan con un sobre piso para evitar posibles humedades que se puedan presentar.

El acceso al conjunto tanto vehicular como peatonal es controlado por una portería que hace parte de las zonas comunes esenciales y está ubicado en la kr 72C#22^a-27, Peatonalmente se accede al lobby que contiene la portería y hall de ascensor para las zonas comunes (cuando aplique) Vehicularmente existe el control desde la portería

TIPOS DE APARTAMENTOS:

APARTAMENTO TIPO A – 133, 88 m2 aprox Hall de acceso, baño social, salón comedor con balcón, cocina, ropas y deposito, en la zona privada se plantea: Dos (2) alcobas auxiliares cada una con clóset y un baño exterior para ambas, alcoba principal con clóset, Vestier y baño privado, estas tres habitaciones, integradas por el espacio de zona de tv.

APARTAMENTO TIPO B – 96.43 m2 aprox Hall de acceso, baño social, cocina, ropas, deposito, salón comedor con balcón, La zona privada cuenta con: Dos (2) alcobas auxiliares cada una con clóset y un baño exterior para ambas, alcoba principal con Vestier y baño, integradas por el espacio de zona de tv.

APARTAMENTO TIPO C – 69.60 m2 aprox Hall de acceso, baño social, cocina, ropas, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: Una (1) alcobas auxiliares con clóset y un baño exterior, alcoba principal con Vestier y baño privado, estas están integradas a través de un hall de alcobas.

APARTAMENTO TIPO D – 58.73 m2 aprox Hall de acceso, baño social, cocina, ropas, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: alcoba principal con Vestier y baño privado, estas están integradas a través de un hall de alcobas.

APARTAMENTO TIPO E – 104.73 m2 aprox Hall de acceso, baño social, salón comedor con balcón, cocina, ropas y deposito, en la zona privada se plantea: Dos (2) alcobas auxiliares cada una con clóset y un baño exterior para ambas, alcoba principal con clóset, Vestier y baño privado, estas tres habitaciones, integradas por el espacio de zona de tv.

APARTAMENTO TIPO F – 71.12 m2 aprox Hall de acceso, baño social, cocina, ropas, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: Una (1) alcobas auxiliares con clóset y un baño exterior, alcoba principal con Vestier y baño privado, estas están integradas a través de un hall de alcobas.

APARTAMENTO TIPO G – 92.97 m² aprox Hall de acceso, baño social, salón comedor con balcón, cocina, ropas y deposito, en la zona privada se plantea: Dos (2) alcobas auxiliares cada una con clóset y un baño exterior para ambas, alcoba principal con clóset, Vestier y baño privado, estas tres habitaciones, integradas por el espacio de zona de tv.

APARTAMENTO TIPO I – 73.09 m² aprox Hall de acceso, baño social, cocina, ropas, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: Una (1) alcoba auxiliar con clóset y un baño exterior, alcoba principal con Vestier y baño privado, estas están integradas a través de un hall de alcobas.

ZONAS COMUNES

La Cima cuenta con, salón comunal con cocineta, piscina, baños, espacio disponible para zona de niños, terraza y BBQ.

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

El proceso de entrega de las zonas comunes generales del proyecto se iniciará una vez sea entregado la mitad más uno del total de los inmuebles que comprende el proyecto La Cima, se haya llevado a cabo la asamblea de copropietarios y en esta se haya conformado el consejo de administración, el cual definirá el comité de recibo de zonas comunes.

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

Este manual, junto con las copias de los planos arquitectónicos, estructurales, hidro-sanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, se anexa al momento de entregar las zonas comunes generales; Cuando se entregué la mitad más uno de la totalidad de los inmuebles del proyecto.

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



La Cima

LA FELICIDAD

CAPÍTULO. 2
ESPECIFICACIONES
DE CONSTRUCCIÓN



REDES Y URBANISMO EXTERNO

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

SISTEMA ESTRUCTURAL

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

CIMENTACIÓN

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

La cimentación del proyecto es combinada, conformada por una batería de pilotes hincados de concreto y placa en concreto reforzado aligerada con vigas descolgadas con un espesor de 1.20 m.

ESTRUCTURA

La estructura del edificio está definida como un sistema, compuesto de muros en concreto reforzado combinado en altura con placas aligeradas y/o placas macizas con vigas descolgadas en concreto reforzado en algunas zonas y áreas de la plataforma de parqueaderos. Este conjunto 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 alto donde se ubica la ciudad de Bogotá. Los muros divisorios son en mampostería confinada con refuerzos verticales según las recomendaciones de diseño. Tanto los muros como las placas aligeradas cumplen

una función estructural por lo tanto **está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en dichos elementos en los edificios tanto en los apartamentos como en el de zonas comunes**

Otros aspectos para tener en cuenta son:

- Es probable que se presenten fisuras en los muros del edificio las cuales estas son propias del sistema constructivo, que se originan por los asentamientos del edificio y al comportamiento de los diferentes materiales. sin que esto comprometan la estabilidad estructural de la edificación.

- Igualmente, debido a la actividad sísmica, es probable que posterior a un evento sísmico, los elementos como muros no estructurales y enchapes, presenten algunas fisuras que no afectan el desempeño de la estructura y pueden ser corregidas por los propietarios y la administración. Estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.

Las placas de entrepiso son en concreto reforzado H=30 cms., y /o placas macizas con vigas descolgadas.

Los concretos utilizados en los elementos estructurales son:

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

$F'c = 6000$ PSI, para Pantallas y columnas sótano 1 y sótano 2.

$F'c = 5000$ PSI, para Pantallas hasta el piso 3.

$F'c = 4000$ PSI, para piso 4 al piso 7.

$F'c = 3000$ PSI, para piso 8 a la cubierta.

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.

"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".

CUBIERTAS

Constituida por una placa maciza de concreto reforzado con vigas descolgada. Cuenta con un recubrimiento que impermeabiliza y drena las aguas lluvias hacia los bajantes según diseño hidrosanitario de la edificación, el sistema de impermeabilización se realiza mediante la aplicación de una capa de Poliurea de 2 mm color gris. Dicha cubierta cuenta con un área transitable de 200 m² aproximadamente para mantenimiento de la misma.

El acceso a la cubierta es por medio de escaleras. Este acceso debe ser realizado por personal idóneo y capacitado, el cual debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, todo lo relacionado con el sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) el cual debe ser adelantado por la administración.

FACHADAS

Los muros exteriores de fachada están contruidos con ladrillo de arcilla prensado. La mampostería interna en bloque de arcilla No 4 y No 5, conformando muro sencillos de 9cm y 10cm respectivamente,. En estos se incluyen ductos de ventilación, mochetas y muros divisorios. Sobre los muros se coloca revestimiento con pañete

en mezcla de mortero, posteriormente se aplica revoque y se continua con la aplicación de Graniplast esgrafiado.

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 agua caliente es llevada a su destino desde los calentadores a gas por tuberías policloruro de vinilo y dentro del apartamento por medio de tubería de 1/2 pulgada y accesorios en CPVC, 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, una salida para el tanque de agua y la lavadora.

