



**EL ROBLE**

**La Felicidad**  
ciudad + viva



# MANUAL DE USUARIO | ETAPA IV

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 que fue construida su vivienda y orientarle con las instrucciones de manejo y utilización de los diversos elementos que componen su apartamento. Además, detalla las medidas preventivas que le ayudarán a obtener el máximo bienestar y prolongación de la vida útil de su inmueble.

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

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

Si tiene alguna duda, con gusto la aclararemos a través de nuestros canales de comunicación, llamando al **601 755 1535** en Bogotá; **Línea Gratuita 018000119080** resto del país o en nuestras oficinas principales en la **carrera 54ª- No. 127ª- 45 Bogotá D.C.** o al correo **servicioalcliente@constructoracolpatria.com**.

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



\*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.

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto El Roble

Etapas 4

**Etapas 1 - 128 apartamentos**  
 Apto Tipo A - AREA: 94.92 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo B - AREA: 75.18 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo C - AREA: 69.22 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo D - AREA: 59.34 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo E - AREA: 62.35 m<sup>2</sup> aprox.

**Etapas 2 - 120 apartamentos**  
 Apto Tipo A - AREA: 94.92 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo B - AREA: 75.18 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo C - AREA: 69.22 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo D - AREA: 59.34 m<sup>2</sup> aprox.

**Etapas 3 - 120 apartamentos**  
 Apto Tipo A - AREA: 94.92 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo B - AREA: 75.18 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo C - AREA: 69.22 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo D - AREA: 59.34 m<sup>2</sup> aprox.

**Etapas 4 - 128 apartamentos**  
 Apto Tipo A - AREA: 94.92 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo B - AREA: 75.18 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo C - AREA: 69.22 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo D - AREA: 59.34 m<sup>2</sup> aprox.  
 Apto Tipo E - AREA: 62.35 m<sup>2</sup> aprox.

Dirección KR 75 A # 20 - 31

Sector La Felicidad

## SERVICIOS PÚBLICOS

**ENEL Codensa**  
 Línea de atención al cliente  
 Línea de atención: +571 7115115  
 Emergencia: 115  
 Atención al cliente vía web

**ACUEDUCTO de Bogotá**  
 línea de atención al cliente  
 Línea de atención: +571 3447000  
 Emergencia: 116  
 Atención al cliente vía web

**Gas Natural VANTI**  
 Línea de atención al cliente  
 Línea de atención: +571 3078121  
 Emergencias: 164  
 Atención al cliente vía web

## CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono PBX (601)7446050, SAC (601)7551535, COMERCIAL (601)7463290

Línea gratuita 018000119080

Correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

Dirección Carrera 54 A No. 127A - 45 Bogotá D.C.

## CONTENIDO

"Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y/o acabados con el producto final entregado" "Las relaciones jurídicas que surja con ocasión de las publicaciones contenidas en el Manual del Usuario, entre los clientes adquirientes de unidades privadas dentro de los proyectos de construcción que desarrolla Constructora Colpatría S.A.S. y las empresas que ofrecen sus productos o servicios en ese documento, es totalmente autónoma e independiente; por lo que, se informa que dicha relación no vinculan en forma alguna a Constructora Colpatría S.A.S., sociedad que en ningún caso será responsable por perjuicios sufridos en desarrollo de las mismas, especialmente por los derivados de la calidad de los productos o servicios contratados ni responderá por garantías contractuales o legales"

# O D I N E T N O

## Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL 5

Localización	6
Vías de acceso	7
Composición general	7
Zonas Comunes	9

## Capítulo 2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 10

Redes y Urbanismo externo	11
Sistema estructural	11
Cubierta	13
Fachada	13
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	13
Instalaciones de gas	16
Instalaciones eléctricas	17
Detección y alarma contra incendio	19
Ascensores y PMR	20

## Capítulo 3 RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO 21

Muros y placas	22
Humedad y condensación	24
Carpintería de madera	26
Carpintería metálica	29
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	31
Acabados de mesones y enchapes cerámicos	33
Lavadero	39
Equipos de cocina	39
Instalaciones de gas	44
Instalaciones eléctricas	45
Pinturas	45
Shut de basuras	46
Recomendaciones generales	47
Tabla de mantenimiento	47

## Capítulo 4 GARANTÍAS 48

Garantías ofrecidas por la constructora	49
Tiempos de garantías	49
Perdida de garantía	51
Como realizar una solicitud de post venta	52

## Capítulo 5 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS 54

Planos básicos	55
Listado de proveedores	58

## Capítulo 6 CONSTRUYENDO VECINDAD 61

Funciones de la administración	60
Derechos de los propietarios	60
Obligaciones de los propietarios	61
Construyendo vecindad	61
Glosario	62
Tips para aprender de convivencia	63
Reciclaje y correcta separación de basuras	64





**EL ROBLE**

**La Felicidad**  
ciudad + viva

## **CAPÍTULO. 1 DESCRIPCIÓN GENERAL**





## LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial **EL ROBLE** se encuentra localizado en la KR 75 A # 20 – 31. El lote tiene una topografía regularmente plana, colinda al norte con el proyecto inmobiliario Los Nogales, al occidente con la Carrera 9, al oriente con la Carrera 8 y al sur con la Calle 21 y el futuro parque zonal. El lote cuenta con una ubicación privilegiada debido a que está rodeado de vías principales de la malla vial arterial de Bogotá, que le permite contar con muy buenas alternativas de movilidad.





## VÍAS DE ACCESO

Cuenta con importantes ejes viales como la Avenida Boyacá, Avenida Calle 13, Avenida Ciudad de Cali, Avenida Ferrocarril, La Avenida Esperanza

El conjunto cuenta con vecinos como: Centro Comercial Multiplaza, Centro Comercial El Edén, Centro Comercial Hayuelos, Centro Comercial Meridiano, El Aeropuerto, El Terminal, Parque Simón Bolívar, entre otros.

## COMPOSICIÓN GENERAL

**En la torre 1** plantea un edificio con el primer piso de zonas comunales y parqueos con acceso vehicular y peatonal sobre la Carrera 75ª # 20 - 31, diecisiete (17) pisos de vivienda y 2 sótanos de parqueaderos y piso 1 de cuartos técnicos

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

**Primer piso:** aquí se encuentran las zonas comunes como el lobby, la administración, los coworking y las zonas de servicios (baños y cocinetas que complementan las demás zonas comunes). Adicionalmente, en el primer piso, se plantean algunos parqueaderos de residentes.

**Torre 1 Puntos fijos:** se plantean dos escaleras que se desarrollan de manera transversal desde el sótano 2 hasta la cubierta y un ascensor PMR desde el piso 17 a Cubierta, ubicadas en los extremos de la torre (Norte – Sur), dos ascensores centrales que permiten una rápida respuesta a los tiempos de solicitud de servicio y los espacios necesarios para los cuartos del shut de basuras.

**Torre 1 En el piso 2** se tienen 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, tres apartamentos tipo C – 69.21m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente y un tipo E – 62.35m<sup>2</sup> aproximadamente; contando con un total de 8 apartamentos; desde el piso 3 al 17 contamos con: 2 apartamentos tipo D – con

59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, 4 apartamentos tipo C – 69.22 m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente y un tipo E – 62.35m<sup>2</sup> aproximadamente, con un total de 8 apartamentos por piso.

**Torre 2 Puntos fijos:** se plantean dos escaleras que se desarrollan de manera transversal, una desde el sótano 2 hasta la cubierta y la otra desde piso 1 a la cubierta transitable, orientadas hacia los extremos del proyecto, dos ascensores centrales que permiten una rápida respuesta a los tiempos de solicitud de servicio y los espacios necesarios para los cuartos del shut de basuras.

**Torre 2 En el piso 2** se tienen 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, cuatro apartamentos tipo C – 69.21m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente y 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente; contando con un total de 8 apartamentos; desde el piso 3 al 16 contamos con: 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, 4 apartamentos tipo C – 69.22 m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente, con un total de 8 apartamentos por piso.

**Torre 3 Puntos fijos:** se plantean dos escaleras que se desarrollan de manera transversal, una desde el sótano 2 hasta la cubierta y la otra desde piso 1 a la cubierta transitable, orientadas hacia los extremos del proyecto, dos ascensores centrales que permiten una rápida respuesta a los tiempos de solicitud de servicio y los espacios necesarios para los cuartos del shut de basuras.

**Torre 3 En el piso 2** se tienen 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, tres apartamentos tipo C – 69.22m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente y un tipo E – 62.35m<sup>2</sup> aproximadamente; contando con un total de 8 apartamentos; desde el piso 3 al 17 contamos con: 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, 4 apartamentos tipo C – 69.22 m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente, y un 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente, con un total de 8 apartamentos por piso.



**Torre 4. Puntos fijos:** se plantean dos escaleras que se desarrollan de manera transversal, donde la norte va desde el sótano 2 hasta la cubierta y la sur desde el piso 1 hasta la cubierta del edificio y un ascensor PMR desde el piso 17 a Cubierta, ubicadas en los extremos de la torre, dos ascensores centrales que permiten una rápida respuesta a los tiempos de solicitud de servicio y los espacios necesarios para los cuartos del shut de basuras.

**Torre 4 En el piso 2** se tienen 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, cuatro apartamentos tipo C – 69.21m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente y 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente; contando con un total de 8 apartamentos; desde el piso 3 al 16 contamos con: 2 apartamentos tipo D – con 59.34m<sup>2</sup> aproximadamente, 4 apartamentos tipo C – 69.22 m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo B – con 75.18m<sup>2</sup> aproximadamente, 1 tipo A – con 94.92m<sup>2</sup> aproximadamente, con un total de 8 apartamentos por piso.

**Sótano 1 y 2:** en ellos se localizan los parqueaderos de residentes y algunos visitantes, depósitos, bicicleteros y los cuartos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones del proyecto.

**Para la torre 4** del proyecto se tienen disponibles 128 unidades privadas de parqueaderos, además se construyeron 25 unidades para visitantes, así como depósitos, los cuales están distribuidos en el sótano 2 y sótano 1.

**Los sótanos** comprenden zonas de parqueadero y depósitos, junto con las diferentes clases de tuberías de energía, comunicaciones, suministro y sanitarias, algunas de las cuales pueden estar ubicadas en el cielo de los depósitos privados, las cuales no pueden ser intervenidas ni empleadas como punto de apoyo o sujeción para ningún fin.

## TENEMOS 5 TIPOS DE APARTAMENTOS ASÍ:

### APARTAMENTO TIPO A 94.92 m<sup>2</sup> aproximadamente

Cuentan con Hall de acceso, baño social, ropas, cocina, salón comedor con balcón, la zona

privada cuenta con: 2 (dos) alcobas auxiliares con closet, baño auxiliar exterior para las alcobas, alcoba principal con vestier y baño privado, integradas por el espacio del hall de alcobas, y una altura libre de 2.32m.

### APARTAMENTO TIPO B 75.18 m<sup>2</sup> aproximadamente

Cuentan con Hall de acceso, baño social, ropas, cocina, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: 2 (dos) alcobas auxiliares con closet, baño auxiliar exterior para las alcobas, alcoba principal con vestier y baño privado, integradas por el espacio del hall de alcobas.

### APARTAMENTO TIPO C 69.22 m<sup>2</sup> aproximadamente

Cuentan con Hall de acceso, baño social, ropas, cocina, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: 2 (dos) alcobas auxiliares con closet, baño auxiliar exterior para las alcobas, alcoba principal con vestier y baño privado, integradas por el espacio del hall de alcobas.

### APARTAMENTO TIPO D 59.34 m<sup>2</sup> aproximadamente

Cuentan con Hall de acceso, baño social, ropas, cocina, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: 2 (dos) alcobas auxiliares con closet, baño auxiliar exterior para las alcobas, alcoba principal con vestier y baño privado, integradas por el espacio del hall de alcobas.

### APARTAMENTO TIPO E 62.35 m<sup>2</sup> aproximadamente

Cuentan con Hall de acceso, baño social, ropas, cocina, salón comedor con balcón, la zona privada cuenta con: 1 (una) alcobas auxiliares con closet, baño auxiliar exterior para las alcobas, alcoba principal con vestier y baño privado, integradas por el espacio del hall de alcobas.

Los espacios cuentan con adecuada iluminación y ventilación.

El acceso al conjunto tanto vehicular como peatonal está controlado por la portería que

hace parte de las zonas comunes. Está ubicado en la CARRERA 75ª # 20 - 31, peatonalmente se accede al lobby que contiene la portería, sala de espera y tres coworking.

