



¡FELICITACIONES! **AMARILO S.A.S** se complace en felicitarlos por la adquisición de su apartamento en el **CONJUNTO RESIDENCIAL LOTO**, con la seguridad que en su apartamento, ustedes y su familia vivirán muchos años felices.

En este manual se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su APARTAMENTO como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo ustedes asegurarán su inversión y la de los demás propietarios, que como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos la confianza depositada en **AMARILO S.A.S**, y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

Tabla de contenido

TABLA DE CONTENIDO	1
1. INTRODUCCIÓN	6
2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO	8
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO	9
3.1- LOCALIZACIÓN	9
ESPECIFICACIONES DE LOS APARTAMENTOS (INTERIORES 1 A 11)	11
SALÓN - COMEDOR	11
ALCOBA 2, ESTUDIO Y CIRCULACIONES	12
ALCOBA 1 (PRINCIPAL)	12
BAÑO EN ALCOBA PRINCIPAL.	12
BAÑO AUXILIAR (SOCIAL).	13
COCINA Y ROPAS	13
PATIO DE ROPAS (ÚNICAMENTE PARA APARTAMENTOS EN PISO 1)	14
INSTALACIONES TELEFÓNICAS	15
INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE TELEVISIÓN	15
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	15
INSTALACIONES GAS.....	15
4. PROVEEDORES Y CONTRATISTAS	16
5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO	18
GENERALIDADES	18
5.1- CIMENTACIÓN	18

5.2- ESTRUCTURA	18
5.3- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.....	19
5.3.1- SUMINISTRO	19
5.3.2- CONTADORES.....	19
5.3.3- REGISTROS	19
5.3.4- SALIDAS SANITARIAS	19
RECOMENDACIONES.....	20
5.3.5- TANQUE RESERVA DE AGUA POTABLE Y AGUAS LLUVIAS.....	21
5.4- GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS.....	22
RECOMENDACIONES:.....	22
5.5- INSTALACIÓN DE GAS	22
RECOMENDACIONES IMPORTANTES.....	22
CALENTADOR DE GAS ESPECIFICADO EN EL DISEÑO:	24
5.6- INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	24
5.6.1- ACOMETIDAS.....	25
5.6.2- GRUPO DE MEDIDAS.....	25
5.6.3- CONTADORES.....	25
5.6.4- TABLERO DE AUTOMÁTICOS	26
5.6.5- EQUIPOS ESPECIALES.....	26
5.6.6- ANTENA T.V.....	26
5.6.7- TELÉFONOS	26
5.7- ACABADOS DE PISOS Y MUROS	27
5.7.1- PISOS	27
5.7.2- MUROS	27
5.8- CARPINTERÍA METÁLICA.....	27
5.9- CARPINTERÍA EN MADERA	28

RECOMENDACIONES.....	28
<u>5.10- CERRADURAS</u>	<u>28</u>
<u>5.11 ESPEJOS.....</u>	<u>28</u>
<u>6. ADECUACIONES FUTURAS PARA ACABADOS DE APARTAMENTOS</u>	<u>29</u>
<u>6.1- ADECUACIÓN PISOS</u>	<u>29</u>
<u>6.2- ADECUACIÓN MUROS</u>	<u>29</u>
<u>6.3- ADECUACIÓN FUTURO BAÑO</u>	<u>29</u>
<u>6.4- ADECUACIÓN INSTALACIONES ELÉCTRICAS</u>	<u>29</u>
<u>6.5- ADECUACIÓN INSTALACIONES HIDROSANITARIAS.....</u>	<u>30</u>
<u>7. EQUIPOS ESPECIALES Y TRABAJOS EN AREAS DE USO COMUNAL.....</u>	<u>31</u>
<u>7.1- EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE PARA SUMINISTRO- PRESIÓN DE AGUA.....</u>	<u>31</u>
<u>EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA CONTRA INCENDIO</u>	<u>33</u>
<u>7.2- ANTENA COMUNAL DE TELEVISIÓN</u>	<u>34</u>

7.3- IMPERMEABILIZACIONES	35
7.3.1- IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS DE TORRES, SALÓN COMUNAL, PORTERÍA, SHUT DE BASURAS)	35
7.3.2- MANTENIMIENTO DE IMPERMEABILIZACIÓN	35
RECOMENDACIONES.....	35
8. CUBIERTAS	36
8.1- ESTRUCTURA DE CUBIERTA:	36
8.2- CUBIERTA SALON COMUNAL:	36
9. ÁREAS DE USO COMUNAL	37
9.1- PARQUEADEROS	37
9.2- ANDENES	37
9.3- EXTERIORES	37
ILUMINACIÓN.....	37
CERRAMIENTO EXTERIOR Y PUERTA VEHICULAR.....	37
10. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD POST VENTAS	38
11. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS	39
11.1 AZULEJO CERÁMICA	39

11.2 GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS	39
11.3 BAÑOS	40
11.4 SUELOS.....	40
11.5 LADRILLO	40
11.6 PAREDES LAVABLES.....	40
12. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	41
12.1- RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	42
OBLIGACIONES	43
PROHIBICIONES	43
13. GARANTÍAS.....	44
12.1- DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE	44
12.2- DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.....	44

1. INTRODUCCIÓN

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios del Conjunto Residencial "LOTO" hacia el buen uso y mantenimiento de la agrupación; cómo conservarlo adecuadamente, explicarle globalmente como está construida, los procedimientos de revisión, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad y los procedimientos a seguir para el manejo y mantenimiento de la totalidad de los Equipos Especiales que se entregan para el uso y beneficio de todos los habitantes del Conjunto.

Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera, para lo cual le sugerimos mantenerlo dentro de la biblioteca de su apartamento.

Recomendaciones:

- Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal y tenga en cuenta que ésta no es de seguridad; por lo tanto extreme al máximo las medidas de seguridad como por ejemplo no deje solo el apartamento, evite que la empleada socialice con obreros, autorice expresamente el ingreso al conjunto y por ende a su apartamento. Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.
- Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demoler una pared cualquiera. Ni siquiera está permitido abrir huecos en ellas debido al diseño estructural que hace que todos los muros son de soporte como columnas en el sistema tradicional.
- Las pequeñas fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro.
- Para colgar cuadros es necesario que usen taladro o mínimo puntilla de acero. Los daños en paredes por no uso del taladro en apertura de huecos para chazos, no serán reparados por el constructor.
- En la pared de la zona de la cocina en donde está ubicada la caja de tacos eléctricos no se puede ni taladrar ni clavar puntillas porque es la zona de instalaciones eléctricas verticales de la vivienda.
- Los pisos de todo el apartamento con excepción de la ducha del baño social no se entregan impermeabilizados, por lo tanto es importante tener en cuenta no regar agua en los pisos, ya que ésta puede pasar al apartamento inferior por la placa; al adelantar los trabajos de acabado de los pisos se debe recomendar a sus contratistas no realizar mezclas directamente sobre la placa, sino con el uso de bateas.

Por último queremos recordarle leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace referencia a las normas de convivencia dentro del conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto. Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se realice el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.

2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO

GERENCIA

AMARILO S.A.S
CARRERA 19A No. 90-12
TEL.: 634 00 00

DISEÑO ARQUITECTONICO

TRIADA S.A.S.
CRA 19 A No. 90-13 PISO 8
PBX: 654 10 00

DISEÑO ELECTRICO Y DE COMUNICACIONES

INTECNOLGY S.A.S.
INTEGRACIÓN DE TECNOLOGÍAS
ELÉCTRICAS

DISEÑO DE INSTALACIONES SANITARIAS HIDRAULICAS Y GAS

HIDROOBRAS
CARRERA 57 No. 93ª - 72
TEL: 6 114689

VENTAS

AMARILO S.A.S
CARRERA 19A No. 90-12
TEL.: 634 00 00

CONSTRUCCIÓN

TRIADA S.A.S.
CARRERA 19A NO. 90-13 PISO 8
TEL.: 654 10 00

DISEÑO ESTRUCTURAL

SANMIGUEL OLEJUELA INGENIEROS
CIVILES. (SOIC)
CARRERA 19 No. 86-30 OFC 601
TEL: 531 37 81 / 616 78 74

ESTUDIO DE SUELOS

EYR ESPINOSA Y RESTREPO SA
ING. CARLOS RESTREPO GIL

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

3.1- LOCALIZACIÓN

Localización General



Proyecto Loto



El conjunto residencial de apartamentos tipo VIS LOTO - se encuentra ubicado en la Manzana 36 Lote 3 del Macro proyecto de Vivienda de Interés Social Nacional Ciudad Verde del Municipio de Soacha y que delimitado al Norte con el Canal Tibanica, al Sur con la Urbanización Potrero Grande y el Plan Parcial Las Vegas al Oriente del Distrito Capital (localidad de Bosa) y al Occidente con las Haciendas la Chucua y Ogamora.

