



TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

MANUAL DE USUARIO ETAPA II

BIENVENIDO



COLPATRIA
CONSTRUCTORA

ESTIMADO CLIENTE

BIENVENIDO A CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

Nuestra intención es compartir este Manual que tiene como propósito darle a conocer las especificaciones de los materiales con 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 en nuestro a través de nuestros canales de comunicación, llamando **SAC (601)7551535 en Bogotá; Línea Gratuita 018000119080** resto del país o en nuestras oficinas principales en la **carrera 54ª- No. 127ª- 45** Bogotá D.C. o al correo **servicioalcliente@constructoracolpatria.com**.

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



INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Nombre de Proyecto TIERRA LINDA DEL VALLE

Fase (2) DOS

Área apto TIPO A Área construida 73.27
Área común 7.67
Área privada 65.6
Área balcón 4.56

Área apto TIPO B Área construida 83.78
Área común 9.05
Área privada 74.73
Área balcón 6.11

Área apto TIPO B1 Área construida 83.78
Área común 9.05
Área privada 74.73
Área balcón 6.11
Área terraza 2.04

Direcciones Calle 47B No. 122-25

Sector Sur de Cali

SERVICIOS PÚBLICOS

EMCALI E.I.C.E E.S.P 177.
Línea de atención al cliente Página Web: www.emcali.com.co

GASES DE OCCIDENTE S.A E.S.P 418 7300 Emergencias 164.
Línea de atención al cliente Página Web: www.gdo.com.co

CONSTRUCTORA COLPATRIA

Teléfono SAC (601) 755 1535

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 Colpatria 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 Colpatria 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"

Fecha de impresión: Diciembre de 2025.

CONTENIDO

Capítulo 1 DESCRIPCIÓN GENERAL

5

Localización

6

Vías de acceso

6

Composición general

6

Zonas Comunes

7

Capítulo 2 SISTEMA ESTRUCTURAL

12

Redes y urbanismo externo

13

Sistema estructural

13

Cimentación

13

Estructura

13

Cubierta

14

Fachadas

16

Instalaciones hidráulicas y sanitarias

17

Instalaciones de gas

20

Instalaciones eléctricas, televisión y telefónicas

22

Capítulo 3 EQUIPOS ESPECIALES

25

Equipo hidroneumático

26

Equipo eyector

26

Equipo de bombeo contra incendio

26

Red contra incendio

27

Gabinete de incendio

30

Planta eléctrica de emergencia

30

Detección y alarma contra incendios

30

Ascensores

31

Capítulo 4 MANTENIMIENTOS GENERALES

34

Filtraciones por cubierta

35

Instalaciones eléctricas, televisión y telefónicas

35

Detector de humo

36

Muros y placas

36

Humedad y condensación

38

Carpintería de madera

40

Carpintería metálica

44

Instalaciones hidráulicas y sanitarias

50

Acabados en enchape

54

Equipos de cocina

57

Instalaciones de gas

60

Cuarto de basuras

61

Tabla de periodicidad de mantenimientos

62

Capítulo 5 GARANTÍAS

63

Garantías ofrecidas por la constructora

64

Salvedades

64

Tiempos de garantía

64

Sin garantía

65

Cómo realizar una solicitud de post venta

66

Capítulo 6 PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS

68

Listado de proveedores

69

Planos básicos

70

Capítulo 7 CONSTRUYENDO VECINDAD

73

Tareas de la administración

74

Derechos de los Propietarios

74

Obligaciones de los Propietarios

74

Definiciones

75

Glosario

76

Tips para Aprender Convivencia

77

Reciclaje y Correcta Separación de las Basuras

78



TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 1 DESCRIPCIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial **Tierra Linda Del Valle** se encuentra ubicado en un punto estratégico en el sur de Cali en el sector El Hormiguero, Calle 47B N°122-25, En la ciudad de Santiago de Cali.. El proyecto Tierra linda del valle se encuentra cerca de las mejores universidades, colegios, clínicas y conjuntos residenciales ubicado en la Carrera 122 entre Calle 47B y 48, en el sur de Cali.

VÍAS DE ACCESO

El proyecto cuenta con una vía principal la carrera 122, la cual permite conectar con las calles 47B y 48, donde se ubica la portería con entrada peatonal y vehicular al **Conjunto Tierra Linda Del Valle**.

COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto residencial Tierra Linda del Valle está compuesto por seis torres de 11 pisos cada una, con un total de 264 apartamentos. Cada torre cuenta con 44 apartamentos, distribuidos en cuatro por piso.

DISTRIBUCIÓN POR FASES

El proyecto se desarrolló en tres fases:

Fase 1 (Torres T1 y T2):

Incluye la construcción de dos torres residenciales.

Se complementa con la portería principal, Unidad Técnica de Basuras, gimnasio, espacio de



coworking, planta de emergencia, subestación eléctrica, tanques de agua potable y RCI, tanques SUD 1 y 2, zonas comunes y parqueaderos, pista de trote, andenes y jardines.

Fase 2 (Torres T3 y T4):

Comprende la construcción de dos torres adicionales.

Se suman la zona de BBQ, el salón social, la piscina para adultos y niños, Andenes y jardines además de zonas comunes y parqueaderos.

Fase 3 (Torres T5 y T6):

Finaliza el proyecto con la construcción de las dos torres restantes.

Se incorporan 19 locales comerciales en un edificio de un piso, Pista de trote, andenes, jardines y parqueaderos.