Vehicularmente existe una segunda portería ubicada en la zona noroccidental del proyecto, que se encuentra en la etapa 2.

## ZONAS COMUNES

El Roble en la etapa 1 cuenta con un lobby de ingreso, casilleros, coworking, zonas verdes, en la zona de la cubierta de torre 1 se encuentran: dos zonas de BBQ, 4 fogatas, gimnasio biosaludable y zona de yoga. También cuenta con plazoleta en piso 2 totalmente transitable.

El Roble en la etapa 2 cuenta con portería vehicular, parque de mascotas y una parte de la triciclo ruta que se complementa con el de la etapa 4, además de una cubierta cubierta transitable con fogatas, gimnasio biosaludable, zona de yoga y BBQ.

El Roble en la etapa 2 cuenta con portería vehicular, parque de mascotas y una zona verde adyacente a la triciclo ruta, además de una cubierta transitable con fogatas, gimnasio biosaludable, zona de yoga y BBQ. Es de aclarar que la triciclo ruta de la etapa 2 se complementa en la etapa 4."

**El Roble en la etapa 4** cuenta con un parque infantil y una cubierta totalmente transitable con fogatas, gimnasio biosaludable, zona de yoga y BBQ, además del complemento de la zona de triciclo ruta, que se empata con la zona de la etapa 2.

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

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

Este manual, junto con las copias de los planos arquitectónicos, estructurales, hidro-sanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, se anexa al momento de entregar las zonas comunes generales.

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







**EL ROBLE**

**La Felicidad**  
ciudad + viva

## **CAPÍTULO. 2**

# **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**





## REDES Y URBANISMO EXTERNO

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

## SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural implementado en la edificación fue un sistema convencional aporticado (sótano 2 – sótano 1 y piso 1) y un industrializado (piso 2 a la cubierta) cumple con los requisitos del Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y cuenta con certificación técnico ocupacional, emitido por una firma supervisora que estuvo en la ejecución de todo el proyecto.

### CIMENTACIÓN

El proyecto se realizó con base en los estudios geotécnicos y diseños estructurales exigidos y aprobados por la Curaduría Urbana para la aprobación de este tipo de construcciones, en el cual en este caso aplica una placa de supresión aligerada de 1.20m de espesor con pilotes pre-excavados de 43.51m – 23.51 - 20.51m y 18.51m de profundidad.



### ESTRUCTURA

La estructura del edificio está definida como un sistema convencional aporticado que va desde el sótano 2, sótano 1 y piso 1 e industrializado desde el segundo desde el piso 2 a cubierta; este conjunto está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del código colombiano de construcciones Sismo-Resistente, para una zona de riesgo sísmico alto donde se ubica la ciudad de Bogotá. Algunos de los muros divisorios son en mampostería confinada con refuerzos verticales según las recomendaciones de diseño; dado que las pantallas hacen parte integral de la vivienda cumplen una función estructural; son completa y definitivamente inamovibles. **Con lo anterior está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en dichos elementos en los apartamentos.**

Los techos de los inmuebles son placas en concreto de 10 y 12cm de espesor, acabado con pintura color blanco.

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.

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

#### Los concretos utilizados en los elementos estructurales de la etapa 4 son:

$F'c = 4000 \text{ PSI}$ , Pilotaje.

$F'c = 4000 \text{ PSI}$ , Losa de Cimentación.

$F'c = 5000 \text{ PSI}$ , muros de cimentación a nivel inferior piso 1.

$F'c = 4000 \text{ PSI}$ , piso 1 a nivel inferior piso 8.

$F'c = 3000 \text{ PSI}$ , piso 8 a cubierta.

$F'c = 4000 \text{ PSI}$ , para las losas de entrepiso del sótano 2 al piso 1.

$F'c = 3000 \text{ PSI}$ , para las losas de entrepiso del piso 2 a la cubierta.

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

#### Juntas de construcción:

Son juntas construidas entre elementos estructurales y/o no estructurales. Su diseño contempla algunos movimientos o desplazamientos que en nada afectan la integridad de las estructuras.

Estas juntas pueden tener o no tener continuidad estructural, según su diseño.

#### Se pueden dar de varios tipos, según el cambio de material:

1. Concreto - Concreto.
2. Concreto - Mampostería.
3. Mampostería - Mampostería.

Se encuentran construidas mediante rellenos y acabados flexibles (Tipo SIKAFLEX o similar), los cuales permiten su movimiento.

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.

#### Juntas de dilatación:

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

#### Estas juntas se encuentran construidas en:

- Morteros pendientados de cubiertas.
- Placas de contrapiso.
- Acabados de muros y pisos.
- Andenes y plazoletas.

Estas juntas tienen amarres estructurales (refuerzo) pero su aparición o movimiento en nada afectan la integridad de las estructuras. 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.

**En caso de ocurrencia de un evento sísmico, estas juntas trabajarán con diferentes desplazamientos, y con posibilidades de ser averiadas. Por lo tanto, deberán ser revisadas inmediata y detalladamente y restituir su funcionalidad en caso de daño.**





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

## CUBIERTA

Constituida por una placa de entrepiso de 12cm de espesor. Cuenta con un recubrimiento en poliuria en caliente que impermeabiliza y drena las aguas lluvias hacia las bajantes planteadas en el diseño hidrosanitario de la edificación. La cubierta en torre 1, 2, 3 y 4 es transitable contiene las zonas de BBQ y zonas de esparcimiento con fogatas. El acceso a la cubierta es por medio de escaleras y del ascensor PMR, éste es un ascensor hidráulico suministrado por la empresa Fadinmaq,

que posee las siguientes características técnicas: velocidad de descenso de 0.12m/seg, con capacidad de 250Kg, botonera en piso y cabina en acero inoxidable. (Torre 1 y Torre 4).

## FACHADA

Los muros exteriores de fachada están contruidos con ladrillo de arcilla prensado y bloque de arcilla. La mampostería interna en bloque de arcilla No 3 - No 4 - No 5, conformando muros sencillos, en estos se incluyen ductos de ventilación, mochetas y muros divisorios. Sobre los muros se coloca revestimiento con pañete en mezcla de mortero y acabado impermeable, en este caso graniplast en los antepechos de las ventanas, el cual es suministrado por el proveedor COREV con la referencia m-157 y el granicryl se aplica en las culatas y en los muros completos de las fachadas, es del proveedor COREV – referencia X-120.

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

### RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

El suministro de agua potable a las unidades de vivienda es proporcionado por un tanque de almacenamiento y un equipo hidroneumático, el cual suministra el agua a una presión constante en cada unidad de vivienda.





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

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

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

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

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

## RED DE DESAGÜES

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

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

## MEDIDORES DE AGUA

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

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

## REGISTROS

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en el nivel de acceso, dentro de los apartamentos se encuentran ubicados registros de corte de los diferentes recintos, uno en cada baño, en cada cuarto de ropas y en cocina. El agua caliente se controla por registros localizados en el calentador y maneja el suministro de este.

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

## INSTALACIONES PARA LAVADORA

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora y secadora, con las llaves correspondientes de agua fría y caliente como también un punto de gas para la secadora con su respectiva válvula de corte

## SIFONES

Es imprescindible que al sifón se le de uso constante, pues su función principal además de desagüe es evitar que olores molestos se devuelvan; **un sifón sin uso pierde el agua de**

**su sello por efectos de evaporación y deja en tránsito libre dichos olores. Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.**

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

Se recomienda realizar mantenimiento de los sellos hidráulicos de los sifones de los apartamentos y zonas comunes mínimo cada 15 días; las revisiones de operación de estos deben ser validados mínimo cada 2 meses y en época de lluvia mínimo cada semana, con el fin de advertir posibles taponamientos por materiales u objetos extraños que puedan ingresar al sistema e impedir el correcto desempeño. La operación y mantenimiento de este sistema es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial. Para los sifones ubicados en los balcones y terrazas de apartamentos, es responsabilidad del residente realizar el mantenimiento de estos.

## EQUIPO EYECTOR

Para evacuar las aguas lluvias acumuladas a nivel de sótano, se dispone de seis electrobombas sumergibles distribuidas en dos pozos eyectores y un tanque de almacenamiento de agua lluvias; con un tablero de control por cada par de bombas.

Se tiene un equipo eyector para aguas infiltradas que presenta las siguientes características:

### CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

**Líquido de Bombeo:** Agua residual

**Capacidad Total del Equipo:** 60 GPM

**Presión de Trabajo:** 14 PSI

**Cabeza Dinámica Total:** 9.70 MCA

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

**2 Electro bomba(s) BARNES:** NHE 3 10 1 2 220

**Línea:** Sumergible Aguas Residuales

**Tipo de bomba:** Centrifuga

**Tipo de acople:** Mono Bloque

**Materiales de construcción:** Hierro Fundido

**Tipo de impulsor:** Semiabierto

**Tipo de Sello:** Mecánico

**Diámetro de Desc:** 3"

**Tipo de motor:** Eléctrico

**Marca:** Nidec - Emerson

**Potencia:** 1HP

**Velocidad:** 360 RPM

**Voltaje/fases:** 220/3/60Hz

Y dos equipos de aguas residuales, que presenta las siguientes características:

### CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

**Líquido de Bombeo:** Agua residual

**Capacidad Total del Equipo:** 23 GPM

**Presión de Trabajo:** 11.5 PSI

**Cabeza Dinámica Total:** 8.10 MCA

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

**2 Electro bomba(s) BARNES:** NHE 3 10 1 2 110

**Línea:** Sumergible Aguas Residuales

**Tipo de bomba:** Centrifuga

**Tipo de acople:** Mono Bloque



**Materiales de construcción:** Hierro Fundido

**Tipo de impulsor:** Semiabierto

**Tipo de Sello:** Mecánico

**Diámetro de Desc:** 3"

**Tipo de motor:** Eléctrico

**Marca:** Nidec - Emerson

**Potencia:** 1HP

**Velocidad:** 360 RPM

**Voltaje/fases:** 110/1/60Hz

Se recomienda para una larga vida útil de estos equipos hacer aseo y desalojo de sedimentos por lo menos una vez al mes, es necesario un mantenimiento preventivo por lo menos cada dos meses y en temporadas de lluvias, es necesaria una revisión semanal. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

El sistema posee una sirena de alarma que informa que presenta niveles anormales en el pozo y requiere atención inmediata al equipo.

## GABINETES DE INCENDIO

Los gabinetes se encuentran instalados en los puntos fijos, y en diferentes puntos en los sótanos. Están fabricadas en lámina cold rolled calibre 20 con puertas en vidrio de seguridad, pintura electroestática color rojo, y cada uno cuenta con una llave para la apertura de las puertas, martillo rompe vidrios, extintor, manguera conectada la válvula del sistema de RCI y un hacha.

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.

Es recomendable la realización de pruebas periódicas por parte de la copropiedad para garantizar el servicio permanente de estos equipos

## INSTALACIONES DE GAS

### SUMINISTRO

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

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





## MEDIDORES DE GAS

Cada apartamento cuenta con un medidor, los cuales se encuentran instalados en el primer piso (64und) y en la cubierta (64und), donde se indica el consumo del apartamento; éstos son calibrados e instalados por la empresa Gas Natural Vanti, por ende, cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse mediante una carta escrita directamente a Gas Natural Vanti, para que ellos efectúen la revisión y el arreglo correspondiente. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

## REGISTROS

La red de gas de cada apartamento posee 4 válvulas de corte que operan independientemente: en el punto de la estufa, secadora, horno, calentador; las cuales pueden ser cerradas en caso de emergencia o reparación del electrodoméstico, y contiguo al medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

## GASODOMÉSTICOS

Los apartamentos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de una estufa de cuatro quemadores, marca Challenger (quien atiende directamente las garantías respectivas), un calentador de 14 Lts/

min Mabe de tiro forzado, un horno marca Challenger y un punto para secadora.