El proyecto LOTO se emplaza sobre la Transversal 34 donde se ubica su acceso vehicular y peatonal, las avenidas de acceso a Ciudad Verde son Potrero Grande, Terreros y Tierra Negra. En el macro proyecto podrá disfrutar de amplias zonas verdes y de Áreas de esparcimiento para el uso de la comunidad.

LOTO cuenta con 264 unidades de vivienda de interés social agrupadas en 11 Torres de 6 pisos con 4 apartamentos por piso.

3.2- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto cuenta con una portería desde donde se controlará el acceso vehicular y peatonal, 99 parqueaderos privados comunales, 22 parqueaderos de visitantes incluidos 3 parqueaderos para discapacitados, 20 parqueaderos para motos, área de ciclista con espacio para 44 puestos, zonas comunes compuestas por salón comunal con baños, cuarto de basuras, oficina de administración con baño, tienda comunal, subestación de energía cuarto de bombas, tanque de reserva para suministro de agua potable, tanque de recolección de aguas lluvias para zonas de riego y sanitarios de zonas comunes. Los senderos peatonales fueron construidos en adoquín de acuerdo con el diseño arquitectónico.

El sistema constructivo se encuentra concebido bajo las características de un sistema de mampostería estructural con bloques a la vista de perforación vertical, bloque medio horizontal para interiores combinados con muros en concreto también a la vista con la misma altura estructural de las viviendas medidas de piso fino a techo (altura libre de 2.30m y 2.32m).

Hacia las fachadas principales se utiliza ladrillo tolete prensado perforación vertical con algunos paños en graniplast color balso (pintura para exteriores) según diseño arquitectónico. Las unidades de vivienda se entregarán con servicio de acueducto, alcantarillado, energía y gas de acuerdo con los reglamentos y normativas de las respectivas empresas de servicios públicos. El servicio telefónico, depende de la solicitud que gestione directamente el propietario con la empresa prestadora de estos servicios (las unidades de vivienda se entregan debidamente alambradas y con su toma correspondiente). La Constructora ha elegido preliminarmente como operador preferente a la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá E.S.P. (ETB).

El conjunto residencial **LOTO** se desarrolló en 1 fase:

Conformada por todos los interiores que incluye la puesta en funcionamiento de servicios comunales como: Salón Comunal (Salón para reuniones con cocineta y Baños), Oficina de Administración, Local disponible, Portería (Recepción, baño y cocineta), cuarto de basuras con 5 tolvas y 10 canecas plásticas. Cuarto de Bombas y Tanque de Reserva de Agua, Tanque de recolección de aguas lluvias, subestación eléctrica.

En ésta se incluye la puesta en funcionamiento de servicios comunales como:

Las zonas comunes pertenecen a la Copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado.

El proyecto cuenta con los siguientes servicios autorizados por las siguientes Empresas de Servicios Públicos (ESP):

- Acueducto y Alcantarillado (E.A.A.B.)
- Energía Eléctrica (CODENSA S.A. E.S.P)
- Teléfonos (ETB E.S.P.)
- Gas Natural (GAS NATURAL E.S.P)
- Recolección de Basuras

ESPECIFICACIONES DE LOS APARTAMENTOS (Interiores 1 a 11)

Acceso Sala-comedor, Cocina, Zona de Lavado, Estudio, Baño Social, Alcobas 1 y 2, Hall de acceso a alcobas, Alcoba Principal (área para futuro baño)

- Pisos en concreto afinado.
- Puerta de acceso para apartamento metálica calibre 20, estampada por la cara exterior y con refuerzos periféricos posteriores, incluye cerradura y manija, marco metálico calibre 20 con montante y vidrio correspondiente, todo acabado en pintura electrostática color negro.

Salón - comedor

- Pisos en concreto afinado.
- Muros en bloque y ladrillo a la vista.
- Fachada en ladrillo a la vista.

- Techo en placa maciza de concreto con acabado en karaplast.
- Ventanería en Aluminio crudo natural con vidrio incoloro de 3 mm.

Alcoba 2, Estudio y Circulaciones

- Pisos en concreto afinado.
- Muros en bloque y ladrillo a la vista y muro en concreto reforzado o similar a la vista según diseño arquitectónico.
- Techo en placa maciza de concreto con acabado en karaplast.
- Ventanería en Aluminio crudo natural con vidrio incoloro de 3 mm.

Alcoba 1 (Principal)

- Pisos en concreto afinado.
- Muros en bloque y ladrillo a la vista y muro en concreto reforzado o similar a la vista según diseño.
- Techo en placa maciza de concreto con acabado en karaplast.
- Ventanería en Aluminio crudo natural con vidrio incoloro de 3 mm.
- Para las instalaciones eléctricas se entregan tres tomacorrientes un interruptor doble, dos rosetas, y una toma ciega para la prolongación de televisión.

Baño en Alcoba Principal.

- Pisos en concreto afinado.
- Muros en bloque y ladrillo a la vista.
- Ventana en Aluminio crudo natural tipo celosía con vidrio boreal.
- Puntos sanitarios para sanitario, lavamanos, ducha y sifón de piso (se entregan taponados).

- OBSERVACIONES:

1. Red de agua caliente únicamente para salida en ducha.
- 2. EN EL CASO DE QUE EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE ADECÚE ESTE ESPACIO PARA BAÑO DEBE TENER PRESENTE QUE LOS POSIBLES DAÑOS Y/O HUMEDADES QUE SE GENEREN (A OTROS APARTAMENTOS Y/O VECINOS) AL HACER LA ADECUACIÓN CORREN POR SU CUENTA.**
3. Se debe tener presente las siguientes recomendaciones para la adecuación:
 - i) Pañetar con mortero impermeabilizado los muros de la zona de ducha.
 - ii) Impermeabilizar los pañetes de muros y pisos con materiales apropiados (Sika, Toxement, etc.).
 - iii) La instalación de enchapes y montaje de aparatos sanitarios deberá ejecutarse únicamente por **PERSONAL CALIFICADO**, en cada una de las actividades.

- Verificar para mayor información el Capítulo 6 de este manual.

Baño Auxiliar (Social).