El proyecto cuenta con una superficie de parqueaderos (descubiertos) ubicados a nivel del proyecto, 264 parqueaderos para residentes que sirven a las tres (3) fases del proyecto, según la asignación que se realiza en la escritura de transferencia, 51 parqueaderos de vehículos sencillos para visitantes de los cuales dos (2) parqueaderos son habilitados para personas con movilidad reducida (descubiertos) y once (11) parqueaderos para el comercio de los cuales uno (1) parqueadero está habilitado para personas con movilidad reducida (descubiertos), ubicados al exterior sobre la calle 47B y 48.

Zonas comunes y accesos

El primer nivel de todo el conjunto está destinado a parqueaderos y una completa área social, que incluye: portería, gimnasio, coworking, zona de BBQ, salón social, piscina para adultos y niños, y otros servicios complementarios.

El acceso peatonal al conjunto se realiza a través de la portería ubicada en la Calle 47B Sur, la cual conduce al lobby.

El lobby alberga la portería, la sala de espera, el gimnasio, el coworking y la administración.

El acceso vehicular se realiza por la misma calle, mediante una rampa que conduce a los parqueaderos.

ZONAS COMUNES

El acceso peatonal a **Tierra Linda del Valle** se realiza a través de la Calle 47B Sur, sector El Hormiguero.

Al ingresar, los visitantes son recibidos en un espacioso hall, diseñado para generar un área más amplia, fresca e iluminada.

A continuación, se encuentran la recepción, la sala de espera y los servicios para el personal. En la parte trasera del edificio se ubican las instalaciones técnicas, como la subestación eléctrica y la planta. Las áreas comunes se complementan con un moderno gimnasio, un espacio de coworking y las oficinas administrativas.

En el semisótano se encuentran las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, tales como el cuarto de bombas y los tanques de reserva y contraincendios.

Detrás de estas seis torres se encuentra la segunda plazoleta, donde están ubicados el salón social y la zona húmeda del conjunto. Esta zona está compuesta por una piscina para adultos y una piscina infantil, dotadas de vestidores y baños, y cumple con todas las normas de seguridad vigentes.

Además, el conjunto cuenta con un sendero peatonal que conecta todas las zonas, formando un circuito para trote dentro del proyecto, brindando comodidad y seguridad a los residentes.

Manual de Zonas Comunes y Administración

En el Manual de Zonas Comunes Esenciales y Generales se especifican las instalaciones, características, restricciones y cuidados que deben observarse en los espacios, zonas y elementos que conforman las áreas comunes.

Este manual, junto con copias de los planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de propiedad horizontal, será anexo

al momento de la entrega de las zonas comunes a la administración definitiva.

Las zonas comunes generales de esta fase serán entregadas a la administración provisional del conjunto una vez se cumpla la mitad más una de las entregas de los inmuebles.

La entrega de las zonas comunes esenciales se realiza de manera simultánea con la entrega de cada inmueble, según las actas correspondientes.

La disponibilidad de las zonas comunes Generales será gestionada a través de la administración definitiva del conjunto.

Mantenimiento de bienes comunes

La administración del conjunto, en cumplimiento de la normatividad vigente y con el apoyo de expertos en gestión de edificios, debe realizar y registrar el mantenimiento preventivo y correctivo de manera periódica, con una frecuencia mensual.

Este mantenimiento tiene como objetivo conservar el servicio y garantizar la funcionalidad de los equipos, sistemas, acabados y demás elementos que componen los bienes comunes del conjunto, tanto esenciales como generales.

El mantenimiento preventivo periódico incluye la conservación de equipos e instalaciones mediante revisiones programadas, rutinas de mantenimiento y limpieza que aseguren su buen funcionamiento y fiabilidad. Para ello, se deben seguir las recomendaciones de los fabricantes, proveedores y las indicaciones del presente manual.



EL PROYECTO TIERRA LINDA DEL VALLE SE ENTREGAN APARTAMENTOS CON DOS TIPOS DE ACABADOS:

En obra gris

Las siguientes son las características del apartamento que se entrega en obra gris:

- La ventanería es en aluminio similar a las características del apartamento modelo; el vidrio es crudo en las ventanas y de seguridad en la puerta ventana. Esta ventanería cumple con la norma NSR 10 capítulo K.4 (Requisitos especiales para vidrios, productos de vidrio y sistemas vidriados) y el Decreto 340 de 2012, por el cual se modifica parcialmente el Reglamento de Construcciones Sismorresistentes NSR-10.
- Las rejillas de ventilación ubicadas en la zona de ropas y baños son las exigidas por la empresa GASES DE OCCIDENTES, para permitir la renovación continua de aire, por lo que no pueden ser tapadas, ni se debe obstruir su funcionamiento.
- Se entrega con tres (3) puntos de gas, uno (1) para la estufa y para horno en la cocina, uno (1) para secadora y uno (1) para el calentador de tiro natural, por lo tanto, dará servicio a un punto de agua caliente a la vez, es importante mencionar que el calentador NO se entrega.
- La red de suministro de agua caliente se deriva desde el calentador de paso de los apartamentos, y va hasta cada uno de los puntos hidráulicos con suministro de agua caliente según tipo de apartamento (ducha, lavamanos, y lavaplatos). El suministro de agua fría para el calentador se deriva desde la red de suministro de agua fría en cada apartamento, incluye punto de agua para nevera.
- Se entrega un sensor de humo para el apartamento tipo residencial de montaje en techo sobrepuesto, con alarma integrada, con baterías (pilas) que deberá cambiarse periódicamente para su adecuado funcionamiento por parte del propietario.
- La puerta de acceso al apartamento es tipo

arquitectónica en acabado melanina tipo madera, entamborada y ranuras horizontales e instalación a tope, o de similares características al instalado en el apartamento modelo. La garantía de la madera no cubre rayones, manchas o desportilladuras que no se hayan detectado en el momento de la entrega del inmueble.