## REJILLAS Y SISTEMAS DE VENTILACIÓN

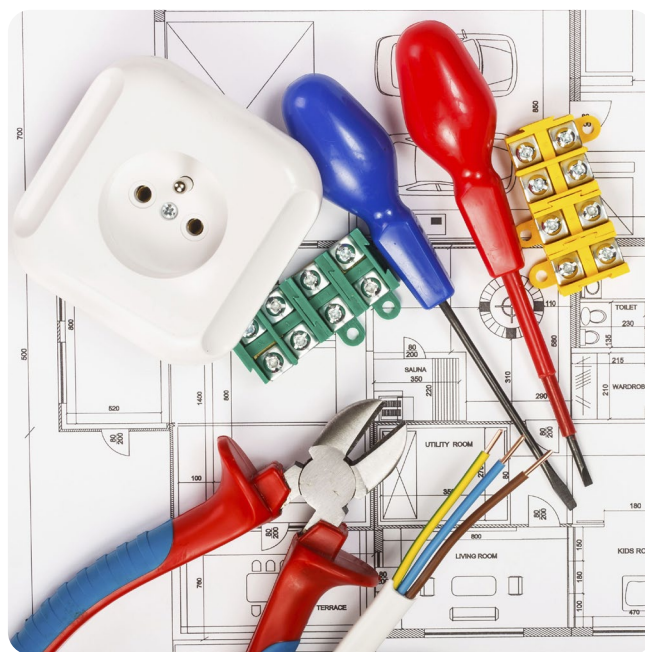
Gas natural solicita una rejilla superior y una inferior en cada recinto en donde este instalado un gasodoméstico, cada rejilla debe tener un área libre de 64cm<sup>2</sup> y estar ubicadas a 30cm del piso terminado y 1.80m del mismo; teniendo en cuenta esto el cuarto de ropas tiene una puerta con dos rejillas de ventilación, el balcón con dos rejillas de 20cm x 20cm y la puerta del calentador es una celosía.

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

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS

### SUMINISTRO

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



## CONTADORES DE ENERGÍA

Son suministrados e instalados por la empresa **ENEL CODENSA**. Los contadores están ubicados en el semisótano del edificio en el cuarto de la subestación eléctrica, e indican el consumo de energía del apartamento, además estos se localizan dentro de unos armarios diseñados especialmente para ellos. **El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración.**

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

## APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos, sistema trifásico, a 220v, ubicado en la zona de ropas.

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

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

## SALIDAS ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomas, balas, interruptores sencillos y dobles; en todos los casos las tomas tienen un voltaje estándar de 110V – 120v, cuentan con un polo a tierra gracias a la malla a tierra del conjunto.

## ILUMINACIÓN

En la vivienda, se ubicaron luminarias, de acuerdo con las necesidades del espacio. En la cocina, sala-comedor, balcón, estudio, vestier y alcobas se instalaron balas de sobreponer tipo led, las balas son de PANEL LED ECO DOWNLIGHT

HOME 4" 6W 6500K SOBREPONER CIRCULAR y en los plafones de baños y cocinas se instalaron de incrustar PANEL LED ECO DOWNLIGHT HOME 4" 6W 3000K INCRUSTAR CIRCULAR.



## SALIDA TELEFÓNICA

La línea telefónica del apartamento debe ser solicitada directamente por cada propietario, este sistema se desarrolla a través de varios ramales que parten de un strip parcial ubicado en el primer piso en cuarto de comunicaciones y otro en una caja de paso ubicada en el punto fijo que reparte hacia los diferentes apartamentos, llegando a la caja PAU que cada inmueble tiene y que de ahí se conecta todos los puntos de comunicación.

## CITÓFONOS INTERCOMUNICADOS

Existe un sistema de citófono con auricular para montaje en la pared, con llamado a central de portería y tecla para ajuste de volumen, que permite comunicación directa con la portería. Al colgarlos, asegúrese de que no queden sueltos, pues el auricular puede caer y golpearse con la pared causándole daños internos.

En la eventualidad que se presente una novedad con el sistema, recomendamos gestionarlo con el proveedor del sistema por medio de la administración en primera instancia. Si el proveedor no realiza una solución eficiente y efectiva a la novedad, por favor contactar con la

línea de Servicio Al Cliente relacionada al inicio del presente manual del usuario.

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

Cabe aclarar que estos equipos tienen un (1) año de garantía desde su puesta en funcionamiento. Si se genera un daño antes de cumplir el año de garantía y es causado por propietarios o la administración, se pierde la garantía y es responsabilidad de la administración realizar el arreglo.

### 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 de las zonas comunes.

El conjunto residencial es veedor de la infraestructura instalada para el servicio de comunicación compuesta por cajas y tuberías instaladas en el sótano 1, además de una canalización vertical y cajas de paso en cada punto fijo, desde donde se distribuye el servicio para cada apartamento.

### DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIO

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

La unidad en los apartamentos está instalada en el

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

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

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

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

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





## ASCENSORES Y PMR

El edificio contará con dos (2) ascensores suministrados por la compañía Estilo, que van desde el sótano hasta piso 16 o 17, según la etapa. Los ascensores están ubicados en la zona central de cada uno de los edificios. Los ascensores para personas con movilidad reducida (PMR) se encuentran ubicados en la torre 1 y torre 4 "únicamente", inicia en el piso 17 y llega a la cubierta transitable, estos son suministrados por el proveedor Fandinmaq.

### TENGA EN CUENTA:

1. Este equipo es parte integral del edificio y, por lo tanto, es propiedad de todos. Se debe cuidar.
2. Elija solo el piso al cual desea ir.
3. Haga un correcto uso del carrito de mercado o similares, evitando golpear puertas o el interior de la cabina.
4. En caso de trasteo, cubra el equipo con la carpa de protección y use los botones de bloqueo de puertas dentro de la cajilla de control.
5. Si ingresa con bebés o mascotas, tenga las precauciones del caso con las puertas del ascensor o ingrese simultáneamente con ellos.
6. No se debe jugar o saltar dentro del ascensor. Esto puede activar el sistema del gobernador de velocidad ocasionando un bloqueo.
7. Mantenga siempre libre de obstáculos las entradas del hall y la cabina.
8. No se debe retener el ascensor en un piso, bloqueando las puertas con objetos.
9. No coma ni fume dentro del ascensor.
10. Presión el botón de alarma solamente en caso de ser necesario.
11. En caso de sobrepeso, el equipo no cierra las puertas, activa una alarma sonora y una visual. El equipo se normaliza cuando se disminuye el peso.

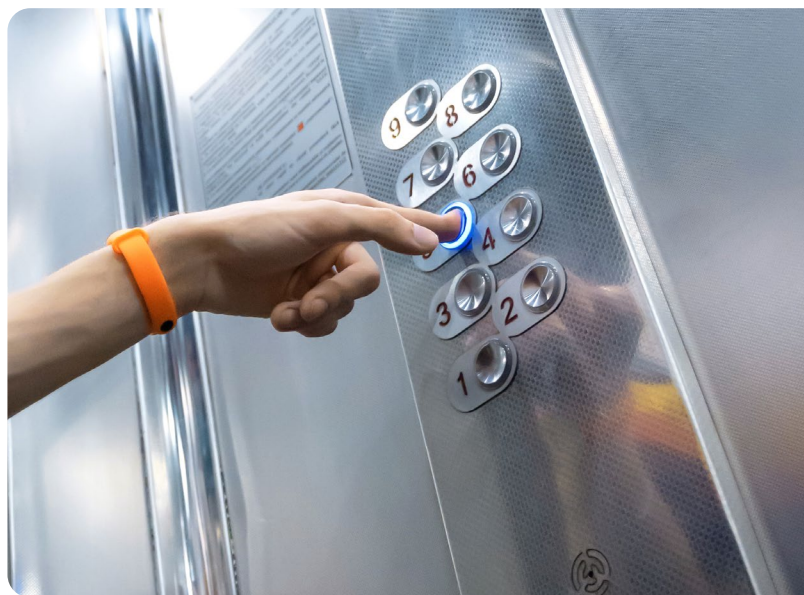
**12.** En caso de falla del equipo, no trate de forzar las puertas. Al oprimir el botón del citófono o intercomunicador, el personal encargado en recepción le responderá y Ud informará sobre lo sucedido.

**13.** Si falla el suministro de energía, el ascensor cuenta con un sistema interno de iluminación e intercomunicador alimentado por baterías que se activa al corto tiempo.

**14.** 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 falla al piso más cercano.

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

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







**EL ROBLE**

**La Felicidad**  
ciudad + viva

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



## MUROS Y PLACAS

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

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

Por el sistema estructural utilizado, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones en su acabado final, las cuales deben estar dentro de las tolerancias de las normas NSR10.

### Precaución

- En los muros macizos se debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos.
- Muros en bloque se debe instalar chazos en las pegas (juntas) y no directamente sobre el bloque.
- Para superficies en drywall se recomienda utilizar **chazos expansibles especiales para este sistema constructivo**, no instalar objetos de mucho peso ya que no están diseñados para soportar, se debe fijar los elementos en las áreas de apoyo, como perfiles.
- Realizar fijaciones utilizando martillos, puede producir fisuras y desprendimiento del pañete, se debe utilizar taladro, y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno.
- Proteja los filos de los muros con esquineros para evitar daños en los trasteos, o por adecuaciones que requiera hacer.

## FISURAS

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

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

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

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

Esto afecta principalmente a: uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción tales como: prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta, etc. Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan dilataciones que inducen estas fisuras.

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

La aparición de fisuras o fallas superficiales es un hecho común que está previsto que ocurra,



y desaparecerán con el repintado que se realiza al primer año. En resumen, se debe esperar como mínimo un año para verificar que no se producirán más fisuras, para luego proceder al resane con masillas elásticas y al repintado de los muros o techos.

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

## TRATAMIENTO DE FISURAS

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

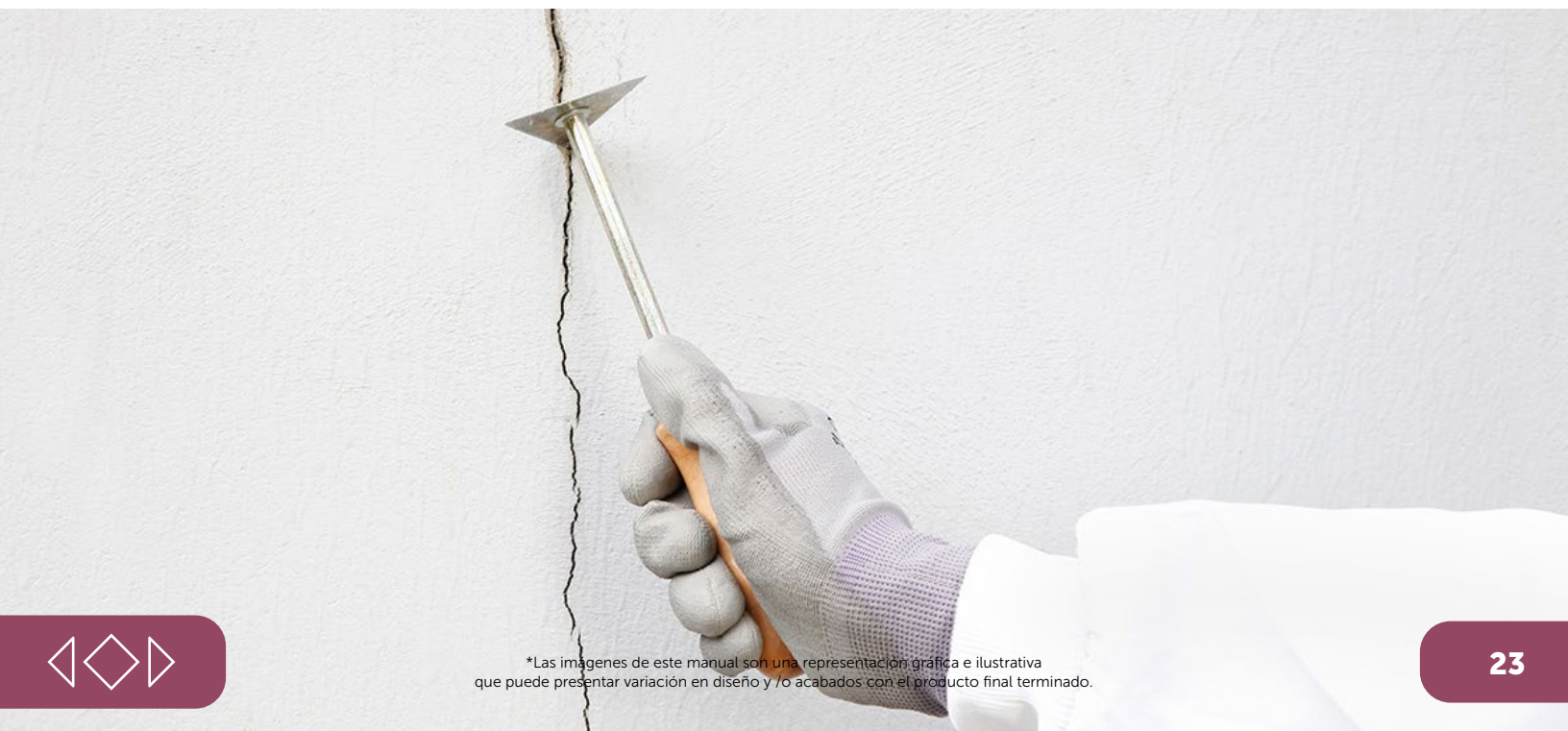
### Mantenimiento

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

- Cuando se presenten las fisuras, deben abrirse con una espátula 2 a 3 mm de espesor y profundidad.
- Aplicar una pasta o material flexible.
- Lijar y pintar todo el muro.