- Pisos en cerámica 20x30 egeo blanco.
- Muros en bloque y ladrillo a la vista.
- Puerta de acceso entamborada en Triplex o similar con marco en lámina color blanco.
- Cerradura de poma
- Ventana en Aluminio crudo natural tipo celosía con vidrio boreal.
- Pisos y muros zona ducha en cerámica 20x30 color blanco egeo, cenefa en tableta mosaico media noche.
- Espejo de 3 mm sobre lavamanos.
- Aparatos sanitarios en porcelana línea Corona, lavamanos de colgar con llave individual agua fría (sin red de agua caliente).
- Techo en placa maciza de concreto con acabado en karaplast, Descolgado en drywall en área de tubería sanitaria descolgada (incluye 3 manos de pintura). Juego de 3 incrustaciones.
- Grifería ducha mezclador con red de agua fría y caliente

Cocina y Ropas

- Pisos en cerámica metrópolis gris de 57.2x57.2 cms.
- Muros en bloque, ladrillo y concreto a la vista según diseño.
- Techo en placa maciza de concreto con acabado en karaplast.
- Ventanería en Aluminio crudo natural con vidrio de 3 mm. Esta perfilería incluye persiana en aluminio según especificaciones de gas natural. SEGUIR RECOMENDACIONES DE GAS NATURAL E.S.P. (evitar la obstrucción o taponamiento de éstas).
- Estructura mueble bajo cocina de 1.50 m con laterales y un entrepaño intermedio en Madecor. Mesón de cocina en acero inoxidable incluye estufa de 4 puestos con potencia de 8kw y poceta de lavaplatos con grifería mono control (agua fría únicamente).
- Se prevén salidas para posible instalación de un calentador de tiro forzado gas de máximo 10 Lts y menos a 14 kilovatios en potencia, requiere ducto de evacuación de gases en el muro del patio de ropas, según diseño aprobado por Gas Natural E.S.P. No se entrega el calentador de gas.
- Punto de gas con válvula para estufa.
- Espacio para lavadora y nevera.
- Grifería de lavadero con llave terminal tipo jardín.

- Lavadero en granito (incluye desagüe compartido para lavadora, se encuentra apoyado sobre plaqueta prefabricada en concreto)
- Rejilla de ventilación de gas. SEGUIR RECOMENDACIONES DE GAS NATURAL (evitar la obstrucción o taponamiento de estas).

Nota: NO SE SUMINISTRA, NI SE INSTALA EL CALENTADOR A GAS.

En caso de que el propietario realice la instalación del calentador a continuación mostramos una imagen del futuro calentador que puede instalarse en este proyecto.



Ilustración 1 Instalación calentador

Recomendaciones: el calentador debe ubicarse dejando un área libre entre la tapa superior y el techo de 30 cm., según recomendaciones de Gas Natural. Se recomienda instalar una estructura metálica adecuada que soporte el peso del calentador.

Patio de Ropas (Únicamente para apartamentos en piso 1)

- Piso en concreto afinado
- Muros en ladrillo portante o bloque estructural de arcilla a la vista según diseño
- Lavadero en granito pulido.
- Grifería de lavadero con llave terminal tipo jardín.
- Puerta metálica calibre 20, estampada por la cara exterior y con refuerzos periféricos posteriores, incluye cerradura y manija, marco metálico calibre 20 con montante y

vidrio correspondiente, todo acabado en pintura electrostática color negro. y vidrio incoloro de 3 mm.

- Rejilla piso de 4 a 3 pulgadas en plástico ubicada en el centro del patio de ropas.

Instalaciones telefónicas

- Una salida para teléfono en sala.
- El valor de la línea telefónica y el aparato telefónico estará a cargo del comprador.

Instalaciones eléctricas y de televisión

- Contador eléctrico instalado, interruptores, tomas y rosetas sobre muros, salvo la salida de la cocina que está instalada en placa. Todo acorde con las empresas prestadoras del servicio.
- Salida para televisión en Alcoba Principal y Sala. Sólo una de ellas se entregará con tomas; la otra se entregará con tapa ciega y contará con la ductería necesaria para que cada propietario la habilite según necesidad.
- El propietario deberá pagarle a Codensa cuando esta los facture, los derechos de conexión, según resolución gubernamental.

Instalaciones hidráulicas

- Contador instalado y red de agua fría en baños y cocina. Se entrega red de agua caliente únicamente para duchas. No se suministra el calentador de agua.

Instalaciones gas

- Contador instalado y red de suministro debidamente aprobada por Gas Natural (prueba de hermeticidad y garantía contra fugas)

4. PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

ESTRUCTURA

CARRERA 12 E No. 30ª – 90 SUR
Interior 1 al 11
JOSE CLODOMIRO MORENO
TEL. 3112230874

MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL

CARRERA 12 E No. 30ª – 90 SUR
Interior 1 al 10
JOSE CLODOMIRO MORENO
TEL. 3112230874

SANITARIOS Y GRIFERÍA

ALALCO SOCIEDAD S.A.S.
CARRERA 25 No. 15 - 57
TEL. 3600600

MESONES DE COCINA Y LAVADEROS

INDUSTRIAS HACEB
CALLE 19 No. 69B – 06
TEL. 4113002

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

ARTURO CUCA CORREDOR
CALLE 67 No. 25-49
TEL. 3115303065

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

JICEL
JIMENEZ COMPAÑÍA ELECTRICA
S.A.S.
CARRERA 52 No. 128ª - 51
TEL. 4769043 - 6274145

TRANSFORMADORES ELÉCTRICOS MEDIA BAJA TENSIÓN

CODENSA S.A.
CARRERA 13 A No 93 – 66
TELEFONO. 6016060

CERRADURAS

CANALES BAJANTES Y METÁLICAS
CIA LTDA.
CALLE 16 No. 12 48
TEL. 3347412

CARPINTERÍA MADERA

MADEFLEX S.A.
CALLE 15 No. 26A–50 SOLEDAD
(ATLANTICO)
TEL. 3435725

PUERTAS PRICIPALES Y MARCOS.

CANALES BAJANTES Y METÁLICAS
CIA LTDA.
CALLE 16 No. 12 48
TEL. 3347412

ENCHAPES CERAMICOS

ALALCO SOCIEDAD S.A.S.
Autopista Medellín, entrada
TEL. 3600600

CARPINTERIA METALICA

METALICAS M.B.
MANUEL BEDOYA
TEL. 3183398948

**CUBIERTA TRASLUCIDA PUNTOS
FIJOS**

VIETTA CONSTRUCCIONES SAS
CALLE 23 BIS No. 75 – 57
TEL. 317 6803281

CUBIERTA TEJA ONDULADA

KB+ TODO PARA LA CONSTRUCCIÓN
S.A.
CARRERA 13 No. 90 - 36 OFIC. 501
TEL. 2360709

INSTALACIÓN DE VENTANERIA

DISTRIALUMINIOS
CRA 56 No. 78 - 70
TEL. 6609895

**SUMINISTRO DE LADRILLO Y
BLOQUE**

LADRILLERA SANTAFE
CARRERA 9 74-08 OF 602
TEL. 3190330

PINTURA Y CARAPLAST TECHOS

LUIS SEPÚLVEDA
TEL.: 3102327258

5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

GENERALIDADES

Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad y cumplen las normas ICONTEC.

Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.

Todos los ajustes serán atendidos a la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.

La Constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias de esta empresa.

Durante el tiempo de garantía de su vivienda no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

5.1- CIMENTACIÓN

La cimentación consiste en dados en ciclópeo con vigas corridas en concreto reforzados de secciones variables, apoyadas sobre terreno natural de conformidad con el estudio de suelos.

5.2- ESTRUCTURA

El sistema estructural consiste en muros en bloque y ladrillo estructural de perforación vertical, reforzado con dovelas combinado con pantallas en concreto reforzado y placas de entepiso de 10 cm y 12 cm, de espesor (en concreto macizo), cumpliendo las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo Resistentes NSR-10.

Los pisos de todo el apartamento con excepción de la ducha del baño social no se entregan impermeabilizados, por lo tanto es importante tener en cuenta no regar agua en los pisos, ya que ésta puede pasar al apartamento inferior por la placa. Al adelantar los trabajos de acabado de los pisos se debe recomendar a sus contratistas no realizar mezclas directamente sobre la placa, sino con el uso de bateas.

LA CONSTRUCTORA NO RESPONDERÁ POR NINGÚN DAÑO QUE SEA OCASIONADO POR MAL MANEJO DEL PROPIETARIO O DESACATAMIENTO A LAS RECOMENDACIONES AQUÍ CONSIGNADAS.

5.3- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Su apartamento dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes pero algunas griferías requieren nuevos ajustes durante el uso inicial.

5.3.1- SUMINISTRO

La red de Suministro de agua potable de cada apartamento se instaló con tubería PVC norma ICONTEC.

El agua caliente es conducida a su destino desde el punto para el calentador de tiro forzado a gas por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno.

