

missoni

# MANUAL DE USUARIO ETAPA II

BIENVENIDO

 **COLPATRIA**  
CONSTRUCTORA



## ESTIMADO CLIENTE BIENVENIDO A CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

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

Junto con las recomendaciones del uso correcto 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.

La copropiedad, en cabeza de la administración del conjunto, quien es experto en administración de edificios y en consonancia con la normatividad vigente, debe realizar y dejar registro del mantenimiento preventivo y correctivo periódico, de frecuencia mensual, para mantener el servicio y las garantías de los diferentes equipos, sistemas, acabados y todos los elementos que componen los bienes comunes del conjunto (esenciales y generales), guiándose en primera instancia por su experticia, por las recomendaciones de los fabricantes y proveedores y por las recomendaciones del presente manual, sin limitaciones o restricciones. Este mantenimiento preventivo periódico es el destinado a la conservación de equipos o instalaciones mediante la realización de revisiones periódicas, rutinas de mantenimiento y limpieza que garanticen su conservación, buen funcionamiento y fiabilidad.

Si tiene alguna duda, con gusto la aclararemos a través de nuestros canales de comunicación, llamando al **+(57) (601) 7551535** en Bogotá, 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	MISSONI (Etapa II)
Área apartamentos TORRE 4, 5 y 6	TIPO A: 79.95 m <sup>2</sup> (85,36 m <sup>2</sup> ) TIPO A1: 79.95 m <sup>2</sup> (85,36 m <sup>2</sup> ) TIPO B: 70.04 m <sup>2</sup> (74,82 m <sup>2</sup> ) TIPO B1: 56.58 m <sup>2</sup> (61,36 m <sup>2</sup> ) TIPO C: 64.11 m <sup>2</sup> (67,24 m <sup>2</sup> ) TIPO D: 54.29 m <sup>2</sup> (57,42 m <sup>2</sup> )

Dirección	Calle 99 # 71- 66
Sector	Riomar, Barranquilla

## SERVICIOS PÚBLICOS

TRIPLE A S.A. E.S.P. Línea de atención al cliente	605 385 0376 Emergencia: 116 Atención al cliente vía web
--	--

AIR_E línea de atención al cliente	605 322 5016 Emergencia: 115 – 018000 930 135 Atención al cliente vía web
---------------------------------------	---

GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P. Línea de atención al cliente	605 322 7000 Emergencias: 164 – 01 8000 915334 Atención al cliente vía web
--	--

## CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfonos	SAC (601) 755 1535
Correo electrónico	servicioalcliente@construtoracolpatria.com
Dirección	Carrera 54 A No. 127A - 45 Bogotá D.C.

# missoni

## CONTENIDO

CONSTRUYENDO

<b>Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL</b>	<b>5</b>
Localización	6
Vías de acceso	6
Composición general	7
Zonas comunes	9
<b>Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>11</b>
Redes y urbanismo externo	12
Sistema estructural	12
Cimentación	12
Estructura	13
Cubierta	14
Fachadas	16
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	18
Transferencia automática de sistema RCI	26
Instalaciones de gas	29
Instalaciones eléctricas y de comunicaciones	30
Detección y alarma contra incendios	33
Ascensores	34
<b>Capítulo 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO</b>	<b>39</b>
Muros y placas	40
Humedad y condensación	41
Carpintería en madera	43
Carpintería metálica	44
Acabados de enchapes cerámicos	47
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	49
Equipos de cocina	50
Instalaciones de gas	50
Instalaciones eléctricas y TV	51
Antenas de TV	52
Tabla de periodicidad para el mantenimiento de su vivienda	52
<b>Capítulo 4 GARANTÍAS</b>	<b>53</b>
Tiempos de garantía	54
Tratamiento de fisuras	55
Salvedades	55
Perdida de garantía	56
Sin garantía	56
Cómo realizar una solicitud postventa	57
Recomendación importante	58
<b>Capítulo 5 PROVEEDORES</b>	<b>59</b>
Listado de proveedores	60
<b>Capítulo 6 CONSTRUYENDO VECINDAD</b>	<b>61</b>
Funciones de la administración	62
Derechos de los propietarios	62
Obligaciones de los propietarios	62
Construyendo vecindad	63
Glosario	64
Tips para aprender de convivencia	65
Reciclaje y correcta separación de basuras	66
<b>Capítulo 7 ADECUACIONES EN APARTAMENTOS Y RECOMENDACIONES GENERALES</b>	<b>69</b>

# mi\$oni

## CAPÍTULO. 1 DESCRIPCIÓN GENERAL



MONUMENTO VENTANA AL MUNDO

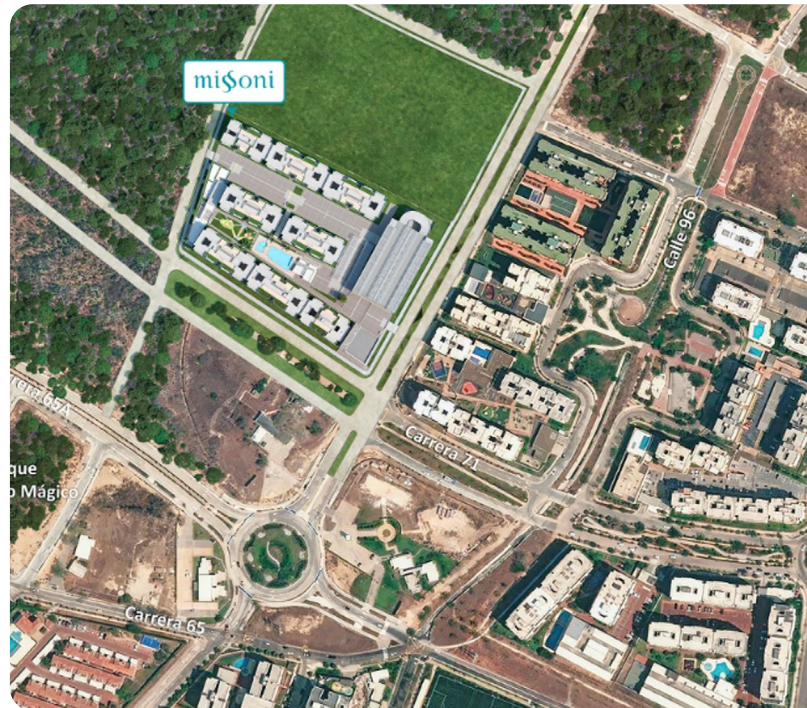


LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial **Missoni** se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla, Colombia, específicamente en la Calle 98 #71-99, en el exclusivo barrio Riomar, una de las zonas más destacadas del noroccidente de la ciudad. Esta localización ofrece una excelente conectividad con importantes vías de acceso, así como cercanía a centros comerciales, instituciones educativas y zonas de entretenimiento, lo que convierte a **Missoni** en una opción residencial atractiva para quienes buscan confort, estilo y una ubicación privilegiada en Barranquilla.

VÍAS DE ACCESO

El conjunto residencial **Missoni** cuenta con una ubicación estratégica que permite un fácil acceso a través de varias vías principales de Barranquilla. Entre las más destacadas se encuentra la Calle 98 y 99, que conecta directamente con la Avenida Circunvalar, una de las arterias viales más importantes de la ciudad, facilitando la movilidad hacia diferentes sectores. También se puede acceder por la Carrera 71, que comunica



con zonas residenciales y comerciales del norte. Estas vías no solo permiten una circulación fluida, sino que también brindan cercanía a servicios esenciales como supermercados, centros comerciales, clínicas y colegios, garantizando comodidad y accesibilidad para los residentes del conjunto.




## COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto residencial **Missoni** está conformado por una moderna funcional distribución que incluye un total de ocho torres de apartamentos, un edificio comunal, un edificio de parqueadero, piscina y un parque infantil, ofreciendo así un espacio integral para el bienestar y la comodidad de sus residentes. La entrega del proyecto se realizará en tres etapas. La **primera etapa** comprende la entrega de las torres 1, 2 y 3, junto con una parte del edificio comunal y una parte del edificio de parqueadero. En la **segunda etapa** se entregarán las torres 4, 5 y 6, además del edificio comunal y el edificio de parqueadero completos, la piscina y el parque infantil, consolidando así la mayoría de las zonas comunes del conjunto, la **tercera etapa** estará conformada por las torres 7 y 8, completando la totalidad del proyecto. Esta planificación por etapas permite una ocupación progresiva del conjunto, garantizando tanto la habitabilidad como el desarrollo ordenado de sus espacios comunes. La zona comercial con acceso independiente a la zona de vivienda, se desarrollará en la cuarta etapa.

# ZONAS SOCIALES

## Etapa 1




### Edificio Comunal PISO 1

-  Portería (con servicios) y Lobby
-  Coworking y Estación de Café
-  Administración



### Edificio Comunal PISO 2

-  Salón Comunal
-  Salón de Juegos



### Edificio Comunal Cubierta

-  Cubierta BBQ
-  Cubierta Transitible
-  Terraza Yoga

### Superficie

-  Plazoleta
-  Parqueaderos
-  Parqueaderos Bicicletas

### Torres Cubierta Transitible

-  Cubierta BBQ
-  Cubierta Transitible

## Etapa 2

### Edificio Comunal PISO 2

-  Puente
-  Gimnasio



### Plazoleta

-  Parque Infantil

### Edificio Comunal Piscinas



-  Piscina Adultos y Niños
-  Salón de Niños

### Torres Cubierta Transitible

-  Cubierta BBQ
-  Cubierta Transitible

## Etapa 3

### Torres Cubierta Transitible

-  Cubierta BBQ
-  Cubierta Transitible

PARQUEADEROS Y DISTRIBUCIÓN

CUADRO ESTACIONAMIENTOS GENERAL PROYECTO									
Etapas	Residentes	PMR Residentes	Visitantes	PMR Visitantes	Motos	Bicicletas	Total Vehiculos	Total Motos	Total Bicicletas
Etapa 1	165	10	71	3	18	30	249	18	30
Etapa 2	192	0	4	0	0	0	196	0	0
Etapa 3	110	1	18	0	12	0	129	0	0
Total	467	11	93	3	30	30	574	30	30



Missoni ha sido diseñado para maximizar el aprovechamiento de la luz natural durante todo el día, tanto en horas de la mañana como en la tarde. Cada apartamento cuenta con una excelente iluminación y ventilación, no solo para cumplir con los requerimientos normativos establecidos por Gases del Caribe, sino también para prevenir problemas de condensación asociados al sistema constructivo. La distribución interior de los apartamentos se organiza en cinco tipologías: A, A1, B, B1, C Y D.

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTOS

TORRE 4 / 5 / 6 - PISO 1



TORRE 4 / 5 / 6 - PISO 1



ZONAS COMUNES

El conjunto residencial **Missoni** cuenta con una completa y bien distribuida zona social que ha sido diseñada para brindar confort, esparcimiento y funcionalidad a sus residentes. Dentro de las áreas sociales se destacan múltiples espacios pensados para el disfrute de toda la familia y la convivencia comunitaria.

Encontramos zonas como el salón social, ideal para eventos y reuniones, y varias salas múltiples, que pueden destinarse a actividades comunales o recreativas. También se encuentra una terraza BBQ con capacidad sugerida para 20 personas, acompañada de una zona de estar con capacidad sugerida para 10 personas generando un ambiente ideal para encuentros al aire libre.



Además, el conjunto dispone de una terraza de yoga y un área verde con bancas, promoviendo el bienestar físico y mental. La zona de juegos infantiles proporciona un espacio seguro y recreativo para los más pequeños, mientras que la piscina ofrece un área de esparcimiento acuático para toda la familia.

Dentro del edificio comunal se incluyen espacios complementarios como baños públicos, depósitos, salones técnicos y circulaciones amplias que aseguran una buena movilidad entre las diferentes áreas. Asimismo, se cuenta con cuartos de basura, planta eléctrica, y un cuarto de bombas que garantizan el adecuado funcionamiento del conjunto.

Finalmente, el diseño contempla también elementos esenciales como rampas vehiculares, tanques de agua potable y RCI, y un sistema de bombeo, asegurando así la operatividad de los servicios básicos y el cumplimiento de la normativa técnica vigente.

En conjunto, estas áreas sociales convierten a **Missoni** en un espacio residencial integral, cómodo y funcional, que promueve la calidad de vida de sus habitantes.

# missioni

## CAPÍTULO. 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN



## REDES Y URBANISMO EXTERNO

Constructora Colpatría fue la encargada de ejecutar las obras de urbanismo interno del proyecto, incluyendo la construcción de vías, y la contratación y supervisión de redes de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica, todo conforme a los planos y especificaciones aprobadas por las empresas prestadoras de servicios públicos del Distrito, y en cumplimiento con la normatividad vigente. Por esta razón, dichas obras no podrán ser modificadas sin la autorización expresa de las entidades correspondientes.

Adicionalmente, el urbanizador llevó a cabo las obras de urbanismo externo, ubicadas por fuera del área privada del proyecto (es decir, fuera del cerramiento del conjunto).

En caso de presentarse algún inconveniente relacionado con los servicios públicos, la gestión y solución deberá ser tramitada directamente ante la empresa prestadora del servicio correspondiente.

## SISTEMA ESTRUCTURAL

Toda la estructura del conjunto residencial ha sido diseñada y construida cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Diseño y

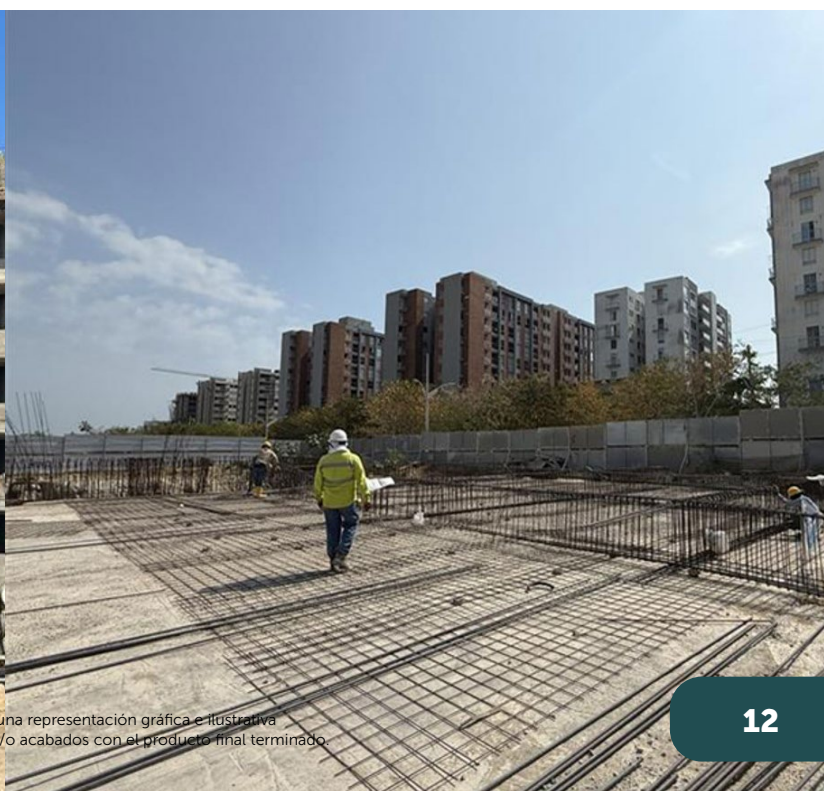
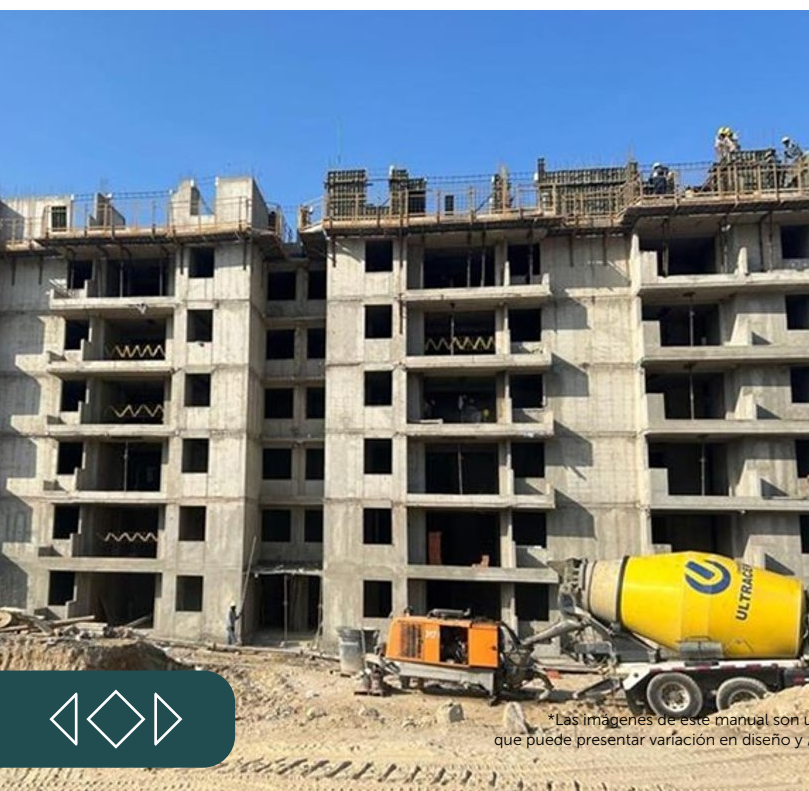
Construcción Sismo Resistente (NSR-10), vigente al momento de la radicación del proyecto ante la Curaduría Urbana. Esto garantiza que la edificación cumple con los estándares de seguridad estructural frente a eventos sísmicos, según la normativa nacional.