## PINTURAS

- Se debe esperar un mes después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros de ser necesario.
- Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido.
- Se recomienda no instalar cintas u otros elementos adhesivos en los primeros meses de uso del apartamento, toda vez que los acabados se han instalado poco tiempo antes y estos podrían desprenderse.
- No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.
- Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.
- En fachadas utilizar cepillos de cerdas suaves y jabones no abrasivos.
- La fachada debe ser limpiada cada tres años como mantenimiento preventivo. Esta actividad debe ser solicitada por los propietarios y realizada por la administración con personal calificado. No se debe utilizar ácidos para evitar deteriorar la capa de impermeabilizante.
- Tener en cuenta que la pintura es a base acrílica, por lo tanto, no se puede utilizar de base vinílica.



## HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

### (VENTILACIÓN- FILTRACIÓN- CONDENSACIÓN)

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

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

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

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

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

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

conservación de pintura, pisos, etc. Por esta razón en su vivienda encontrara ventanas con celosías en la zona de ropas, y en las ventanas de alcobas tienen un perfil anti condensación ubicados en la parte superior de las ventanas o puertas con el fin de ventilar los espacios.

### Precaución

- No obstruir, sellar o retirar los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, etc.
- Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire en especial en los baños después de utilizar la ducha caliente y en la cocina durante la preparación de alimentos.
- Utilizar la campana de recirculación en la cocina, y en caso se perciba humedad en el techo o paredes producido por el vapor, secar con un trapo.
- Secar ropa en el área destinada para tal fin. No secar ropa en el interior de su vivienda.
- No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
- Limpiar continuamente el polvo, las manchas negras y hongos en paredes y techos, especialmente sus esquinas.
- Evitar las duchas calientes por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo del baño: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.
- Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.
- Hay que recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.



## FILTRACIONES POR CUBIERTA

### Mantenimiento

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

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

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

- En las placas de cubierta, flanches y marquesinas se debe hacer un mantenimiento preventivo para evitar futuras filtraciones.

- Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta y plataforma de primer piso es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar los sellos perimetrales y juntas del sistema, para validar su

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

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

## FILTRACIONES POR VENTANA

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

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



humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

- Revisar el estado y buen comportamiento de los sellos de silicona en el perfil de la ventana, que se encuentre en perfectas condiciones, **actividad que debe realizarse semestralmente**. Si encuentra deficiencias, se debe reemplazar/reponer el sello de silicona.

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

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

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

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

## CARPINTERÍA DE MADERA

Muebles – puertas – cerraduras.

### MUEBLE DE COCINA

Dependiendo de la modificación que cada propietario realizó el mueble de cocina comprende de isla, muebles bajo y muebles alto, en la cual tenemos puertas en aglomerado de 15mm recubierto con:

- Melamínico en Milan.
- Melamínico en Taupe.
- Melamínico en Rovere.
- Melamínico Blanco Alto Brillo.

Cuenta con RIEL EXTENSION TOTAL MEDIANA CIERRE LENTO, las BISAGRA SEMIPARCHE



CIERRE LENTO montaje y desmontaje en la placa sin necesidad de herramientas y correderas de fácil regulación y ajuste, cajones con capacidad de peso de hasta 30 Kg.

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



## PUERTAS DE COMUNICACIÓN

Las puertas de comunicación son elaboradas mediante la técnica de entamborado, constituidas por dos caras o láminas de aglomerado de partículas con acabados en foil decorativo color madera, que van adheridas a un bastidor perimetral de madera con canto en PVC y una estructura en cartón. El marco de la puerta es de lámina de aglomerado con chapilla en foil decorativo en colores Milan o Rovere, según elección de los clientes.



## MUEBLES DE BAÑOS

El mueble de los baños es flotado, con puertas elaborados en madera, tableros aglomerados de astillas con acabados en resina melamínico color milan o rovere y un mesón en mármol Gris Nube.

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

### Precaución

- La melamina es un material de larga duración, pero todo depende de cómo los cuide.





- Para ello debe mantener el ambiente y los muebles continuamente ventilados; pues el agua o exceso de humedad los dañarán. Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.

- No emplear los cajones como escalera, ni colgarse de las puertas.

- Limpiar regularmente con un paño húmedo con jabón suave o detergente líquido o limpiador de muebles y secarlos. No limpiar con varsol, thinner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.

- Las puertas de los muebles no deben abrirse más de 90° para evitar daños tanto en las bisagras como en las puertas.

- No cerrar las puertas con fuerza ya que dañan las cerraduras y herrajes, adicional a esto se desprenderá el mortero del emboquille de los marcos, presentando fisuras en los muros.

- No fuerce las puertas ni cuelgue de ellas pesos considerables.

- Por seguridad, al recibir su vivienda es conveniente instalar en la puerta principal una cerradura adicional, y/o cambiar las respectivas guardas.

## Mantenimiento

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

- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas. Revisar todos los sellos de silicona cada cierto tiempo, ya que se pueden contraer y dejar una ligera separación. Tener especial cuidado entre lavadero/lavaplatos y el tablero; el zócalo del tablero y base la pared y en las uniones entres tableros. Así se impedirá que las filtraciones de agua pudran y deformen el tablero.

## CERRAJERÍA

En la puerta principal es una cerradura con manija Ref: 344 Harlock, en las puertas interiores es una cerradura con manija Ref: 341 Marca Harlock, en baños, vestieres, y zonas de ropas es una cerradura con manija Ref: 342 Marca Harlock.





## Mantenimiento

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

## CARPINTERÍA METÁLICA

Ventanas-Vidrios - Espejos y Divisiones de Baño.

### VENTANERÍA

La ventanería del apartamento ha sido elaborada en su totalidad en aluminio natural anodizado y vidrio flotado crudo claro de diferentes espesores. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el



correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

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



## ESPEJOS

Los espejos ubicados en los baños son calidad Peldar, vidrio flotado de 4mm, con estructura de soporte en tubular de aluminio, silicona neutra y fijación a pared con chazo.

## DIVISIONES DE BAÑO

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

### Precaución

- Las ventanas en especial las de mayor tamaño, deberán accionarse desde la manija y no a través del perfil metálico, ya que se podrían desempaquetar los vidrios.
- No se deben usar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.

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

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

### Mantenimiento

- La parte exterior de las ventanas está sellada con silicona especial para exterior, cuando se realice el aseo, se debe tener cuidado de no levantarla.
- La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada semestre, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente.
- Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios, rieles y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de las naves.
- La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.
- Lubricar los rieles periódicamente con silicona en aerosol o vaselina para facilitar el deslizamiento de las naves.
- Después de bañarse, abra las ventanas para la ventilación del baño, y seque el espejo para evitar que la humedad deteriore el acabado.

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Griferías- Aparatos sanitarios- Sifones - extractor de olores.

### GRIFERÍAS

La grifería lavamanos es mono control Palma – cromo de Grival, la grifería de las duchas de los baños son Palma cromo de Grival, en el lavaplatos contamos con una grifería mono control Koral cromo de Grival, para el lavadero tenemos llave con extensión Cromo de Grival y para las salidas





de la lavadora tenemos Llave lavadora 1/2 X 3/4 pulgada Grival.



## APARATOS SANITARIOS

Los baños de alcoba principal, social y alcobas auxiliares tienen lavamanos Cascada Petit color blanco de Corona. Los Sanitarios son ref.: Smart Redondo color blanco de Corona o alargado.

### 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.

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:

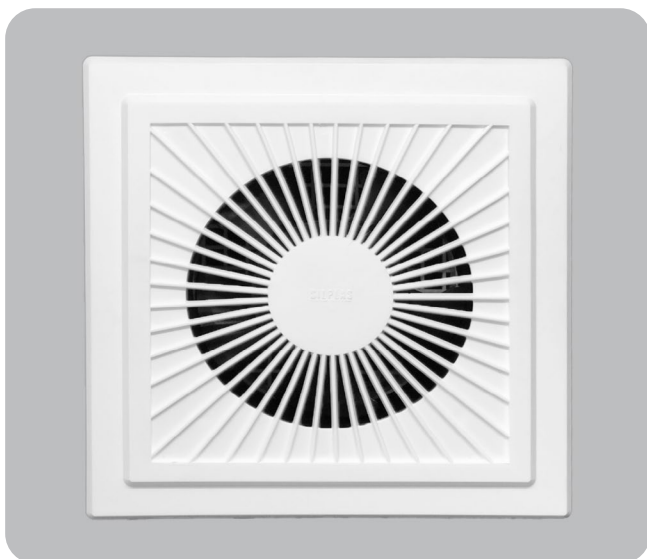
- No vierta o introduzca líquidos corrosivos, aceites, grasas, materiales o residuos sólidos, a los desagües.

- En caso de presentarse “rebose” en los sifones o sanitarios, es muy probable la existencia de obstrucción o taponamiento.
- Solicite a la administración 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.
- Realice des-obstrucción mediante el uso de una “sonda rotativa” de acero o de fibra de vidrio.
- Una vez recuperado el flujo, vierta abundante agua en los sifones y sanitarios, con el fin de realizar un lavado (barrido) de cualquier residuo que hubiera podido quedar en el sistema.

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

## EXTRACTOR DE OLORES

Los extractores para baño son instalados en los baños sociales del apartamento tipo A – serie 27



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

Los extractores instalados están fabricados en material plástico de alta ingeniería; el cual permite que tengan una gran durabilidad y no se deterioren con el paso del tiempo. Posee un motor de ventilación para extraer los malos olores en sitios donde se requiere ventilación forzada; están instalados en determinados apartamentos, según diseño.

## ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERÁMICOS

### GRANITO

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

Debe tenerse en cuenta que las vetas pueden crear efectos sobre el color de la piedra. Clientes que no estén familiarizados con las piedras





naturales podrían esperar que el material pedido sea idéntico a la muestra que les fue enseñada, pero cada plancha puede diferir ligeramente en color y en las vetas. Ciertamente, incluso una sola plancha podrá presentar variaciones de un extremo a otro.

El proceso de pulida, sellado y brillo son procesos mecánicos y químicos que permiten mejorar el comportamiento y el desempeño de la superficie ante los diferentes usos a los cuales puede ser expuesto.

El mesón de la cocina es un mesón blanco dallas con carpintería Rovere y Granito Boston Brown – Gris Ocre en carpintería Milan, al igual que el salpicadero están conformados por piezas de piedras naturales de 10cm pegadas con resinas, junto con enchape.

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



## MESÓN DE BAÑOS

En los baños de alcobas y principal se encuentran instalados mesones en granito es Gris Nube.

### Precauciones

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

## Mantenimiento

- Para Granitos claros, se recomienda realizar limpiezas cada seis (6) meses con químicos certificados, realizar un sellado y encerado. Este proceso debe ser realizado por personas expertas en manejo de piedras naturales.
- Para el aseo diario, limpiar la superficie del tablero con un limpiador de PH balanceado y agua tibia. Echar agua con una toalla o trapo limpio y dejar secar por un par de horas. Los líquidos de limpieza para todo uso generalmente dañarán la piedra o degradarán el sellador, dejándolo susceptible a manchas e incluso a perder sus propiedades. Por eso sólo se recomienda un limpiador de PH balanceado.
- Utilizar los limpiadores especiales para piedras nunca destruirán el sellador. Algunos de ellos tienen propiedades protectoras que refuerzan el sellado y prolongan su duración. Para trabajos más duros de limpieza el utilizar estos limpiadores especiales removerá efectivamente manchas fuertes, pero recuerde siempre ser cuidadoso al emplear el limpiador.
- No utilizar nunca thinner o acetona como liquido limpiador, ya que estos líquidos causaran daño al tablero.
- Sellar la piedra cada año. Asegúrese que el tablero esté limpio antes de que el técnico haga el sellado. Cualquier perforación existente cerca de lavaderos, cocinas empotradas, así como cualquier unión, deben ser igualmente revisadas para prevenir posibles deterioros.