La red general comprende: red de tubería y accesorios desde la red existente a la salida del cuarto de bombas, y de este a la columna que distribuye en cada interior.

5.3.2- CONTADORES

Son homologados, calibrados e instalados directamente por la EAAB, y se encuentran localizados en las áreas comunes de acceso a los apartamentos.

5.3.3- REGISTROS

El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada.

El agua caliente será suministrada por un calentador de tiro forzado a gas localizado sobre el lavadero (se adjunta imágenes que indican el modo y ubicación correcta para la instalación). Este debe ser suministrado o instalado por el propietario).

Para suspender el suministro de agua caliente a cualquier aparato debe apagarse el calentador.

Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar el registro de agua del apartamento el cual se encuentra ubicado en la cajilla de medidores de agua.

5.3.4- SALIDAS SANITARIAS

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes, y bajantes se ha utilizado tubería y accesorios PVC – SANITARIA.

Para todas las ventilaciones y re ventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red de aguas lluvias, se ha utilizado tubería PVC y accesorios PVC – SANITARIA, que cumplen con las Normas ICONTEC.

RECOMENDACIONES

Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da la Constructora.
- En caso de suspensión del servicio los apartamentos cuentan con reserva de agua. Racionalice su uso.
- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que energía y gas y apague el calentador. Al regresar, abra los registros de agua y luego prenda el calentador.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un aireador. Debe quitarse y lavarse periódicamente. Esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se produce goteo continuo. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.
- No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros dentro del lavamanos y el lavaplatos.
- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.
- En las lavadoras de ropa utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Al colocar la red en funcionamiento, los sifones de piso, y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello se debe usar un poco de aceite inoloro, no combustible y que sea menos denso que el agua. (Evita la evaporación del agua.)

- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación, se debe hacer utilizando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios, especialmente el muro cercano a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.
- Se debe hacer mantenimiento de las cajas de inspección de aguas negras por lo menos una vez cada seis (6) meses.

5.3.5- TANQUE RESERVA DE AGUA POTABLE Y AGUAS LLUVIAS

Bajo el Cuarto de Bombas se encuentra ubicado un tanque de reserva de agua potable con las siguientes características:

- Volumen: 184 m³
- Área: 100.61 m²
- Lámina de agua: 2.10 m
- Borde libre: 0.15 m

El tanque de reserva de agua lluvia tiene las siguientes características:

- Volumen: 4.8 m³
- Área: 9.54 m²
- Lámina de agua: 1.9 m

Estos tanques se entregan debidamente impermeabilizados y desinfectados

RECOMENDACIONES:

Realizar un lavado y desinfección de tanques cada 6 meses, por lo cual se debe tener un contrato de mantenimiento preventivo realizado con personal idóneo

5.4- GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS

Se ha instalado griferías en duchas, lavamanos y lavaplatos ref. Grival y Aparatos sanitarios Corona (Lavamanos y Sanitario).

RECOMENDACIONES:

- Simplemente enjuague el grifo con agua caliente.
- Seque el grifo con un paño de algodón limpio y suave.
- No use limpiadores, paños o toallas de papel abrasivos.
- No use detergentes limpiadores que contengan ácidos, abrasivos para pulir, ni limpiadores o jabones ásperos.

La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

5.5- INSTALACIÓN DE GAS

El conjunto está conectado a la red de gas domiciliario de Gas Natural E.S.P.

La solicitud de conexión y puesta en funcionamiento del sistema lo realiza la Constructora y el pago de derechos demás trámites ante Gas Natural son responsabilidad del propietario.

Las redes de distribución en baja presión se condujeron por los ductos del punto fijo de cada interior. Estas Instalaciones fueron diseñadas siguiendo las normas vigentes establecidas por GAS NATURAL S.A. E.S.P.

IMPORTANTE: Su apartamento está diseñado para que sean colocados únicamente calentadores de tiro forzado **(ES DE ANOTAR QUE DICHS CALENTADORES LOS DEBE INSTALAR EL PROPIETARIO).**

(NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD.)

El conjunto está conectado a la red de gas domiciliario de Gas Natural E.S.P.

La solicitud de conexión y puesta en funcionamiento del sistema lo realiza la Constructora y el pago de derechos demás trámites ante Gas Natural son responsabilidad del propietario.

RECOMENDACIONES IMPORTANTES

- Por ninguna razón se deben conectar estos aparatos a pipetas de gas propano sin haber hecho las adaptaciones necesarias para este tipo de uso.
- Se recomienda dejar cerrada la válvula de paso del gas que alimenta la estufa y el calentador, cuando deje sola la vivienda por largas temporadas.

- SI PERCIBE OLOR A GAS NO ENCIENDA NI APAGUE LUCES NI FÓSFOROS, ABRA VENTANAS Y PUERTA, CORTE EL PASO DE GAS, LLAME AL SERVICIO TÉCNICO O DIRECTAMENTE A GAS NATURAL, TELÉFONO 164, ó 444 66 66, 424 7769, 424 7746.
- Los nichos de los medidores están localizados en cada piso de todos los interiores de cada Torre de apartamentos, ahí se encuentran los centros de medición, estos alojan los medidores suministrados por la empresa GAS NATURAL S.A. – E.S.P., para determinar el monto del consumo de gas natural utilizado por cada uno de los apartamentos.
- La totalidad de los materiales a utilizar en el montaje de las redes para el suministro de Gas Natural cumple con las exigencias de GAS NATURAL S.A. – E.S.P.
- Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural, en el edificio y sus apartamentos, a continuación damos las recomendaciones a las cuales se obligan los compradores con la operación y mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores de tiro forzado y estufas):
 - Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas de ventilación para renovación de aire, diseñadas e instaladas en la cocina y zona de lavandería de los apartamentos.
 - El propietario deberá pagarle a gas Natural, cuando este las facture, el contador y derechos de conexión
 - Bajo ninguna circunstancia se permite independizar el espacio de cocina de la zona de lavandería, al hacerlo se obstruye o se afecta el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Gas Natural ESP. Su alteración podría poner en peligro la salud de los habitantes de la vivienda.
 - En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de Gas Natural ESP y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
 - Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural ESP., la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los Calentadores (si este es instalado).
 - Las conexiones de gas domésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural ESP., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
 - Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos.

- Todos los gasodomésticos a instalarse en su vivienda requieren de un mantenimiento preventivo en los términos que estipule el fabricante.
- Los patios de las viviendas de primer piso para efectos del diseño y aprobación del estudio de gas, se contemplaron como espacios descubiertos, por lo tanto **no se deben cubrir sin contar con el visto bueno de GAS NATURAL ESP** y la autorización expresa de la Copropiedad.
- Los patios interiores de los edificios al ser contemplados como descubiertos, se utilizarán única y exclusivamente para ventilación y no para el desfogue de aparatos.

CALENTADOR DE GAS ESPECIFICADO EN EL DISEÑO:

GAS NATURAL ESP., aprobó el estudio de gas para este proyecto, con la premisa de que se utilizara única y exclusivamente un calentador a gas de tiro forzado, por lo tanto los propietarios que piensen instalar este artefacto debe cumplir con las siguientes recomendaciones:

- El calentador a gas deberá ser de tiro forzado de máx. 10 lts. La potencia del calentador debe ser menor o igual a 17kW.
- Para mayor duración del artefacto, se aconseja instalarlo sobre una base metálica sobre la zona del lavadero y dejando un área libre entre el calentador y el techo de .30 m mínimo.
- Como los apartamentos se entregan sin puerta en la cocina, se deben considerar como mono espacios. La Constructora dejará previsto los puntos para la conexión del calentador, por lo tanto, **si el propietario efectúa la instalación del aparato deberá colocar la puerta de la cocina para separar este espacio del resto del apartamento.** Esta nota está consignada en el estudio y memorias de gas del proyecto, aprobadas por GAS NATURAL ESP.

5.6- INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

El conjunto cuenta con un transformador de 225 KVA, propiedad de CODENSA que regula el fluido eléctrico para cada una de las viviendas, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de baja tensión diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un Contador eléctrico homologado e instalado por la empresa CODENSA.