Los materiales y tipos le 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 residuales como de aguas lluvias se instaló tubería en P.V.C sanitaria. Para aguas residuales (Bajantes en 4" y colectores en 6" y 8") 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 de la Empresa de Acueducto. Se encuentran localizados en cada punto fijo, donde se indica el consumo del apartamento.

Son propiedad de Empresa de Acueducto 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 el nivel de acceso, dentro de los apartamentos se encuentran ubicados registros de corte de los diferentes recintos, uno en cada baño uno en cocina y zona de ropas. El agua caliente se controla por registros localizados en el calentador y maneja el suministro de este.

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

INSTALACIONES PARA LAVADORA

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora y secadora a gas, con llave correspondiente de agua fría como también un punto de gas para la secadora con su respectiva válvula de corte.

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 consta de un sistema de presión constante con variador de velocidad por bomba, 4 motobombas con variador de velocidad las cuales constan:

Líquido de Bombeo: AGUA POTABLE

Cantidad de Bombas: 4

Caudal total solicitada, QT:
415 GPM (26.2Lts/seg)

Capacidad solicitada por bomba
103 GPM (6,55Lts/seg)

Capacidad ofrecida por bomba
135 GPM (8.5Lts/seg)

Presión de diseño: 112psi (78.4 m.c.a)

Presión suministrada por el equipo:
112psi (78.4 m.c.a)

Este equipo a pesar de ser en su totalidad automático requiere ser maniobrado por la administración por lo menos una vez a la semana, puesto que si la presión es buena las bombas tres y cuatro no se prenderán y debe evitarse el riesgo que los motores se peguen, dándoles un uso preventivo. Este equipo está diseñado e instalado para suministrar presión a las tres torres y zonas comunes simultáneamente.

En caso de corte del servicio de acueducto por la empresa de servicios públicos se dispone de una reserva de 130 litros/ habitante-día, para un tiempo de consumo racional de un (1) día.

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

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 acumuladas a nivel de sótano 2, se dispone de 2 electrobombas sumergibles distribuidas en 2 pozos eyectores con un tablero de control por cada pozo eyector, cada uno con 2 bombas, para aguas provenientes de sifones, cárcamos y nivel freático.

Líquido bombeado:

Aguas Infiltración-Residuales

Cantidad de bombas

2 (trabajando @100% del caudal total)

Caudal solicitado por bomba

(100%QT): 6,45 lps (102 gpm)

Caudal ofrecido por bomba: 7.3 lps (116 gpm)

Presión de diseño: 8.5 m.c.a

Paso de Sólidos: 2"

Diámetro de Descarga: 3"Roscado

Sello Mecánico: Mecánico lubricado en aceite

Rotor: 2 alabes, tipo abierto, en Hierro Gris ASTM A48 Clase 30

Eje: Acero Inoxidable 420

Tornillería: Acero Inoxidable

Sistema EYECTOR Modelo 3WQ303 (2) ALT 220V/3fase ATX

Las bombas eyectoras son de operación automática. 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.

El sistema posee una sirena de alarma que indica niveles anormales en el pozo con riesgo de inundación y requiere atención inmediata al equipo.

EQUIPO DE BOMBEO CONTRA-INCENDIOS

En caso de emergencia se encuentran instalado un equipo contra incendio horizontal eléctrico en el cuarto de bombas y consta de dos(2) bombas: una bomba principal centrífuga con caudal de aprox. 750 GPM cuando opera a 189PSIG; y una bomba jockey sostenedora de presión en la red.

El sistema Contra Incendio es de marca FAIRBANKS NIJHUIS compuesto por bomba eje libre del tipo CARCASA PARTIDA, motor eléctrico 230V, tablero de control y accesorios. El equipo está listado UL (Underwriters Laboratories) y aprobado FM (Factory Mutual). El equipo cumple con los requerimientos de la National Fire Protección Association No. 20 (NFPA-20).

El equipo está diseñado para entregar 750 GPM cuando opera a 189PSIG. La bomba está en capacidad de entregar el 150% del caudal de diseño a una presión no inferior del 65% de la presión de diseño, y la presión de cierre no excede del 140% de la presión de diseño. La bomba opera a una velocidad sincrónica máxima de 3600 RPM. La red de tuberías se mantiene presurizada, garantizando disponibilidad inmediata de agua cuando se requiera.

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

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

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

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

GABINETES DE INCENDIO



Gabinete marca FIREBLAZ fabricado en cold rolled cal.20 terminado en pintura electrostática color rojo cual cuenta con: válvula de 1 1/2" UL/FM guacomini, extintor ABC de 10 lbs, hacha de pico de c/madera marca fireblaze, llave spanner de servicio cincada fireblaze, manguera si de 1-1/2" de 30 mtl.

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

Este gabinete debe ser de uso por personal entrenado y capacitado únicamente. También lo encontrarán instalados o incrustados en los muros de sótano 1, sótano 2.

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 que cumple con el diseño y todas las normas vigentes.

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la compañía Gas Natural Vanti S.A E.S.P. Este abastece la estufa y el calentador.

MEDIDORES DE GAS

Los medidores de servicio de gas natural se encuentran instalados en cuatro (4) vacíos técnicos ubicados al costado sur y norte del edificio, donde se indica el consumo del apartamento, cada apartamento cuenta con uno de ellos; son calibrados e instalados por la empresa gas natural Avanti, por ende, cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe

presentarse mediante comunicación a la línea de emergencias o según sea el caso carta escrita directamente gas natural Avanti, 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 5 válvulas de corte que operan independientemente, en el punto de la estufa, horno chimenea, secadora y en la salida para el calentador las cuales pueden ser cerradas en caso de emergencia o reparación del electrodoméstico, y contiguo al medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

GASODOMÉSTICOS

Los apartamentos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de una estufa de cuatro quemadores, marca Haceb (quien atiende directamente las garantías respectivas en caso de daño del aparato), un calentador de 12 Lts /min marca Haceb, un punto para secadora, un punto para horno y un punto para chimenea ubicada en la zona social del apartamento.

Estos aparatos están dispuestos para ese servicio y son INMODIFICABLES, particularmente, los ductos de chimeneas de los calentadores a gas, los cuales tenemos para todos los apartamentos un ducto independiente por tipo de serie de 16" de diámetro de tiro natural, estos instalados de manera idónea para la SEGURIDAD de los habitantes de los distintos inmuebles por la emisión de gases nocivos. Se contemplan ajustes de instalación por parte de la empresa gas natural Avanti, durante los dos (2) primeros meses de suministro.

REJILLAS Y SISTEMAS DE VENTILACIÓN

Cada apartamento cuenta con una rejilla de ventilación ambiente para gas localizada en la parte superior e inferior de la ventana en la zona

de ropas, según diseño y exigencia de la empresa de Gas.

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

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS

Las acometidas eléctricas, telefónicas, citofonía y T.V., están hechas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC), y con los cables de acuerdo con la normatividad aplicable vigente NTC 2050 y RETIE.