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

## PISOS Y ENCHAPES

### Opción 1:

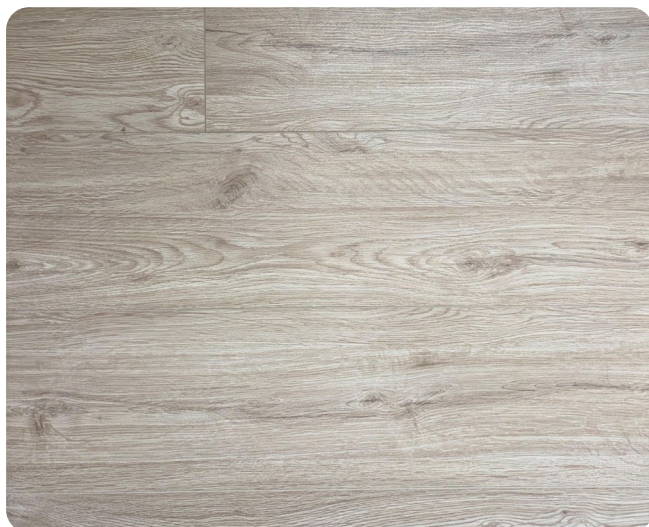
**Piso PVC Maple** de 1,217\*0.178\*2.5mm. De Pegante, Trafico 32 / WearLayer 0,3.



**Especificaciones Accesorios:** Importados, en HDF, Forrados al color del piso.

### Opción 2:

**Piso laminado Pino** de 1,217\*197\*8.3mm. Peso Tablero: Core 890Kg/M3 (Alta densidad de Fibra) HDF.



**Terminado:** Small Emboss surface, (CONTRA BALANCE) Brown Balance Paper, (OXIDO DE ALUMINIO) Over Layer 45 gr M2 Double Click, WITH V- GROOVE (TRAFICO) AC4.

### Opción 3:

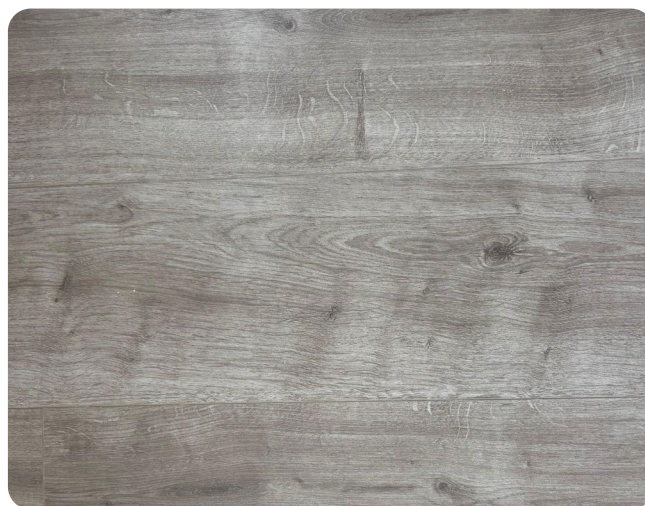
**Piso PVC Avelíñez** de 1,217\*0.178\*2.5mm. De Pegante, Trafico 32 / WearLayer 0,3.



**Especificaciones Accesorios:** Importados, en HDF, Forrados al color del piso.

### Opción 4:

**Piso laminado Trentino** de 1,217\*197\*8.3mm. Peso Tablero: Core 890Kg/M3 (Alta densidad de Fibra) HDF.



**Terminado:** Small Emboss surface, (CONTRA BALANCE) Brown Balance Paper, (OXIDO DE ALUMINIO) Over Layer 45 gr M2 Double Click, WITH V- GROOVE (TRAFICO) AC4.

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

### **Mantenimientos y cuidados**

- El mantenimiento preventivo es mejor que las reparaciones, (Arena y agua pueden dañar sus pisos).
- Proteja la patas de los muebles con un paño protector o felpa para que al moverlos no rallen el piso.
- Utilice cubre alfombras bajo las sillas con rodachinas ya que el movimiento continuo puede deteriorar el piso.
- Cuando se quiera mover cualquier mueble u objeto pesado NO SE DEBE ARRASTRAR, para que no se ralle y deteriore el piso.

### **Protega su piso del polvo y mugre**

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

### **Limpieza diaria**

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

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

### **Precaución**

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



## Mantenimiento

- Para limpiarla diariamente, utiliza una escoba, aspiradora o paño a fin de eliminar las huellas y suciedad, utilice una franela de algodón o un trapero ligeramente húmedo en la misma dirección en que está instalada la tabla.

- Las manchas como pintura, aceite o pegamento, elimínelas con un paño húmedo y un jabón suave.

- Para el aseo no utilice thinner, varsol ya que pueden deteriorar el acabado del piso.

## Mantenimiento diario del piso PVC

- Barrer o aspirar para retirar polvo, arena o partículas que puedan rayar el piso.

- Use una mopa húmeda, no empapada. El PVC no necesita demasiada agua y el exceso puede filtrarse por las uniones.

## Limpieza periódica

- Utilice un limpiador neutro diluido en agua.

- **Evite productos agresivos como:** Cloro o blanqueadores, desengrasantes fuertes, cerámicos (tipo ácido o alcalino), ceras o pulimentos que no sean específicos para PVC.

## Para manchas difíciles

- **Manchas de grasa:** limpie con detergente neutro y agua tibia.

- **Tinta o marcador:** alcohol isopropílico aplicarlo suavemente.

- **Goma o caucho:** frotar con un borrador mágico o alcohol.

## Recomendaciones de uso

- Coloque protectores de fieltro en muebles para evitar rayones.

- Si mueve muebles o electrodomésticos pesados, use mantas o rodillos para no marcar el piso.

- Evite tacones de aguja muy delgados o elementos punzantes.

- No use tapetes con respaldo de caucho, porque pueden manchar el PVC. Prefiere los de fibra o respaldo de vinilo.

## Cuidados ambientales

- Mantenga la habitación con temperatura estable (ideal: 18–27 °C).

- Evite la exposición directa al sol intenso, que puede decolorar el piso. Use cortinas o persianas si el área tiene mucho sol.

- Limpie de inmediato cualquier derrame para evitar manchas.

## Sobre el agua

- El PVC es resistente al agua, pero no es para inundaciones.

- Si ocurre un exceso de humedad: Seque lo antes posible, ventile bien el área, si es piso tipo clic, revise si entró agua entre las juntas.

## Mantenimiento a largo plazo

- Revise cada **6–12 meses** que no haya juntas abiertas.

- Si una loseta o lama se daña, puedes reemplazar solo esa pieza.

- No use vapor o máquinas de vapor: puede deformar el piso.

## PISOS EN PORCELANATO

- Todos los productos cerámicos y porcelánicos son susceptibles al rayado, por lo que es indispensable el uso de tapetes ATRAPA – MUGRE de fibra sintética tipo NOMAD de 3M, de por lo menos el mismo ancho de la puerta, ubicados en los accesos para prevenir el rayado de las piezas. El Porcelanato pulido tiene una absorción inferior al 0,5%. Esta cualidad hace que tenga una alta resistencia al impacto y a la abrasión. Sin embargo, para extender las cualidades estéticas

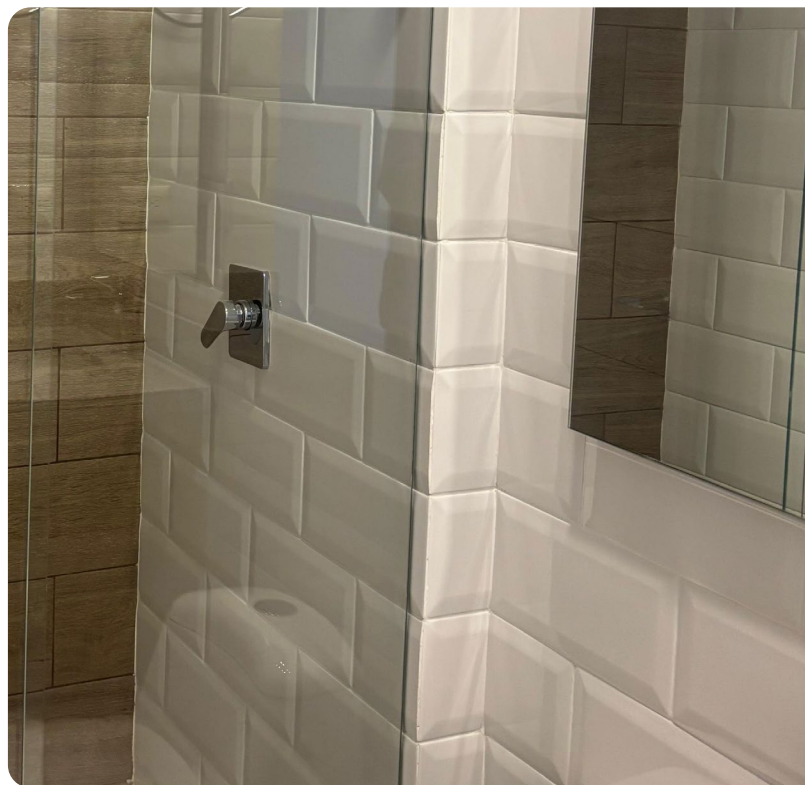
del producto, se recomienda retirar las manchas inmediatamente se produzcan, especialmente cuando son producidas por agentes negros como café, chocolate, tinte, gaseosa, vino, jugo de mora, mango o cualquier cítrico. Para la limpieza se debe utilizar un detergente neutro en baja concentración, de base alcalina y que no contenga abrasivos ni grasas, por ningún motivo se debe utilizar Varsol o cualquier otro detergente con contenido graso o ácido; refriegue con una esponja de nylon o un cepillo de cuerdas suaves, enjuague con agua limpia para remover totalmente el detergente utilizando una aspiradora para seco y mojado, trapeador o toallas. Si el detergente no es removido y se deja secar sobre la superficie, se formará una capa muy difícil de remover. Para lograr un mejor uso, por ningún motivo utilice cera, aceites o productos similares, ya que el Porcelanato no es poroso y puede generar una película difícil de remover. En general para todo tipo de pisos, evite deslizar o arrastrar muebles sobre las superficies, lo cual puede ocasionar rayones permanentes.

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

## PISOS Y ENCHAPE DE MUROS EN CERÁMICA

Los acabados de pisos en baños y ropas (Cerámica Now Gris 30\*60 cm Corona), enchape de muros en zona de ropa (New Eco Plus 19.8\*19.8 Alfa) y baños (Cerámica Brick Blanco Brillante 15.6\*30.5cm; cerámica Chicago Café 20.6\*92.6cm), y pisos de cocina (Atlanta blanco 31.2\*61.3cms) o similares.

Han sido instalados con materiales de óptima calidad, tienen una larga duración si se tienen





cuidados y mantenimiento adecuado para estas superficies. Para su limpieza y mantenimiento podrán utilizarse soluciones jabonosas, aplicadas con esponja no metálica.

### 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.
- Evite dejar caer sobre el piso elementos u objetos pesados como herramientas o utensilios, ya que este tipo de impacto puede causar daños en el piso.
- Recomendamos revisar cuidadosamente las baldosas en el momento de la entrega. En el evento que se encuentren piezas averiadas se deberá solicitar su cambio en el momento de la entrega.
- Tenga mucho cuidado con los biseles para no golpearlos.
- En general para pisos terminados en cerámica y laminados evite deslizar o arrastrar muebles sobre las superficies, lo cual puede ocasionar rayones permanentes.
- No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su remplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.
- En la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, como en el uso de la vivienda se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores.
- No utilice ácidos para el lavado de enchapes en los baños, estos aunque son resientes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento del emboquille.

### Mantenimiento

- El aseo en las baldosas se debe hacer con un limpiador neutro y un buen enjuague; para finalizar seque la superficie hasta dejarla reluciente, esto se hace dos veces por semana durante el primer mes en los enchapes recién instalados, posteriormente todo lo que se necesita es barrerse a diario y brillarse con un trapo húmedo. No es necesaria la aplicación de cera, ya que sólo con la limpieza se mantiene el brillo natural.
- Se debe inspeccionar y re emboquillar el enchape por lo menos cada año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores.
- Se recomienda realizar un sellado al emboquillado con "sellador de juntas", para garantizar una mayor duración y aseo.
- Remueva diariamente el polvo con paños o trapeadores limpios para evitar el percudido del emboquille.
- Por recomendación de los proveedores de porcelanato se deben dejar juntas de dilatación en los pisos, estas serán emboquilladas con materiales de poliuretano a diferencia del resto del emboquillado que es de base cementante, en el caso que se requiera retirar el poliuretano de las juntas de dilatación, por mantenimiento, este debe ser remplazado por un producto igual o similar, para evitar futuros desprendimientos del porcelanato por movimientos térmicos.