El proyecto tiene instalado todos los equipos requeridos por CONDENSA para un óptimo funcionamiento; en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de CODENSA y no son responsabilidad de la Constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la Constructora a esas instalaciones.

5.6.1- ACOMETIDAS

Las Acometidas están distribuidas por una Red de Baja Tensión.

El Tablero General de Acometidas se encuentra ubicado en el área de la Subestación y de este se distribuye a los barrajes que se encuentran ubicados en las cajas frente a los interiores sobre las zonas duras (Equipo de bombeo, puntos fijos, portería, salón comunal, Iluminación exterior). Cada barraje alimenta 2 Interiores, estos van con sus acometidas a los armarios ubicados en cada uno de los interiores y de aquí se distribuye la red a los tableros de cada apto en este se encuentran los circuitos de cada una de las zonas a controlar.

Tanto la acometida principal como las conducciones de Alumbrado, Toma – corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW/THHN según diámetros y especificaciones dictados por CODENSA S.A. E.S.P. Aislamiento: Todo el alumbrado de una instalación fue colocado de tal manera que el sistema no presenta cortos ni contactos con tierra, salvo los especificados más adelante.

5.6.2- GRUPO DE MEDIDAS

Al lado del Tablero General de acometidas se localiza un medidor, que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el conjunto, con su respectivo totalizador, para corte directo de la corriente.

Toda instalación dispone al menos de un tablero de distribución dotado de equipo de protección de tipo automático (multibreaker) en serie con un breaker por cada uno de los circuitos en que se subdivide la instalación.

Todo tablero protege cada una de las líneas vivas. La protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menor calibre. Los neutros no presentan interrupción alguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero. Ningún tablero parcial de potencia podrá servir circuitos de alumbrado; los tableros de alumbrado pueden servir sólo un número limitado de motores pequeños, hasta 1/2 HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con el fin de evitar bajas de Voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

5.6.3- CONTADORES

Para cada apartamento existe un (1) contador localizado en el acceso de cada Torre, suministrado directamente por CODENSA S.A. E.S.P.

5.6.4- TABLERO DE AUTOMÁTICOS

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo a lo exigido por CODENSA para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales (duchas instantáneas), o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema; los tacos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo.

Para dar nuevamente servicio se debe Subir los Tacos, después de esperar un minuto; Si se vuelve a saltar desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante CODENSA.

IMPORTANTE: No está permitido el uso de duchas eléctricas por su seguridad y la de la Copropiedad.

Los toma corrientes dobles, tienen capacidad de 100 vatios por unidad por lo cual, no se podrán instalar aparatos que consuman más de esa potencia.

5.6.5- EQUIPOS ESPECIALES

Para conexión de los equipos especiales como computadores solicite asistencia técnica profesional.

5.6.6- ANTENA T.V.

No coloque salidas adicionales (derivaciones). Su activación afecta la señal en todos los aparatos conectados al circuito. Si se suspende de repente el sistema en todo el conjunto puede ser a causa de que han bajado el taco de control, asegúrese de que está en posición correcta o verifique el funcionamiento de los amplificadores antes de llamar al técnico.

5.6.7- TELÉFONOS

No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas a ETB, interfieran las cajas de paso pues pueden hacer instalaciones incorrectas o contrabandos.

En el caso de algún imperfecto en el sistema de telefonía comuníquese con la empresa instaladora directamente para mayor agilidad del servicio.

Exija a la administración que permanezcan con llave todos los tableros de control. La Constructora se hace responsable de estas instalaciones solamente si no se han modificado.

5.7- ACABADOS DE PISOS Y MUROS

5.7.1- PISOS

Los acabados de pisos de los apartamentos en la zona privada y social son concreto afinado.

Los pisos de las zonas húmedas tales como baños, están enchapados según especificación descritas anteriormente de acuerdo a los instalados en el apartamento modelo. Para el área de las cabinas de duchas, se impermeabilizaron los pisos y muros. Se debe revisar el sellamiento del piso aplicando un producto como blanco de zinc de manera periódica, pues con el tiempo podría presentar filtraciones. Las tabletas instaladas en las zonas húmedas son de primera calidad y pueden presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según las normas de producción aceptadas en el mercado nacional y a las cuales debe acogerse la Constructora.

El mantenimiento para los muros enchapados es similar al de los pisos en cerámica o tabletas.

5.7.2- MUROS

Los muros de fachadas son en ladrillo estructural de perforación vertical a la vista reforzado con dovelas, lavado e impermeabilizado con hidrófugo de Sika, que es un líquido incoloro a base de siliconas, que protege las fachadas contra la penetración de aguas lluvias y cintas de pañete pintadas con vinilo para exteriores

Los muros divisorios internos son en bloque estructural de perforación vertical a la vista reforzado con dovelas.

Los muros pueden presentar pequeñas fisuras ocasionadas por los asentamientos normales en el apartamento. Solamente se considera grieta cuando está permite el paso de la luz a través del muro; en el caso de observar alguna grieta en su apartamento por favor siga el procedimiento indicado para posventas especificado en el numeral 10.1 del presente Manual, siguiendo el procedimiento establecido para reparaciones locativas

5.8- CARPINTERÍA METÁLICA

La ventanería de los apartamentos y zonas comunes está fabricada en Aluminio crudo natural y vidrio incoloro.

RECOMENDACIONES:

- No deje derramar ácidos sobre los perfiles de las ventanas y periódicamente limpiar con paño húmedo.
- Por la presión atmosférica y la diferencia de la temperatura entre interior y el exterior normalmente en las horas de la mañana parece que las ventanas sudaran; para disminuir este efecto le sugerimos dejar abierta alguna ventana de su apartamento para

mantenerla ventilada. Es necesario a veces limpiar el goteo producido por el agua de condensación, para evitar el deterioro del marco y la pintura de los muros.

IMPORTANTE

"Con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento de los artefactos de gas que eventualmente llegare instalar el usuario de la vivienda y además, para evitar la formación de hongos y/o humedades producto de la condensación en la misma, es necesario que se sigan las siguientes dos recomendaciones: a) Por ningún motivo se deberán obstruir, ni temporal ni definitivamente, las ventilaciones previstas en las ventanas, los baños y las cocinas del apto. b) La vivienda debe ser ventilada diariamente mínimo dos veces al día".

5.9- CARPINTERÍA EN MADERA

La puerta que se entrega con los baños auxiliares es en Triplex terminada en pintura de esmalte color blanco.

Mueble de cocina en aglomerado blanco que incluye laterales de soporte y un entrepaño intermedio según diseño arquitectónico.

RECOMENDACIONES

- Para aumentar la vida útil del material de las puertas (Triplex), se recomienda limpiarlo con una solución de agua y jabón o champú con PH neutro. No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes. Evite exponer las puertas a temperaturas superiores a 70°C.

5.10- CERRADURAS

Se entregan en puerta principal y puerta del baño auxiliar. **Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal. Se recomienda no dejar objetos de valor mientras los obreros de la Constructora ejecuten trabajos dentro del conjunto.** Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo natural.

5.11 ESPEJOS

Todos los espejos son en cristal de 3 mm y pueden limpiarse con líquido para vidrios o agua y detergentes suaves. El uso de límpidos al limpiar espejos puede producir manchas y por lo que se recomienda limpiar con papel o toallas húmedas.

6. ADECUACIONES FUTURAS PARA ACABADOS DE APARTAMENTOS

6.1- Adecuación Pisos

- Para el caso de enchapes de pisos en el área social y alcobas se recomienda realizar un raspado a la superficie y posterior a esto realizar una nivelación (los pisos se entregan afinados en concreto pero no se entregan nivelados) se recomienda abstenerse de picar o perforar las placas de entripiso ya que por estas atraviesan instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas.