El sistema constructivo implementado es un sistema industrializado, el cual se caracteriza por el uso de elementos prefabricados bajo procesos controlados, que permiten una mayor eficiencia en tiempos de obra, calidad y precisión en los acabados. En este caso, la estructura está conformada por un conjunto de placas y muros en concreto reforzado, que cumplen funciones tanto estructurales como de cerramiento.

Este tipo de sistema aporta rigidez y estabilidad a la edificación, ya que los muros y placas trabajan en conjunto para resistir cargas verticales y laterales. Además, facilita una construcción más limpia y ordenada, reduciendo desperdicios y mejorando los estándares de calidad en obra.

## CIMENTACIÓN

El proyecto **Missoni** fue desarrollado con base en estudios geotécnicos y estructurales, los cuales fueron realizados y parametrizados conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y las Normas Técnicas Colombianas



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

(NTC) aplicables. Estos estudios garantizaron que el diseño y la construcción del proyecto cumplieran con los estándares de seguridad, calidad y estabilidad exigidos por la normatividad vigente.

La cimentación, está conformada por una placa de cimentación apoyada sobre rellenos compactados y controlados, lo que garantiza una adecuada transferencia de cargas al terreno y un comportamiento estructural uniforme. Este tipo de cimentación es ideal para sistemas industrializados, ya que proporciona una base sólida y estable para el ensamble de los elementos estructurales prefabricados.

## ESTRUCTURA

El sistema estructural de los edificios está basado en muros de concreto reforzado, diseñado y construido conforme a las normas vigentes aprobadas por las autoridades distritales y nacionales, garantizando así la seguridad y calidad de la obra.

Las torres cuentan con un sistema estructural industrializado, específicamente desarrollado para resistir tanto las cargas verticales como las horizontales, en cumplimiento con los lineamientos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). Este diseño está adaptado a la clasificación de riesgo sísmico bajo que caracteriza a la ciudad de Barranquilla.

Los muros y placas estructurales trabajan de manera conjunta, formando una unidad monolítica que asegura un comportamiento estructural óptimo frente a eventos sísmicos, proporcionando rigidez, estabilidad y resistencia a las edificaciones.

**Por tanto, estos elementos son inmodificables, teniendo en cuenta que reciben y transmiten directamente las cargas piso a piso, hasta llegar a la cimentación. No pueden ser intervenidos por ningún motivo, no puede realizarse regatas, pases, ventanas o retiro de elementos.**

Por tratarse de un sistema constructivo basado en muros de concreto es fundamental garantizar una



ventilación constante en todos los espacios del inmueble para evitar problemas de condensación asociados a este tipo de estructura. Con el fin de asegurar una adecuada circulación del aire, se han instalado ventanas en cada una de las habitaciones, así como una puertaventana en la zona de sala-comedor que permite una mayor entrada de aire y luz natural. En los baños y la zona de labores se han dispuesto rejillas de ventilación diseñadas para mantener estos espacios correctamente aireados. Es importante tener en cuenta que estas rejillas no deben ser obstruidas en ninguna circunstancia, ya que su funcionamiento es esencial para conservar un ambiente interior saludable.

Adicionalmente, se han instalado rejillas de ventilación específicas para cumplir con los requerimientos de seguridad del sistema de gas domiciliario. Estas rejillas han sido verificadas y aprobadas por la empresa prestadora del servicio, Gases del Caribe, y su libre funcionamiento es obligatorio. Obstruirlas podría representar un riesgo para la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

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

Las resistencias de los concretos utilizados en los elementos estructurales fueron:

### CONCRETO

**FC = 140 kg/cm<sup>2</sup> 14 MPa**

Solados de limpieza.

**FC = 280 kg/cm<sup>2</sup> 28 MPa**

Cimentación, placas aéreas, muros de concreto de P4 a cubierta y escaleras.

**FC = 350 kg/cm<sup>2</sup> 35 MPa**

Muros de concreto de cimentación a P4.

### ACERO

**FY = 4200 kg/cm<sup>2</sup> 420 MPa Ø ≥ 3/8"**

**FY = 2400 kg/cm<sup>2</sup> 240 MPa Ø 1/4"**

Con el paso del tiempo, es normal que la estructura experimente asentamientos, los cuales pueden generar la aparición de fisuras en los muros y losas de entrepiso. Estas fisuras, por lo general, no representan un riesgo estructural ni comprometen la estabilidad o durabilidad de la

vivienda. Sin embargo, es fundamental realizar una revisión detallada de cada una de ellas para descartar cualquier situación que requiera atención técnica.

Por tal motivo, en caso de identificar alguna fisura, se solicita reportarla oportunamente al área de servicio al cliente, siguiendo los canales establecidos para su atención. Adicionalmente, **se recomienda evitar la aplicación de acabados especiales durante el primer año de uso del apartamento**, ya que este es el período en el que pueden presentarse los ajustes naturales propios del asentamiento estructural. Esta precaución permitirá realizar las correcciones necesarias sin afectar acabados costosos o delicados.

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

### CUBIERTA

La cubierta de las torres está compuesta por una placa de concreto con un espesor de 0.10m y una resistencia de 4000 PSI. Posteriormente, se hizo un alistado en mortero de 2500 PSI que garantizará la pendiente adecuada para descargar las aguas lluvias que recibe la cubierta hacia las bajantes.

La cubierta de cada torre del conjunto **Missoni** está conformada por una serie de espacios comunes diseñados para el disfrute y bienestar

de los residentes. Entre las áreas más destacadas se encuentra una terraza BBQ con capacidad sugerida para 44 personas, y zonas verdes que la convierten en un espacio ideal para reuniones sociales al aire libre. También cuenta con una amplia sala de estar, con capacidad para 48 personas, adecuada para el descanso o encuentros informales. Además, se incluyen dos depósitos, un baño para personas con movilidad reducida (PMR) y un espacio técnico rotulado como SETS (Salón de Equipos de Telecomunicaciones Superior). Estos elementos, distribuidos de forma funcional, complementan la oferta de zonas comunes del conjunto, ofreciendo un entorno cómodo, accesible y bien equipado en la cubierta de cada torre.

El acceso a la cubierta debe ser controlado y supervisado por la administración del conjunto, de manera que se eviten daños que puedan afectar instalaciones, generando inconvenientes en los apartamentos.

La administración deberá solicitar a todo contratista que tenga acceso a las cubiertas una

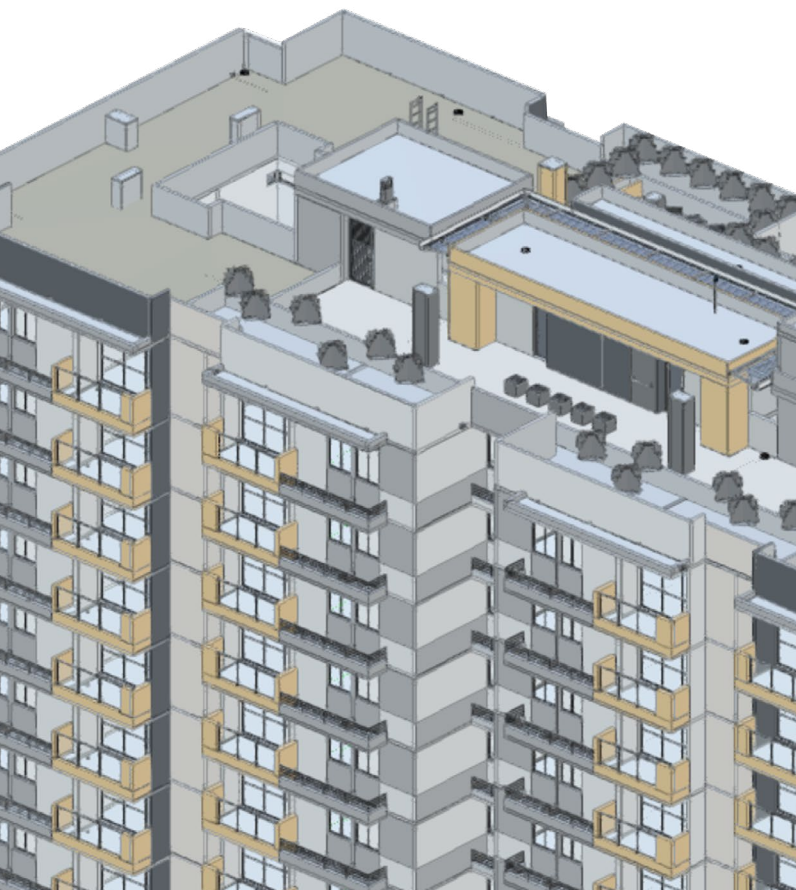
carta de responsabilidad antes de permitir el ingreso al conjunto y hacer entrega y recepción de los trabajos y áreas intervenidas, de manera que se verifique que no fueron generados daños.

El acceso a la cubierta es por medio del ascensor y las escaleras de emergencia en cada torre. El acceso a cubiertas estará controlado por la administración del conjunto y estará restringido solo a personal técnico que cumpla las condiciones de seguridad requeridas, dando 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 administración.

### IMPERMEABILIZACIÓN

Las cubiertas cuentan con un sistema impermeabilizante el cual las protege de las filtraciones, fisuras y otros fenómenos meteorológicos, con ellos garantizamos la durabilidad y resistencia de los elementos estructurales.

#### Proceso de impermeabilización cubierta torre 4



Para el sistema de impermeabilización en cubiertas, se implementaron materiales sintéticos como Poliuria en caliente HYPERDESMO y recubrimiento protector resistente a rayos UV, con espesor mínimo de 1.5 mm.

Con el fin de que la impermeabilización cumpla con su vida útil estimada, la administración del conjunto deberá hacer una inspección de esta y reparaciones menores (mantenimiento), para la cual se sugiere considerar los siguientes aspectos:

- Revisar periódicamente que las rejillas de desagües (cúpula) estén limpias, y adecuadamente instaladas para evitar que las bajantes se colmaten.
- Se debe realizar limpieza y lavado de la superficie con el fin de eliminar suciedad presente sobre el sistema impermeabilizante.
- La limpieza de sifones, gárgolas o cualquier sistema que permita la evacuación de agua es una actividad que se debe realizar por lo menos cada 2 semanas.
- De ninguna manera, se pueden generar perforaciones, demoliciones, adiciones o cambios en las áreas impermeabilizadas que puedan afectar la estabilidad de la impermeabilización. En caso de requerirse alguna actividad sobre dichas áreas solicitamos acogerse al protocolo de aviso para trabajos de re-impermeabilización.
- Reportar por escrito a IMAS (Contratista encargado de ejecutar la actividad) la afectación o inconsistencia por la obra, o afectación adicional que se presente en la impermeabilización, sobre y durante el tiempo de garantía.
- Evite el uso de elementos cortopunzantes y/o objetos pesados, que puedan generar daños sobre la impermeabilización de la cubierta.
- Si el sistema de impermeabilización se ve afectado, el mismo deberá ser reparado de manera inmediata para evitar daños en el interior de los inmuebles o zonas comunes.
- Recuerde que los mantenimientos y/o reparaciones, deben ser realizadas por personal

y/o empresas calificadas y especializadas.

- La administración debe realizar una inspección mensual de la cubierta, canales, bajantes y cajas de inspección en general, para verificar que estén funcionando correctamente, evitando posibles filtraciones y taponamientos.
- **Cada mes:** revisar que los tragantes, desagües, cárcamos y canales permanezcan libres de hojas y basuras. Comprobar que los desagües estén funcionando correctamente.
- **Cada 3 meses:** Hacer limpieza de sedimentación con escoba suave.
- **Cada 12 meses:** Realizar inspección detallada y reparaciones por desprendimiento del sistema de poliuria HYPERDESMO. Asegurarse de no tener empozamientos de agua en el área.
- **Cada 24 meses:** En caso de tener regatas perimetrales en la cual se ha anclado la impermeabilización con masilla de poliuretano, esta deberá de reforzarse con el cambio del sello.

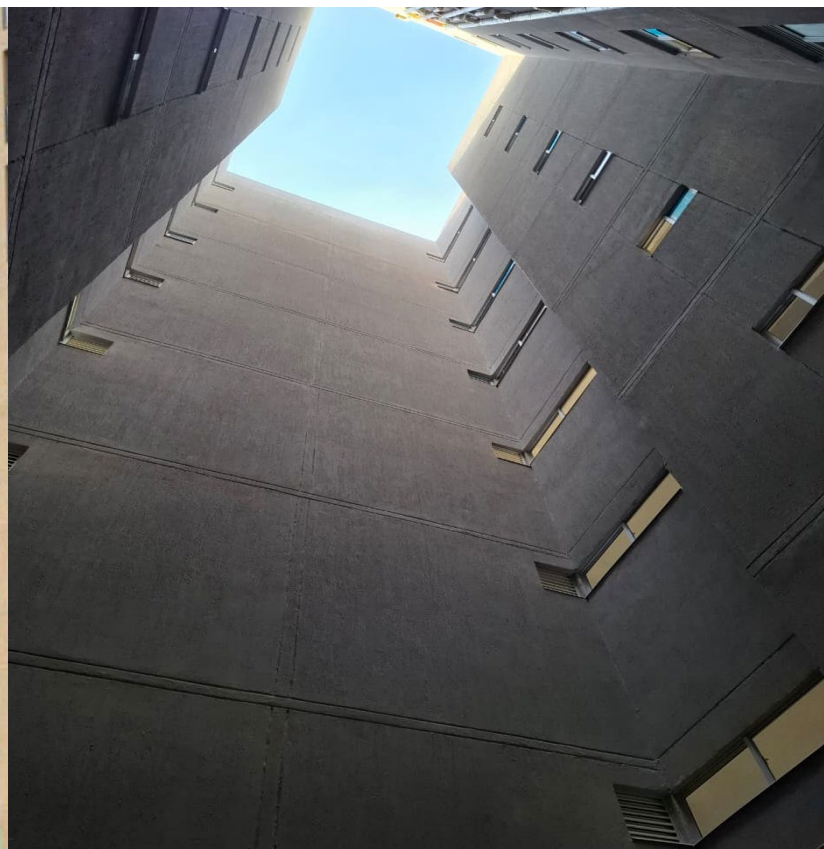
**Recuerde que del cumplimiento de las actividades mencionadas dependerá que la impermeabilización cumpla con la vida útil de la garantía ofrecida.**

La impermeabilización de cubiertas tiene garantía de 1 año, siempre y cuando la administración del conjunto lleve a cabo, de manera periódica los mantenimientos correspondientes. Adicional a lo anterior, la constructora no se hará responsable por los daños generados por terceros ajenos a la empresa, por la falta de mantenimiento de la copropiedad o por el uso incorrecto que se le dé a la zona.

## FACHADAS

Las fachadas del conjunto **Missoni** conforman el cerramiento exterior de la estructura y definen, en gran medida, la estética final del proyecto. Su diseño integra una combinación de materiales y acabados seleccionados cuidadosamente por sus propiedades técnicas y su aporte visual. Uno de los principales acabados aplicados en las fachadas es el recubrimiento tipo esgrafiado, el cual no solo





proporciona una textura decorativa distintiva, sino que también ofrece buena durabilidad frente a las condiciones climáticas.

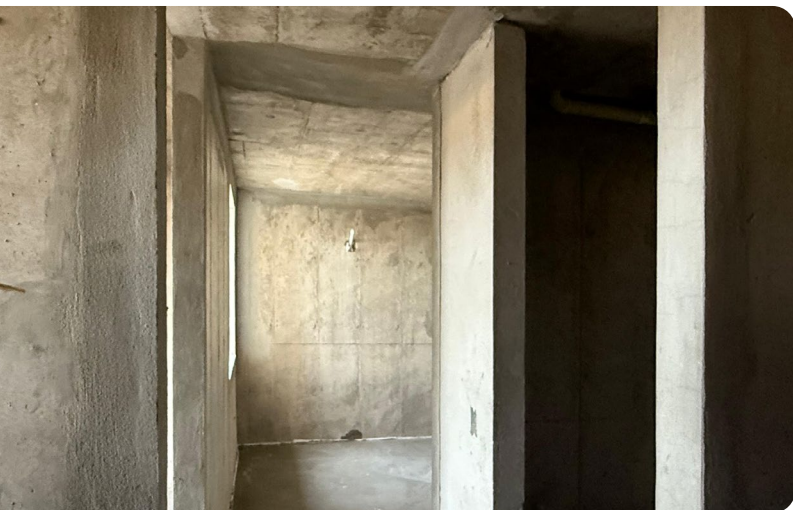
Cada material utilizado en la fachada presenta requerimientos de mantenimiento específicos, según su resistencia, exposición al ambiente y tipo de aplicación. Por esta razón, es fundamental seguir las recomendaciones de cuidado para preservar la apariencia y funcionalidad del sistema de fachada a lo largo del tiempo.

### MAMPOSTERÍA INTERNA

Los muros interiores de los apartamentos están contruidos en concreto y bloque de arcilla, sobre los cuales se realiza un proceso de acabado en varias etapas. Inicialmente, se aplica una capa de friso para nivelar y uniformar la superficie, seguida por un revoque fino que mejora la textura y prepara el muro para la pintura. Finalmente, se aplican tres manos de pintura, lo que garantiza una cobertura uniforme, una buena terminación estética y mayor durabilidad en el tiempo. Este sistema de acabados proporciona a los espacios interiores un aspecto limpio, moderno y de alta calidad.