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

## LAVADERO

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

### Precaución

- Evite la colocación de objetos calientes sobre su superficie, ya que puede modificar fácilmente su color por degradación pigmentaria.
- Evite golpes cortantes que puedan saltar el acabado incorporado.
- No utilice ácidos ni soluciones químicas por tiempo estacionario, ya que estos atacarían el acabado del producto.
- Se deben retirar los residuos del cemento o yeso con suficiente agua, debido a que la exposición por largos períodos de Tiempo o soluciones de cemento (Lechada o Mortero) o ácidos para limpieza (Muriático), pueden producir decoloraciones en la superficie de la pieza.



## EQUIPOS DE COCINA

Estufa- horno – campana – lavavajillas - Chimenea.

### ESTUFA

CHALLENGER

MODELO SQ 6762 AE GAS

CATEGORIA: I12H3B/P TIPO: A

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

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

- Utilice recipientes cuya base tengan un diámetro igual o ligeramente superior al de los fogones.
- Utilice exclusivamente ollas y sartenes con fondo plano.
- Utilice la cantidad de agua correcta para cocinar alimentos con el recipiente tapado.
- No utilice ollas que sobresalgan por el borde de la placa.

### No utilice:

- Planchas de hierro colado ni cacerolas u ollas de piedra o barro.





- Difusores de calor como rejillas metálicas o de otro tipo.
- Dos quemadores simultáneamente para un recipiente (por ejemplo, un recipiente para pescado).

### Características del producto

Línea / Serie	Cristal Squadra
Referencia Industrial	1.6762.20.01
Código EAN	7705191041452
Tipo de aparato	Cocina de empotrar para uso doméstico
Acabado	Vidrio Negro (.20)
Clasificación energética	A
Consumo energía	262 kWh/mes
Tensión de alimentación	120 V a. c. / 220 V a. c.
Frecuencia eléctrica	50/60 Hz
Presión nominal gas	20 mbar GN / 29 mbar GLP
Número de quemadores	Tres (3) quemadores Semi-rápidos de 1,7KW Un (1) quemador Rápido de 2,8KW
Potencia nominal gas GN	7,9 kW
Parrillas	Cuatro (4) de hierro fundido con soportes antideslizantes de alta resistencia a la temperatura
Categoría	II 2H3B/P
Artefacto tipo	A
Clase	3
Controles	Cuatro (4) perillas frontales metálicas
Dimensiones de empaque	67 cm x 55 cm x 13 cm (F x P x A) F = Frente P = Profundidad A = Altura
Peso neto	11,6 Kg
Peso bruto	13,2 Kg

### Ventajas competitivas

- Quemadores italianos SABAF de alta eficiencia y última generación que reducen tiempos de cocción y ahorran gas entre un 5% y 15% comparado con los quemadores serie II.
- Perillas metálicas que garantizan una mayor vida útil, con diseño ergonómico para facilitar su manipulación.
- Parrillas en hierro fundido con soportes antideslizantes de alta resistencia a la temperatura que garantizan una mayor seguridad y estabilidad

en la manipulación de recipientes comparado con las parrillas convencionales, aportando un toque de distinción y elegancia.

- Encendido electrónico incorporado que permite activar el funcionamiento del quemador automáticamente para cada mando con seguridad y practicidad.

- Empaques anti-derrames de alta resistencia al calor ubicados debajo de las perillas que minimizan filtraciones al interior de la estufa.

- Cubierta en vidrio templado de seguridad con bordes rectos y cantos redondeados, con película de seguridad en aluminio para proteger el vidrio, disipando el exceso de calor de la estufa.

### HORNO

HORNO MIXTO REF HE 22555

Dims. De producto A 59.5 cm x F 59.5 cm x P 54 cm. MARCA CHALLENGER

### Precauciones

- Mantener limpia la tapa del quemador y alrededor de las superficies de las boquillas, la grasa es inflamable y puede generar un incendio
- No utilizar objetos punzantes como cuchillos para retirar restos de alimentos de la superficie de la estufa o el horno.
- Evite al máximo que los alimentos se derramen al cocinarlos; de éste modo el mantenimiento será sencillo.



- No ponga ollas y recipientes mojados sobre las hornillas; así se consume menos gas para el calentamiento.
- No utilice productos abrasivos.
- Recuerde que sus perillas aumentan la temperatura en funcionamiento.
- Antes de encender el gratinador, verifique que NO haya utensilios al interior del horno o en el cajón calentaplatos que puedan verse afectados por el calor.
- No deje de usar guantes térmicos al manipular alimentos calientes y el producto en funcionamiento.
- Nunca deje el gratinador del horno en funcionamiento sin alimentos, esto puede generar un incendio.

## Mantenimiento

- Cuide la superficie de acero con una mezcla de sal y vinagre blanco, frote con un paño suave, enjuague y limpie.
- Limpie la superficie con un paño húmedo.
- Evite derrames de jugos cítricos, vinagres fuertes o condimentos concentrados ya que pueden atacar el acero.
- Limpie el acero cuando esté frío.
- Limpie con un paño húmedo y jabón.
- Las manchas más difíciles las puede eliminar con vinagre. Diluya vinagre en agua y deje hervir. Procede con la limpieza habitual.
- Evite dejar la superficie húmeda.
- Mantenga limpios los quemadores, la cubierta de la estufa y el horno.
- Consultar el manual entregado por el proveedor de estufas, horno y campana para un adecuado uso.
- Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.

## Operación

### Como encender tu Horno

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

### Características del producto

Línea	Hornos mixtos
Referencia Industrial	1.2555.38.04
Código EAN	7705191040158
Tipo de aparato	Horno mixto de uso domestico
Acabado	Acero / Negro
Tensión de alimentación	120 V a.c.
Frecuencia eléctrica	50 / 60 Hz
Potencia eléctrica	915 W
Temperatura máx de cocción	250 °C
Intensidad eléctrica	7,6 A
Potencia sistema de gas	7,19 MJ/h
Resistencia eléctrica	Resistencia doradora de 900 W
Accesorios	Dos (2) parrillas porcelanizadas
Controles	Una (1) perilla para selección de temperatura resistencia Una (1) perilla para el control de temperatura gas Un (1) pulsador de encendido electrónico y luz
Categoría	II2H3B/P
Tipo	A
Capacidad5	2 L
Peso neto2	6,0 Kg
Peso bruto	29,0 Kg
Clasificación energética	A
Consumo energía	6,3 kWh/mes

### Ventajas competitivas

- Iluminación interior.
- Perillas con diseño ergonómico.
- Parrilla porcelanizada (x2).
- Manija negra con soporte que minimizan el calentamiento de la misma.
- Sistema de seguridad que evita el escape de gas en ausencia de llama (termopar).
- Vidrio interno puerta fácilmente desmontable para una mejor y completa limpieza.



- Doble vidrio de seguridad en la puerta para mantener bajatemperatura en la zona frontal del horno.
- Cavidad interna cubierta con esmalte Crystal Clean conpropiedades antiadherentes que permiten una fácil limpieza.
- Quemador de alta eficiencia térmica que permite el ahorro de gas.
- Encendido electrónico incorporado que permite activar elfuncionamiento del horno automáticamente con seguridady practicidad.

EXTRACTOR

EXTRACTOR TIPO ISLA CX4100  
Dims. de producto F 60 cm x A 19.5 cm x P 30.3 cm.  
MARCA CHALLENGER

Frente de acero de 60 cms, 1 motor de 110W de 2 velocidades de operación, controles laterales, iluminación en la zona de trabajo con bombillo incandescente, filtro antigrasa lavable y filtro textil de carbón activado, didponible para operación con ducto o recirculación interna.

Dimenciones del producto:

Frente 60 cms, alto 19.5cms y profundidad 30.3cms.

- Campana telescópica extraplana con frente en acero inoxidable o en cristal negro de 60 cm de fácil limpieza embebida en el mueble de la cocina creando un ambiente elegante, cómodo y agradable.
- Motor con tres velocidades de operación que garantiza una evacuación eficaz de vapores y olores.



- Encendido y apagado automático de la iluminación LED al momento de la apertura y cierre de la visera de la campana.
- Control manual lateral tipo corredera de 4 posiciones que permite seleccionar las diferentes velocidades con apagado automático del motor al cerrar la visera de la campana.

Características del producto

Línea		Telescópica
Referencia Industrial	Acero	1.4100.73.01
	Cristal	1.4100.20.01
Código EAN	Acero	7705191019628
	Cristal	7705191019635
Tipo de aparato		Campana telescópica
Acabado		Acero inoxidable (73.01) cristal (20.01)
Tipo de extracción de los vapores		Interna / externa
Tensión de alimentación		120 V a. c.
Frecuencia eléctrica		50/60 Hz
Potencia eléctrica		113 W
Potencia iluminación		1.5 W c/u
Tipo de iluminación		LED
Iluminación		Dos (2) bombillos
Potencia del motor		110 W
Cantidad Motores		Uno (1)
Velocidad del motor		Tres (3)
Capacidad de aspiración		250 m³ / h
Diámetro ducto		100 mm
Filtro carbón activado		Uno (1) textil de carbón activado
Filtro atrapagrasas		Uno (1) malla de aluminio lavable
Dimensiones de empaque		65,0 cm x 35,5 cm x 23,0 cm (F x P x A)
Peso neto		6,6 Kg
Peso bruto		7,6 Kg
Altura mínima de campana respecto a parrilla de cocina		65 cm

Ventajas competitivas

- Campana telescópica extraplana con frente en acero inoxidable o en cristal negro de 60 cm de fácil limpieza embebida en el mueble de la cocina creando un ambiente elegante, comodo y agradable.
- Motor con tres velocidades de operación que garantiza una evacuación eficaz de vapores y olores.
- Encendido y apagado automático de la iluminación LED al momento de la apertura y cierre de la visera de la campana.
- Sistema de fácil acceso al interior de la campana para mantenimiento y limpieza.

- Malla en aluminio atrapagrasas.
- Filtro de carbón activado textil que retiene los olores.
- Control manual lateral tipo corredera de 4 posiciones que permite seleccionar las diferentes velocidades con apagado automático del motor al cerrar la visera de la campana.
- Uso en cocinas de 2 - 3 y 4 puestos ( con frente máximo de 60 cm).

CALENTADOR

Calentador de Tiro forzado **CMD14TFBC Mabe**



Especificación calentadores de agua.

Capacidad	14 Lt.
Color	Blanco
Display	Si
Encendido baja presión	Si
Servicios	2 servicios
Tipo	Paso
Tipo de encendido	Automático
Tipo de gas	Gas Natural

INSTALACIONES DE GAS

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

Precauciones

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

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

VENTILACIÓN PARA GASODOMÉSTICOS

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



- Por ningún motivo instale puerta en la zona de la cocina y ropas, está totalmente prohibida por Gas Natural su instalación ya que esta permite la evacuación de los gases tóxicos ocasionados por la combustión de los gasodomésticos.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

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

Precauciones

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



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

PINTURAS

PINTURA INTERIOR

Sobre los muros se ha aplicado estuco y vinilo tipo 1 y 2 marca Pintuco.

El techo se entrega terminado Pintura tipo 2 marca Pintuco.

PROPIEDAD / MÉTODO	VALOR	UNIDAD
Color	Blanco	
Blancura	77	% WB
Brillo Especular 60° / 85°	3.0 / 5.0	UB
Viscosidad 25°C ASTM D562	120 – 125	KU
Densidad ASTM D1475	5.52 - 5.62	Kg / gal
pH	8.5 – 9.5	pH
Solidos por volumen	34.8 +/-2	%
Solidos por peso	60 +/-2	%
Poder cubriente (RC) %	≥ 98.2	%
Lavabilidad	≥ 50	%
Resistencia a la abrasión	≥ 60	Ciclos

## Precauciones

- Se debe esperar un mes después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros de ser necesario.
- Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido.
- No utilizar detergentes, cloro o productos abrasivos ya que pueden deteriorar la pintura.
- Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.
- Tener en cuenta que si va a pintar el apto de algún tono o realizar retoques utilizar pintura acrílica marca COREV o similar.

## PINTURA FACHADA

Sobre estos se ha aplicado Graniacryl X120 marca Corev, y esgrafiado M157 marca Corev.

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



## SHUT DE BASURAS

Los Shut de basuras, tienen las siguientes características:

Ductos circulares contruidos en lámina galvanizada cal 18.

Las boca-shut ubicadas en cada piso son en acero inoxidable .433 X.49 tipo SOCODA.