6.2- Adecuación Muros

- Para el acabado de muros se recomienda realizar un lavado de los mismos con el fin de retirar químicos utilizados para la limpieza del bloque o ladrillo, esto ayudará a mejorar la adherencia del pañete. Para esta labor es necesario realizar un salpicado con una mezcla abundante de cemento/agua para que al día siguiente se pueda iniciar la labor de pañetes. La Constructora se abstiene de realizar atención a postventas sobre acabados realizados por el propietario.

6.3- Adecuación Futuro Baño

- Pañetes. Según lo recomendado en el Numeral 5.7.2 se realizará el mismo procedimiento para dicha actividad.
- Prolongación Hidrosanitaria ducha. Se debe realizar la prolongación de las tuberías sobre la mampostería y el pañete levantado.
- Impermeabilización cabina ducha: Se recomienda utilizar un químico distribuido por Toxement, Sika, BASF o similares para llevar a cabo esta tarea.
- Posterior a esto se debe realizar la tarea de enchapes en zonas húmedas y la tarea de estuco y pintura según conveniencia.

6.4- Adecuación Instalaciones eléctricas

- Para la prolongación de las instalaciones eléctricas del futuro baño se recomienda la supervisión de un técnico electricista que realice la instalación de la roseta, la toma GFCI y el interruptor, las cuales la Constructora entrega con tapas ciegas (estos puntos se entregan energizados por esta razón es necesario que esta actividad la realice con personal idóneo)

6.5- Adecuación Instalaciones hidrosanitarias

- Para la adecuación de la ducha y las instalaciones de los aparatos hidrosanitarios (lavamanos y sanitarios) se recomienda cerrar el registro de suministro de agua que se encuentra ubicado en la caja de medidores (acceso a apartamentos), una vez realizada esta tarea se debe prolongar las tuberías de ducha utilizando elementos que cumplan con las Normas ICONTEC tubería PVCP (agua fría) y tubería CPVC (agua caliente). Realizar el sellado y revisión para evitar futuras filtraciones de agua.

7. EQUIPOS ESPECIALES Y TRABAJOS EN AREAS DE USO COMUNAL

7.1- EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE PARA SUMINISTRO- PRESIÓN DE AGUA

Sistema de bombeo diseñado, fabricado y distribuido por BARNES DE COLOMBIA,
modelo: 2000. Tipo de Sello : Pre ensamblado, capaz de suministrar automáticamente 200
LPM a una presión de 76 PSI. Tipo de Impulsor : Cerrado. Diámetro Succ. : 2".
Diámetro Desc. : 1.1/2".

ESPECIFICACIONES DE OPERACION DE LAS MOTOBOMBAS:

- Tipo de motor : AGUA LIMPIA
- Potencia : 10 HP
- Velocidad : citada: 416 GPM 26.24 LPS.
- Capacidad total del equipo : 500 GPM
- Presión de trabajo : 76 PSI
- Cabeza dinámica total : 54 m.

CARACTERISTICAS TECNICAS

BOMBA LIDER, REFORZ 1, 2 Y 3

Tipo de bomba : 2015EH 10
Tipo de acople : Centrifuga
Tipo de bomba : Monobloque
Materiales de construcción : Hierro Fundido
Tipo de Sello : Mecánico
Tipo de Impulsor : Cerrado
Diámetro Succ. : 2"
Diámetro Desc. : 1.1/2"
Tipo de motor : Eléctrico
Potencia : 10 HP
Velocidad : 3.500 R.P.M.
Voltaje : 220/3

CUADRO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ELECTRO BOMBAS

MODELO	LIDER	REFORZ. 1	REFORZ. 2	REFORZ. 3
	2015EH 10	2015EH 10	2015EH 10	2015EH 10
Presión Arranque /Apagado	76 PSI	76 PSI	76 PSI	76 PSI
CAUDAL INICIAL/FINAL	125 GPM	125 GPM	125 GPM	125 GPM
% CAUDAL TOTAL	30%	30%	30%	30%

HIDROACUMULADOR CON MEMBRANA

Se suministra 1 tanque de alta presión de 200 l Volumen por tanque. Tipo vertical. Este tamaño Permitirá que el equipo se encuentre apagado ahorrando energía durante el 70 % del tiempo que se presenten caudales de bajo flujo Cuerpo de tanque construido en lamina cold rolled de alta resistencia con una sola unión central en soldadura MIG, Lo cual hace que este sea muy resistente a altas presiones

- Incluirá Membrana flexible cambiabile no contaminante en EPDM Flexible altamente resistente y de gran duración
- Boca de revisión bridada que permite una fácil inspección y retiro de la bolsa en evento remoto de requerirse
- Válvula de inyección para precarga de aire • Precargado y probado en fábrica.

ACCESORIOS DE CONEXIÓN Y MANIOBRA

- Flauta general de descarga de 6" de diámetro (Preensamble).
- 4 Válvulas de cheque en bronce de 2" de diámetro
- 4 Válvulas de paso tipo cortina en bronce de 2" de diámetro
- 1 Flotador tipo microswitch para apagado del equipo por bajo nivel de agua en el tanque de abastecimiento.
- 4 Manómetros con rango de presión de 0 hasta 200 PSI. Glicerina.

TABLERO DE CONTROL ELÉCTRICO

Construido con accesorios de óptima calidad y compuesto por:

- 1 Armario metálico en lámina de acero calibres 16 y 18 con tratamiento anticorrosivo y acabado final en esmalte horneado. Cerrado para soportar salpicadura de agua.
- 1 Mini breaker bipolar para protección de los controles
- 1 Variador de velocidad serie vector MM 440
- 4 Arrancador estrella triangulo 53 a 100 amp 220 voltios
- 4 Luces piloto de señalización verde prendido apagada de las electrobombas
- 4 Selector de 3 posiciones manual / apagado automático debidamente marcado
- 1 Bornera de conexión para entradas y salidas de fuerza de control
- 1 Plano de conexiones.

EQUIPOS DE PRESIÓN DE AGUA CONTRA INCENDIO

- 1 Bomba aurora Mod. 10FEM Etapas
- 1 Motor diesel Clarke Mod. JU4H-UF20, 1760 rpm
- 1 Tablero de control Eaton mod. FD120, Nema 2 para bomba diesel.
- 1 Bomba Jockey Mod. L7P4CHL DE 0.5 hp
- 1 Tablero de control Eaton Mod. XTJP, Nema 2
- 1 Tanque de combustible de 105 galones y accesorios.
- 1 Válvula de Alivio de 3"
- 1 Cono de desperdicio de 3"x5"
- 1 Válvula de 2 ½ para cabezal de pruebas.
- 1 Válvula desaireador de 2"
- 2 Baterías
- 1 Silenciador
- 1 Acople flexible para silenciador
- 1 Reductor angular para acople entre motor y bomba
- 1 Eje en acero inoxidable para acople entre reductor y bomba
- 4 Cables para conexión de baterías
- 2 Manómetros
- 1 Canastilla para succión de bomba
- 1 Cabezal de prueba de 2 ½ (brida)
- 1 Válvula de 2 ½ con tapa y cadena.

7.2- ANTENA COMUNAL DE TELEVISIÓN

Las Torres de apartamentos cuenta con un sistema comunal de televisión para recepción de las cadenas nacionales y canales privados nacionales, de alta y baja frecuencia. La antena de TV para recepción de señal se encuentra instalada en la cubierta. Esta se encuentra destinada para dar señal a dos Torres por unidad de antena con sus respectivos amplificadores por Torre para mejorar la señal de cada interior. Esta antena está conectada por un cable coaxial para red interna, red externa y vertical el cual reparte la señal, tanto vertical como horizontalmente, llegando en primera instancia a las cajas de paso. Las derivaciones se efectúan a partir de éstas cajas, mediante conectores y splitters hasta cada uno de los Apartamentos.

MANTENIMIENTO DEL SISTEMA RECOMENDACIONES

- Se debe evitar la manipulación tanto en el compartimiento de los amplificadores, como en las respectivas cajas de paso. Los elementos tales como conectores, filtros, etc., son demasiado sensibles originando, en caso de soltarse, una pérdida automática de la señal, o deficiencias en la calidad de la misma.