### REVOQUE DE MUROS



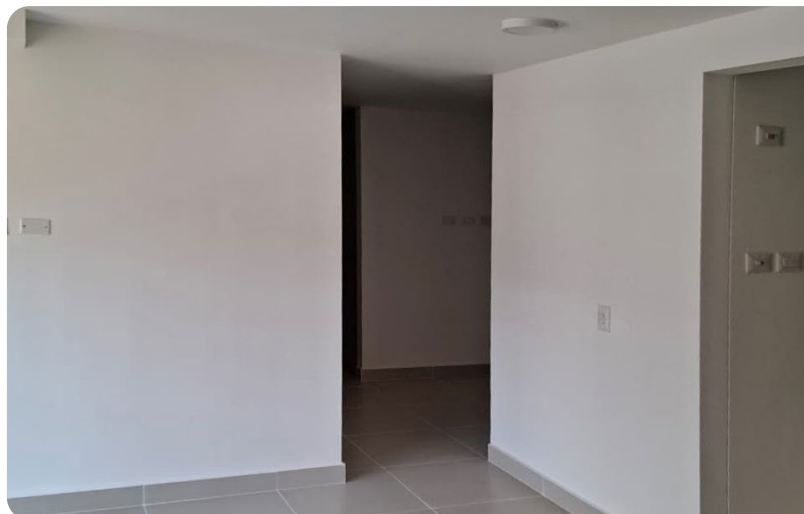
### FRISO DE MUROS Y PLACAS



### PINTURA DE MUROS



### PINTURA DE MUROS



## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

### RED SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

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

El apartamento cuenta con red de suministro de agua fría que surte a todos los aparatos: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, duchas, punto para la lavadora y el lavadero.

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

Para realizar cualquier tipo de mantenimiento o reparación en los elementos de grifería o sanitarios, se recomienda cerrar previamente los registros de agua ubicados en las zonas húmedas del apartamento, como los baños o la zona de labores. En caso de que la intervención deba realizarse en la cocina, será necesario cerrar el registro general de agua, el cual se encuentra ubicado en el pasillo del

piso correspondiente. Esta precaución permite trabajar de forma segura y evitar posibles fugas o filtraciones durante la intervención.

## RED DE DESAGÜES

Para la red de desagües, tanto de aguas negras como de aguas lluvias, se instaló tubería en PVC sanitaria. Para aguas negras (bajantes de 4") y aguas lluvias (bajantes de 4") dichas redes están conectadas a pozos y cajas de inspección del proyecto, los cuales están conectados a la red pública.

Este sistema es susceptible de taponamientos y obstrucciones por incorporación de material extraño en los desagües.

Por lo anterior, solicitamos seguir las siguientes recomendaciones para su adecuado uso y mantenimiento:

**No vierta o introduzca líquidos corrosivos, aceites, grasas, materiales o residuos sólidos a los desagües.**

**En caso de presentarse "rebose" en los sifones o sanitarios, es muy probable la existencia de obstrucción o taponamiento.**

**Realice revisión de la caja de inspección más próxima al rebose. Si no presenta flujo, la tubería se encuentra obstruida "aguas arriba" de esta caja. Si la caja se encuentra rebosada, la tubería se encuentra obstruida "aguas abajo" de esta caja.**

No alterar las instalaciones

- Los sistemas tal y como fueron entregados están diseñados para su correcto funcionamiento, este diseño no debe ser alterado.
- No realizar instalaciones adicionales a la red, ya que las redes instaladas por el constructor están diseñadas para un caudal de agua específico y cualquier cambio puede alterar su funcionamiento.
- Antes de realizar cualquier perforación o reforma revise el plano hidrosanitario en donde

se especifican la ubicación de las tuberías y de los aparatos sanitarios, para prevenir que el sistema sea deteriorado.

- Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos, pisos o demás elementos cercanos, tenga en cuenta que se debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación el alineamiento y la pendiente con la fue entregado el sistema.
- Cuando realice alguna reforma o modificación, tenga en cuenta que se deben preservar los diámetros con los que fueron diseñados originalmente: no aplaste ni maltrate la tubería.
- No permita cortar o demoler muros, pisos o cielos sin antes consultar con los planos la ubicación de las tuberías; antes de romper acabados, verifique la posibilidad de reponer el material retirado por otro similar.
- Se debe hacer revisión y/o mantenimiento a las cajas de inspección dispuestas en los exteriores del proyecto mínimo una vez al mes, de manera que se garantice el correcto funcionamiento de la red sanitaria del edificio.
- Cualquier modificación o reforma debe ser realizada por personal calificado.
- No altere o modifique los sistemas de ventilación. Tapar, reducir, bloquear o dar un uso diferente al sistema, ocasionará que los olores no sean evacuados correctamente.

• La causa más común de la aparición de olores fétidos consiste en el deficiente funcionamiento del sistema de ventilación de la red, casi siempre debida a la pérdida del sello de agua en los sifones. En los sifones que no tengan un uso frecuente se debe reponer el sello de agua cada 15 días, o en un término inferior si detecta malos olores provenientes de un sifón específico.

### Realizar inspección a los sifones periódicamente

- En los ambientes que tengan rejillas que no vayan a ser utilizados por largos periodos, utilice un tapón o sello en la rejilla, para evitar la aparición de malos olores.



- No desaguar elementos que no correspondan al diseño de la instalación, ya que esto podría ocasionar obstrucciones. Por ejemplo, en los sanitarios no se deben evacuar pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón, etc., y por los sifones de lavaplatos no se debe arrojar comida ni desperdicios de mayor tamaño. Los elementos biodegradables tales como los desechos humanos no presentan mayores dificultades para su conducción. En cambio, la mayor fuente de problemas se presenta con elementos no biodegradables como plásticos, toallas higiénicas, abrasivos como la arena, elementos químicos como jabones en polvo que produzcan exceso de espuma o deterioren el material de las tuberías.
- No lavar carros en parqueaderos ya que la tierra y jabones resultantes van a dar a los desagües, sin el filtro adecuado.
- Estas tuberías, especialmente las conectadas a las terrazas, deben lavarse periódicamente, en especial durante épocas de mucho verano para evacuar toda la arena y material sólido depositado. Para este aseo se recomienda utilizar mangueras y no elementos rígidos (varillas o alambres), que puedan ocasionar daños en la tubería.
- Realizar el mantenimiento de la boquilla en los pisos con revestimiento en cerámica y en las rejillas de duchas y pisos, ya que, por factores de aseo, uso y ambiente, este sellamiento se va deteriorando, causando posibles filtraciones en los pisos inferiores.
- Se debe hacer mantenimiento semanal a las rejillas de piso y de terrazas. Este consiste en retirar de ellas elementos sólidos, hojas, papeles y demás elementos extraños.
- No deben retirar las rejillas para verter algún elemento sólido grueso, ni reventar ningún elemento de esta para aumentar su capacidad.
- Se recomienda que por lo menos **CADA DOS MESES** se revisen los sifones de los embudos de desagües de las rejillas de las terrazas y de parqueaderos para mantenerlas libres de arenas, sólidos y basuras. Esto evita que con el tiempo se taponen y ocasionen goteras y humedades.
- A todos los tragantes de aguas lluvias en terrazas y en canoas, así como a los desagües de sótano se les debe dar mantenimiento preventivo (limpieza **CADA MES**), especialmente antes de la época de invierno.
- Las zonas verdes tienen una función primordial en el manejo de las aguas lluvias, pues absorben un porcentaje alto de las mismas. Por tanto, es conveniente conservarlas como tal.
- Recoger periódicamente las hojas, ramas y demás residuos vegetales que pueden ser fácilmente arrastradas hacia las cajas recolectoras de aguas lluvias.
- Recoger la grama exterior el mismo día de su corte, para evitar que sea arrastrada hacia las cajas recolectoras de aguas lluvias.
- Evitar la siembra de árboles en zonas cercanas a las redes de alcantarillado, especialmente aquellas especies que requieren gran cantidad de agua, tales como el Sauce, el Caucho, el Laurel, etc. (Para este tipo de labor se sugiere recurrir a personal calificado en el tema).
- Las zonas duras entregan directamente sus desagües a las redes de alcantarillado, por lo tanto, su área de tributación tiene una incidencia muy alta en el caudal que ellos recogen. De allí la importancia de que permanezcan lo más limpias posible y las dificultades que se puedan presentar cuando se cambian áreas apreciables de zonas verdes por duras.
- Las arenas o agregados pétreos, no importa su tamaño, son altamente abrasivos, lo cual reduce la vida útil de las tuberías, por lo tanto, no deben ser evacuados por las tuberías.
- Limpie **una vez al mes**, o con mayor frecuencia en épocas de lluvia, las cajas de inspección pluviales, los cárcamos y las tuberías, ya que en estos elementos se acumulan periódicamente materiales diversos, tales como: basuras, arenas, etc.
- La utilización de resortes electromecánicos, tipo "corrosco" para remover obstrucciones de tubería exige un conocimiento previo del



material de los desagües y de sus características constructivas. Antes de usar estos equipos debe tratar de removerse la obstrucción inyectando en las tuberías agua a presión o usando bombas manuales de succión.

- No use productos químicos para suprimir obstrucciones, ellos pueden afectar el material de las tuberías.

- Los centros de control, válvulas y equipos de bombeo deben ser supervisados por personal capacitado, esto con el fin de evitar malos manejos y por consiguiente daños en los equipos y redes.

- Todos los aparatos de medición de consumo de agua deben ser manipulados por personas capacitadas y, en lo posible, únicamente por el personal de las empresas responsables de los mismos.

- En caso de alguna reparación se recomienda utilizar siempre las soldaduras fabricadas y suministradas por el mismo fabricante de las tuberías y accesorios.

- Cualquier reforma o modificación realizada en el sistema entregado inicialmente es causal de pérdida de la garantía. Si decide realizar alguna reforma o modificación debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación una pendiente mínima de 1% y máxima del 10%, y los diámetros con los que fueron diseñados originalmente.

- Utilizar rejillas en los desagües de los lavaplatos para impedir que se filtren desperdicios.

- En caso de reformas, proteger muy bien todos los sifones con el fin de evitar futuros taponamientos.

- Para realizar des taponamientos se recomienda utilizar sonda mecánica. Vierta agua a presión en las tuberías, especialmente en época de verano, para minimizar el trabajo abrasivo de los materiales pétreos y los olores que generan la descomposición de las basuras.

- En época de invierno se recomienda hacer fumigaciones periódicas, hechas por empresas

especializadas en los cárcamos y cajas donde se note acumulación de agua, para evitar plagas.

- Constructora Colpatria no se hace responsable por daños o taponamientos ocasionados por terceros, por la omisión de recomendaciones de este manual, por la falta de mantenimiento periódico, correctivo y/o preventivo, entre otros.

***"Las obstrucciones presentadas en los sistemas de desagüe son ocasionadas generalmente por uso inadecuado o materiales extraños introducidos por los usuarios dentro de los puntos de desagües. Las labores de inspección y limpieza corresponden a procedimientos de mantenimiento, a cargo de la copropiedad".***

### MEDIDORES DE AGUA

La gestión administrativa y técnica para la instalación de medidores se hace ante la empresa de servicio público Triple A S.A. E.S.P. Los medidores se encuentran localizados en cada punto fijo, en estos medidores se toma la lectura de consumo de cada apartamento.



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

## REGISTROS

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en el punto fijo de cada piso.

## SIFONES

Es imprescindible que a los sifones se les dé uso constante, pues su función principal además de desaguar es evitar que olores molestos se devuelvan; **un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de evaporación y deja en tránsito libre dichos olores.**

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

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

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

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

## No alterar las instalaciones:

- Los sistemas tal y como fueron entregados están diseñados para su correcto funcionamiento, este diseño no debe ser alterado.

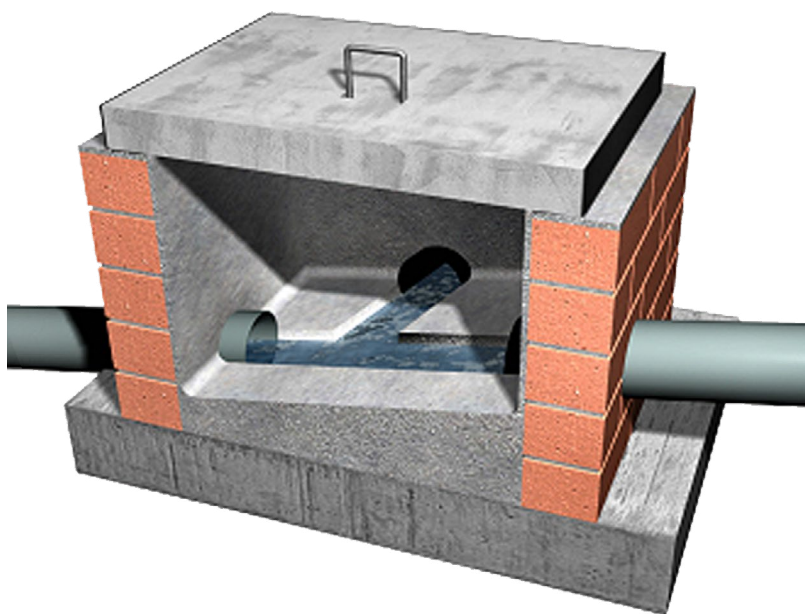
- No realizar instalaciones adicionales a la red, ya que las redes instaladas por el constructor están diseñadas para un caudal de agua específico y cualquier cambio puede alterar su funcionamiento.

- Antes de realizar cualquier perforación o reforma revise el plano hidrosanitario en donde se especifican la ubicación de las tuberías y de los aparatos sanitarios, para prevenir que el sistema sea deteriorado.

- Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos, pisos o demás elementos cercanos, tenga en cuenta que se debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación el alineamiento y la pendiente con la fue entregado el sistema.

- Cuando realice alguna reforma o modificación en los cielos o pisos, tenga en cuenta que se deben preservar los diámetros con los que fueron diseñados originalmente: no aplaste ni maltrate la tubería.

- Cualquier modificación o reforma debe ser realizada por personal calificado.



- No altere o modifique los sistemas de ventilación. Tapar, reducir, bloquear o dar un uso diferente al sistema, ocasionará que los olores no sean evacuados correctamente.
- La causa más común de la aparición de olores fétidos consiste en el deficiente funcionamiento del sistema de ventilación de la red, casi siempre debida a la pérdida del sello de agua en los sifones. En los sifones que no tengan un uso frecuente se debe reponer el sello de agua cada 15 días, o en un término inferior si detecta malos olores provenientes de un sifón específico.

### Realizar inspección a los sifones periódicamente

- En los ambientes que tengan rejillas que no vayan a ser utilizados por largos periodos, utilice un tapón o sello en la rejilla, para evitar la aparición de malos olores.
- Como el inmueble es entregado en obra gris y usted va a realizar reforma, se debe sellar muy bien los sifones para evitar vertimientos de obra hacia los pisos inferiores.
- **No evacuar elementos que no correspondan al diseño de la instalación, ya que esto podría ocasionar obstrucciones. Por ejemplo, en los sanitarios no se deben evacuar pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón, etc., y por los sifones de lavaplatos no se debe arrojar comida ni desperdicios de mayor tamaño. Los elementos biodegradables tales como los desechos humanos no presentan mayores dificultades para su conducción. En cambio, la mayor fuente de problemas se presenta con elementos no biodegradables como plásticos, toallas higiénicas, abrasivos como la arena, elementos químicos como jabones en polvo que produzcan exceso de espuma o deterioren el material de las tuberías.**
- Estas tuberías, especialmente las conectadas a las terrazas, deben lavarse periódicamente, en especial durante épocas de mucho verano para evacuar toda la arena y material sólido depositado. Para este aseo se recomienda utilizar mangueras y no elementos rígidos (varillas o alambres), que puedan ocasionar daños en la tubería.

- Realizar el mantenimiento de la boquilla en los pisos con revestimiento en cerámica y en las rejillas de duchas y pisos ya que, por factores de aseo, uso y ambiente, este sellamiento se va deteriorando, causando posibles filtraciones en los pisos inferiores.
- Se debe hacer mantenimiento semanal a las rejillas de piso y de terrazas. Este consiste en retirar de ellas elementos sólidos, hojas, papeles y demás elementos extraños.
- No deben retirar las rejillas para verter algún elemento sólido grueso, ni reventar ningún elemento de esta para aumentar su capacidad.
- Se recomienda que por lo menos **CADA DOS MESES** se revisen los sifones de los embudos de desagües de las rejillas de las terrazas y de parqueaderos para mantenerlas libres de arenas, sólidos y basuras. Esto evita que con el tiempo se taponen y ocasionen goteras y humedades.
- Las arenas o agregados pétreos, no importa su tamaño, son altamente abrasivos, lo cual reduce la vida útil de las tuberías, por lo tanto, no deben ser evacuados por las tuberías.
- Limpie una vez al mes, o con mayor frecuencia en épocas de lluvia, las cajas de inspección pluviales, los cárcamos y las tuberías, ya que en estos elementos se acumulan periódicamente materiales diversos, tales como: basuras, arenas, etc.
- La utilización de resortes electromecánicos, tipo "corrosco" para remover obstrucciones de tubería exige un conocimiento previo del material de los desagües y de sus características constructivas. Antes de usar estos equipos debe tratar de removerse la obstrucción inyectando en las tuberías agua a presión o usando bombas manuales de succión.
- No use productos químicos para suprimir obstrucciones, ellos pueden afectar el material de las tuberías.
- En caso de alguna reparación se recomienda utilizar siempre las soldaduras fabricadas y suministradas por el mismo fabricante de las tuberías y accesorios.