- Evite arrojar cajas de cartón, escombros, etc. Este material deberá ser conducido por escaleras o ascensor directamente al cuarto de basuras ubicado en el Sótano.
- Programar lavados del shut cada 20 días valiéndose de la flauta o punto hidráulico colocado en la parte superior del ducto, con el fin de evitar acumulación de malos olores.
- Revisar constantemente que las tapas del shut estén cerrando bien y permanezcan cerradas.
- Evita que los usuarios apoyen las bolsas sobre las tapas para evitar deformaciones en la lámina las cuales evitan que ajusten bien en el momento de cerrarlas.
- Se recomienda no botar por el shut, basuras de dimensiones mayores a las que puedan ocupar el espacio.





## RECOMENDACIONES GENERALES

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

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

## TABLA DE PERIODICIDAD PARA EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
<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 AÑOS
<b>LUBRICAR</b>	
Bisagras	CADA 2 AÑOS



**EL ROBLE**

**La Felicidad**  
ciudad + viva

## CAPÍTULO. 4

# GARANTÍAS





## GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTORA

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

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

## TIEMPOS DE GARANTÍAS

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.

### TRATAMIENTO DE FISURAS

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura, una vez el inmueble cumpla el año de haber sido recibido, finalizando con esta actividad el ciclo de garantías del inmueble.

Se realizarán tratamientos de fisuras en los muros y placas donde se evidencie este fenómeno únicamente.

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

Únicamente se repararán 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.

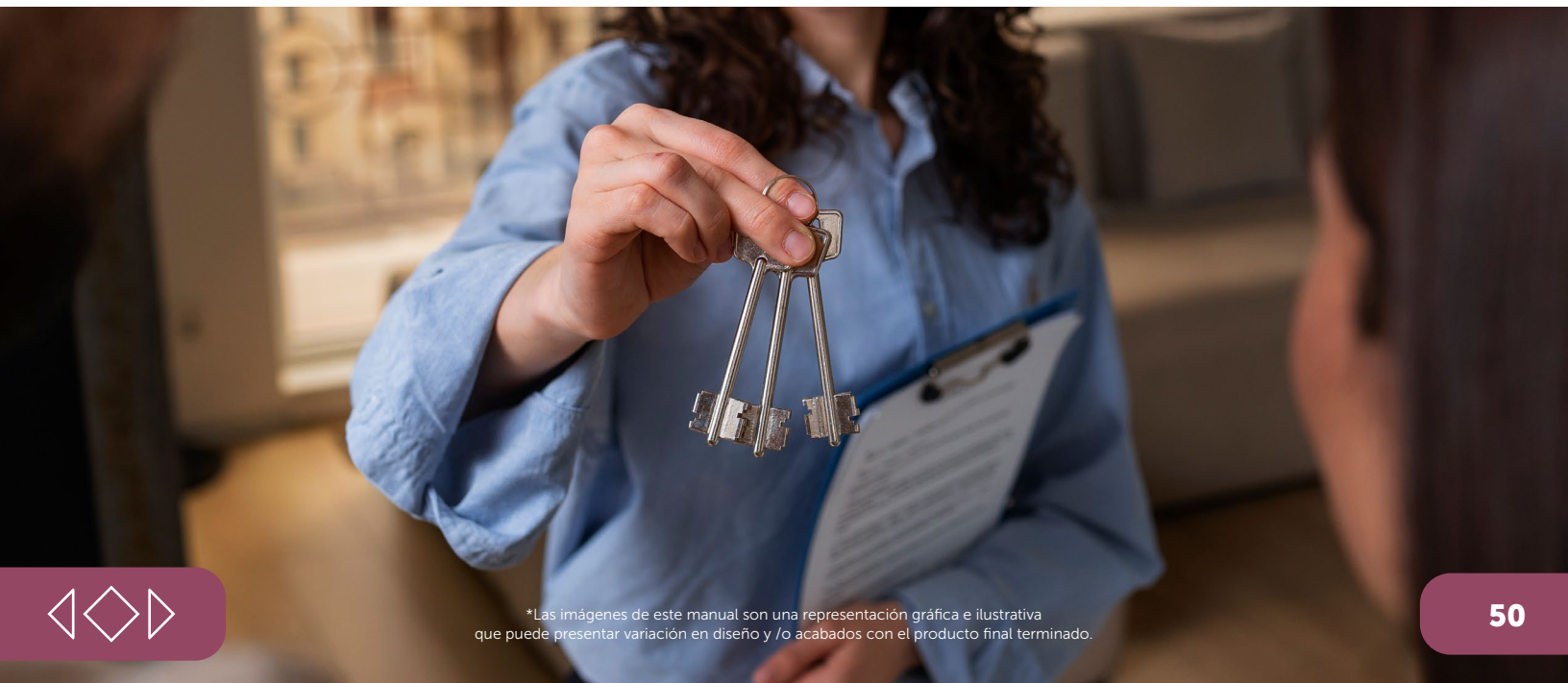
- A los 12 meses el residente de post-venta le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.



- En los muros que el propietario cambie el color deberá suministrar la pintura al momento de realizar el tratamiento de fisura de lo contrario no se podrá realizar esta actividad.
- Únicamente se repararan y pintaran los muros donde se encuentren fisuras, Dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.
- Acabados que instale el propietario, como estucos venecianos enchapes en pisos, muros, cornisas, molduras etc., no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario.

## SALVEDADES

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



## MANTENIMIENTO PERIÓDICO

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

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

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

## PERDIDA DE GARANTÍAS

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

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

## SIN GARANTÍA

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

En todas las viviendas:

- Aparatos eléctricos externos: tomas, rosetas, balas, interruptores, timbre, etc.
- Vidrios y espejos.
- Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.
- Acabados en muros y cielo raso placas.
- Lavaplatos.
- Lavadero en fibra de vidrio.
- Aparatos y porcelana sanitaria.
- Grifería.

- Mesones de baño y cocina.
- Carpintería de madera.
- Carpintería metálica: ventanearía.
- Pisos y enchapes.
- Cerraduras.
- Perfiles metálicos.

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

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas comunales, parabólicas, T.V. y cable antes de la entrega de zonas comunes a la copropiedad. (Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica causan daños en cubiertas y fachadas).

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

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

## CÓMO REALIZAR UNA SOLICITUD DE 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, a continuación, se presenta el procedimiento del canal de comunicación para lograr la mejor eficacia a los reporteros y observaciones presentadas en el apartamento:

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

**SAC:** (601) 755 1535

**Correo electrónico:**

**[servicioalcliente@constructoracolpatria.com](mailto:servicioalcliente@constructoracolpatria.com)**

**Oficina central Bogotá**

**Carrera 54A No. 127A – 45**

**Nuestro horario de atención:**

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

Desde la Dirección de Experiencia de Cliente, el analista de experiencia de cliente, al recibir el requerimiento, procederá a radicar el requerimiento y validadas las garantías se agenda la respectiva visita evaluativa.

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

El profesional de 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 postventas de acuerdo a la disponibilidad del propietario.

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

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

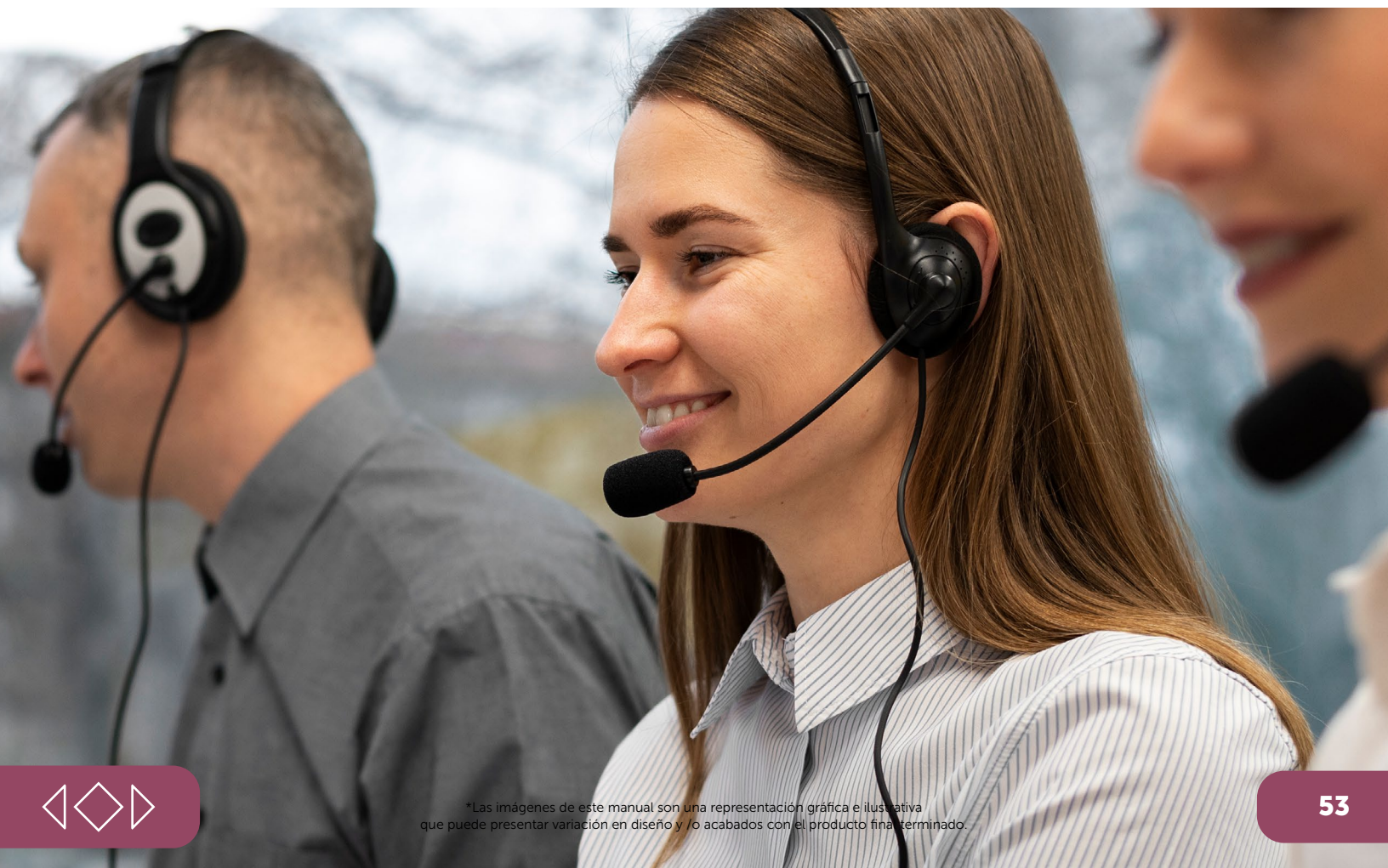
**Recuerde que toda radicación tiene un tiempo de respuesta de 15 días hábiles.**

### RECOMENDACIÓN IMPORTANTE

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

Algunos de los ajustes y dudas que tenga, podrán ser resueltos por usted mismo consultando las recomendaciones del presente Manual.