- En los apartamentos el acabado de los muros y placas interiores será en concreto expuesto sin acabados, sin pañete, sin afinado o similares y bloque a la vista. Está prohibido hacer modificaciones o intervención a los muros y placas, porque afecta la estabilidad estructural de la torre y otras unidades privadas, así como la posible afectación a los sistemas técnicos esenciales de funcionamiento de la copropiedad como lo es el suministro de agua, de gas, desagües, redes eléctricas y comunicaciones.
- Dado que el ladrillo es un material que resulta del horneado de arcilla (producto natural), no se garantiza uniformidad en el tono ni tamaño en los muros de fachada que con este producto se fabriquen, y los mismos pueden presentar diferencias de alineación tanto vertical como horizontal, diferentes tonalidades y fisuraciones.
- Las placas de entepiso son fundidas en concreto estructural, por lo cual presentan juntas constructivas entre sí, propias del sistema constructivo. El propietario deberá tomar todas las medidas necesarias para evitar filtraciones de agua hacia los apartamentos, ubicados en pisos inferiores o colindantes a su apartamento, al momento de realizar los acabados en su vivienda, ya que no tienen ningún tipo de impermeabilización. Es de aclarar que, al ser placas fundidas en concreto estructural, estas pueden presentar desniveles. No se entregará ningún tipo de plantilla o contrapiso o nivelación del piso, por lo que el propietario debe realizarlo antes de instalar el piso definitivo de la unidad privada de vivienda.
- El enchape del balcón (única área enchapada del apartamento) es en porcelanato o de similares características a las que se encuentran en el apartamento modelo, por los procesos de producción y manufactura podrán presentar ligeras diferencias tanto en tamaño como en

tono. En las zonas húmedas podrá tener una variación de nivel ya que se debe realizar la debida pendiente para que el agua corra hacia sus sifones por esto puede presentar variaciones de niveles.

- Las habitaciones, baños, cocina y zona de ropas se entregan sin piso, sin plantilla, con techo y muros en concreto sin acabados y sin muebles. El propietario deberá tomar todas las medidas necesarias para evitar filtraciones de agua hacia los apartamentos de la parte baja o vecinos. EL propietario será responsable por daños a terceros por posibles modificaciones en los puntos sanitarios y de suministro.

- Los baños que componen el apartamento únicamente se entregan con grifería en las duchas.

Con acabados

Las siguientes son las características del apartamento que se entrega con acabados:

- La ventanería es en aluminio similar a las características del apartamento modelo; el vidrio es crudo en las ventanas y de seguridad en la puerta ventana. Esta ventanería cumple con la norma NSR 10 capítulo K.4 (Requisitos especiales para vidrios, productos de vidrio y sistemas vidriados) y el Decreto 340 de 2012, por el cual se modifica parcialmente el Reglamento de Construcciones Sismorresistentes NSR-10. La PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de cambiar o ajustar la apariencia y especificación de perfiles de la ventanería acorde al proveedor seleccionado.
- Las rejillas de ventilación ubicadas en la zona de ropas y baños en los apartamentos son las exigidas por la empresa GASES DE OCCIDENTES, para permitir la renovación continua de aire, por lo que no pueden ser tapadas, ni se debe obstruir su funcionamiento.
- Los vidrios de las divisiones de los baños son pulidos, brillados y podrán presentar ligeras imperfecciones en su superficie reflectiva.
- Se entrega con tres (3) puntos de gas, uno (1)

para la estufa y para horno en la cocina, uno (1) para secadora y uno (1) para el calentador de tiro natural, por lo tanto, dará servicio a un punto de agua caliente a la vez, es importante mencionar que el calentador NO se entrega.

- La red de suministro de agua caliente se deriva desde el calentador de paso de los apartamentos, y va hasta cada uno de los puntos hidráulicos con suministro de agua caliente según tipo de apartamento (ducha, lavamanos lavaplatos). El suministro de agua fría para el calentador se deriva desde la red de suministro de agua fría en cada apartamento, incluye punto de agua para nevera.

- Se entrega un sensor de humo para el apartamento tipo residencial de montaje en techo sobrepuesto, con alarma integrada, con baterías (pilas) que deberá cambiarse periódicamente para su adecuado funcionamiento por parte del propietario.

- El acabado de los muros interiores en los apartamentos será estuco terminado con vinilo según diseño aplicado directamente sobre las superficies en concreto y las placas en su parte inferior serán terminadas con vinilo según diseño y estuco aplicado directamente sobre la superficie en concreto. Estos podrán presentar ligeras ondulaciones en la superficie las cuales se consideran normales en este tipo de edificación.

- Los enchapes instalados en el piso del apartamento, muros (cabinas de duchas) en baños y balcón son en porcelanato o de similares características a las que se encuentran en el apartamento modelo, por los procesos de producción y manufactura podrán presentar ligeras diferencias tanto en tamaño como en tono. En las zonas húmedas podrá tener una variación de nivel ya que se debe realizar la debida pendiente para que el agua corra hacia sus sifones por esto pueden presentar variaciones de niveles.