- Cualquier reforma o modificación realizada en el sistema entregado inicialmente es causal de pérdida de la garantía. Si decide realizar alguna reforma o modificación debe preservar para las tuberías de desagüe y ventilación una pendiente mínima de 1% y máxima del 10%, y los diámetros con los que fueron diseñados originalmente.
- Utilizar rejillas en los desagües de los lavaplatos para impedir que se filtren desperdicios.
- En caso de reformas, proteger muy bien todos los sifones con el fin de evitar futuros taponamientos.
- Para realizar destaponamiento se recomienda utilizar sonda mecánica.
- Vierta agua a presión en las tuberías, especialmente en época de verano, para minimizar el trabajo abrasivo de los materiales pétreos y los olores que generan la descomposición de las basuras.

**Constructora Colpatria no se hace responsable por daños o taponamientos ocasionados por terceros, por la omisión de recomendaciones de este manual, por la falta de mantenimiento periódico, correctivo y/o preventivo, entre otros.**

### SISTEMA CONTRA INCENDIO

Siguiendo los lineamientos de la normativa sismorresistente de Colombia (NSR 10), el proyecto está protegido por un sistema de RCI que se alimenta desde una bomba principal ubicada en el primer piso del proyecto, la cual fue suministrada e instalada por la compañía IHM.

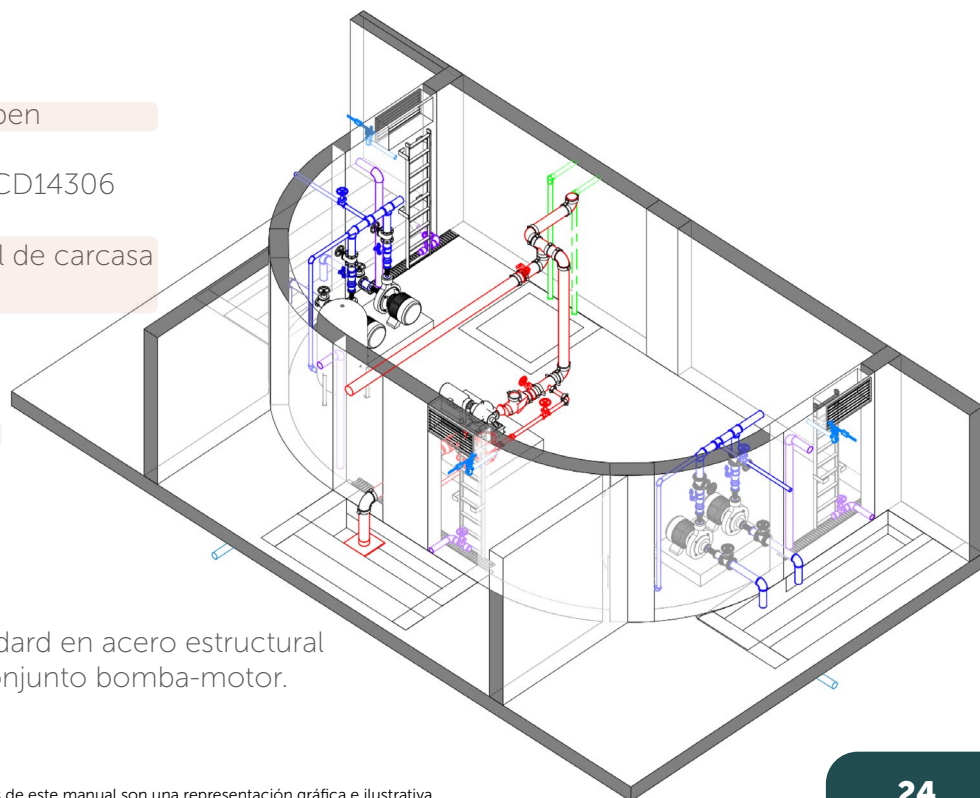
El sistema de protección contra incendios cuenta con rociadores automáticos, que dan cobertura a la portería, torre de parqueaderos y edificio comunal.

EL cuarto del equipo de red contra incendio se ubica en el cuarto de bombas (salón comunal).

El equipo contra incendio es eléctrico carcasa partida 750 GMP @160 PSI. Succión positiva, el equipo está compuesto por:

### BOMBA ELÉCTRICA

MARCA	Ruhrpumpen
MODELO	405TSTD14306
TIPO	Horizontal de carcasa partida.
CAUDAL NOMINAL	750 gpm
PRESIÓN NOMINAL	170 psig
BRIDA DE SUCCIÓN	6" ansi
BRIDA DE DESCARGA	6" ansi
TIPO DEBASE	Base standard en acero estructural para el conjunto bomba-motor.



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

Condiciones de operación		Líquido	
Caudal, nominal	: 750.0 USgpm	Tipo de líquido	: Water
Presión / altura diferencial, rated (requerido)	: 170.0 psi	También conocido como	:
Presión / altura diferencial, rated (efectiva)	: 171.4 psi	Diámetro máximo de sólidos	: 0.00 mm
Presión de succión, diseño/máx.	: 0.00 / 0.00 bar.g	Concentración de sólidos, en volumen	: 0.00 %
NPSH disponible, Diseño	: Amplio	Temperatura, máxima	: 20.00 C
Frecuencia de suministro del centro	: 60 Hz	Densidad del líquido	: 0.999 / 0.999 kg/dm3
		Viscosidad, diseño	: 1.00 cSt
		Presión de vapor, diseño	: 0.00 bar.a
Rendimiento		Material	
Criterios de velocidad	: Síncrona	Material seleccionado	: Cast Iron - 316SS Fitted
Velocidad, valorada	: 3550 rpm		
Diámetro impulsor, nominal	: 254 mm	Datos presión	
Diámetro impulsor, máximo	: 254 mm	Presión máxima de trabajo	: 180.4 psi.g
Diámetro impulsor, mínimo	: 214 mm	Máxima presión de operación permisible	: 180.4 psi.g
Eficiencia	: 66.98 %	Límite de presión de succión	: 0.00 bar.g
NPSH requerido / margen requerido	: 3.52 / 0.00 m	Presión de prueba hidrostática	: 234.6 psi.g
Ns (flujo rodete) / Nss (flujo rodete)	: 1,637 / 13,473 Unidades US	Datos unidad motriz & Potencia (@Densidad máx.)	
Caudal estable continuo mínimo	: 371.3 USgpm	Margen sobre el criterio de potencia	: Maximum power
Altura, diámetro máximo, nominal	: 180.4 psi	Margen de prestación	: 0.00 %
Aumento de la altura de elevación con flujo de impulsión cerrado	: 6.15 %	Factor de servicio	: 1.00
Caudal, punto de mejor rendimiento	: 1,327.3 USgpm	Potencia, hidráulica	: 74.37 hp
Relación de caudal, nominal / PMR	: 56.51 %	Potencia, nominal	: 111 hp
Relación de diámetro (nominal / máximo)	: 100.00 %	Potencia, diámetro máximo, nominal	: 155 hp
Relación de altura (diám. nominal / diám. máximo)	: 99.18 %	Potencia mínima recomendada de motor	: 200 hp / 149 kW
Cq/Ch/Ce/Cn [ANSI/HI 1.1-1.5-1994]	: 1.00 / 1.00 / 1.00 / 1.00		
Condición de selección	: Aceptable		

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:**

Alarmas y Accesorios Adicionales: No  
 Controlador eléctrico suministrado suelto  
**Accesorios**  
 Standard Accesories  
 Pressure Gauge – UL/FM listed, Dry Type, Size 3 1/2"  
 Part Number: 79004962  
 Compound Gauge - Glycerine Filled - size 4"  
 Part Number: 25003434  
 Air Release Valve - Threaded model 3410AR FM approved 1"  
 Manufacturer: Cla-Val or similar  
 Claval Part No.: 21056731D  
 RP Part Number: 72012425  
 Pressure Relief Valve UL/FM approved 3/4" (151 - 250 PSI)  
 Manufacturer: Cla-Val or similar  
 Cla-Val Part No.: 20885302F  
 RP Part Number: Pending  
**Accesorios Adicionales**  
 Hose Valve Header  
 Hose Valve Header 6" - 3 Valve 150#Flanged  
 Part Number: 72012061  
 Incrementador Concentrico de Descarga  
 4" x 6" - 250# RF  
 Nota: Todos los accesorios seran suministrados sueltos  
**Servicios de Campo**  
 Supervision & Start Up: Not required by customer.  
 Nota: RP will not be liable for any/all damages a third party may cause due to wrongful start up.  
**Packing, Handling & Shipping Terms**  
 Empaquetado y Manipulación: Export  
 Terminos de Envío: FCA – Garcia, Mexico  
**Documentación Estandar**  
 Drawings: General Arrangement Drawing (GA), Motor or Engine Drawing, Motor or Engine Electric Wiring Diagram, Controller Drawing, Controller Electric Wiring Diagram & Diesel Tank Drawing (if applicable).  
 Documents: Operation Curve  
 Test Results: Performance Test Report  
 Installation, Maintenance and Operation Manuals (IOM): Bareshaft Pump IOM, Motor or Engine IOM & Controller IOM

**Terms & Conditions**  
 RP Global Terms & Conditions apply to this quotation.  
 Validez de la cotización: This offer is valid for 30 days from date issued.  
 Precio: The quoted currency is USD\$.  
**Listado de Materiales (BOM) - Numeros de Parte (Solo para uso interno)**  
**Bareshaft**  
 Bareshaft: No. de parte: -1  
  
 Material Surcharge of 3% Included (After 15 days Material Surcharge could change)

**MOTO BOMBA JOCKEY**

MARCA BARNES

MODELO VSE 4 16-75 HF

Características de la bomba							
Tipo de bomba	Acoplamiento		Temperatura máx. líquido				
Centrífuga	Monobloque		70°C (158°F) Continua				
Modelo	Ref.	Ø Succión	Ø Descarga	Etapas	Peso (kg)	H máx. (mca) *	Q máx. (gpm) **
VSE 4 16-75 HF	1G0171	1 1/4" NPT	1" NPT	16	75,0	219	39

\* La altura (H) máxima se logra con la válvula totalmente cerrada. (mca= metros columna de agua).  
 \*\* El caudal (Q) máximo se logra con la válvula totalmente abierta. (gpm= galones por minuto).

Características del motor		
Alimentación	Velocidad (rpm)	
Eléctrica	3.600 (nominal)	
Potencia (hp)	Fases	Voltaje (V)
7,5	3	220

### ACCESORIOS INCLUIDOS:

- Manómetros de descarga y succión.
- Válvula des aireadora.
- Válvula de alivio:  $\frac{3}{4}$ " 55L-60 20 - 200 PSI.
- Medidor de flujo de 6" marca Ruhrpumpen modelo GT-FLUXFP-OKLO 6" 750GPM.
- Cabezal de pruebas de 6" con 3 set de válvulas de 2  $\frac{1}{2}$ ".
- Reductor excéntrico en la succión 6" x 5".
- Incrementador concéntrico en la descarga 3" x 6".



### TRANSFERENCIA AUTOMÁTICA SISTEMA RCI

Es un tablero de control eléctrico, encargado de suministrar automáticamente cualquiera de dos (2) fuentes de corriente a la bomba de RCI. Su sistema detecta cualquier falla de corriente en la red principal, ordenando el encendido de la planta eléctrica para suplencia de energía a la bomba RCI.

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.

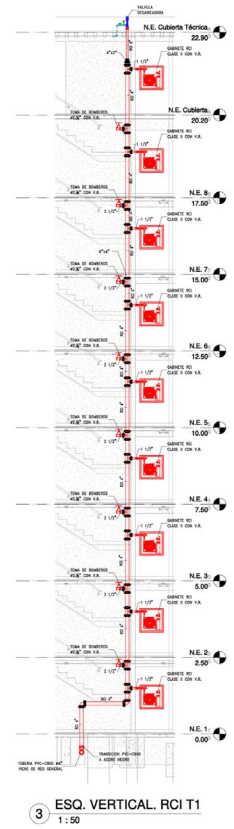
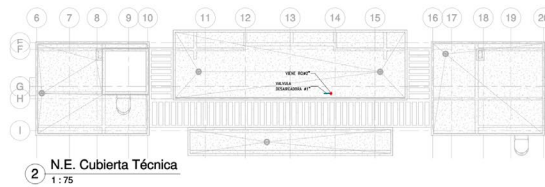
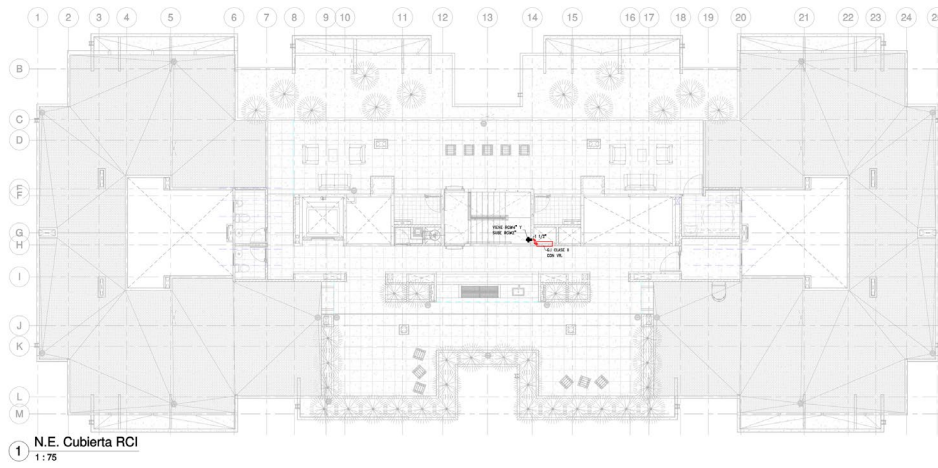
Posee un sistema de deslastre de carga que hace que en caso de que no haya fluido eléctrico y el sistema ordene el encendido de la bomba de RCI, el tablero de las zonas comunes sale de operación, garantizando toda la energía de planta únicamente para el sistema de RCI.

### GABINETE DE INCENDIO

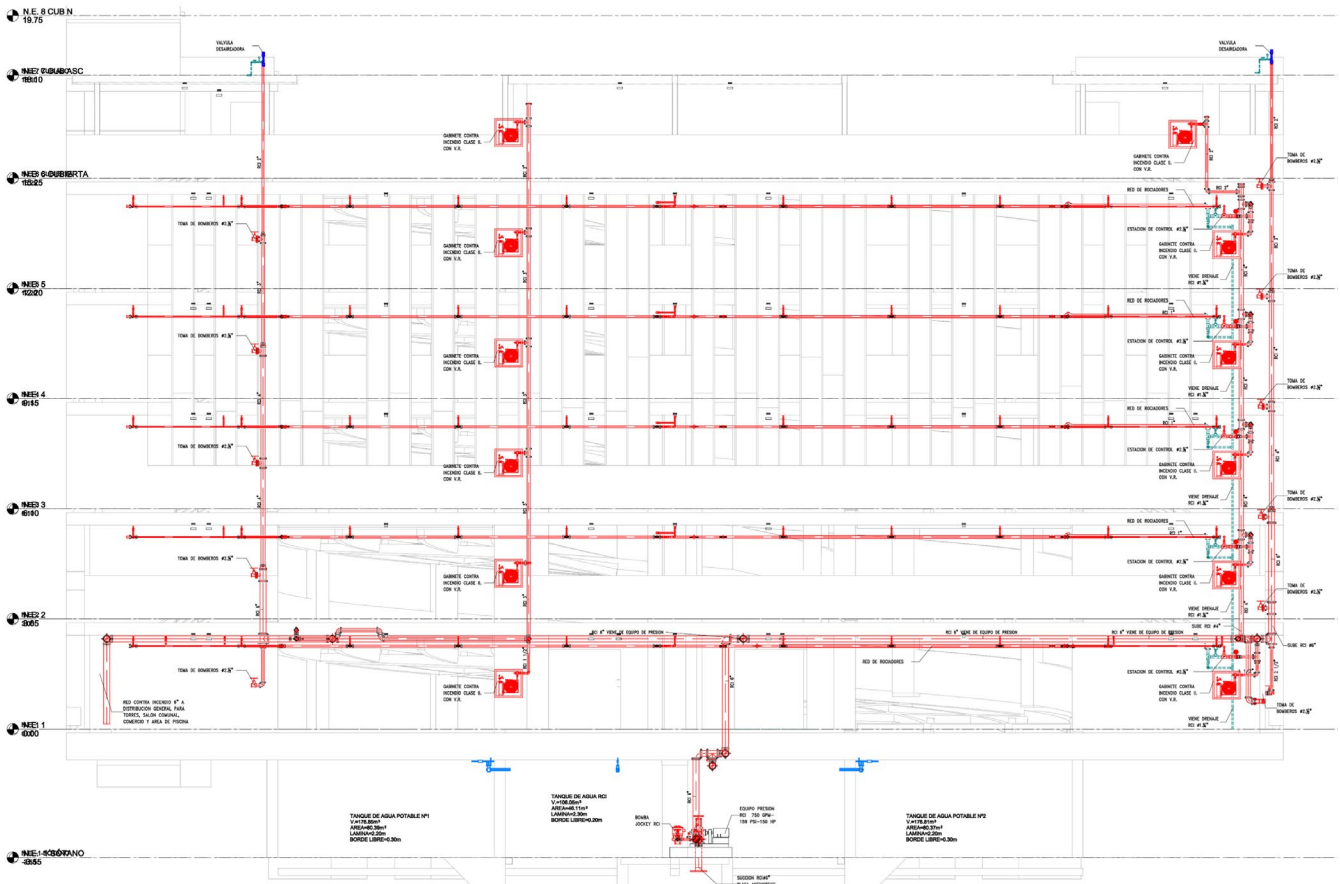
Están fabricadas en lámina cold rolled calibre 20 con puertas en lámina calibre 20, vidrio de seguridad, pintura electrostática, con llave maestra para la abertura de las puertas, De igual manera se tienen dispuestos extintor de 10 Lb, de polvo químico seco con válvula reguladora, Válvula en bronce en Angulo tipo globo, Llave spanner con sus respectivos soportes fabricados en hierro y termina en pintura electrostática, Una hacha pico fabricada en hierro pulido terminado en pintura electrostática roja, cabo en madera terminado en laca, Una canastilla para manguera de 30 m de longitud manguera de poliéster y refuerzo interior en caucho para presione de 300 psi, de una longitud de 30 m.