CONTADORES DE ENERGÍA

Los medidores de energía están ubicados en el sótano 1 del edificio en el cuarto técnico de tableros de Baja Tensión, todos los apartamentos cuentan con un medidor y acometida trifásica, con la capacidad de atender los requerimientos de las cargas de los apartamentos. Estos se localizan dentro de unos armarios diseñados y construidos especialmente de acuerdo con las normas aplicables y homologadas por el operador de red. **El acceso a estos armarios lo tiene únicamente el Operador de Red Enel - Condensa.**



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

El Conjunto cuenta con una subestación en bóveda con un transformador de 400 kVA, el cual está diseñado y aprobado por Enel – Codensa de acuerdo con la reglamentación y normatividad aplicable vigente. Esta cuenta con la capacidad para dar servicio a la Torre 1, Torres 2, Torre 3 y áreas comunes. Las redes generales constan de una red de acometidas de Baja y Media Tensión descolgadas en Sótano 1 y Sótano 2 y una infraestructura civil (canalizaciones, conductores y cuartos técnicos) que generan una servidumbre a favor de Enel – Codensa, **por lo que cualquier obra de reposición, expansión o mantenimiento están a cargo directamente del Operador de Red. Cualquier acceso a los cuartos técnicos y subestación está totalmente restringido y únicamente tiene acceso Enel – Codensa y la Administración**

APARATOS DE CONTROL

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

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

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

SALIDAS ELÉCTRICAS

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

Adicionalmente para el baño de la alcoba 2 del apartamento tipo C cuenta con un extractor de olores el cual es operado desde el interruptor doble que está dispuesto al interior del baño.

ILUMINACIÓN

En la vivienda, se ubicaron luminarias, de acuerdo con las necesidades del espacio. En la cocina, sala-comedor, balcón, estudio, Vestier y alcobas se instalaron balas de incrustar tipo led, las balas direccionales escualizable 4000K para todos los recintos y en la zona de cocina tenemos balas led de 5000k.

SALIDA TELEFÓNICA

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario, este sistema cuenta con la canalización correspondiente que parten desde un strip parcial ubicado en el primer piso en cuarto de comunicaciones y otro en una caja de paso ubicada en el punto fijo que reparte hacia los diferentes apartamentos.

SALIDA DE TV

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

Encontrará una toma de T.V. en la Alcoba Principal y Alcobas, en el estudio, si se presenta un daño debe recurrir al personal de reparaciones o al directorio de contratistas que se incluye en este manual. La red 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 de la red.

CITÓFONOS INTERCOMUNICADOS

Existe un sistema de citófonos que permite comunicación directa con la portería. Los citófonos son marca Urmet. Ubicados en la cocina.

Accionando el botón del citófono que se encuentra en la cocina usted podrá comunicarse con la portería del edificio.

Al colgarlos, asegúrese de que no queden sueltos, pues el auricular puede caer y golpearse con la pared causándole daños internos.

En la eventualidad que se presente una novedad con el sistema, recomendamos gestionarlo con el proveedor del sistema por medio de la administración en primera instancia. Si el proveedor no realiza una solución eficiente a la novedad, por favor contactar con la Línea de Servicio al Cliente relacionada al inicio del presente manual del usuario.

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

PLANTA DE EMERGENCIA

Está localizada en el sótano 1 . Tiene una capacidad potencia de emergencia 350 KVA Efectivos a la altura de Bogotá, la cual abastece las zonas comunes (equipo de presión, bombas eyectoras, ascensores y la iluminación de las escaleras de los puntos fijos, zonas comunes).

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

DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIO

Según diseño de seguridad humana se instalaron sensores de humo los cuales son detectores inalámbricos que se activan cuando se detecta humo. La sirena integrada del detector inicia una señal de alarma. Las condiciones de alarma no se enclavan, por lo que, si desaparece la condición, el detector vuelve a su estado normal.

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

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

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

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

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



ASCENSORES

Cada edificio contará con 2 ascensor(es) suministrados por la compañía Estilo Ingeniería, que van desde el sótano 2 hasta el piso 14 , con una velocidad normal de 1.6 m/s, capacidad para 8 personas (630Kg.) luz de emergencia y operación simples selectiva colectiva en ambos sentidos. En el edificio comunal se encuentra un ascensor al lado de la portería y lobby de acceso del conjunto

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

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





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 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 Administración del conjunto o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

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

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 dry wall 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.

Los cielos de balcones de los apartamentos se han construido en sistema liviano tipo Drywall RH. Por lo que sugerimos no realizar

modificaciones a este que puedan comprometer sus condiciones originales, ni disponer de la superficie para soportar ningún tipo de elemento, dado que puede alterar el comportamiento de estos elementos, afectando la estética del cielo.

FISURAS

Las viviendas están formadas por diferentes 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 entresuelo.

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 esperado e inevitable. Estas fisuras NO representan ningún daño estructural. El mantenimiento de dichas juntas es de responsabilidad del propietario después

del primer año de garantía ofrecida por la Constructora Colpatria S.A. y se puede hacer con algún compuesto, pasta o algún tipo de silicona estructural. (Recomendamos la revisión periódica de las juntas, a menos dos veces al año)

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

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

TRATAMIENTO DE FISURAS

La Constructora adelantará un tratamiento de fisuras a los 12 meses de entregado el inmueble; después, este mantenimiento lo debe realizar propietario. Para ejercer esta garantía, nuestro equipo de Post-venta le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.

Mantenimiento

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

- 1) deben abrirse con una espátula 2 a 3 mm de espesor y profundidad.
- 2) Aplicar una pasta flexible.
- 3) Lijar y pintar todo el muro.

PINTURAS

- Se debe esperar un mes después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros de ser necesario.
- Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido.



- Se recomienda no instalar cintas u otros elementos adhesivos en los primeros meses de uso del apartamento, toda vez que los acabados se han instalado poco tiempo antes y estos podrían desprenderse.
- No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.
- Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.
- En fachadas utilizar cepillos de cerdas suaves y jabones no abrasivos.
- La fachada debe ser limpiada cada tres años como mantenimiento preventivo. Esta actividad debe ser solicitada por los propietarios y realizada por la administración con personal calificado. No se debe utilizar ácidos para evitar deteriorar la capa de impermeabilizante.

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

(VENTILACIÓN- FILTRACIÓN- CONDENSACIÓN)

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

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

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

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

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

Consecuencias de esta condensación son las manchas y formación de hongos. Este problema no se debe a una mala construcción o diseño. Generalmente se produce por el uso de la vivienda y prácticas de ventilación poco adecuadas. La ventilación favorece además la eliminación de olores desagradables (encierro) y facilita la buena conservación de pintura, pisos, etc. Por esta razón en su vivienda encontrara ventanas con celosías, ubicados en la parte superior de las ventanas o puertas 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, etc.
- Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire en especial en los baños después de utilizar la ducha caliente y en la cocina durante la preparación de alimentos.
- Utilizar la campana de recirculación en la cocina, y en caso se perciba humedad en el techo o paredes producido por el vapor, secar con un trapo.
- Secar ropa en el área destinada para tal fin. No secar ropa en el interior de su vivienda.
- No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
- Limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en sus paredes y techos, especialmente sus esquinas.

- Evitar las duchas calientes por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo del baño: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.
- Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.
- Hay que recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.