- La cocina se entregará con enchapes en piso tipo porcelanato, mueble superior e inferior en aglomerado, mesón tipo quartztone y salpicadero con enchape en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, estufa y horno a gas, campana eléctrica, grifería de acuerdo con los acabados



del modelo, lo anteriormente descrito igual o similar al instalado en el apartamento modelo.

- Los diferentes muebles de cocina, baños y closet son contruirdos con láminas aglomeradas, no deben someterse a la acción continua de la humedad pues se afectará su estabilidad volumétrica.

- El mesón de la cocina es tipo quartztone con salpicadero en cerámica o de similares características a las que se encuentran en el apartamento modelo, está conformado por piezas de piedras naturales pegadas con resinas.

- Los mesones especificados no contemplan tratamiento de sellador ni protección de brillo, por lo tanto, será responsabilidad del propietario el uso y cuidado de este, ante ácido, vinos, líquidos inflamables, aceites, entre otros. Las piedras como los mármoles, granitos, pizarras etc, son productos naturales, por lo tanto, la presencia de vetas, variaciones en la tonalidad, color y porosidad, son características propias del material; adicionalmente atender las recomendaciones consignadas en el Manual de usuario.

- En los baños de alcobas y principal se encuentran instalados mesones en quartztone con salpicadero, mueble para el lavamanos en aglomerado acabado en melamínico tipo madera, lavamanos y sanitario color blanco con grifería, lo anterior de similares características a las que se

encuentran en el apartamento modelo.

- El lavarropas por su naturaleza de fabricación podrá presentar variedad de tonos, el mueble del lavadero no es industrializado, lavadero plástico y mueble en aglomerado melamínico tipo madera o de similares características a las que se encuentran en el apartamento modelo.

- La puerta de acceso, habitaciones y baños son tipo arquitectónica en acabado melanina tipo madera, entamboradas y ranuras horizontales e instalación a tope, la puerta de la zona de ropas es tipo arquitectónica en acabado melamínico, de similares características al instalado en el apartamento modelo. La garantía de la madera no cubre rayones, manchas o desportilladuras que no se hayan detectado en el momento de la entrega del inmueble.

- Los diferentes muebles de closet son contruirdos con láminas de melamínico tipo madera o de similares características a las que se encuentran en el apartamento modelo, los cuales no debe someterse a la acción continua de la humedad pues se afectará su estabilidad volumétrica.

- Los aparatos eléctricos y de iluminación dentro de los apartamentos como en zonas comunes serán iguales o de similares características a las que se encuentran en el apartamento modelo y según las especificaciones del proveedor.



TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 2

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN



REDES Y URBANISMO EXTERNO

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

SISTEMA ESTRUCTURAL

Todo el sistema estructural de la edificación cumple con los requisitos de la Ley 400 de 1997 Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

El sistema estructural de las torres corresponde a un sistema industrializado monolítico (muro y placa), el cual está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del Código Colombiano de construcciones Sismo Resistente

CIMENTACIÓN



El proyecto se realizó con base en los estudios geotécnicos y diseños estructurales exigidos y aprobados por la Curaduría Urbana para la aprobación de este tipo de construcciones. La cimentación del proyecto está conformada por una placa maciza de 25 cm de espesor con vigas descolgadas de 80cm de altura.

ESTRUCTURA

La estructura del edificio está definida como un sistema industrializado en concreto, compuesto por pantallas (muros)- y losas macizas de entrepiso. Los muros y placas conforman la estructura de la torre, con espesores de 12, 15 y 20 cm, conformando una unidad monolítica de excelente comportamiento estructural y sismo-resistencia.

Por tanto, estos elementos son inmodificables, teniendo en cuenta que reciben y transmiten directamente las cargas piso a piso, hasta llegar a la cimentación. 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 Santiago de Cali. Los muros divisorios son en pantallas de concreto, mampostería confinada con refuerzos verticales según las recomendaciones de diseño y sistema liviano; 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.

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 regional, es probable que posterior a un evento sísmico, los elementos como muros no estructurales

y enchapes, presenten algunas fisuras que no afectan el desempeño de la estructura y pueden ser corregidas por los propietarios y la administración. Estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.

Las placas de entrepiso son losa de concreto de 0.10 m con vigas descolgadas. Los concretos utilizados en los elementos estructurales son:

TORRE:

- Muros piso 1 a 5: **Fc = 280 kg/cm² (28 MPa).**
- Muros piso 6 a 11: **Fc = 210 kg/cm² (21 MPa).**
- Dinteles y placas aéreas: **Fc = 210 Kg/cm² (21MPa).**
- Escaleras: **Fc = 210 Kg/cm² (21MPa).**
- Foso ascensor y foso escaleras: **Fc = 280 Kg/cm² (28MPa).**

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

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



CUBIERTA

Constituida por una placa de concreto en sistema industrializado. Cuenta con un recubrimiento que impermeabiliza y drena las aguas lluvias hacia los bajantes planeados en el diseño hidrosanitario de la edificación. Además, se aplica un sistema impermeabilizante de poliurea en caliente en una capa para garantizar un espesor total de 1.5 mm. El consumo mínimo para lograr este espesor es de 1.5-2.0 kg/m² para mejorar su desempeño a los cambios de temperatura en la intemperie. El proveedor es Imas Global Group.