Los gabinetes se encuentran instalados e incrustados en las paredes de los puntos fijos, y sótanos. 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.



## ESQUEMA VERTICAL PARQUEADERO



## Mantenimiento

Realizar aseo periódico, usar bayetilla o tela de toalla seca o ligeramente humedecida para limpiar el gabinete metálico y los vidrios.

El uso de líquidos o sustancias abrasivas para la limpieza en general deterioran los gabinetes metálicos.

## Recomendaciones

1. Se deben implementar procedimientos administrativos, con el objeto de garantizar que las áreas de operación de la máquina de bomberos; frente a cada una de las siamesas permanezcan despejadas de cualquier tipo de obstáculo. Para esta área de operación de la máquina de Bomberos, es necesario que se conserven las dimensiones de 4,00 mts x 12,00 mts.
2. Establecer un programa de inspección y prueba del sistema hidráulico de protección contra incendios.
3. Realizar pruebas hidráulicas de protección contra incendio una vez al mes.

4. Las válvulas de succión y de descarga tanto de bomba jockey como de bomba principal, deben permanecer abiertas en operación normal, la válvula de retorno al tanque debe permanecer cerrada en operación normal, solo se debe abrir por personal calificado para efectuar pruebas.

5. El equipo opera manteniendo la red presurizada a la presión de diseño, mediante el accionamiento de la bomba jockey la cual recibe señal de un switch de presión, arrancando la bomba cuando la presión cae por debajo de la presión mínima y apagando en presión máxima. Si no hay fugas en la red la bomba permanecerá apagada.

6. La presión de presurización de la red debe estar entre 185 y 190 psi. Presiones mayores pueden producir fugas y riesgos al sobrepasar las presiones de diseño de los accesorios.

7. Todas las válvulas de control de operación del sistema deberán permanecer abiertas. Se deberán realizar inspecciones periódicas para verificar la correcta posición de las válvulas y sus accesorios. La copropiedad puede instalar accesorios contra restricción de operación indebido o no autorizado.



## INSTALACIONES DE GAS

### SUMINISTRO

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

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la compañía de gas Gases del Caribe.

### MEDIDORES DE GAS

Los medidores de servicio de gas natural se encuentran instalados en cada uno de los puntos fijos de cada torre. Cada apartamento cuenta con uno de ellos; son instalados y calibrados por la empresa de gas Gases del Caribe, por ende, cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse directamente a la empresa de gas natural, para que ellos efectúen la revisión y el arreglo correspondiente.



Las válvulas de cierre principal (regulador de primera etapa) de la red de gas de cada una de las torres, se encuentra localizada en el primer piso, justo antes de acceder, adherido al pórtico de fachada. Esta válvula, solo podrá ser manipulada por personal previamente autorizado por Gases del Caribe.

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

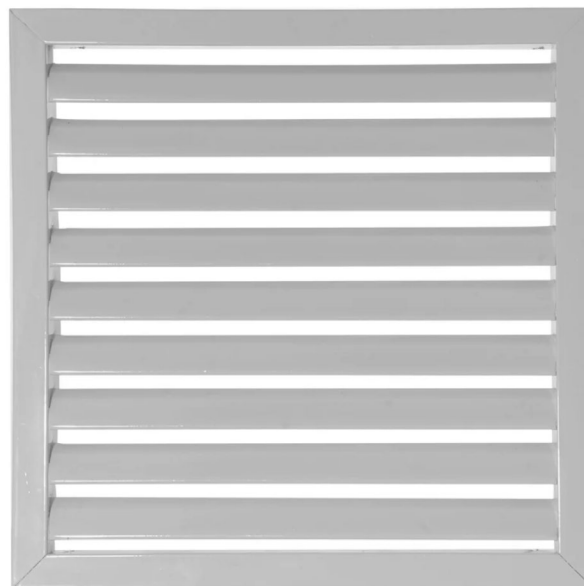
### REGISTROS DE GAS

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

### REJILLAS Y SISTEMA DE VENTILACIÓN

Cada apartamento cuenta con una ventana o rejilla de ventilación para gas, localizada en la cocina o zona de labores, dependiendo el tipo de apartamento.

**Estas rejillas no pueden ser obstruidas, selladas o retiradas, ya que en caso de alguna fuga de gas, permiten evacuar las emisiones de monóxido de carbono e impiden el ahogamiento de sus habitantes. En caso de acumulación de polvo se recomienda instalar una malla tipo zaranda o malla mosquitero.**





## INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES

### SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, televisión y comunicaciones, están construidas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC) y SCH 40, y con cables debidamente certificados, bajo las especificaciones técnicas de cada una de las especialidades.

### CONTADORES DE ENERGÍA

Son comprados y suministrados por empresas certificadas en productos eléctricos, instalados por la empresa AIR-e. Los contadores están instalados en armarios, ubicados en la entrada de cada interior, e indican el consumo de energía el apartamento.

El acceso a estos armarios debe ser restringido únicamente para la empresa de energía, o eventualmente la administración en caso de así requerirlo.

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

### APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos en la zona social, frente a la sala - comedor, ubicado justo en la entrada a la cocina.

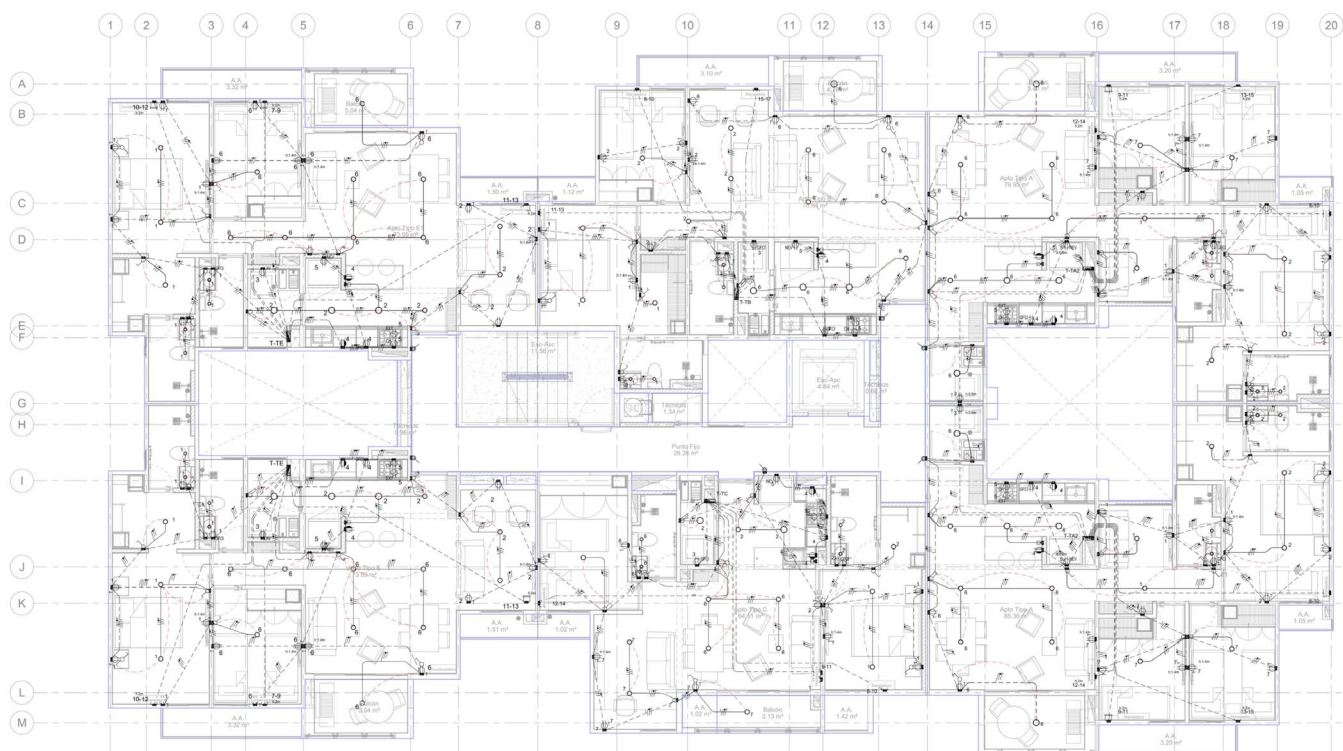
Además, podrá encontrar debidamente marcados los automáticos o breakers que controlan los circuitos del apartamento.



**"Para reparaciones de 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 a 110v /60Hz tales como: tomacorrientes, interruptores sencillos, dobles y apliques de pared en todos los casos las tomas se encuentran aterrizadas e instaladas según los planos de diseño y disposiciones RETIE.



### ILUMINACIÓN

Al interior del apartamento, se ubicaron varios apliques o rosetas, de acuerdo con las necesidades de cada espacio; en cocina, sala-comedor, baños y alcobas para su funcionamiento.

### SALIDA TELEFÓNICA

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario, según la empresa de servicio de su preferencia.

En el interior del apartamento, encontrarán los puntos de conexión telefónica.

### CAJA STRIP HALL



### CAJA PAU (APARTAMENTOS)



Donde este se podrá cablear iniciando desde las cajillas de STRIP telefónico ubicadas en el hall de punto fijo de cada uno de los pisos, seguido de la caja PAU con la que cuentan los apartamentos y hay si ser distribuida en los diferentes puntos de red con los que esta cuenta.

### SALIDA DE ANTENA TV

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

### TELEVISIÓN POR CABLE

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

### DETECTOR DE HUMO

Las unidades de vivienda cuentan en el hall interior con un detector de humo, independiente del sistema central, el cual se encarga de generar alarma en caso de detectar presencia de humo en el apartamento. Posee un LED rojo de destello, el cual indica su estado de funcionamiento.



### PLANTA DE EMERGENCIA

La planta eléctrica del proyecto está ubicada en el sótano, La planta fue fabricada e instalada por Dieselectros S.A.S, empresa con una amplia trayectoria y respaldo a nivel nacional.



Este equipo, brindara energía de emergencia en las zonas comunes esenciales del proyecto, las cuales son portería, cuarto de bombas y ascensores.

### Especificaciones

Planta Eléctrica trifásica de 375 KVA efectivos en Barranquilla – referencia: AC481 6ZTAA13-G2 TAL-A473-A, con motor Cummins, tipo combustible diésel, generador Leroy Somer y velocidad de 1800 rpm:

- Modelo TAL-A46-G.
- Motor Cummins NTA855 -G1B.
- Generador Leroy Somer TAL-A46-G.
- Tipo de control de velocidad electrónico.

- Tres fases.
- Voltaje del sistema 12V.
- Frecuencia 60 HZ.

### Componentes

- Tablero de control digital.
- Amortiguadores de vibración.
- Tanque de combustible incorporado en la base abierta / cabina.
- Protección por sobre corriente en el tablero.
- Silenciador de escape residencial.
- Acople flexible.
- Cargador automático de batería.
- Módulo de arranque automático.
- Sensor de nivel del refrigerante.
- Precalentador.
- Breaker termomagnético.
- Baterías y cables.
- Ejercitador semanal en el trabajo.
- Gobernador.
- Manual de instrucciones y catálogos.
- Ficha técnica de motor y generador.

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

**La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el primer día de entrega del primer inmueble del conjunto residencial”.**

## DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIOS

El proyecto **Missoni**, cuenta con una infraestructura de uso residencial para las 8 torres de apartamentos (de dos tipos de torres) la torre tipo 1 con 8 apartamentos por piso y torre tipo 2 con 6 apartamentos por piso. Cuenta con edificio de parqueadero de 6 pisos, edificio comunal, zona de piscina y un área para comercio.

El sistema de detección de incendios tiene como objetivo alertar oportunamente en caso de un conato de incendio de estas zonas.

Para este proyecto se cuenta con un sistema de detección de acuerdo con los requerimientos y recomendaciones establecido en las normas NFPA 72, NFPA 101, NSR 10, Capítulo J.

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

- En los apartamentos se encuentra instalados detectores con base sonora.
- Por cada pasillo de las torres y en zonas comunes se dispone de un dispositivo de alarma visual y alarma audible cerca de cada salida de los halls.
- En parqueadero y cuartos de bombas se encuentran detectores de temperatura según la norma NFPA 72, además un dispositivo de alarma visual y alarma audible cerca de cada salida y módulos de monitoreos para las señales de las bombas.
- Para la notificación de alarma, el panel principal de detección manejará cada torre como una zona, cuya sectorización se realiza por medio de salidas independientes en cada una de las fuentes remotas.
- 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 reemplazar la batería siempre pruebe el detector de humo confirmando que quede en funcionamiento.

## ASCENSORES

En el proyecto **Missoni** contamos con 10 unidades de transporte vertical (ascensores), uno para cada torre, 1 para el edificio comunal y 1 para edificio parqueadero.

En cada una de las torres encontradas en el conjunto estos ascensores tienen un recorrido de 9 paradas desde primer piso hasta el piso cubierta.

En zonas comunes el ascensor hace un recorrido de 3 paradas iniciando en el primer piso y terminando en piso cubierta de este mismo.

En parqueadero, este ascensor tiene un recorrido de 6 paradas iniciando en primer piso hasta piso 6.

Este equipo es importado e instalado por la empresa ESTILO, empresa con más de 44 años en el mercado.

Las protecciones serán retiradas una vez la administración haga la solicitud de manera formal al área de servicio al cliente, para que estos no tengan daños durante las mudanzas hechas por los propietarios.

### ESPECIFICACIONES ASCENSORES TORRES Y ASCENSOR ZONA COMÚN

ESPECIFICACIÓN	TORRE ET I Y ET II	COMUNAL	PARQUEADEROS
Cantidad de equipos	6	1	1
Referencia	HD6000-E-EVOLUTION-630/1.0-CO09-9/9/9-S	HD6000-E-EVOLUTION-630/1.0-CO09-3/3/3-S	HD6000-E-EVOLUTION-630/1.0-CO09-6/6/6-S
Marca	ESTILO-HOSTING	ESTILO-HOSTING	ESTILO-HOSTING
Serie	EVOLUTION-MRL (Sin sala de máquinas)	EVOLUTION-MRL (Sin sala de máquinas)	EVOLUTION-MRL (Sin sala de máquinas)
Uso	Pasajeros	Pasajeros	Pasajeros
Capacidad (# pasajeros)	8	8	8
Capacidad carga (Kg)	630	630	630
Apertura de puertas	Central	Central	Central
Velocidad	1,0 m/s	1,0 m/s	1,0 m/s
Número de paradas	9	3	6
Número de entradas frontales	9	3	6
Número de entradas posteriores	N/A	N/A	N/A
Número de pisos	9	3	6
Operación	Simplex	Simplex	Simplex
Recorrido (mm)	21.600	7.350	15.250
Ancho útil puerta de entrada (mm)	900	900	900
Medidas interiores de cabina: frente * fondo * altura (mm)	1.100 x 1.400 x 2.350	1.100 x 1.400 x 2.350	1.100 x 1.400 x 2.350
Ancho y fondo de pozo (mm)	2.000 x 2.000	1.040 x 2.000	2.000 x 2.000
Sobre recorrido (mm)	4.300	5.000	4.400
Profundidad mínima del foso de amortiguadores (mm)	1.500	1.500	1.500
Voltaje de los equipos	220 V	220 V	220 V
Voltaje de obra	220 V	220 V	220 V
Potencia salida de motor	4.3 KW	4.3 KW	4.3 KW

### CABINA (acabados)

Techo	Acero inoxidable
Panel frontal	Acero inoxidable
Puerta de cabina	Acero inoxidable
Paneles laterales	Acero inoxidable
Panel posterior	Acero inoxidable
Zócalo	Acero inoxidable
Piso	Vinisol o por el cliente
Tipo de espejo	Ancho completo – Altura parcial
Pasamanos	posterior
Gancho de carpa	Incluidos
Carpa protectora	Una por cada equipo
Piso principal	Acero inoxidable
Otros pisos	Pintura electrostática
Paneles de operación de cabina	Acero Inoxidable, botón redondo o cuadrado, marcas en relieve
Piso principal	Botonera en acero inoxidable + indicador de hall
Otros pisos	Botonera en acero inoxidable + indicador de hall

### OTROS DISPOSITIVOS

Citófono	Si
Luz de emergencia en cabina	Si
Apagado automático de ventilador	Si
Apagado automático de luz	Si
Anunciador de voz	Si
Cancelación de llamada falsa tipo botón de cabina	Si
Anulación de operación puertas	Si
Rayos infrarrojos	Si
Sistema de retorno de emergencia para incendio	Si
Señalización braille	Si
Ventilador	Si
Sensor de sobrecarga	Si
Anuncio llegada carro (GONG)	Si
Batería de emergencia (ARD)	Si
Seguridad en el contrapeso	No aplica

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

### CONDICIONES DE OPERACIÓN

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

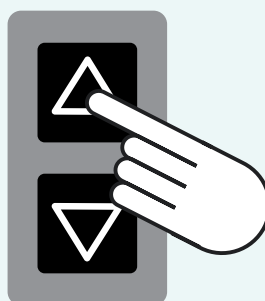
Es importante que los usuarios se familiaricen con las características del ascensor, evitando el uso indebido, negligencia y actitudes que puedan afectar su garantía y seguridad.