FILTRACIONES POR CUBIERTA

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 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.
- En las placas de cubierta, flanches y marquesinas se debe hacer un mantenimiento preventivo para evitar futuras filtraciones.
- Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta y plataforma de primer piso es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar los sellos perimetrales y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento. 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 cual recomendamos realizar el mantenimiento periódico a las cubiertas y los sistemas de impermeabilización instalados en su inmueble, después de cumplido el año garantía ofrecida por la Constructora Colpatria S.A. De igual forma, es necesario que la administración realice el mantenimiento de las áreas comunes con rigurosidad y periodicidad, apoyado en personal idóneo y especializado, dando cumplimiento a las recomendaciones consignadas en el manual.

FILTRACIONES POR VENTANA

- Revisar permanentemente que las ventanas y puertas ventanas tengan las perforaciones para evacuación de agua sin ningún tipo de obstrucción.
- En épocas de invierno se recomienda, posterior a cada evento de lluvia, secar con un paño, la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.



- Revisar los sellos de silicona en el perfil de la ventana que se encuentre en perfectas condiciones, actividad que debe realizarse semestralmente.
- Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas.
- Lubricar, bisagras y cerradura con WD-40, o un producto de similares características, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que escurra por el marco, con esto evitará ensuciar y deteriorar la pintura.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpiavidrios.
- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poco mantenimiento, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.

CARPINTERÍA DE MADERA

MUEBLES-PUERTAS-CERRADURAS

Mueble de cocina



Se compone de isla, mueble bajo y mueble alto, en la cual tenemos puertas en tablero aglomerado de 15mm la parte posterior en melamina color siena o gales de acuerdo con la elección del propietario. Muebles estructurados en Aglomerados en 15mm de grosor.

Cuenta con Manija en aluminio níquel cepillado Ref. HMA792-03, bisagras semiparce cierre lento Ref. HBM554-02, riel de extensión total mediano, montaje y desmontaje en la placa sin necesidad de herramientas y correderas de fácil regulación y ajuste, cajones con capacidad de peso de hasta 30 Kg.

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

Puertas de comunicación

Las puertas de comunicación son elaboradas mediante la técnica de entamborado, constituidas por dos caras o láminas de aglomerado de partículas con acabados decorativo con papel melaminico color madera (siena o gales), que van adheridas a un bastidor perimetral de madera con canto en PVC. El marco decorativo en aglomerado RH color Gales.

Muebles de Baños

El mueble de los baños está conformado por un mueble colgado, con puertas elaborados en madera, tableros aglomerados de partículas con acabados en melamínico color siena o gales y un mesón en granito Ref. Gris Guyana

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

Precaución

- La melanina es un material de larga duración, pero todo depende de cómo los cuide.
- Para ello debe mantener el ambiente y los muebles continuamente ventilados; pues el agua o exceso de humedad los dañarán. Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.
- No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.
- Limpiar regularmente con un paño húmedo con jabón suave o detergente líquido o limpiador de muebles y secarlos. No limpiar con Varsol, thinner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.
- Las puertas de los muebles no deben abrirse más de 90° para evitar daños tanto en las bisagras como en las puertas.
- No cerrar las puertas con fuerza ya que dañan las cerraduras y herrajes, adicional a esto se desprenderá el mortero del emboquille de los marcos, presentando fisuras en los muros.
- No fuerce las puertas ni cuelgue de ellas pesos considerables.
- Por seguridad, al recibir su vivienda es conveniente instalar en la puerta principal una cerradura adicional, y/o cambiar las respectivas guardas.

Mantenimiento

- Es importante que el aseo de las puertas y el mueble no se haga con líquidos ácidos ni disolventes como Varsol, thinner, gasolina, etc. Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- Revisar todos los sellos de silicona cada cierto tiempo, ya que se pueden contraer y dejar una ligera separación. Tener especial cuidado entre

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

Cerrajería

En la puerta principal ref. Cerradura acceso de manija similar Júpiter (Ref: 344 Marca Harlock). En las puertas interiores es tipo manija. ref. Cerradura manija puerta baño similar Júpiter (manija Ref: 342 marca Harlock) para baños, ref. Cerradura manija alcobas similar Júpiter (manija Ref: 341 marca Harlock) y Vestier.

Mantenimiento

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

CARPINTERÍA METÁLICA

VENTANAS-VIDRIOS - ESPEJOS Y DIVISIONES DE BAÑO

Ventanería

La ventanería del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio anodizado natural mate ,vidrio flotado crudo claro de diferentes espesores. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

Las puertas en vidrio corredizas son en vidrio templado de 5mm

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

Espejos

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

Divisiones de Baño

División de baño en vidrio templado incoloro 6mm, traslapada, con fijación a muro.

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.

- En las divisiones de baño, si observa el vidrio flojo, suspenda el uso de la ducha y contacte al técnico especializado.

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.



INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

GRIFERÍAS- APARATOS SANITARIOS- SIFONES – EXTRACTOR OLORES

Griferías

La grifería lavamanos es Mono control koral baja – cromo de Grival, la grifería de las duchas de los baños son Aluvia de 8" tipo palanca de Grival, en el lavaplatos contamos con una grifería mono control Ref. Tunez de Grival, para el lavadero tenemos llave tipo jardín satinada Grival y para las salidas de la lavadora tenemos llave para lavadora Grival.

Aparatos sanitarios

Los baños tienen lavamanos ref. Cascade petit color blanco de Corona. Los Sanitarios son ref. Ecoclean Single color blanco alargado de Corona.

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.

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.

Extractor de olores

Los extractores para baño son ventiladores habituales, su función es extraer los olores desagradables que se producen en el baño, además de mejorar la calidad del aire de este.

Los extractores instalados están fabricados en material plástico de alta ingeniería; el cual permite que tengan una gran durabilidad y no se deterioren con el paso del tiempo. Posee un motor de ventilación para extraer los malos olores en sitios donde no existe ventilación natural de las siguientes especificaciones; Modelo EM1220,4" rejilla de 20 x 20 con un diámetro de 10 cm, potencia de 12 w, caudal de 140 m³/h, amperios de 0.5 A, luz indicadora de incendio.



ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERÁMICOS

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

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

MESÓN DE COCINAS

El mesón de la cocina es en granito Gris nube, al igual que el salpicadero están conformados por piezas de piedras naturales pegadas con resinas.

Las piedras naturales son susceptibles a sufrir manchas y rajaduras si no reciben un mantenimiento con selladores: el granito y mármol son porosos y absorberá grasas como el aceite de cocina, dejando manchas oscuras permanentes.

En las cocinas se encuentran instalados dos mesones en granito Ref. Sand Grey con salpicadero de 10 cm localizados en el mueble principal y la isla.

MESÓN DE BAÑOS

En los baños de alcobas y principal se encuentran instalados mesones en granito Ref. Gris Guyana con salpicadero de 10 cm.