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







# EL ROBLE

La Felicidad  
ciudad+vida

## CAPÍTULO. 5 PLANOS BÁSICOS Y PROVEEDORES



## APARTAMENTO TIPO A

16 o 15 apartamentos (según etapa)

Área Total Construida 94.92 m<sup>2</sup>

Este plano es material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



Apartamento con cocina tradicional



Apartamento con cocina abierta

## APARTAMENTO TIPO B

16 o 15 apartamentos (según etapa)

Área Total Construida 75.18m<sup>2</sup>

Este plano es material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



Apartamento con cocina tradicional



Apartamento con cocina abierta



## APARTAMENTO TIPO C

63 o 60 apartamentos (según etapa)

Área Total Construida 69.21 m<sup>2</sup>

Este plano es material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



Apartamento con cocina tradicional



Apartamento con cocina abierta

## APARTAMENTO TIPO D

32 o 30 apartamentos (según etapa)

Área Total Construida 59.34 m<sup>2</sup>

Este plano es material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



Apartamento con cocina tradicional



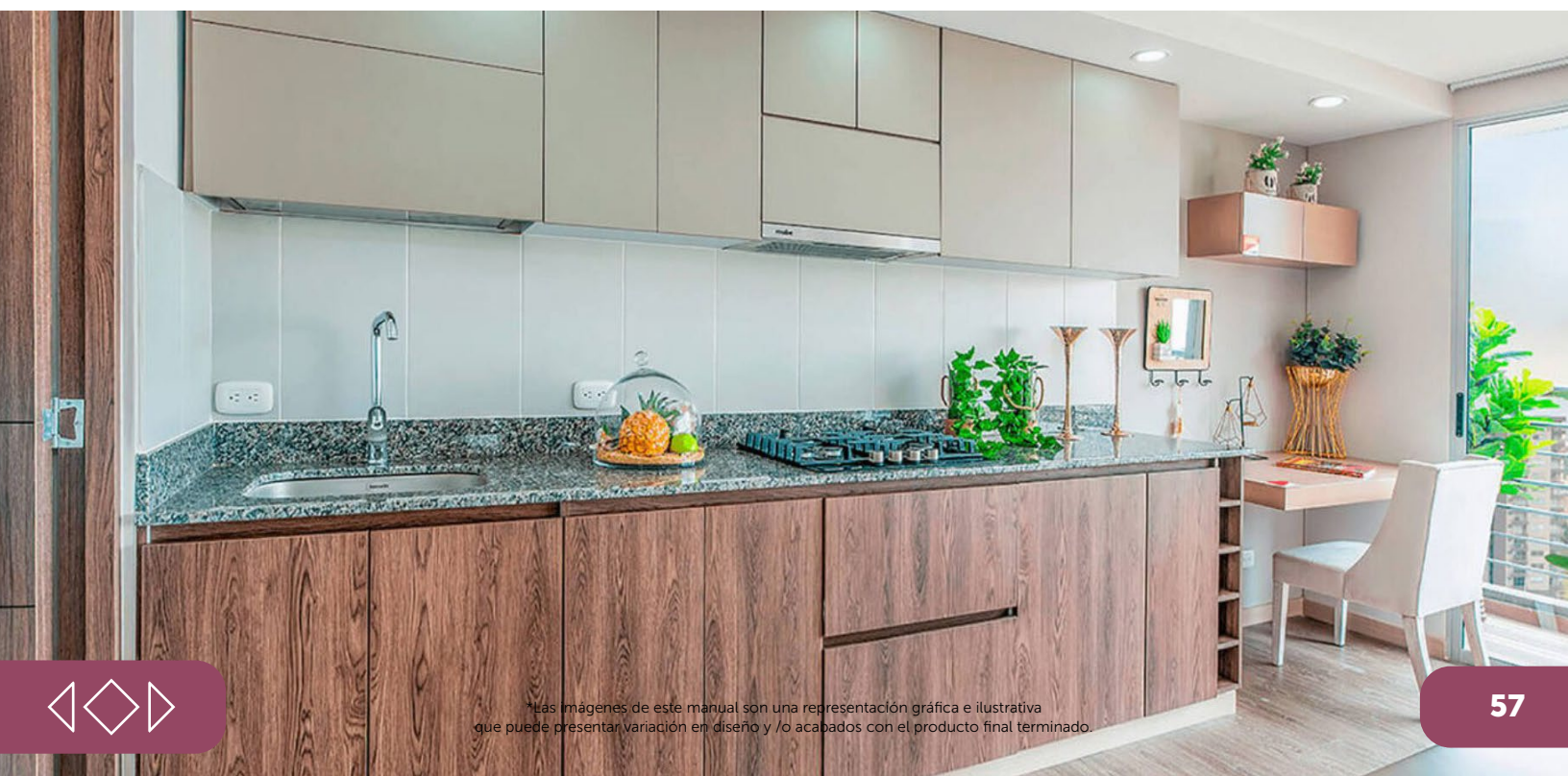
Apartamento con cocina abierta

## APARTAMENTO TIPO E

1 apartamento (según etapa)

Área Total Construida 62.35 m<sup>2</sup>

Este plano es material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



## LISTADO DE PROVEEDORES

SUMINISTRO	ESPECIFICACIONES	PROVEEDOR	TELÉFONO	DIRECCIÓN
APARATOS SANITARIOS				
Lavaplatos	Lavaplatos Ideal Submontar 55 x 43	SOCODA	01 8000 941046	Cra. 13A N° 28-38 Of. 233 Bogota
Lavamanos baños Sanitarios	De incrustar Cascade Petit color blanco Smart Alongado- Redondo - Oporto color blanco	CORONA	018000 512 030	Autopista Nte. #128B-41
ACABADOS CERÁMICOS Y LAMINADO				
Piso apartamento	(Opción 1) Piso PVC Maple de 1,217*0.178*2.5mm (Opción 2) Piso laminado Pino de 1,217*197*8.3mm (Opción 3) Piso PVC Avelíñez de 1,217*0.178*2.5mm (Opción 4) Piso laminado Trentino de 1,217*197*8.3mm	EUROLAMINADOS	637 7912	Av. Cra. 9 #103-25
Piso cocina, ropas y baños Enchape Salpicaderos ropas Enchape muro baños	Atlanta blanco 28.3 x 56.6 Cerámica Now gris 30*60 Cerámica New eco plus 19.8*19.8 – Alfa Cerámica Brick Brillante 15*30cm, Porcelanato Rectificado Chicago Café 19.5*88cm	CORONA ALFA CORONA	018000 512 030	Autopista Nte. #128B-41
Enchape balcones	Etrusca color Mocca y Sahara	ALFA		
CARPINTERÍA DE MADERA				
Puerta principal Puerta de alcobas Puertas baños Closet	Puerta ref. arquitectónica entamorado color Rovere - Milan, Marcos en lámina MDP RH, color Rovere - Milan	MADECENTRO	(572) 444 2125 (572) 444 2124	CARRERA 23 # 57 – 74 El Trébol - Cali
CERRADURAS				
Alcobas Baños Acceso	Cerradura con manija Ref: 341 Marca Harlock Cerradura con manija Ref: 342 Marca Harlock Cerradura con manija Ref: 344 Harlock	ELEMENTO ARQUITECTONICO	316 285 0438	Carrera 15 # 97-34 Local 101
DIVISIONES DE BAÑO Y ESPEJOS				
Divisiones de baño	División de baño en vidrio templado incoloro 6mm, traslapada, con fijación a muro	GLASSVE S.A.S	601 2257532	CL 74 55 17
Espejos	Espejo flotado de 4mm, con estructura de soporte en tubular de aluminio, silicona neutra y fijación a pared con chazo expansivo de 3/8 * 2"	RUPLAST	601 3470037	Carrera 22 No 67 - 30
EQUIPOS DE COCINA / GASODOMESTICOS				
Estufa Horno Extractor Calentador	MODELO SQ 6762 MODELO HE 22555 TIPO ISLA CX4100 CMD14TFBC	CHALLENGER MABE	4256240 3102996975	Diagonal 25G No. 94 – 55 Car. 78# 8B – 34
GRIFERÍA				
Grifería lavamanos baño Grifería ducha baños Grifería lavaplatos Grifería lavadero Grifería Lavadora	Grifería lavamanos mono control Palma Grifería ducha Palma Grifería lavaplatos mono control Koral Llave de cocina con extensión Cromo de Grival Regulación con manija palanca Cromo de Grival	CORONA	018000 512 030	Autopista Nte. #128B-41
GRANITO				
Mesón cocina Mesón baños	Mesón Blanco Dallas gris ocre Mesón gris nube	GRAMARTE	527 2097	Calle 163ª # 22 -39
LAVADERO				
Lavadero	Polycuarzo con poceta de 60*60 cm Color blanco	FIRPLAK SA	444 1771 Medellín	Calle 29 #41 – 15 Itagüí
PINTURA				
Pintura muros Pintura techos Pintura punto fijo Fachada	Base vinilica tipo 1: 2 manos Tipo 2 + final mano Tipo 1 Base vinilica tipo 2 a 3 manos color blanco Base vinilica tipo 1: 2 manos Tipo 2 + final mano Tipo 1 Pintura Graniacryl y Esgrafiado	PINTUCO COREV	01 8000 111247 742 8377	Cl 19ª #43B – 41 Medellín Cl. 99 #49-38, Bogotá
VENTANERÍA				
Ventanas puertas ventanas	En Aluminio natural adonizado con vidrios flotado crudo claro y el vidrio para las ventanas de los baños tipo gravado llovizna.	ALCO	310 469 0057	Parque empresarial de occidente k.m 1.9 vía Bogotá - Funza, Bodega 84
INCRUSTACIONES				
Jabonera Toallero Portarrollo	Juego de Incrustaciones Koral X 3 piezas	CORONA	018000 512 030	Autopista Nte. #128B-41





**EL ROBLE**

**La Felicidad**  
ciudad + viva

## **CAPÍTULO. 6**

# **CONSTRUYENDO VECINDAD**



Preparándonos para su llegada hemos desarrollado este capítulo, el cual tiene como objetivo ayudarle a conocer sus responsabilidades y deberes como copropietario. Orgullosos les damos la bienvenida a su nuevo hogar, los cuales se encuentran aquí descritos y de manera detallada en el Reglamento de propiedad horizontal.

## **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:** 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.

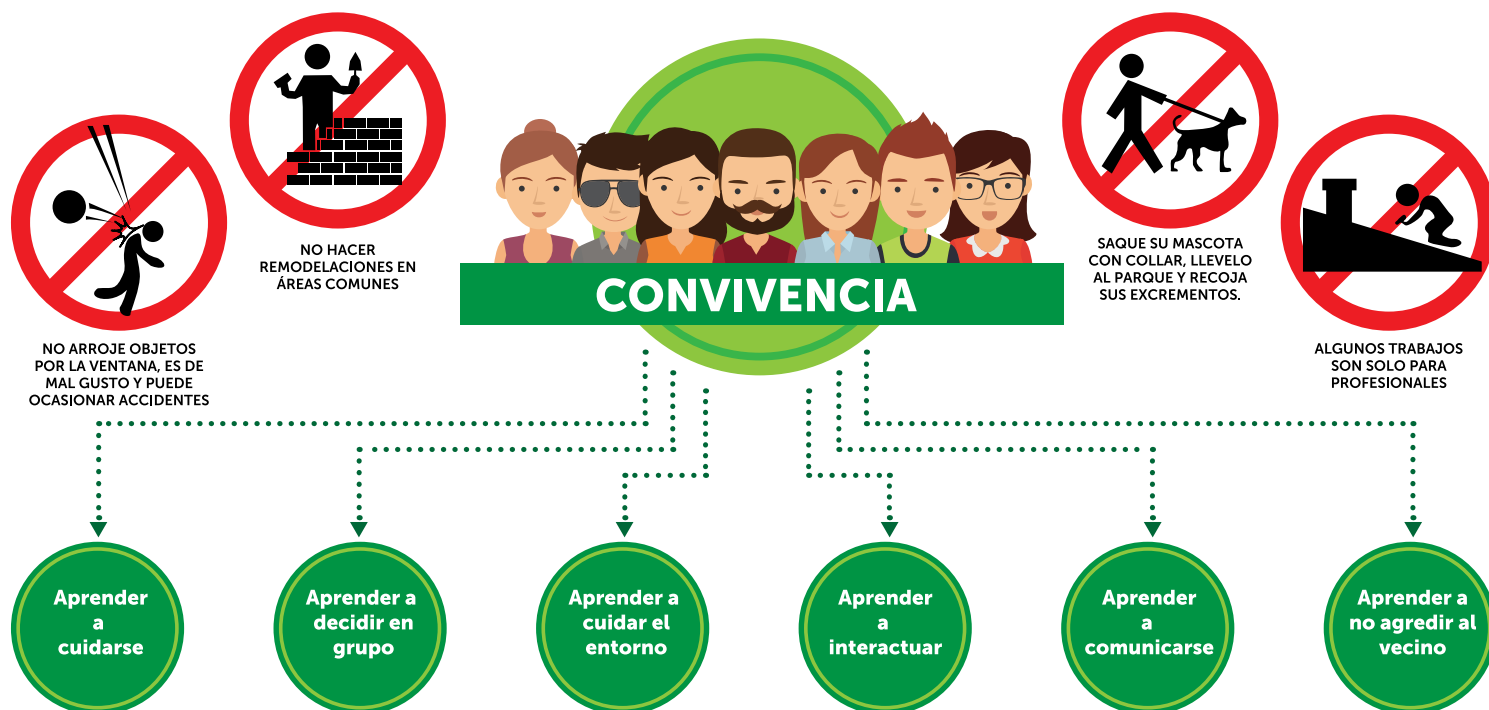
**Comité de Zonas Comunes:** Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

**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 nombrada por Constructora Colpatria como propietario inicial y quienes deberán cumplir con las funciones de administración de la copropiedad hasta que se haya entregado y enajenado un número de viviendas que representen el 51% de coeficientes de la etapa 1.

## TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

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



## QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

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

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

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

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

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

## RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

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

**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 a las canecas**



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



**En bolsa blanca van los residuos 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**



# GRACIAS!

Constructora Colpatria S.A.S

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

Línea gratuita 018000119080

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

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

Fecha de edición: Febrero 2026



**COLPATRIA**  
CONSTRUCTORA