En caso de presentarse una falla temporal, el ascensor se bloquea y activa el sistema de emergencia, efectuando una operación de rescate, que consiste en un movimiento a baja velocidad desde el piso de detención de la falla al piso de evacuación, que generalmente es el más cercano. La operación de rescate produce la sensación de una descolgada, la cual es totalmente segura, cuyo objetivo es evacuar de la cabina a los usuarios. La más frecuente es cuando hay un corte momentáneo de energía.

### Mantenimiento

ESTILO, ampliamente asesorada y respaldada por los fabricantes garantiza, como siempre lo ha hecho el servicio de mantenimiento a todo costo durante seis meses posterior a su entrega bajo su entera responsabilidad, para lo cual utiliza repuestos originales y su propio personal, altamente calificado para la actividad.

### RECOMENDACIONES DE USO

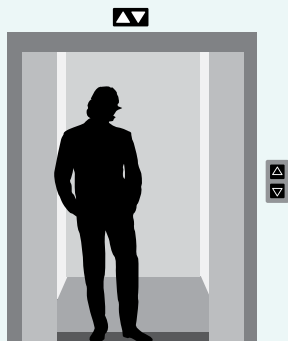


Para llamar el ascensor, activar el botón una sola vez. La insistencia y la fuerza no causan que el ascensor llegue más rápido y puedan dañar el botón.



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

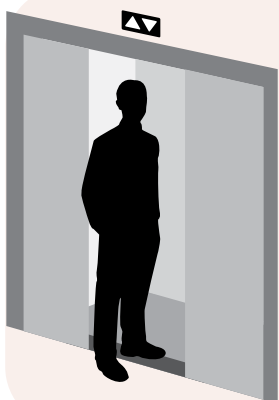
No apoyarse en las puertas durante el viaje.



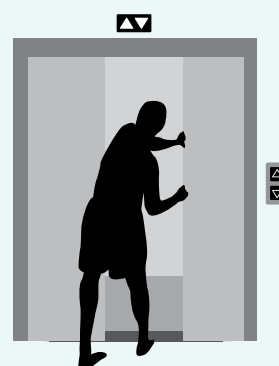
Tener cuidado en el embarque y desembarque. Entrar y salir de la cabina, siempre mirando la puerta.



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



No fuerce las puertas de la cabina.



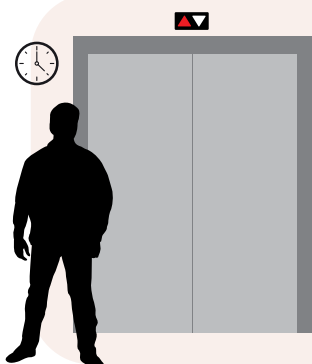
Observe el número máximo de pasajeros indicado en la cabina. No se debe exceder la capacidad, ya que además de ser ilegal, representa peligro para la seguridad de los usuarios.



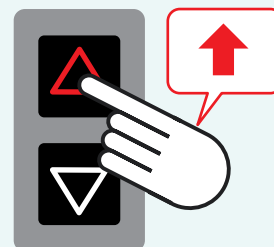
Observe y cumpla con los avisos colocados dentro de la cabina.



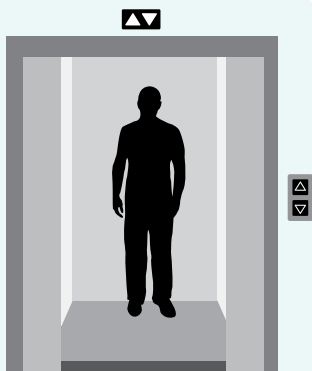
Si el ascensor se acercó y no responde a su llamada, espere por favor, es una señal que hay otra llamada en un piso superiores.



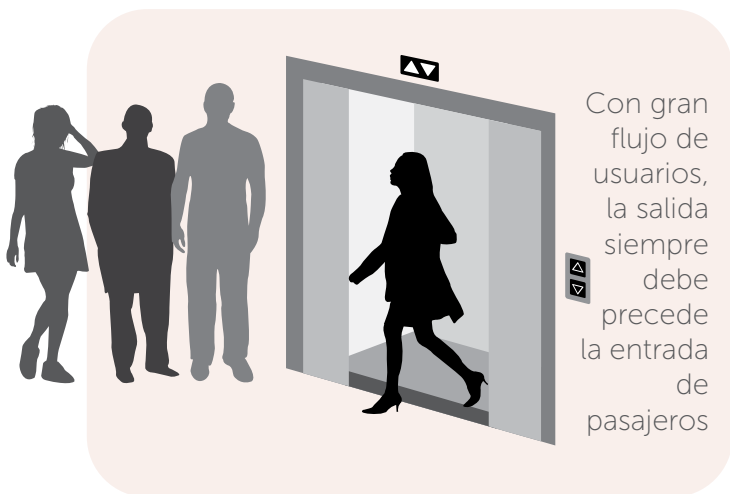
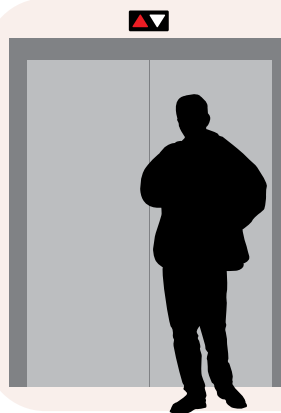
Para subir, accione el botón superior, para descender el botón inferior. Presionar los dos botones provocará viajes y paradas innecesarias. Es una pérdida de tiempo para todos.



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

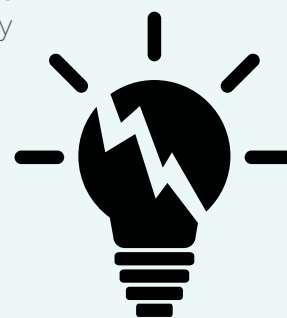


Este atento a la señal que indica la llegada y la dirección del ascensor, acercarse a la puerta a tiempo. Este proceso reduce el tiempo de inactividad, aumenta la eficiencia del sistema.



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

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



## ASEO Y LIMPIEZA DE LA CABINA

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

### Cabina con acero inoxidable Limpieza de rutina.

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

### Suciedad y manchas:

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

### Solución para algunos problemas comunes:

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

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

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

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

#### Cuidados para preservar las características del acero inoxidable:

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

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

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

#### RECOMENDACIONES

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

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

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

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

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

#### MANTENIMIENTO POR PARTE DEL USUARIO

##### Cada 6 meses, comprobación de:

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

##### Por el profesional calificado cada mes:

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

missioni

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



## MUROS Y PLACAS

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

Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición, debe informar a la Constructora o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes. Por el sistema estructural utilizado, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones en su acabado final.

### Precauciones

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

### FISURAS

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

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

**Se califican de normales cuando son producto de:**

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

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

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

### Tratamiento de fisuras

El concreto endurecido se dosifica por medio de materiales heterogéneos (grava, arena, cemento).

Para fines estéticos, y para una buena conservación de la edificación, las labores de mantenimiento consisten en hacer su revisión y reparación periódicamente.

**Se califican de normales cuando son producto de:**

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

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

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

**“La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura en zonas comunes internas y unidades privadas al año de su entrega, es importante tener esto en cuenta ya que vencida la garantía la constructora no intervendrá en su apartamento”.**

Juntas de dilatación:

Son juntas construidas con el fin de inducir la fisuración por cambio de temperatura, dentro de diferentes tipos de materiales, minimizando la aparición de fisuración irregular y aleatoria.

**Estas juntas se encuentran construidas en:**

- Entre muros de concreto y mampostería.
- Entre mamposterías de diferentes tipos.

Estas juntas deben conservarse y marcarse adecuadamente en los acabados que instale el propietario, con el fin evitar su aparición en otros sitios.

Igual que las juntas de construcción, por fines estéticos, las labores de mantenimiento consisten en hacer su revisión y reparación por lo menos cada año, restituyendo con los mismos materiales flexibles instalados, las partes afectadas.

## **HUMEDAD Y CONDENSACIÓN** (VENTILACIÓN - FILTRACIÓN - CONDENSACIÓN)

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

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

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

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

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

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

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

Por esta razón en su vivienda encontrara ventanas ubicadas en cada una de las habitaciones, puertas ventana en la sala comedor y rejillas de ventilación en las zonas húmedas como baños y zona de labores.

### Precaución

- No obstruir los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, y el perfil anti-condensación ubicado en la parte superior de la nave de la ventana.
- Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire al interior del apartamento.
- Secar ropa en el área destinada para tal fin. No secar ropa en Habitaciones, ventanas, barandas, ni zona social del inmueble.
- No regar en exceso plantas, que se encuentren al interior de la vivienda.
- Limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en sus paredes y techos, especialmente sus esquinas.
- Hay que recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.

### FILTRACIONES POR CUBIERTA

**El mantenimiento de las cubiertas debe ser ejecutado por la administración del conjunto, de manera periódica.**

- Se debe realizar un aseo de mantenimiento al menos cada tres **(3) meses** en las cubiertas de todo el conjunto y sifones de balcones 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.
- Asear los sifones instalados en cubierta, evitando arrojar desechos sólidos a través de estos.
- 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, balcones, flanches y marquesinas se debe hacer un mantenimiento preventivo para evitar futuras filtraciones.
- Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta, balcones y plataforma de primer piso es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar y corregir los sellos perimetrales y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento. Estas revisiones y correcciones deben ser realizadas semestralmente, para lo cual es importante dejar el debido registro.
- 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.

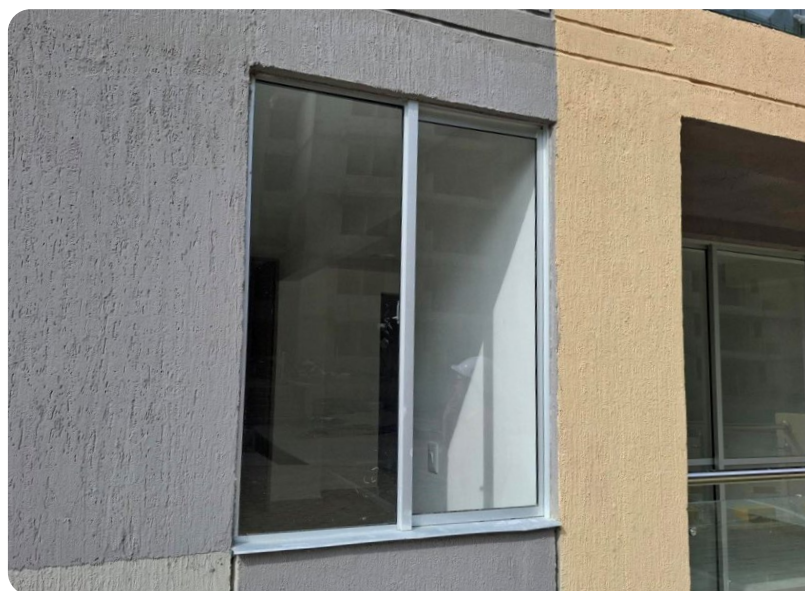
Como ya se ha mencionado, las estructuras presentan ajustes en el tiempo, principalmente debido al efecto “asentamiento del suelo” por el peso de la edificación nueva, que genera deformaciones en la estructura y por los eventos sísmicos, alguno de los cuales los sentimos y otros

son imperceptibles. Estos movimientos “ajustan” los diferentes elementos de la estructura y pueden modificar sutilmente las condiciones de entrega del inmueble, motivo por el cuál recomendamos realizar el mantenimiento periódico a las cubiertas y los sistemas de impermeabilización instalados en su inmueble. De igual forma, es necesario que la administración realice el mantenimiento de las áreas comunes con rigurosidad y periodicidad, apoyado en personal idóneo y especializado, dando cumplimiento a las recomendaciones consignadas en el manual.

## FILTRACIONES POR VENTANERÍA

### Ventanería interna del apartamento

- 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 chorree por el marco, con esto evitará ensuciar y deteriorar la pintura.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia. 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

El apartamento se entrega con carpintería de madera en muebles de cocina, mueble de baños, todas las puertas, closet y vestieres, elaboradas por LEGNOARTE, con acabado madercor industrializado RH en tablero soder – Duratex, con cerraduras en acero inoxidable.

### Precaución

- Para aumentar la vida útil del material, 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.
- 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.

### Mantenimiento

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



### PUERTAS DE ACCESO A APARTAMENTO

Puerta de acceso a apartamentos, elaboradas por LEGNOARTE, con acabado maderado industrializado RH en tablero soder – Duratex, con cerraduras en acero inoxidable.

### CARPINTERÍA METÁLICA

#### VENTANERÍA

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

Se suministró silicona tipo curado neutro (se debe conservar esta especificación para evitar el

deterioro de sus elementos) para el sellamiento perimetral contra los muros ya sean de ladrillo o pañetados, dado que siempre existe una cinta de pañete para una correcta unión entre las partes, teniendo cuidado de no permitir el paso de agua hacia el interior y aplicando un cordón de por lo menos 3 mm de espesor.

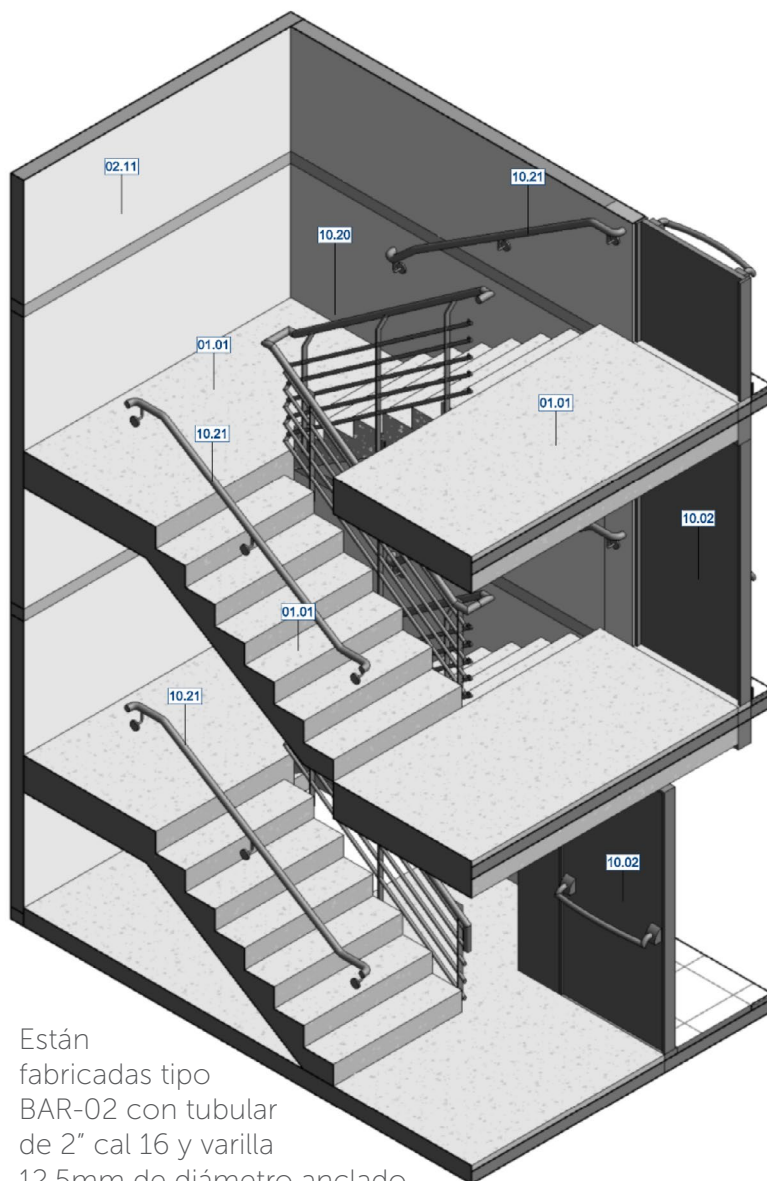
### BARANDAS DE BALCÓN

Las barandas de balcón fabricadas en vidrio con tubular de 2" y anclaje a placa en acero inoxidable.

La limpieza de estas barandas debe hacerse con una toalla suave húmeda que garantice la limpieza del polvo de las barandas y posteriormente deberá secarse con un trapo seco.



### BARANDAS DE ESCALERAS Y PASAMANOS



Están fabricadas tipo BAR-02 con tubular de 2" cal 16 y varilla 12.5mm de diámetro anclado a muro con platina de 10mm. Color gris RAL 7035.

#### 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.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.
- No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, ácido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoniaco etc., estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio, pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes.
- No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.
- Emplear un trapo suave húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.
- Evitar excesos de agua en paños, al momento de la limpieza.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.
- Evitar la acumulación de polvo, material particulado o alcalino sobre la superficie.
- Impedir que la superficie de los vidrios entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.
- Utilizar solamente productos garantizados para la conservación de la superficie.
- Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoniaco y produce la aceleración de oxidación.
- La parte exterior de las ventanas está sellada con silicona especial para exterior, cuando se realice el aseo, se debe tener cuidado de no levantarla.
- La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada semestre, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente.
- Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios, rieles y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de las naves.
- La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, 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.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Asee únicamente con una tela o toalla húmeda y suave. De ninguna manera use detergentes sobre las superficies.