Precaución

- Las piedras naturales presentan porosidades, razón por la cual sustancias líquidas como agua, aceite, vino, tintas, gaseosas, jugos ácidos, jabones, perfumes, etc., que permanezcan varias horas sobre la superficie del mármol o granito será absorbido, lo que ocasionara la aparición de manchas difíciles de quitar.
- No corte ni pique alimentos directamente sobre la superficie, utilice una tabla picadora de madera o plástica.
- Aunque el material tiene buena resistencia al calor, no ponga sobre la superficie ollas recién salidas del fogón, se recomienda el uso de una tabla o vidrio refractaria para realizar dicha actividad.
- Proteja con cartones o plástico durante procesos de modificación o reparación cerca de los mesones.
- Nunca dejar limón, vinagre o algún otro tipo de comidas ácidas (incluyendo aderezos para

ensalada) o jugo de naranja o piña directamente sobre el tablero de piedra. Estos dejarán manchas y podrían malograr la piedra.

- Utilice solamente productos de limpieza diseñados especialmente para piedra natural.

Mantenimiento

- Para Granitos claros, se recomienda realizar limpiezas cada seis (6) meses con químicos certificados, realizar un sellado y encerado. Este proceso debe ser realizado por personas expertas en manejo de piedras naturales.

- Para el aseo diario, limpiar la superficie del tablero con un limpiador de PH balanceado y agua tibia. Echar agua con una toalla o trapo limpio y dejar secar por un par de horas. Los líquidos de limpieza para todo uso generalmente dañarán la piedra o degradarán el sellador, dejándolo susceptible a manchas e incluso a perder sus propiedades. Por eso sólo se recomienda un limpiador de PH balanceado.

- Utilizar los limpiadores especiales para piedras nunca destruirán el sellador. Algunos de ellos tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración. Para trabajos más duros de limpieza el utilizar estos limpiadores especiales removerá efectivamente manchas fuertes, pero recuerde siempre ser cuidadoso al emplear el limpiador.

- No utilizar nunca thinner o acetona como liquido limpiador, ya que estos líquidos causaran daño al tablero.

- Sellar la piedra cada año. Asegúrese que el tablero esté limpio antes de que el técnico haga el sellado. Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.

- No usar limpiadores abrasivos y esponjas de acero, arañarán y opacarán el acabado. Los productos de limpieza que contengan limón, vinagre o cualquier otro ácido podrían opacar la piedra, incluyendo limpiadores líquidos.



PISOS Y ENCHAPES

PISO LAMINADO

- PISOS LAMINADOS SPIRIT BISELADO,
- PESO DEL TABLERO: Core 890Kg/M3 (Alta densidad de Fibra) HDF.
- TERMINADO: Small Emboss Surface, (CONTRA BALANCE) Brown Balance Paper, (OXIDO DE ALUMINIO) Over Layer 45 gr M2.

Las maderas laminadas naturales deben resistir los efectos mecánicos de la expansión y la contracción y deben incorporar un proceso de lacado ultravioleta o similar que produzca gran resistencia a la abrasión y un perfecto sistema de ensamble macho hembra.

Mantenimientos y cuidados

- El mantenimiento preventivo es mejor que las reparaciones, (Arena y agua pueden dañar sus pisos).
- Proteja la patas de los muebles con un paño protector o felpa para que al moverlos no rallen el piso.
- Utilice cubre alfombras bajo las sillas con rodachinas ya que el movimiento continuo puede deteriorar el piso.

- Cuando se quiera mover cualquier mueble u objeto pesado NO SE DEBE ARRASTRAR, para que no se ralle y deteriore el piso.

Protega su piso del polvo y mugre

Utilice a la entrada del piso un tapete atrapa mugre y deje el polvo, suciedad y humedad FUERA. Estos actúan como un papel de lija, causando un desgaste prematuro.

Limpieza diaria

Con una escoba de cerdas suaves retire el polvo de su piso, con la frecuencia que sea necesaria. Ideal la Ropa seca, para retirar las partículas de polvo y suciedad.

Si se le derrama un líquido, seque lo más rápido posible utilice un paño seco. Los materos deben colocarse sobre una base que aisle el piso del agua.

Precaución

- Las placas fueron previstas para instalar únicamente los acabados ofrecidos por la Constructora, si usted desea instalar un piso diferente como madera maciza, mármol etc., deberá tener en cuenta que su proveedor le podrá solicitar el adecuar nuevamente la superficie.
- Para trasladar muebles u objetos pesados debe levantar y no correrlos
- Tenga especial cuidado en los pisos de madera que comunican con baños y cocina, evitando derrames o exceso de humedad en el momento de realizar el aseo, ya este puede levantarse en las uniones de los pirlanes.
- Si el piso instalado tiene especificación mate, no intente abrillantarlo utilizando ceras, puede dañar el acabado final.
- Mantenga sus zapatos limpios, instalando un tapete en el acceso, la arenilla o piedras incrustadas en estos pueden rayarlo.
- En zonas de mucha suciedad es recomendable poner tapetes protectores sobre los pisos y colocar protectores de fieltro en las patas de los

muebles para evitar que el piso se raye.

Mantenimiento

- Para limpiarla diariamente, utiliza una escoba, aspiradora o paño a fin de eliminar las huellas y suciedad, utilice una franela de algodón o un trapero ligeramente húmedo en la misma dirección en que está instalada la tabla.
- Las manchas como pintura, aceite o pegamento, elimínelas con un paño húmedo y un jabón suave.
- Para el aseo no utilice thinner, Varsol ya que pueden deteriorar el acabado del piso.

PISOS EN PORCELANATO

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

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

PISOS Y ENCHAPE DE MUROS EN CERÁMICA

Los acabados de pisos en baños (cerámica Daytona gris 30*60 cm Corona), cocina y ropas (Cerámica Vancouver hielo 60*60 cm) enchape de muros en zona de ropa (Natal blanco 20*20 Corona) y baños (Porcelanato metrópoli gris 30*60; porcelanato alpino blanco 30*60 Corona) o similares.

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

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

Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.

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

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

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

- Tenga mucho cuidado con los biseles para no golpearlos.
- En general para pisos terminados en cerámica y laminados evite deslizar o arrastrar muebles sobre las superficies, lo cual puede ocasionar rayones permanentes.
- No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su remplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.
- En la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, como en el uso de la vivienda se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores.
- No utilice ácidos para el lavado de enchapes en los baños, estos, aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento del emboquille.

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

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

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

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

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

- Por recomendación de los proveedores de porcelanato se deben dejar juntas de dilatación en los pisos, estas serán emboquilladas con materiales de poliuretano a diferencia del resto del emboquillado que es de base cementante, en el caso que se requiera retirar el poliuretano de las juntas de dilatación, por mantenimiento, este debe ser remplazado por un producto igual o similar, para evitar futuros desprendimientos del porcelanato por movimientos térmicos.

" Si usted enchapa algunas áreas de la vivienda se recomienda guardar una cantidad prudencial del material utilizado para poder 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

El lavadero es en fibra de vidrio línea ECO 60*60 de Firplak.

Recomendaciones

- 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.

EQUIPOS DE COCINA E INSTALACIONES DE GAS

ESTUFA



CUB ASL CG 60 INOX MF GN

1. Rejillas amovibles
2. Quemador rápido
3. Quemador semirrápido
4. Quemador semirrápido
5. Quemador auxiliar
6. Mandos de control

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

- Utilice recipientes cuya base tengan un diámetro igual o ligeramente superior al de los fogones

- Utilice exclusivamente ollas y sartenes con fondo plano.
- Utilice la cantidad de agua correcta para cocinar alimentos con el recipiente tapado.
- No utilice ollas que sobresalgan por el borde de la placa.