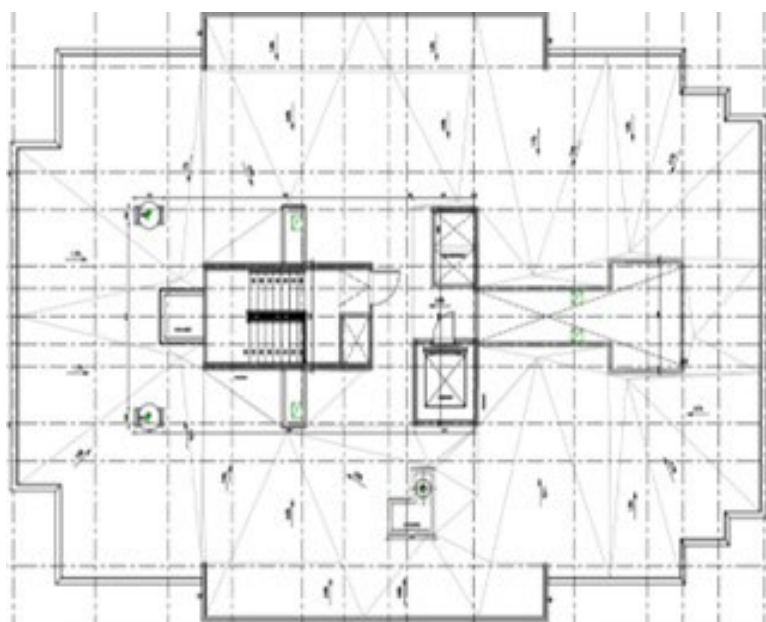
El acceso a la cubierta es por medio de las escaleras de cada torre. Este acceso debe ser realizado únicamente por personal idóneo y capacitado, el cual debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, todo lo relacionado con el Sistema de Gestión de la

Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST). Se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones como buena práctica de uso para la preservación en el tiempo del material instalado: realizar limpieza y lavado de la superficie periódicamente con el fin de eliminar la suciedad presente sobre el sistema impermeabilizante; en caso de las regatas perimetrales en las cuales se ha anclado la impermeabilización con masilla de poliuretano, reforzar el sello cada 24 meses; la limpieza de sifones, gárgolas o cualquier sistema que permita la evacuación de agua debe realizarse por lo menos cada 2 semanas.

No realizar perforaciones, demoliciones, adiciones o cambios en las áreas impermeabilizadas que puedan afectar la estabilidad de la impermeabilización.

Recomendaciones

- El acceso a la cubierta debe realizarse de manera controlada y solo podrán acceder a ella, personal especializado (de mantenimiento operadores, entre otros).
- La impermeabilización de las cubiertas tiene garantía de 1 año, siempre y cuando la administración del conjunto lleve a cabo, de manera periódica los mantenimientos correspondientes. Adicional a lo anterior, la constructora No se hará responsable por los daños generados por terceros ajenos a la empresa, por la falta de mantenimiento de la copropiedad o por el uso incorrecto que se le de la zona.
- De ninguna manera, se pueden generar perforaciones en el sistema de impermeabilización instalado.
- La copropiedad debe realizar mantenimientos periódicos en los desagües instalados en la cubierta, evitando empozamientos, al menos cada 3 meses.
- Evite el uso de elementos cortopunzantes y/o objetos pesados, que puedan generar daños sobre la impermeabilización de la cubierta.
- Si el sistema de impermeabilización se ve afectado, el mismo deberá ser reparado de manera inmediata para evitar daños en el interior de los inmuebles o zonas comunes.
- Recuerde que los mantenimientos y/o reparaciones, deben ser realizados por personal y/o empresas calificadas y especializada.



FACHADAS

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

La fachada está construida como parte integral de estructura del edificio (pantallas y muros estructurales en concreto con acabado en esgrafiado). Se recomienda hacer mantenimiento cada 5 años del esgrafiado.

La constructora recomienda la revisión del emboquille de la ventanearía cada 6 meses para su mantenimiento preventivo, con silicona neutra.

FACHADA CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO (ESGRAFIADO).

Se refiere a muros de concreto o mampostería pañetados en mortero impermeabilizado y recubiertos con revestimiento plástico de acabado texturizado tipo rayado Graniplast o Esgrafiado, elaborado con granos de cuarzo de tamaño controlado, resistente a la intemperie y con buena estabilidad del color, ofreciendo máxima protección, resistencia y durabilidad en exterior en colores gris, chocolate y lino.



La aparición de alguna fisuración sobre el pañete o acabado de fachada es una condición normal por efectos de los cambios de temperatura, sin embargo, es altamente perjudicial para la durabilidad de esta, debido a que permite el ingreso de agua dentro del pañete, generando presión de vapor interna y favoreciendo el desarrollo de hongos y microorganismos en su interior, lo que con el tiempo puede generar en el desprendimiento del pañete en el área afectada. Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años en revisión, reparación y sello con pintura tipo exterior de la micro-fisuración presentada.

Es importante que al momento de pintar fachadas externas se aplique pintura de alta calidad tipo exteriores de alta resistencia, base de agua, duración prolongada y alta resistencia a la suciedad para que el periodo de los mantenimientos no sea tan repetitivo en corto tiempo.

"Se reitera la importancia del mantenimiento al interior y exterior del edificio, así como el de las fachadas, las cuales deben realizarse con equipos y personal certificados para trabajos en alturas".



INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

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

La tubería en PVC garantiza que no presentará corrosión ni reducción en el diámetro interno de las mismas, por lo tanto, la presión será constante y sin problemas de futuros taponamientos. La empresa EMCALI S.A. E.S.P. es la encargada de prestar el suministro de agua potable en la ciudad de Cali.

Recomendaciones

1. No altere las instalaciones.
2. No realice instalaciones adicionales a la red, ya que éstas están diseñadas para un caudal específico y cualquier cambio puede alterar su funcionamiento.
3. Antes de realizar cualquier perforación o reforma revise el plano hidrosanitario en donde se especifica la ubicación de las tuberías y de los aparatos sanitarios, para prevenir que el sistema sea deteriorado.
4. No permita cortar o demoler muros, pisos o cielos sin antes consultar con los planos la ubicación de las tuberías; antes de romper acabados, verifique la posibilidad de reponer el material retirado por otro similar.
5. No utilice las tuberías como soporte de elementos.
6. Los empaques de canillas y griferías tienen una vida útil corta. En caso de deterioro proceda a restituirlos.
7. Periódicamente limpie el filtro de cada mezclador, retirando residuos de arena. Un filtro sucio puede ocasionar que el flujo del agua de la respectiva llave se reduzca.

8. Verifique periódicamente el correcto funcionamiento de las llaves y válvulas de corte.

9. Cierre la llave de la acometida cada que el inmueble vaya a permanecer desocupado por un periodo de tiempo prolongado.

10. La administración del conjunto debe realizar revisión periódica a los soportes de las tuberías, ya que por vibraciones de la estructura pueden aflojarse o desprenderse.

11. Si observa que el tanque de su sanitario no detiene el llenado de agua (cuando sea este el caso), cierre la llave del aparato, vacíelo, coloque el flotador en la posición en la cual su sanitario no quede rebosando, o sea que el nivel de agua sea el marcado en el tanque. Apriete el tornillo, abra y revise de nuevo graduando el flotador hasta el inconveniente sea corregido.

12. El suministro de agua de sanitarios, lavamanos y zonas de servicio puede controlarse únicamente desde la válvula del gabinete de acueducto o del contador. En caso de algún daño en una salida, es suficiente con cerrar el abasto correspondiente a la zona.

AGUAS RESIDUALES

Corresponden a las aguas servidas por los baños, cocinas y zonas de ropas, las cuales son entregadas a una caja de inspección en el exterior de cada edificio. Lo anterior a través de un sistema de desagüe conformado por tubería PVC sanitaria, para su posterior conexión al colector de alcantarillado sanitario existente del EMCALI S.A. E.S.P.



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

Recomendaciones

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

2. No arroje por lavamanos, lavaplatos, sifones, lavadero, desechos (aceites, toallas sanitarias, papel higiénico, pelos, comida, traperos, etc.), pues pueden generar taponamientos y/o devoluciones de aguas negras. La constructora NO se hace responsable por daños generados por el uso incorrecto de estas redes.

3. De manera periódica, al menos 1 vez cada 3 meses, la copropiedad debe realizar mantenimientos en estas redes.

4. La copropiedad debe realizar mantenimientos periódicos con personal capacitado y especializado.

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

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

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

8. Cuando realice alguna reforma o modificación

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

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

10. No permita cortar o demoler muros, pisos o cielos sin antes consultar con los planos la ubicación de las tuberías; antes de romper acabados, verifique la posibilidad de reponer el material retirado por otro similar.

11. La administración del conjunto debe revisar y realizar mantenimiento a las cajas de inspección una vez al mes.

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

13. No altere o modifique los sistemas de ventilación. Tapar, reducir, bloquear o dar un uso diferente al sistema, ocasionará que los olores no sean evacuados correctamente.

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

15. Realice inspección a los sifones periódicamente.

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

17. No evacúe elementos que no correspondan al diseño de la instalación, ya que esto podría ocasionar obstrucciones. No arroje pañales, toallas higiénicas, preservativos, telas, cartón,

no se debe arrojar comida ni desperdicios de mayor tamaño, etc., por los sifones, lavaplatos, lavamanos, sanitarios, lavaderos. Los elementos biodegradables tales como los desechos humanos no presentan mayores dificultades para su conducción. En cambio, la mayor fuente de problemas se presenta con elementos no biodegradables como plásticos, toallas higiénicas, abrasivos como la arena, elementos químicos como jabones en polvo, entre otros, que produzcan exceso de espuma o deterioren el material de las tuberías.

18. No lavar carros en parqueaderos ya que la tierra y jabones resultantes van a dar a los desagües, sin el filtro adecuado.

19. Estas tuberías, especialmente las conectadas a las terrazas, deben lavarse periódicamente, en especial durante épocas de mucho verano para evacuar toda la arena y material sólido depositado. No introduzca elementos rígidos (varillas o alambres), que puedan ocasionar daños en la tubería.

20. Realizar el mantenimiento de la boquilla en los pisos con revestimiento en cerámica y en las rejillas de duchas y pisos, ya que, por factores de aseo, uso y ambiente, este sellamiento se va deteriorando, causando posibles filtraciones en los pisos inferiores.

21. Se debe hacer mantenimiento semanal a las rejillas de piso y de terrazas. Este consiste en retirar de ellas elementos sólidos, hojas, papeles y demás elementos extraños.