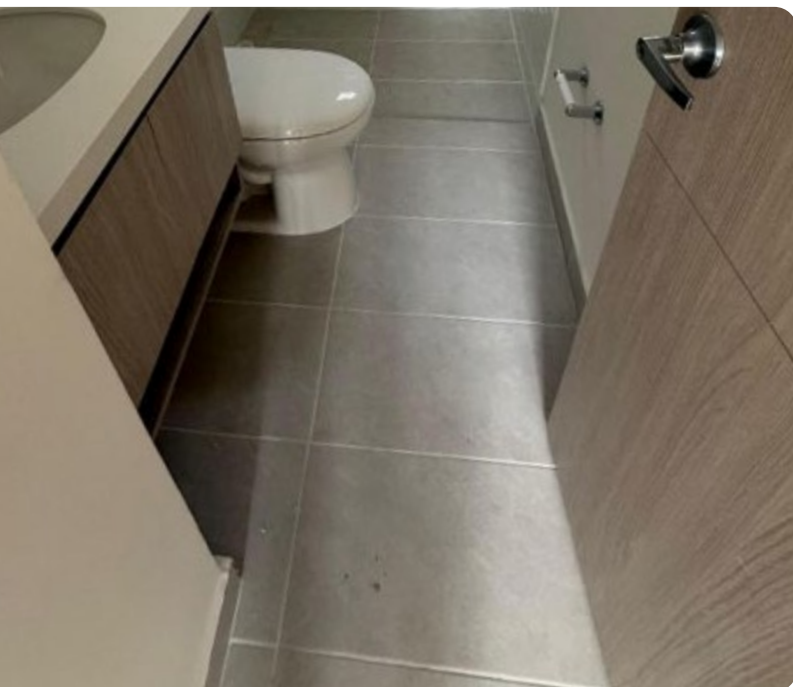
## ACABADOS DE ENCHAPES CERÁMICOS

### PISO Y ENCHAPE

El apartamento cuenta con enchape en piso, referencia: porcelanato Atlanta blanco de formato 61cm x 61cm (corona).



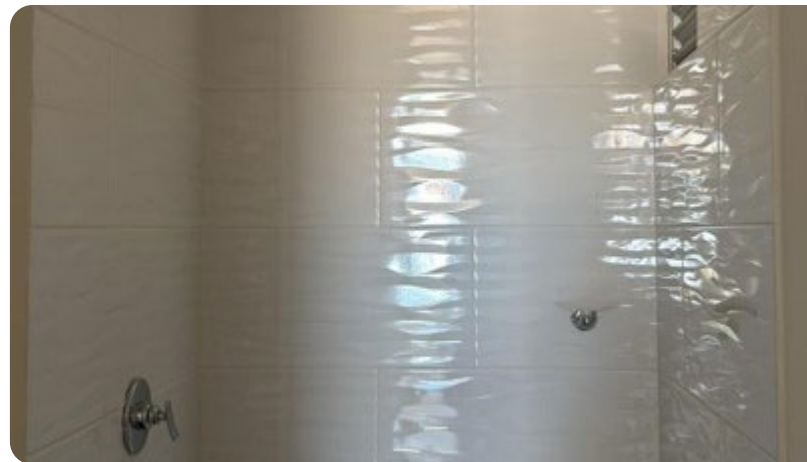
Piso de baño: Cerámica Arabia Gris, formato 30cm x 69cm (CORONA).



Cocina: Cerámica basáltina gris, formato 30cm x 75cm (CORONA).



Cabina baño: Cerámica estonia, formato 30cm x 60cm (CORONA).



Zona de labores: Cerámica pared plana blanca, formato 30cm x 45cm (CORONA).



### Precaución

- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.
- No utilice ácidos para su limpieza.
- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado.
- La presencia de líquidos u otros fluidos sobre los enchapes, disminuye el coeficiente de fricción dinámico de estos por lo que aumenta el riesgo de resbalarse y caerse, por lo que recomendamos evitar el uso de calzado con suelas de goma, cuero o cualquier otro material que pueda ocasionar una condición peligrosa y producir un accidente.
- Los acabados de pisos en ducha han sido instalados con materiales de óptima calidad, tienen una larga duración si se tienen cuidados y mantenimiento adecuado para estas superficies.
- Para su limpieza y mantenimiento podrán utilizarse soluciones jabonosas, aplicadas con esponja no metálica.
- Evite arrojar agua caliente directamente sobre los pisos.
- No utilice ácidos para su limpieza.
- No utilice esponjillas metálicas ni cuchillas para limpiar las juntas de las baldosas. Podría ocasionar la pérdida del material de emboquillado.
- Evite dejar caer sobre el piso elementos u objetos pesados como herramientas o utensilios, ya que este tipo de impacto puede causar daños en el piso.
- Recomendamos revisar cuidadosamente las baldosas en el momento de la entrega. En el evento que se encuentren piezas averiadas se deberá solicitar su cambio en el momento de la entrega.
- Tenga mucho cuidado con los biseles para no golpearlos.

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

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

### Mantenimiento

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

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

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

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

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

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

El sistema hidrosanitario se contempla por un conjunto de tuberías de agua fría, desagües, cajas de registro y aparatos sanitarios. El propósito es desalojar de forma segura las aguas residuales como lo indica el reglamento técnico.

La instalación hidráulica interna se considera desde el medidor de agua potable hacia adentro. Por otro lado, la instalación sanitaria interna se considera desde la caja de registro hacia adentro.

### APARATOS SANITARIOS, GRIFERÍAS E INCRUSTACIONES

- Sanitario Ecoclean Blanco Corona.
- Griferia Lavamanos monocontrol Nogal Corona.
- Griferia Ducha sencilla Aluvia palanca Corona.
- Desagüe Push metal sin reboce Corona.
- Kit de Accesorios Nilo por 4 Corona.
- Llave Tipo Jardín Satinada Grival.
- Rejilla-Rejilla de piso plástica Corona.
- Lavamanos cascade petite de incrustar 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.

**Las griferías del baño auxiliar, no se entregan instaladas, se realiza la entrega de este juego al propietario el día de la entrega del apartamento.**

## EQUIPOS DE COCINA

Se instaló un mesón de cocina en mármol, QUARZTONE BLANCO POLAR.



### Precauciones

- Evite al máximo que los alimentos se derramen al cocinarlos o prepararlos; de este modo el mantenimiento será sencillo.

- No utilice productos abrasivos, para la limpieza del mesón.

### Mantenimiento

- Evitar derrames de jugos cítricos, vinagres fuertes o condimentos concentrados ya que pueden manchar el mármol.
- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.

## INSTALACIONES DE GAS

La red de gas natural es certificada por Gases del Caribe. En el caso de hacer modificaciones a la red de gas, será responsabilidad de cada propietario y deberá comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento de los nuevos artefactos.

Cada apartamento cuenta con una ventana o rejilla de ventilación para gas, localizada en la cocina o zona de labores, dependiendo el tipo de apartamento.

### APARATOS DE COCINA

La Constructora Colpatria hace entrega de cada apartamento con una estufa y una campana



extractora marca Mabe, completamente funcionales y listas para su uso. Estos equipos han sido instalados y verificados previamente, garantizando su correcto funcionamiento al momento de la entrega del inmueble.

En caso de garantías o mantenimientos se debe llamar al proveedor encargado del suministro, la información de contacto la podrá encontrar en el capítulo 5 – Proveedores.

**REF. CUBIERTA EMPOTRE 60 CM MABE INX**



**REF. CAMPANA UTILITARIA 60 CM MABE INX**



**Precauciones**

- Si va a realizar alguna modificación solicite que se le suspenda el servicio para evitar accidentes.
- 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.
- No puede obstruir las rejillas o ventanas de ventilación diseñadas para la ventilación del gas.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TV**

El sistema eléctrico de su vivienda este compuesto por un tablero eléctrico principal ubicado en el área de cocina, el cual, permite realizar la distribución y protección eléctrica de las diferentes áreas de la vivienda.

**Tablero apartamento tipo A**

Alimentación trifásico, tensión 120/220, circuitos activos 7, circuitos de reserva 11.

**Tablero apartamento tipo B**

Alimentación trifásico, tensión 120/220, circuitos activos 6, circuitos de reserva 12.

**Tablero apartamento tipo A1**

Alimentación trifásico, tensión 120/220, circuitos activos 7, circuitos de reserva 11.

**Tablero apartamento tipo B1**

Alimentación trifásico, tensión 120/220, circuitos activos 6, circuitos de reserva 12.

**Tablero apartamento tipo C**

Alimentación trifásico, tensión 120/220, circuitos activos 6, circuitos de reserva 12.

**Tablero apartamento tipo D**

Alimentación trifásico, tensión 120/220, circuitos activos 6, circuitos de reserva 12.

**Precauciones**

- Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Al conectar cualquier aparato, verifique su voltaje (110v/60Hz), tipo de clavija y la capacidad del circuito, no hacerlo puede ocasionar daño en las instalaciones o la pérdida del aparato.
- Su vivienda tiene una línea con polo a tierra en todas las tomas para evitar daños en sus electrodomésticos, sin embargo, se recomienda utilizar un estabilizador de voltaje para equipos especiales.
- Si un interruptor automático se salta al conectar o encender un aparato, no insista y desconecte lo más pronto posible; y solicite el servicio de personal capacitado.
- En las zonas húmedas (baños, cocina, ropas) se encuentran tomas especiales GFCI o tomas derivadas de estas, las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto con agua.

- En caso de tener niños, se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada con tapones plásticos.
- No realice ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas eléctricas, estufas eléctricas, calentadores eléctricos y otros.
- Aparatos de alto consumo, ya que puede ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas y diseñadas.
- Evite el uso de multitomas.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

## ANTENAS DE TV

El Proyecto **Missoni** cuenta con servicio de TDT, La Televisión Digital Terrestre (TDT) es el resultado de la aplicación de la tecnología digital a la señal de televisión para luego transmitirla por medio de ondas hercianas terrestres, es decir, aquellas que se transmiten por la atmósfera sin necesidad de cable o satélite y se reciben por medio de antenas UHF.

## TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
<b>REVISAR</b>	
Instalaciones sanitarias	CADA 6 MESES
Presión de agua	CADA 6 MESES
Estado de sello del lavamanos	CADA 6 MESES
Griferías	CADA 6 MESES
Desagües de lavamanos- lavaplatos –lavaderos -duchas	CADA 6 MESES
Accesibilidad de los registros	CADA AÑO
Inmovilidad de la grifería con respecto al punto de apoyo	CADA AÑO
<b>LIMPIAR</b>	
Sifones de lavamanos	CADA 6 MESES
Perfiles de ventanas	CADA 2 MESES
Rejillas de ventilación	CADA 6 MESES
Canales y bajantes de aguas lluvia	CADA 6 MESES
<b>REPONER</b>	
Silicona exterior de ventanería	CADA 1 AÑO
Emboquille de acabado cerámico	CADA 1 AÑO
<b>PINTAR</b>	
Muros exteriores	CADA 2 AÑOS
Muros interiores	CADA 1 AÑO
<b>LUBRICAR</b>	
Bisagras	CADA 2 AÑOS

# missioni

## CAPÍTULO. 4 GARANTÍAS



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

**Se establece 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 los mismos 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 UN (1) AÑO 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:**

- Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica.
- Daños en empaques de grifería metálica.
- Daños en empaques de grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
- Humedades en pisos muros cielo raso y cubierta.
- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tuberías internas.
- Defectos en la red eléctrica interna.

- Desprendimiento de pisos o enchapes. (la constructora no garantiza el tono exacto de los pisos y enchapes en caso de presentarse reparaciones)
- Defectos de fabricación de pisos y enchapes.
- Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- Fisuras y dilataciones por asentamiento.

**Recuerde que las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.**

### Exoneración de Garantías

- Eventos de fuerza mayor o caso fortuito: es importante que el propietario asegure el inmueble, junto con todas las zonas y elementos que lo componen, contra todo riesgo, ante una compañía de seguros legalmente constituida. De la misma manera, la copropiedad debe tener asegurada todas las zonas y elementos que componen el conjunto residencial.
- Uso debido del bien y las zonas y elementos que lo componen y los bienes comunes: Por parte del propietario, arrendatario, familiares, invitados, entre otros.
- No atención a las instrucciones de uso, mantenimiento, precauciones del manual del propietario y bienes comunes.
- Intervención a terceros ajenos a Constructora Colpatria.
- Materiales, elementos, modificaciones, instalaciones, entre otros, realizada a las especificaciones entregadas por Constructora Colpatria.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que no se especifique en el acta de entrega del inmueble.

## 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, 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. 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 haya sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa modificada.

Únicamente se repararán y pintarán según los acabados originales con los que se entregó 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 postventa 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 repararán y pintarán los muros donde se encuentren fisuras, Dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.
- Acabados que instale el propietario, como estucos venecianos enchapes en pisos, muros, cornisas, molduras etc., no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario.

## SALVEDADES

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

y requieren de tiempo para un curado total, por lo cual las viviendas se deben ventilar diariamente, siguiendo las recomendaciones establecidas en el código de construcciones y el este manual.

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

## MANTENIMIENTO PERIÓDICO

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

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

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

## PERDIDA DE GARANTÍA

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

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

## SIN GARANTÍA

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

### En todas las viviendas:

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

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

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas comunales, parabólicas, T.V. y cable antes de la entrega de zonas comunes a la copropiedad.

(Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica causan daños en cubiertas y fachadas).

Dichas instalaciones deben ser coordinadas con la administración, los daños causados son responsabilidad de las empresas prestadoras del servicio. De conformidad con lo expresado, las solicitudes de reparaciones deberán ser presentadas dentro de los términos enunciados.

De acuerdo con la **Ley 675 de 2001**, el propietario de un bien privado tiene la obligación de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para garantizar la conservación en buen estado de su inmueble, así como de los elementos privativos que hacen parte del mismo. En este sentido, el adecuado mantenimiento de instalaciones, acabados y otros elementos del apartamento es responsabilidad exclusiva del propietario desde el momento de la entrega formal del bien.

**Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal):**

**Artículo 18:** Establece las obligaciones de los propietarios respecto al mantenimiento y conservación de los bienes privados.

**Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor):**

**Artículo 16:** Establece que la garantía no comprenderá defectos causados por el uso inadecuado o falta de mantenimiento por parte del consumidor.

## CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD DE POSTVENTA

De acuerdo con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación, realizar cualquier reclamo o solicitud, 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.

### PASO A PASO PARA REALIZAR UNA SOLICITUD DE POSTVENTA:

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

El propietario debe comunicarse a las líneas de Servicio al Cliente de Constructora Colpatría:

**SAC:** (601) 755 1535

Correo electrónico:

**servicioalcliente@constructoracolpatria.com**

Nuestro horario de atención:

Lunes a jueves de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los viernes de 7:00 a.m a 3:30 p.m.

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



Desde la Dirección de Experiencia al Cliente el equipo de experiencia al cliente, al recibir el requerimiento por cualquiera de los canales mencionados, procederá a radicar el requerimiento y validadas las garantías del inmueble se procederá a agendar la respectiva visita evaluativa con el profesional de postentregas.

El profesional de postventa se presentará en el inmueble con el fin de revisar y evaluar los requerimientos presentados en los canales de comunicación establecidos en el presente manual.

El profesional postentregas, una vez determine si el requerimiento corresponde a una postentrega, procede a informar y programar con el contratista de la especialidad la solución y reparación. Si observa alguna anomalía en su vivienda, verifique con el manual si está dentro de los tiempos de cobertura.

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

El profesional postentregas realizará el reconocimiento de su inmueble verificando si la solución 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 firmara la orden de trabajo, que llevara el profesional postentregas

**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.

De ninguna manera se atenderán visitas evaluativas y/o de ejecución si sólo se encuentran menores de edad en el inmueble.

El profesional postentregas de ninguna manera recibirá llaves de inmuebles y/o depósitos ya entregados.