No utilice:

- Planchas de hierro colado ni cacerolas u ollas de piedra o barro.
- Difusores de calor como rejillas metálicas o de otro tipo.
- Dos quemadores simultáneamente para un recipiente (por ejemplo, un recipiente para pescado).

HORNO HACEB



EF. HG CASIA 60 NE GN 9001848

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 utilices productos abrasivos.

- Recuerda que tus perillas aumentan la temperatura en funcionamiento

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

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

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

Mantenimiento

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

- Limpia la superficie con un paño húmedo

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

- Limpia el acero cuando esté frío.

- Limpia con un paño húmedo y jabón.

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

- Evita dejar la superficie húmeda.

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

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

- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.

Operación

Como encender tu Horno

Gira la perilla oprímela de 5 a 15 segundos y utiliza el botón de encendido de acuerdo con el modelo de tu horno, si este no lo tiene se debe utilizar una fuente de calor (encendedor), si tu horno tiene encendido y no te da chispa verifica que esté conectado al tomacorriente.

CAMPANA EXTRACTORA



HACEB
OKRA 60 V3 Inox 9001859

EXTRACTOR HORIZONTAL EXTRAPLANO

- Campana Telescópica extraplana con frente en Cristal de 60 cm de fácil limpieza embebida en el mueble de la cocina creando un ambiente elegante , cómodo y agradable
- Motor de 110W de 3 velocidades de operación que garantiza una evacuación eficaz de vapores y olores
- Control manual lateral tipo corredera de 4 posiciones que permite seleccionar las diferentes velocidades con apagado automático del motor al cerrar la visera de la campana
- Encendido y apagado automático de la iluminación LED al momento de la apertura y cierre de la visera de la campana
- Sistema de fácil acceso al interior de la campana para mantenimiento y limpieza.
- Malla en aluminio atrapa grasas.

CHIMENEA

Chimenea LOFT Ref. Italiana No Ventilada

- No Requiere ducto evacuación Sistema Tipo A
- Tipo de gas: Natural
- Quemador de doble cámara de combustión en acero inoxidable importado de Italia
- Electroválvula de seguridad
- Control remoto con las siguientes características: On-off, intensidad de llama 5 niveles, apagado programable de 0 a 90 min., termostato para temperatura ambiente y seguro de niños. • Sistema de Piloto de seguridad que evita escape de gas ODS.

- Piedra decorativa de mármol color: blanca

- Eficiencia calorífica: 55.000 BTU

- Producto certificado según norma ANSI Z21.20 del 2008

- Consumo 1,7 m³ de gas/hora (flujo máximo o llama alta)

- Requiere punto eléctrico: Longitud de flauta: 40 cm, longitud de flauta: 60 cm.

INSTALACIONES A GAS

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

Precauciones

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

- A los gasodomésticos debe realizarse un mantenimiento de acuerdo con las instrucciones suministradas en el manual y garantía del fabricante.
- Por ninguna razón se debe retirar ni tapan 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 VANTI SA. E.S.P
- Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo de los gasodomésticos cada año. Y consultar el manual de cada aparato (Estufa, horno, chimenea y Calentador).
- No debe realizar ninguna modificación al sistema (redes) de gas, en caso de necesitar hacerla se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación.

Cualquier duda consultarla con el personal calificado de GAS NATURAL VANTI SA. E.S.P

VENTILACIÓN PARA GASODOMÉSTICOS

- Por ningún motivo tape las rejillas de ventilación ubicadas en los antepechos de las ventanas, ya que estas permiten la evacuación de los gases tóxicos ocasionados por la combustión de los gasodomésticos.
- Por ningún motivo instale puerta en la zona de la cocina y ropas, está totalmente prohibida por Gas Natural su instalación ya que esta permite la evacuación de los gases tóxicos ocasionados por la combustión de los gasodomésticos.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomas, interruptores, interruptores sencillos y dobles los cuales cuentan con su respectivo aparato eléctrico de la marca Legrand línea Futura o similar.

Precauciones

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





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

PINTURAS

PINTURA INTERIOR

Sobre los muros se ha aplicado estuco tradicional terminado con vinilo tipo 1 y 2 marca Corev.(Pintura acrílica)

El techo se entrega terminado Pintura tipo 2 marca Corev.

Precauciones

- Se debe esperar un mes después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros de ser necesario.
- Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido.
- No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.

- Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.
- Tener en cuenta que si va a pintar el apto de algún tono o realizar retoques utilizar pintura acrílica marca COREV o similar.

PINTURA FACHADA

Sobre los distintos paños terminados en pañete se le aplicó un acabado de esgrafiado marca Pintuco en colores Esgrafiado concreto TX.

Esgrafiado 159 TX.

Esgrafiado gris basalto TX.

En fachadas utilizar cepillos de cerdas suaves y jabones no abrasivos.

SHUT DE BASURAS



Los Shut de basuras, tienen las siguientes características:

Ductos circulares construidos en lámina galvanizada cal 18 y las puertas de los shut son en madera Aglomerado en color gales.

Recomendaciones

- Evite arrojar cajas de cartón, escombros, etc. Este material deberá ser conducido por escaleras o ascensor directamente al cuarto de basuras ubicado en el primer piso.
- Programar lavados del shut cada 20 días valiéndose de la flauta o punto hidráulico colocado en la parte superior del ducto, con el fin de evitar acumulación de malos olores.
- Revisar constantemente que las tapas del shut estén cerrando bien.
- Evita que los usuarios apoyen las bolsas sobre las tapas para evitar deformaciones en la lámina las cuales evitan que ajusten bien en el momento de cerrarlas

Recomendaciones

- Se recomienda no botar por el shut, basuras de dimensiones mayores a las que puedan ocupar el espacio

RECOMENDACIONES GENERALES

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

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



TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
Revisar instalaciones sanitarias	Cada 6 Meses
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
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 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

Las garantías sobre los bienes entregados serán señaladas en cada caso por la ley vigente.

En caso de un mal uso de los bienes o falta de mantenimiento de estos no se reconocerá la garantía respectiva, por lo que los cuidados y mantenimiento de estos se deben realizar conforme lo indica el manual del usuario.

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

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

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

ESTA GARANTÍA CUBRE:

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 cielo raso y cubierta.
6. Daños en desagües interiores.
7. Escapes en tuberías internas
8. Defectos en la red eléctrica interna.
9. Desprendimiento de pisos o enchapes. (la constructora no garantiza el tono exacto de los pisos y enchapes en caso de presentarse reparaciones)
10. Defectos de fabricación de pisos y enchapes.
11. Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias.
12. 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, una vez cumplido el año. Usted deberá tener presente que en caso de que no se pueda realizar el tratamiento en el tiempo establecido se dará espera de un tiempo máximo de 3 meses después de cumplido el año a partir de la entrega del inmueble.

Se realizarán tratamientos de fisuras en los muros y placas donde evidencie este fenómeno, a los 12 meses de recibido el inmueble.

Acabados que instale el 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 halla sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa modificada (...)"