Se recomienda realizar un mantenimiento, con periodicidad por lo menos semestral, incluyendo limpieza interior y exterior, por parte de personal calificado. preferiblemente técnicos de la empresa instaladora, o sea **JICEL JIMENEZ COMPAÑÍA ELECTRICA S.A.S.** (Ver Directorio).

- No efectuar, por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán garantía ofrecida por el fabricante.
- La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción, debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos.
- El sistema de TV requiere de un contrato de mantenimiento preventivo, que debe contratar la copropiedad a su momento.

7.3- IMPERMEABILIZACIONES

7.3.1- IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS DE TORRES, SALÓN COMUNAL, PORTERÍA, SHUT DE BASURAS)

Se efectuó impermeabilización de cubiertas con manto edil de 3.00mm, con refuerzo en fibra de poliéster de 140 gms en el centro. además se suministro e instalación de geo textil ref; nt-600, para separar el manto de la gravilla.

7.3.2- MANTENIMIENTO DE IMPERMEABILIZACIÓN

RECOMENDACIONES

Se debe revisar ANUALMENTE y marcar, con marcador industrial permanente, en caso de la eventual ocurrencia de alguna de las siguientes situaciones:

- Desprendimiento de uniones del Manto.
- Levantamiento del perímetro del Manto, a lo largo de las medias cañas.
- Perforaciones en el Manto.
- Bolsas de aire en el Manto.
- Una vez efectuada la revisión, y detectados los posibles problemas, contactar al Contratista: **ALPINISMO URBANO S.A.S.** (Ver Directorio).
- Se debe evitar, en lo posible, el acceso a las Cubiertas de Personas ajenas a la Administración, puesto que el tránsito de Personas y/o Equipos para instalaciones de Antenas de radio, T.V., etc. puede producir perforaciones en el manto, motivo por el cual se perderá la GARANTÍA ofrecida por la Empresa Impermeabilizadora.

8. CUBIERTAS

8.1- ESTRUCTURA DE CUBIERTA:

La estructura es en placa maciza con su pendiente direccionando las aguas las respectivas bajantes ubicadas en cuatro puntos de la torres. Se recomienda cada tres meses realizar una limpieza de las rejillas de cúpula ubicadas en cubierta para evitar obstrucciones.

La placa de la cubierta se encuentra impermeabilizada con manto edil recubierto con geotextil y una capa de gravilla para proteger las cubiertas de los cambios de temperatura.

En el área del punto fijo en la cubierta de las torres se encuentra una cubierta con teja ondulada traslucida, con fijaciones en la parte baja de la onda con tornillo y arandela troncocónicas. Se deben hacer inspecciones y mantenimientos cada 6 meses específicamente en la tornillería y arandelas de neopreno, el lavado de estas cubiertas es con agua y jabón suave.

8.2- CUBIERTA SALON COMUNAL:

El material utilizado para la cubierta es la Teja Ondulada P1000 de Colombit. Las características principales de este producto son: resistencia a la flexión, peso promedio por unidad 13.6 Kg./m², un coeficiente de conductibilidad térmica de k: 4.76 Kcal. m²h °C.

El sistema de instalación aplicado es el de baja pendiente con tornillo de fijación. Con sus respectivas piezas complementarias tales como: caballetes, flanches, canales, etc.

Es importante que la Copropiedad adelante mantenimiento preventivo a cubiertas y canales. Evitar a toda costa que personal ajeno a la Administración suba a las cubiertas y las deteriore, especial atención al caso de las firmas suscriptoras de Televisión por cable.

9. ÁREAS DE USO COMUNAL

9.1- PARQUEADEROS

Se cuenta con parqueaderos comunales y de visitantes en adoquín color terracota 0.20x0.10x0.06 suministrado por Promotora Santa Tereza., a los cuales se les instalo tope llantas y han sido demarcados. Estos fueron construidos de acuerdo al diseño establecido por el Ing. de Suelos.

EL TRÁFICO PERMITIDO DEL PARQUEADERO ESTA RESTRINGIDO PARA **TRÁFICO LIGERO CON CARGA MÁXIMA DE 6 TONELADAS.**

9.2- ANDENES

Los andenes están construidos en adoquín color arena 0.20x0.10x0.04 suministrado por Ladrillera Alemana,

9.3- EXTERIORES

ILUMINACIÓN

La iluminación de las zonas exteriores comunes se ha desarrollado mediante la ubicación de Luminarias decorativas, las cuales constan de:

- Postes para luminaria decorativa de 3.0 mts de longitud con base, pintura electrostática para intemperie color negro.
- Luminaria decorativa con elementos eléctricos incorporados..
- Requiere mantenimiento por parte de personal idóneo.

Especificaciones de Luminaria:

- Luminaria de Sodio ornamental de 70W Tipo AP (Farol frente accesos de Torres)
- Luminaria de Sodio ornamental de 150W (Luminarias zonas comunes de 6mts)

CERRAMIENTO EXTERIOR Y PUERTA VEHICULAR

El Conjunto se encuentra limitado y protegido con cerramiento metálico según diseño arquitectónico, construido con párales en Tubo metálico rectangular de 4 x 7,5 cms., anclados al piso con dados en concreto. La altura del cerramiento obedece a la norma urbanística aprobada por la Curaduría Urbana.

El cerramiento se entrega con una mano de anticorrosivo y una mano de esmalte negro. Por intemperie requiere mantenimiento de pintura una vez al año.

10. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD POST VENTAS

En caso de requerir arreglos locativos en su vivienda después de recibida es indispensable que siga este procedimiento para solicitar la visita del personal de obra a inspeccionar su vivienda y diagnosticar los arreglos a que dieran lugar las garantías:

1. Solo se reciben solicitudes de arreglos locativos post-ventas por la página web de Amarillo. El constructor no se hace responsable sobre otras solicitudes que se realicen por otros medios. Ingrese a nuestra página web www.amarilo.com
2. Diligencie el formato de solicitud de post ventas en el modulo "Cliente Amarillo" o en la dirección aquí adjunta <http://www.amarilo.com.co/post-venta/>.
 - a. No olvide diligenciar al 100% los datos de contacto
 - b. Si usted no se encuentra permanentemente en su vivienda es indispensable que diligencie los datos de la persona que atenderá al residente de obra en la visita de diagnóstico.
3. Una vez ingresada la solicitud vía web, el sistema le enviará a su correo electrónico un número de radicación el cual le servirá para seguimiento y futuras consultas.
4. A partir de la fecha de radicado de su solicitud, el constructor se compromete a contactarlo a los números telefónicos que digito en el formato, para coordinar una cita en la que el residente de la obra visitará su apartamento para evaluar el requerimiento reportado (aplica o no dentro de los parámetros de garantía descritos en el Manual del Propietario), coordinar la programación de trabajos y determinar los recursos que se requieren para atender su post venta en el tiempo indicado.
5. A medida que se vayan realizando los trabajos o solicitudes, un representante de Amarillo solicitará su firma como constancia de atendido.
NOTA: CADA ACTIVIDAD RADICADA EN LA SOLICITUD DEBE SER FIRMADA DE MANERA INDEPENDIENTE, DE LO CONTRARIO SE PODRÍA SUSPENDER LA ATENCION DE POSTVENTAS.
6. Después de envío de la solicitud usted será contactado en las siguientes 48 horas hábiles
7. Al finalizar el proceso de arreglos locativos usted será contactado para solicitar su retroalimentación por medio de una encuesta de evaluación de la calidad del servicio recibido.

Agradecemos su colaboración en seguir el procedimiento indicado y así permitirnos prestarle un mejor servicio.

11. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su apartamento, a continuación encontrará una guía para la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse y que por sus características demanden un método de limpieza especial.

11.1 AZULEJO CERÁMICA

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua.

Cal: Aplicar vinagre solo durante diez (10) minutos y después lavar.

Pintura: Fregar inmediatamente; si fuere necesario utilizar un decolorizante.