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

***Cuando lleguen recibos de servicios públicos que correspondan a consumos realizados antes de la entrega del inmueble, le recomendamos hacer el pago correspondiente y enviarnos al correo [servicioalcliente@constructoracolpatria.com](mailto:servicioalcliente@constructoracolpatria.com), 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.***

# missioni

## CAPÍTULO. 5 PROVEEDORES



## LISTADO DE PROVEEDORES

INSUMO	PROVEEDOR	CONTACTO	DIRECCIÓN
Lavaplatos 55x43 submontar grafado	SOCODA S.A.S.	604 448 1144	Km 30 autop. med-bta retorno 9 vereda Berracal
Lavamanos cascade petite			
Lavamanos aquajet	SODIMAC COLOMBIA S A	390 4100	CR 68 D 80 70
Sanitario ecoclean			
Piso apartamento natural Atlanta blanco en formato 60x60 cm, caras diferenciadas			
Enchape baño Mp piso pared Arabia ard gris 30x60 cm cj/ 1.62 M2			
Enchape baño Pared estr brillante Estonia b 30x60 cm cj 1.44			
Enchape cocina Mp pared Basaltinagris m 30.1x75.3 Cm cj1.35 M2 lt	SODIMAC COLOMBIA S A	390 4100	CR 68 D 80 70
Enchape salpicadero lavadero Mp pared plana blanca 30x45 cm cj1.89 M2 lt			
Enchape punto fijo Ve piso natural hara gris 45.8x45.8 Cj1.89m2			
Enchape cubierta Piso pared cerámica arabia ard beige 30x60 1.62m2			
Puerta principal, puerta alcoba y puerta baño entamborada con acabado en madercor industrializado rh color Soder, marco estandar de 4cm.	LEGNOARTE	280 4148	Cra. 33 #32-01, Palmira
Puerta zona labores entamborada con acabado en madercor industrializado rh color Soder, marco estandar de 4cm. (Rejilla superior e inferior separaciones horizontales min 3 cm)	LEGNOARTE	280 4148	Cra. 33 #32-01, Palmira
Mueble de cocina madera M-06 mueble de casilleros, aglomerado en tablero Soder	LEGNOARTE	280 4148	Cra. 33 #32-01, Palmira
Mueble baño madera M-04 mueble tipo lavamanos baños, acabado en tablero Soder, duratex.	LEGNOARTE	280 4148	Cra. 33 #32-01, Palmira
Closet y vestier acabado tablero soder, duratex	LEGNOARTE	280 4148	Cra. 33 #32-01, Palmira
Cerradura acceso aptos			
Cerradura alcoba aptos	KL SECURITY SAS	346 2766	CR 72 K 37 55 SUR
Cerradura baño			
Cerradura cuarto ropas			
Estufa cubierta empotre 60 cm mabe inox	MABE COLOMBIA S.A.S	896 8300	CR 21 74 100
Campana acero inox.- Campana Ttofu 60 v3			
Grifería lavamanos sencilla			
Mp grifería lavaplatos	SODIMAC COLOMBIA S A	390 4100	CR 68 D 80 70
Grifería ducha mono			
Llave jardin			
Mesón cocina granito	GRAMARTE SOLUCIONES SAS	601 762 9812	CL 163 A 21 23
Mesón baño granito			
Lavadero ECO 60X60 Natural	FIRPLAK S.A	444 1771	CL 29 41 15
Fachada			
Plastebais premium 172 CV 7D			
Plastebais premium lino crudo CV	COREV DE COLOMBIA S.A.S	8939826	CL 10A 13B 02 BG 9C
Plastebais premium 158 CV 5T			
Plastebais premium 145 CV 5T			
Plastebais premium 159 CV 3P			
Pintura interna			
Pintura pro alta cobertura blanco cuñete x 5gl	CORLANC S.A.S	604 305 8200	CR 48 72 SUR 01
Pintura pro-obras cubriente blanca por 5gl			
Textuco acrilico blanco cuñete x 28 kg			
Ventanería en aluminiov-10			
Ventanería en aluminio pv-126	ALUTEMP SAS	607 695 1387	CR 7 27 21
Rejilla ventilación 30cm x 30cm			
Rejilla en aluminio r-04 0,25*0,25			
Incrustaciones jabonera, toallero, portarollo	SODIMAC COLOMBIA S A	390 4100	CR 68 D 80 70

missioni

**CAPÍTULO. 6  
CONSTRUYENDO  
VECINDAD**



## FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

**Las tareas de la administración son:**

1. Encargarse de coordinar con el personal de aseo y seguridad el mantenimiento y custodia de los bienes comunes esenciales del conjunto con el fin de proteger los intereses de los propietarios.
2. Velar por el adecuado mantenimiento y conservación de los bienes de la copropiedad.
3. Realizar el respectivo recaudo de las cuotas de administración a los propietarios a los cuales se les haya entregado su inmueble.
4. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
5. 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 los copropietarios y ejercido de manera correcta y respetuosa.
2. Asistir y participar de las asambleas ordinarias y extraordinarias.
3. Participar en las asambleas ordinarias para el nombramiento de los órganos de control conforme a la ley 675 de 2001 y el reglamento de la copropiedad.
4. Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas.
5. De acuerdo con la Ley 675 de 2001, el propietario de un bien privado tiene la obligación de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para garantizar la conservación en buen estado de su inmueble, así como de los elementos privativos que hacen parte de este. En este sentido, el adecuado mantenimiento de instalaciones, acabados y otros elementos del apartamento es responsabilidad exclusiva del propietario desde el momento de la entrega.
6. 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 estas.

## OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

**Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:**

1. Cuidar las instalaciones generales y elementos comunes haciendo un buen uso de las mismas y evitando causar daños o desperfectos.



2. Mantener en buen estado su piso e instalaciones privativas, con el fin de no perjudicar a la comunidad, reparando con diligencia cuantos daños afecten a terceros y se ocasionen por su propio descuido o por el de las personas que sean de su responsabilidad.
3. Comportarse correctamente en cuanto al uso del inmueble y en sus relaciones con los demás vecinos.
4. Pagar las cuotas de administración cumplidamente.
5. Y todas aquellas obligaciones que se mencionan en el artículo décimo noveno del capítulo III del reglamento de propiedad horizontal que se refiere a DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS.

## CONSTRUYENDO VECINDAD

### Bienes comunes

Son los bienes que pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, y no son objeto de impuesto alguno, se destinan para el beneficio común de la copropiedad y por su naturaleza o destinación permiten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce, de los bienes de dominio particular; el uso y beneficio de los mismos, es para toda la copropiedad.

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

Son los indispensables para la existencia, estabilidad conservación y seguridad de la copropiedad, como el terreno sobre el cual existe la construcción, las instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de los bienes privados, las fachadas y los techos que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

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 no esenciales

Los bienes comunes no esenciales son las áreas y servicios de un edificio o conjunto de propiedad horizontal que no son indispensables para la existencia o uso de las unidades privadas. Estos bienes como piscina, salón comunal, salón de niños, parque infantil, gimnasio, salas de coworking, entre otros, son espacios que brindan la comodidad, el confort y la calidad de vida de los copropietarios, pero que no son indispensables.

### Bienes comunes de uso exclusivo

Son aquellos bienes de propiedad común, no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, los cuales serán asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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.

La Asamblea General de Propietarios es el órgano supremo de expresión de la voluntad de la copropiedad, capacitada para tomar toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando se tomen con el quórum y votación previstos en el presente reglamento. Las resoluciones de la Asamblea General de Propietarios son de cumplimiento obligatorio aún para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido adoptadas por las mayorías exigidas por este reglamento.

La Asamblea General de Propietarios la integran con derecho a voz y voto todos los propietarios o sus representantes o apoderados debidamente acreditados, que en la fecha de la respectiva reunión tengan título de propiedad sobre una o más unidades privadas de la copropiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios.

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

**El administrador:** La copropiedad tendrá un Administrador que será elegido por el Consejo de Administración para períodos de un (1) año, pudiendo ser removido libremente en cualquier tiempo o reelegido indefinidamente. El Administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave ocasione a la copropiedad, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

**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.

El Consejo de Administración estará integrado por cinco (5) miembros principales, con sus respectivos suplentes numéricos, quienes serán elegidos individualmente por la Asamblea General de propietarios para períodos de un (1) año. Para ser elegido miembro del Consejo de Administración, se requiere ser propietario o de unidades privadas o delegado de éste. No obstante, el período fijo aquí establecido, los miembros del Consejo de Administración pueden ser removidos en cualquier tiempo por la Asamblea General de propietarios o reelegidos para períodos consecutivos iguales. El Consejo de Administración deberá reunirse por lo menos una vez cada trimestre, o cuando sea convocado por el Administrador. Habrá quórum para deliberar en el Consejo de Administración cuando estén presentes por lo menos tres (3) de sus miembros principales o suplentes, entendiéndose que la presencia del miembro principal excluye la del suplente. Salvo disposición en contrario, las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría absoluta de los votos de los asistentes a la respectiva reunión. De las reuniones del Consejo de Administración se levantará un acta que deberá ser insertada en un Libro de Actas del Consejo de Administración. Dichas actas deberán llevar las firmas de quienes hayan actuado como presidente y del secretario de la respectiva reunión y deberán contener los mismos datos mencionados para las actas de las reuniones de la Asamblea General de propietarios. En la primera reunión del Consejo de Administración, se designará de entre sus miembros al presidente del Consejo.

**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 y enajenado un número de viviendas que representen el 51% de coeficiente de todo el proyecto.

## 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, aprovechables y no aprovechables).

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

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

# "¿cómo separar tus residuos?"

Desde enero del 2021 empezó a regir a nivel nacional un nuevo código de colores para la separación de los residuos sólidos generados en el territorio nacional. Aunque la medida parezca novedosa, la realidad es que desde hace varios años la normatividad ha propendido por promover la correcta clasificación de los residuos sólidos objeto de la prestación del servicio público domiciliario de aseo. Veamos de manera breve, su contexto y relevancia.

## RESIDUOS APROVECHABLES



## RESIDUOS ORGÁNICOS APROVECHABLES



## RESIDUOS NO APROVECHABLES



### SU IMPORTANCIA

Un aspecto fundamental para el cambio de los patrones de gestión de residuos ha sido la estrategia de economía circular a través de la cual se busca que los materiales permanezcan por un mayor tiempo circulando en los ciclos productivos. Para materializar esta circularidad, se requiere del compromiso de los diferentes actores relacionados con la cadena de generación y gestión de los residuos sólidos, donde los usuarios del servicio público de aseo juegan un papel fundamental; su compromiso con la correcta clasificación y entrega de los residuos cobra relevancia pues una porción significativa de los materiales aprovechables tiene como fuente generadora los usuarios de este servicio público. De allí, la importancia del código de colores para que la ciudadanía se involucre con la correcta separación, clasificación y entrega de los residuos generados.

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

## RECOMENDACIONES GENERALES



**Separar los residuos en bolsas pequeñas.**



**Distribuir de acuerdo con las canecas.**



**Tener en cuenta los horarios de recolección del servicio de aseo público para que saque de su hogar los desechos necesarios.**



**En bolsa blanca van los residuos aprovechables, en la bolsa negra los residuos no aprovechables y en la bolsa verde los residuos orgánicos.**



**Demos la máxima utilidad a las cosas sin necesidad de destruirlas.**



missioni

**CAPÍTULO. 7**  
**ADECUACIONES EN APARTAMENTOS**  
**Y RECOMENDACIONES GENERALES**



## ¡BIENVENIDO A MISSONI, UN PROYECTO DE CONSTRUCTORA COLPATRIA!

### RESPETADO PROPIETARIO:

A continuación, compartimos algunas recomendaciones sobre las adecuaciones que planea realizar en su apartamento. Es importante para nosotros orientarle adecuadamente frente al manejo y uso de los elementos de su inmueble, complementando además las recomendaciones ya descritas en el Manual de Usuario.

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

Aclaremos que Constructora Colpatria S.A.S., no asumirá responsabilidad por daños u omisiones ocasionados en su apartamento, en el inmueble de otro propietario, o en las zonas comunes derivados de estas adecuaciones.

Por lo anterior, describimos cada una de las recomendaciones para tener en cuenta:

### ADECUACIONES TÉCNICAS

#### INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las adecuaciones eléctricas deben ser realizadas exclusivamente por un especialista que cuente con matrícula profesional de Técnico Electricista. Es importante que, al realizar cualquier reparación, se apaguen los interruptores correspondientes en el tablero de control. Adicionalmente, se recomienda realizar los mantenimientos pertinentes al sistema eléctrico de su inmueble cada cinco (5) años.

Bajo ninguna circunstancia se deben realizar modificaciones de carga o distribución de circuitos eléctricos. No realice modificaciones, ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada o que alteren el sistema eléctrico. Recomendamos evitar modificar la ubicación de los puntos eléctricos y de comunicaciones a través de los muros, especialmente si esto implica la intervención de muros estructurales. No se permite realizar regatas, demoliciones o intervenciones de los muros estructurales.

#### INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Antes de iniciar cualquier tipo de reparación o intervención, el propietario debe cerrar el registro general de su vivienda. Se sugiere realizar mantenimientos periódicos al sistema hidráulico de su inmueble.

Está estrictamente prohibido modificar o reubicar puntos hidráulicos y sanitarios por el interior de los muros estructurales, modificar la sección o sellar puntos sanitarios, o modificar tuberías que se encuentren en zonas comunes. No se permite realizar regatas, demoliciones o intervenciones de los muros estructurales.

## INSTALACIONES DE GAS

Toda modificación a la red de gas, independientemente de su magnitud, debe ejecutarse previa aprobación del operador de red, que para este proyecto es GASES DEL CARIBE. La intervención debe realizarse únicamente posterior a la autorización expresa del operador y por personal idóneo y certificado. Las instalaciones de la vivienda están certificadas por GASES DEL CARIBE.

Si se va a ejecutar cualquier modificación, solicite la suspensión del servicio de gas para evitar accidentes. En caso de requerir una modificación en la red de gas de su inmueble, debe comunicarse con la empresa prestadora del servicio de gas para su debida certificación.

## INTERVENCIÓN EN MUROS

Se recuerda que no se permite realizar regatas, demoliciones o intervenciones en los muros estructurales de su inmueble. Los muros de mampostería configuran ductos verticales para redes hidráulicas y eléctricas, y los muros de concreto son de carácter estructural, por lo cual no pueden ser modificados. Por consiguiente, no se pueden realizar modificaciones en los muros internos del inmueble.

## INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO

Se recomienda no instalar ningún elemento en los cajones de drywall que protegen las tuberías de refrigeración y desagüe del Aire acondicionado.

Para la instalación de los equipos de aire acondicionado, la obra únicamente entrega la ductería eléctrica. Será responsabilidad del cliente suministrar e instalar el cableado de potencia y retorno.

Se recomienda, para un óptimo funcionamiento y eficiencia del sistema, instalar equipos tipo minisplit, ajustándose a los diseños establecidos para la capacidad de cada espacio:

- Alcoba principal: 18.000 BTU.
- Alcobas auxiliares: 12.000 BTU.
- Zona social: 36.000 BTU.

## INSTALACIONES DE CORTINAS

Se recomienda que, para la instalación de cortinas, no se instale ningún elemento de soporte sobre los cajones de drywall que protegen las tuberías de refrigeración y desagüe del aire acondicionado.

Los puntos de fijación deben realizarse en el cielo raso o en muros de concreto.

## DISPOSICIONES EN ZONAS COMUNES Y CONTRATISTAS

- Ningún trabajador o funcionario de Constructora Colpatria S.A.S. está autorizado para realizar o supervisar trabajos por cuenta propia a los propietarios. Si requiere contratar alguna actividad, esta debe realizarse a través de un contratista ajeno y externo a la Constructora. Cada propietario es responsable de velar por el cumplimiento de estas disposiciones por parte de sus contratistas.

## MANEJO DE INSUMOS DE CONSTRUCCIÓN

Es obligatorio que todos los insumos necesarios para el enlucimiento del interior de los apartamentos sean almacenados y custodiados dentro de los propios inmuebles. Se prohíbe el ingreso de volquetas, camiones o vehículos de carga al interior del conjunto para el suministro de insumos; estos deben ser descargados en el exterior y acarreados en lonas hasta el apartamento.

Recomendamos que la circulación de insumos al interior del conjunto residencial sea supervisada por una persona mayor de edad para evitar posibles afectaciones. De presentarse cualquier tipo de daño a los bienes comunes (muros, carpinterías, ascensores, acabados, etc.), la responsabilidad recaerá exclusivamente en el propietario. Además, sugerimos enfáticamente no utilizar el ascensor de la torre como vía para el acarreo de insumos, debido a que este cuenta con componentes sensibles al polvo y material particulado que reducen su vida útil y aumentan la frecuencia de mantenimientos. Su capacidad de carga también es limitada acorde a las especificaciones del proyecto.

Todas las actividades de construcción que generen residuos o polvo, tales como cortes, preparaciones de mezclas, acciones de pulir o brillar, deben ser realizadas únicamente al interior de las viviendas.

## USO ADECUADO DE LAS REDES HIDROSANITARIAS Y DESAGUES

Para evitar taponamientos es importante que no vierta o introduzca a los desagües líquidos corrosivos, aceites, grasas, materiales o residuos sólidos. Esto incluye tierra, arcilla, arena, estuco, pintura, así como materiales sólidos (pañales, toallas higiénicas, papel, etc.) o líquidos abrasivos que deterioren las tuberías y obstruyan los desagües de sus vecinos.

Si se presenta un "rebose" en sifones o sanitarios, es muy probable que exista una obstrucción. Es importante revisar y seguir las recomendaciones del Manual de Usuario. La Constructora NO prestará servicio de garantía en este caso.

## RED DE GAS Y GASODOMESTICOS

Es importante que tenga en cuenta que las redes de gas internas y externas al inmueble se certifican por la empresa GASES DEL CARIBE por lo anterior el cuidado, mantenimiento y visitas preventivas corresponde a cada propietario. Los puntos de gas se entregan acorde al ofrecimiento comercial, y los puntos adicionales los gestiona el propietario con el operador de red.

**Si va a hacer alguna modificación, solicite la suspensión del servicio para evitar accidentes. 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.**

**BIENES COMUNES ESENCIALES (Puertas apartamentos):** La puerta principal de ingreso a su apartamento es parte de las zonas comunes, por lo que no está permitida su modificación. En caso de requerir reforzamiento de esta debe tener en cuenta lo siguiente:

- El reforzamiento de la puerta puede realizarse en la parte interna, no realizar modificaciones con instalación de elementos como perforaciones para cámaras, sensores, visores afectando la estética exterior de la puerta.
- Se debe conservar la pintura y uniformidad de chapas en la parte externa.

# GRACIAS!

Constructora Colpatria S.A.S.

Carrera 54 A No. 127 A 45 Bogotá, D.C. Colombia,  
PBX: (601) 755 1535

[Servicioalcliente@constructoracolpatria.com](mailto:Servicioalcliente@constructoracolpatria.com)

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

Fecha de edición: Mayo del 2026