22. No retire las rejillas para verter algún elemento sólido grueso, ni reventar ningún elemento de esta para aumentar su capacidad.

23. Se recomienda que por lo menos CADA DOS MESES se revisen los sifones de los embudos de desagües de las rejillas de las terrazas y de parqueaderos para mantenerlas libres de arenas, sólidos y basuras. Esto evita que con el tiempo se tapen y ocasionen filtraciones y humedades.

24. A todos los tragantes de aguas lluvias en terrazas y en cañuelas, así como a los desagües de sótano se les debe dar mantenimiento preventivo

(limpieza CADA MES), especialmente antes de la época de invierno.

25. Las zonas verdes tienen una función primordial en el manejo de las aguas lluvias, pues absorben un porcentaje alto de las mismas. Por tanto, es conveniente conservarlas como tal.

26. Recoger periódicamente las hojas, ramas y demás residuos vegetales que pueden ser fácilmente arrastradas hacia las cajas recolectoras de aguas lluvias.

27. Recoger la grama exterior el mismo día de su corte, para evitar que sea arrastrada hacia las cajas recolectoras de aguas lluvias.

28. Evite la siembra de árboles en zonas cercanas a las redes de alcantarillado, especialmente aquellas especies que requieren gran cantidad de agua, tales como el Sauce, el Caucho, el Laurel, etc. (Para este tipo de labor se sugiere recurrir a personal calificado en el tema).

29. Las arenas o agregados pétreos, no importa su tamaño, son altamente abrasivos, lo cual reduce la vida útil de las tuberías, por lo tanto, no deben ser evacuados por las tuberías.

30. Limpie una vez al mes, o con mayor frecuencia en épocas de lluvia, las cajas de inspección pluviales, los cárcamos y las tuberías, ya que en estos elementos se acumulan periódicamente materiales diversos, tales como: basuras, arenas, etc.

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

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

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

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

35. Utilice rejillas en los desagües de los lavaplatos para impedir que se filtren desperdicios.

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

37. Vierta agua a presión en las tuberías, especialmente en época de verano, para minimizar el trabajo abrasivo de los materiales pétreos y los olores que generan la descomposición de las basuras.

38. En época de invierno se recomienda adicionar ACPM a los cárcamos y cajas donde se note acumulación de agua, para evitar plagas.

MEDIDORES DE AGUA

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

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

REGISTROS

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en el punto fijo, dentro de los apartamentos se encuentran ubicados registros de corte de los diferentes recintos, uno en cada baño bajo el mueble

de lavamanos y otro en cocina contiguo a la nevera. El agua caliente se controla por registros localizados en cada 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, con la llave de agua fría, además de un desagüe para conectar la manguera de salida de esta.

INSTALACIONES DE GAS

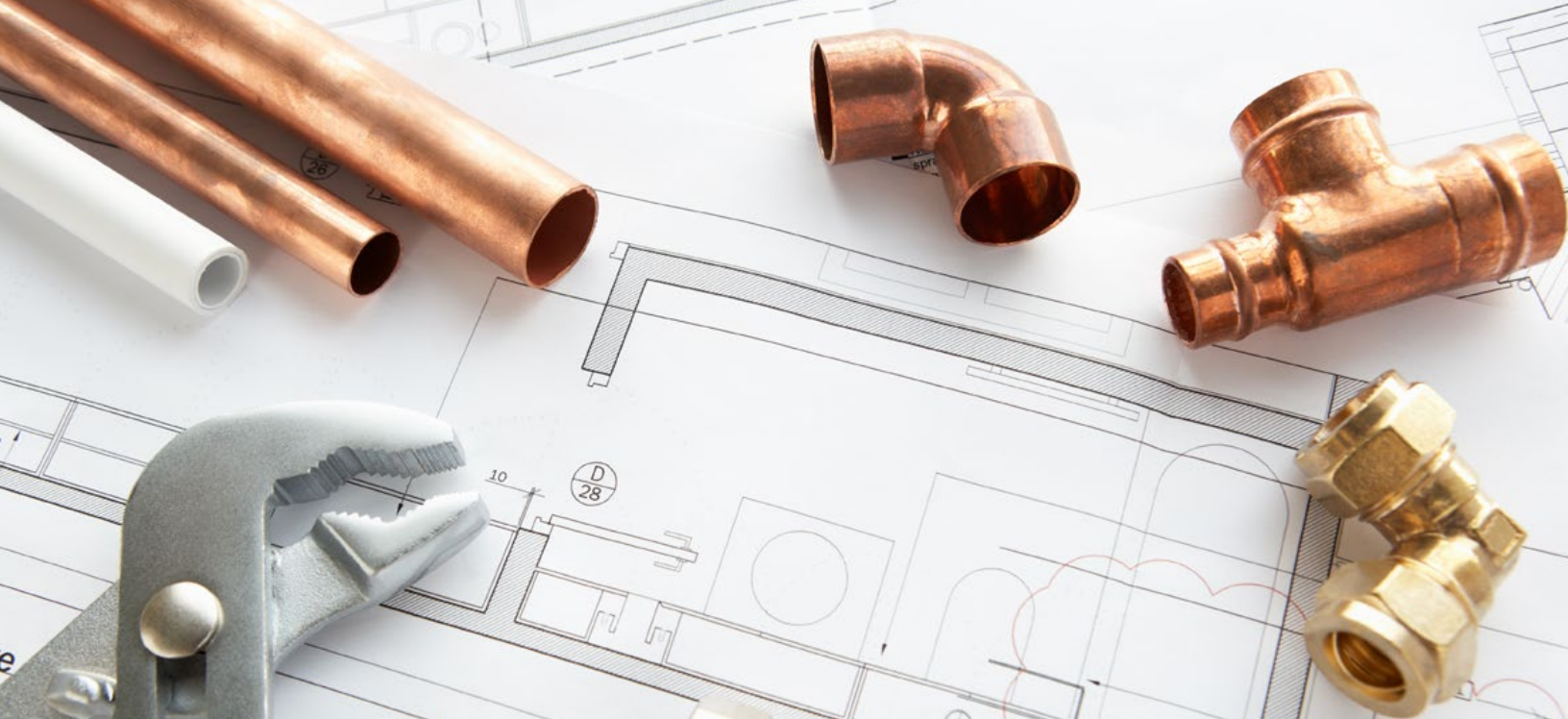
Cada torre cuenta con una red exterior para el suministro de Gas Natural que es llevado hasta el inmueble a través de un sistema de tubería PE AL PE GAS de aluminio plástico, es decir un tubo flexible de aluminio, recubierto en su interior y exterior por una capa de polietileno adherida por el sistema de extrusión y resistente a los rayos U.V. y diferentes agentes químicos, cumpliendo con todas las normas de Gases de Occidente Colombia S.A E.S.P.