Espuma de Jabón: Utilizar parafina

Manchas en General: Utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por:

- Media taza de vinagre suave.
- Un cuarto de taza de carbonato de sodio.
- Cuatro litros de agua caliente.

Sí las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía; nunca ácido ni abrasivos, y enjuague bien.

Para manchas de café, vino frutas, yodo, tintes para pelo, fregar inmediatamente con agua jabonosa caliente.

Comida y Tinta: Frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso.

En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, lavándola posteriormente.

Obstrucciones Persistentes: Utilice un producto limpiador de desagües o llame un plomero.

Obstrucciones con Grasa: Vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.

11.2 GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS

Nunca utilice abrasivos.

Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.

Corrosión: Si no esta muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza.

Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, también puede utilizar amoniaco o limpiador de metal.

11.3 BAÑOS

Baños de esmalte de porcelana o vitrificados.

Manchas en General: Un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado.

Marcas de Agua: Con limpiador para baños o alcohol.

11.4 SUELOS

Cemento y Hormigón: Café y té lavar con agua caliente jabonosa o aplicar una solución de lejía y enjuagar. Lo mismo para tinta.

Aceite, Grasas: Fregar con una solución muy concentrada de detergentes, o con un producto especial para lavar pizarra y enjuagar; otra forma es rociar con polvos absorbentes, dejarlos durante un tiempo y luego quitarlos.

Pintura con acetona: Si este es con base aceite utilizar un removedor de pintura siguiendo las instrucciones del fabricante.

11.5 LADRILLO

Líquenes y Mohos: Utilizar herbicida.

Alquitrán: Retirar físicamente los excesos y luego lavar con detergente.

Manchas Marrones o Grises: Con ácido oxálico caliente.

Manchas en General: Utilizar un líquido limpiador no abrasivo, zumo de limón o vinagre.

11.6 PAREDES LAVABLES

No mojar nunca en exceso, lavar con esponja suave y soluciones ligeras de detergente.

12. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad Horizontal está compuesto por el documento normativo, proyecto de división, coeficientes y los planos aprobados con la licencia de construcción debidamente protocolizada.

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, y estará a disposición para consultas en la sala de ventas, igual que su anexo de planos correspondientes.

Administración

Amarilo S.A. colabora proporcionando una administración que estará encargada del manejo del conjunto hasta que se haya entregado el 51% de los inmuebles. Posteriormente, dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, se realiza la primera asamblea de propietarios en la cual estos definirán la firma administradora y el manejo de la administración.

La administración, de carácter provisional que suministra Amarilo S.A., inicia su gestión, desde antes de la primera entrega de los inmuebles. Con esta administración, se realizan las primeras inversiones basadas en un presupuesto de gastos básicos, que se cubre por un lado, con las cuotas mensuales de mantenimiento que se fijan con base en los coeficientes de copropiedad establecidos en Reglamento de Propiedad Horizontal y por otro, con el aporte de Amarilo por cuenta de los apartamentos por escriturar que están dentro de los interiores o edificios ya recibidos por parte de la administración.

Dicha administración se encarga de la limpieza y vigilancia de los interiores entregados y habitados, para lo cual contratan compañías de seguridad y aseo a fin de proteger los intereses de los copropietarios.

La administración organiza, ordena y da la pauta en el manejo definitivo, facilitando así la gestión de quien se ocupará y velará en un futuro por el buen funcionamiento del conjunto, atendiendo sus necesidades y exigencias.

Para cuando se entreguen la totalidad de los apartamentos, la administración tendrá ya una estructura definitiva, concluyendo en un Concejo de Administración que habrá sido nombrado por la copropiedad en una Asamblea de Propietarios. Cada año la Asamblea, podrá renovar el consejo de Administración, tomar las decisiones de manejo de los servicios comunales y aprobar los presupuestos de gastos del conjunto.

12.1- RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad horizontal tiene por objeto someter el conjunto al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ocupa de:

- Determinar los bienes de propiedad privada así como de los bienes de propiedad común del conjunto
- Determinar la participación en la copropiedad y el pago de expensas comunes.
- Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios del conjunto.
- Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la Propiedad Horizontal.
- En este sentido es de resaltar los 2 clases de bienes del conjunto los cuales son :

Bienes Privados: Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

Bienes Comunes: A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del copropietario individualmente considerado sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del conjunto.

Vale la pena resaltar que el Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de cada uno de los copropietarios para los cual resaltamos los siguientes:

DERECHOS

Como habíamos indicado anteriormente con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores para tales bienes, pueden ejercer el derecho de propiedad y dominio en todas sus formas y manifestaciones.

Con relación a los bienes comunes puede servirse de la utilización según su naturaleza y destino ordinario, y con el cuidado y la moderación necesarios, sin privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar el uso legítimo de los mismos.

De otra parte se tiene derecho a participar en las Asambleas generales de Copropietarios teniendo voz y voto en las mismas y presentar solicitudes respetuosas a los organismos de todas las inquietudes relacionadas con el conjunto.

OBLIGACIONES

La copropiedad del conjunto no genera sólo derechos sino también obligaciones y prohibiciones que buscan la convivencia entre copropietarios fijando desde el inicio las reglas de juego para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como obligaciones de los copropietarios:

- Dar a las unidades privadas y comunes la destinación especificada o señalada en el reglamento.
- Pagar cumplidamente las cuotas de administración.
- Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien que puedan causar daño o molestia a los demás copropietarios.
- Velar por el buen funcionamiento del conjunto, de sus bienes y de las personas a su cargo.

PROHIBICIONES

El Reglamento de Propiedad Horizontal señala de manera no taxativa las prohibiciones de cada uno de los copropietarios relacionados con las unidades privadas, los bienes comunes y en general con el conjunto, destinadas abstener por parte de esto la ejecución de cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad y el sosiego a los demás que pusiese en peligro la salubridad y estética del mismo.

Lo invitamos a leer el articulado del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto para tener un mayor conocimiento del mismo.

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo a lo previsto en el artículo 52 de la ley 675 de 2001 una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional, siendo potestad de la copropiedad ratificarlo o cambiarlo.

13.GARANTÍAS

Los términos de garantía para las unidades de vivienda localizadas en el Conjunto **LOTO** son las siguientes:

La Constructora para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos instalados dentro del inmueble. Tal diferenciación conlleva una acción diferente en cada caso, así:

12.1- DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la Constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por carpintería metálica, ventanería y cristales, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

12.2- DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

12.2.1 Las garantías de aparatos a gas, eléctricos, griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, enchapes, serán atendidos a través del Constructor por un periodo de doce [12] meses. Vencido este plazo, el comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por El Constructor como anexo a este documento, las cuales el Comprador se obliga a leer y cumplir. Es claro que el plazo de doce [12] meses a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para El Constructor en todos los casos vencido el plazo de doce [12] meses contados a partir de la entrega.

12.2.2 La garantía respecto de goteras, humedades, filtraciones en ventanas y cerramientos será de doce [12] meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de doce [12] meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

12.2.3 La garantía que ofrece la Constructora respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce [12] meses contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá hacer la solicitud de reparación según se explica en el numeral 10.1 de éste Manual. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de doce [12] meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

Nota 1: LA CONSTRUCTORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, la Constructora no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, la Constructora procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por El Comprador. También es claro que El Constructor no reconocerá ningún tipo de indemnización por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es claro e inequívoco que La Constructora advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de responsabilidad cuando el comprador decora paredes, techos o pisos dentro del periodo de garantía. Igualmente El Constructor recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

Nota 2: LA CONSTRUCTORA no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.

Nota 3: Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por medio del procedimiento escrito en el numeral 10.1. Es claro que todos los daños e imperfecciones

visibles al momento de recibir el inmueble, deben consignarse en el acta de entrega de reparaciones locativas. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a la Constructora, según procedimiento establecido por ésta, indicando siempre el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con El Constructor pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

Nota 4: Es claro que La Constructora no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.

Nota 5: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que La Constructora procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá Indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

Nota 6: Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Vencidas las garantías a que se ha hecho referencia, La Constructora responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.