Únicamente se repararan y pintaran según los acabados originales con los que se entrego el inmueble los muros y placas donde se



encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.

- A los 12 meses el residente de post-venta le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.
- En los muros que el propietario cambie el color deberá suministrar la pintura al momento de realizar el tratamiento de fisura de lo contrario no se podrá realizar esta actividad.
- Únicamente se repararan y pintaran los muros donde se encuentren fisuras, Dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.

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

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 registro 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 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 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, realizar cualquier reclamo o solicitud, conforme al siguiente paso a paso, deberá informar a la Gerencia 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:

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

- 1- Cuando se presentan daños en los gasodomésticos, primero deben llamar a Servicio al Cliente para que agenden la cita con el resiente de postventas si es un daño por instalación el cual corregirá la obra y si es un daño del equipo, se llama al proveedor y se agenda una cita para con el propietario, porque de lo contrario el proveedor le cobrará la visita al propietario.
- 2- 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 los horarios de atención son de lunes a jueves e 8 a.m. a 5p.m. y los viernes de 7 a 3:30 pm.
- 3- Desde la Gerencia de Experiencia de Cliente, el analista de Experiencia de Cliente, al recibir el

requerimiento procederá a codificarlo con un CL, el cual indicará una fecha en la que se debe atender y subsanar el reporte.

4- 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.

5- 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.

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 le llevará el Residente de Postventas

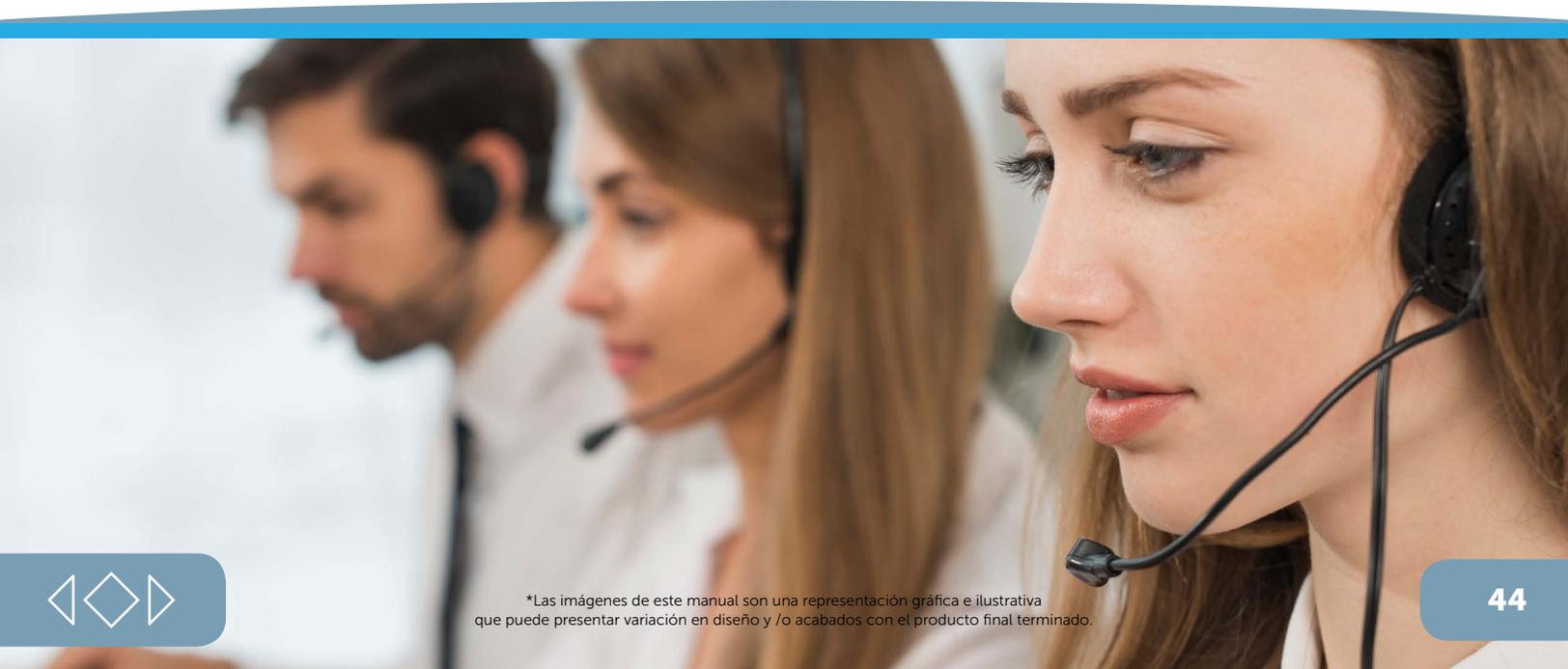
Recuerde que toda radicación tiene un tiempo de respuesta de 15 días hábiles.

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.



La Cima

LA FELICIDAD

CAPÍTULO. 5 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS



APARTAMENTO TIPO B
41 APARTAMENTOS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 96.43 SERIES 8.11 Y 14



APARTAMENTO TIPO E
14 APARTAMENTOS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 104.73 SERIES 9



APARTAMENTO TIPO G
14 APARTAMENTOS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 92.97 SERIES 12



ACCESO

APARTAMENTO TIP G1
13 APARTAMENTOS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 96.43 SERIES 13



APARTAMENTO TIPO F
14 APARTAMENTOS
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 71.12 M2 – SERIES 10



ACCESO

LISTADO DE PROVEEDORES

SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
APARATOS SANITARIOS				
Lavaplatos	LAVAPLATOS DE SUBMONTAR 55 CM X 43 CM GRAFADO	Socoda	01 8000 941046	Cra. 13A N° 28-38 Of. 233 Bogotá
Lavamanos Sanitarios	ref. Cascade petit color blanco cod. O1905100 ref. Ecoclean O6001001 Blanco	ARINTIA	(1) 318 889 48 25	Cra. 18ª n° 143-73
PISOS EN MADERA				
Enchape piso apartamento	REF MACADAMIA / REF AVELLANA	Eurolaminados SAS	6377912	Av. Cra. 9 #103-25
ACABADOS CERÁMICOS Y LAMINADO				
Enchape piso cocina	ref. Vancouver Hielo 60*60 cm.Boquilla junta estrecha color Blanco Antiguo. - CORONA	Arintia	786 8521	Cra. 18ª n° 143-73
Enchape piso baños	ref. Metropoli 30*60 cm. Boquilla junta estrecha color Gris Cemento - CORONA			
Enchape Salpicaderos ropas	ref. pared Leon Blanco de 25*35cm. Boquilla junta estrecha color Blanco. - CORONA			
Enchape muros baños	ref. Daytona Gris de 30*60cm. Boquilla junta estrecha color Gris Cemento.	DECORCERAMICA	321 831 47 71	
Enchape muros baños	ref. Alpino 30*60cm. Boquilla junta estrecha color Blanco	Arintia	786 8521	Cra. 18ª n° 143-73
Enchape balcones	ref. etrusca de 25*7cm en color sahara	Alfa	(1) 331 1515	Av. Caracas #35 - 55
CARPINTERÍA DE MADERA				
Puerta principal Puerta de alcobas Puertas baños Closet	ref. tipo arquitectonica con marquete decorativo color Gale ref. aglomerado con melamina color Gales	MADECENTRO	(572) 444 2125 (572) 444 2124	CARRERA 23 # 57 – 74 El Trébol - Cali
CERRADURAS				
Alcobas	Cerradura acceso de manija similar Jupiter (Ref: 344 Marca Harlock)			
Baños	Cerradura manija puerta baño similar Jupiter (manija Ref: 342 marca Harlock)	ELEMENTO ARQUITECTONICO	313 684 9146	Carrera 22 N° 97-44 Bogotá
Acceso	Cerradura manija alcobas similar Jupiter (manija Ref: 341 marca Harlock)			
DIVISIONES DE BAÑO Y ESPEJOS				
Divisiones de baño	División de baño en vidrio templado incoloro 6mm, traslapada, con fijación a muro.	MUNDIAL DE VIDRIOS	317 501 6156	60, AK. 24 #77
Espejos	Espejo flotado de 4mm, con estructura de soporte en tubular de aluminio, silicona neutra y fijación a pared con chazo expansivo de 3/8 * 2"	RUPLAS	(57 1) 347 0037	Carrera 22 No 67 - 30
EQUIPOS DE COCINA / GASODOMESTICOS				
Estufa Horno Campana	ref. CUB ASL CG 60 INOX MF G ref. HG Casia 60 NE GN 9001848 ref. Campana OKRA 60 V3 Inox	HACEB		Calle 59 n° 55 – 80 Copacabana, Antioquia
GRIFERÍA				
Grifería lavamanos baño Grifería ducha baños Grifería lavaplatos Grifería lavadero Grifería Lavadora	ref. Monocontrol Koral Baj ref. Arce de 8" mezcladores tipo palanca ref. Monocontrol Tunez tipo jardin satinada 1 und Metálica con manija palanca Cromo de Grival	Arintia	786 8521	Cra. 18ª n° 143-73
MÁRMOL Y GRANITO				
Mesón cocina Mesón baños	ref. Grey Mist con salpicadero de 10cm Ref. Gris Guyana sin guitarra y salpicadero de 10cm	Marmisol SAS	(1)679 2200	Calle 163 #22 - 59
LAVADERO				
Lavadero	En Polycuarzo con poceta de 60*60 cm Color blanco	Firplak SA	4441771 Medellín	Calle 29 #41 – 15 Itagüi
PINTURA				
Muros	Base acrílica tipo 1: 2 manos Tipo 2 + final mano Tipo 1	COREV	7428377	CLL 99 No. 49-38 Of 608
Techos	Base acrílica vinilo tipo 2 a 3 manos color blanco	COREV	7428377	CLL 99 No. 49-38 Of 608
Fachada	Pintura Graniacryl y Esgrafiado	PINTUCO	01 8000 111247	Cil 19ª #43B – 41 Medellín
Punto fijo	Base acrílica tipo 1: 2 manos Tipo 2 + final mano Tipo 1	COREV	7428377	CLL 99 No. 49-38 Of 608
VENTANERÍA				
Ventanas puertas ventanas	En Aluminio color negro con vidrios flotado crudo claro y el vidrio para las ventanas de los baños es calidad peldar tipo gravado llovizna.	ALCO	(4)448 3377	Carrera 48A N° 57 Sur – 30 Sabaneta - Antioquia
INCRUSTACIONES				
Jabonera Toallero Portarrollo	Juego de Incrustaciones Palermo X 4 piezas	Arintia	786 8521	Cra. 18ª n° 143-73



La Cima

LA FELICIDAD

CAPÍTULO. 6 CONSTRUYENDO VECINDAD



FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las tareas de la administración son:

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

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Cada propietario tendrá derecho a:

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

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIO

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

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

CONSTRUYENDO VECINDAD

Bienes comunes

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

Bienes comunes esenciales

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

Bienes comunes de uso exclusivo

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

GLOSARIO

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

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

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

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

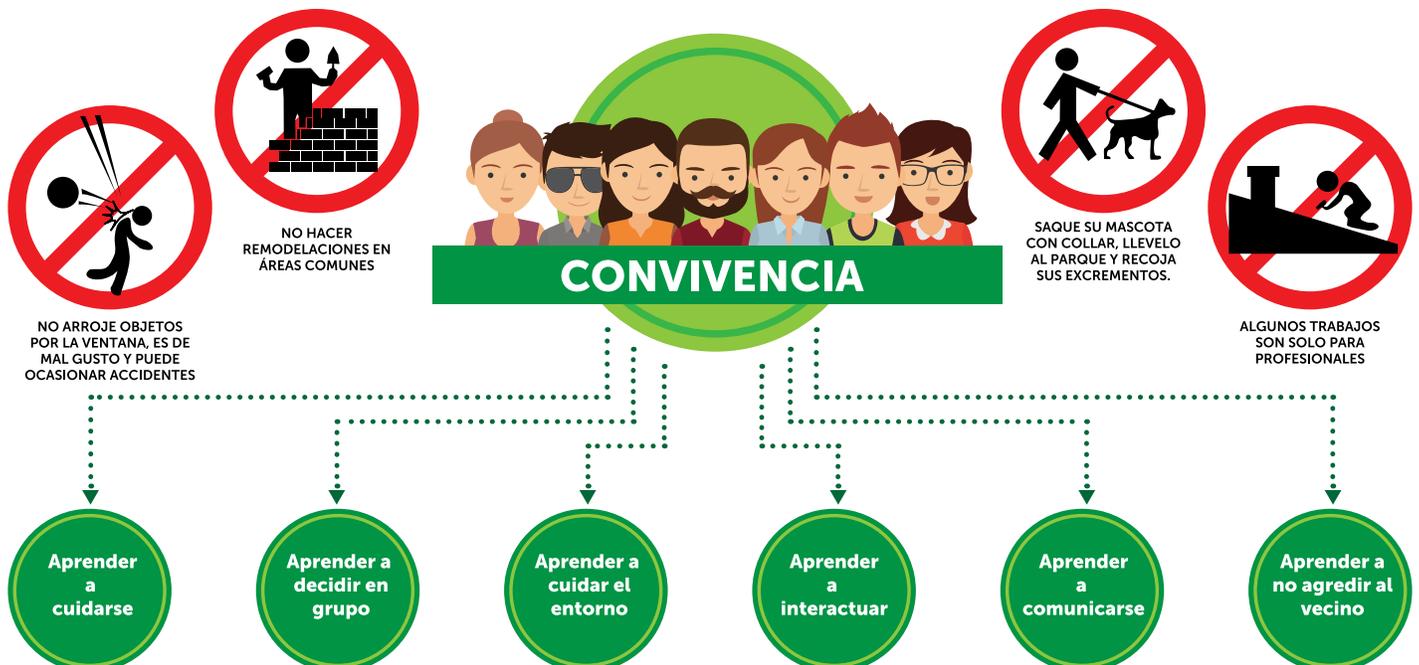
Comité de Zonas Comunes: Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

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

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

TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

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



QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

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

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

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

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

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

RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

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

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

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

"¿cómo separar tus residuos?"

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
	Espojas
	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.**





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: Abril 2022