El sistema de gas ha sido recibido a satisfacción por parte de la Compañía Gases de Occidente de Colombia S.A. E.S.P. La acometida está instalada por los puntos fijos internos de la torre desde los accesos (centros de medición) e ingresa al apartamento por la cocina.

Cualquier daño debe ser inmediatamente reportado a Gases de Occidente Colombia S.A. E.S.P.

MEDIDORES DE GAS

Cada apartamento cuenta con un medidor para consumo de gas, están distribuidos en los puntos fijos de las torres, en cada piso respectivamente, estos son instalados por Gases de Occidente Colombia S.A. E.S.P.



Cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores o algún escape debe presentarse directamente a la empresa Gases de Occidente de Colombia S.A. E.S.P, para que la compañía efectué la revisión y el arreglo respectivo.

La válvula de cierre principal solo puede ser manipulada por personal previamente autorizado por Gases de Occidente de Colombia S.A. E.SP.

REGISTROS

La red de gas posee tres válvulas de corte (estufa, horno, calentador) que operan independientemente, contiguo al medidor se encuentra otro registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

GASODOMESTICOS

Los aparatos son entregados con las redes de gas instaladas que permiten el funcionamiento de una estufa de cuatro quemadores marca HACEB, un horno eléctrico marca HACEB, este distribuidor atiende directamente las garantías respectivas.

Estos aparatos están dispuestos para ese servicio y son INMODIFICABLES, particularmente, los ductos de chimeneas de los calentadores a gas, pues comprometen la SEGURIDAD de los habitantes de la agrupación por la emisión de gases nocivos. Se contemplan ajustes de instalación por parte de la empresa Gas Natural,

durante los dos (2) primeros meses de suministro. Las ventilaciones (rejillas de ventilación en la ventana del patio), deben ser permanentes para que haya buena dilución de los productos de la combustión.

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.

Las instalaciones y el sistema de Gas fueron contruidos según diseño aprobado y certificado por la empresa distribuidora.

Señor usuario tenga en cuenta que a los artefactos a gas (Gasodomésticos) se les debe realizar mantenimiento preventivo cada año.

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.

La empresa distribuidora hará una revisión obligatoria cada 5 años a todo el sistema, red de distribución y Gasodomésticos, el costo que esta genere lo debe asumir el propietario,

El sistema de gas fue certificado con los Gasodomésticos descritos en este manual para

los apartamentos que se entregan con acabados y/o con los puntos sellados sin gasodomésticos para los apartamentos que se entregan en obra gris si el propietario realiza cualquier modificación en los puntos certificados por Gases de occidente será responsabilidad de cada propietario y debe comunicarse con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento del (los) nuevo(s) artefacto(s) y certificarlos nuevamente, el costo que esta genere lo debe asumir el propietario.

Todas las instalaciones están recibidas por una empresa certificada por la superintendencia de industria y comercio, ellos dejan constancia de ello y se encuentra anexa en este manual.

Las instalaciones de gas están diseñadas y calculadas para alimentar una estufa a gas de 4 quemadores, punto de gas horno y calentador, por lo tanto no está permitido instalar gasodomésticos adicionales, en caso de que esto ocurra el propietario deberá solicitar directamente a la empresa de Gas Natural una nueva certificación de conformidad por cualquier cambio en el sistema de gas ya que se pueden ocasionar consecuencias fatales en los habitantes de la vivienda por falta de re ventilación de los gases de combustión.

Cuando se ausente por tiempo prolongado del inmueble deje cerradas las válvulas de gas de la estufa, el horno y el calentador verificando que todos los botones de dichos aparatos queden cerrados.

Por favor cualquier duda consultarla con el personal calificado de Gases de Occidente de Colombia S.A. E.S.P.

Mantenimiento periódico

- Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su apartamento, 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 apartamento 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.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS

SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, telefónicas y TV., están hechas con tubería Conduit de poli cloruro de vinilo (PVC) y con los cables especificados por la empresa pública (EMCALI).

Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse directamente a EMCALI S.A. E.S.P. para que la empresa haga la revisión y el arreglo directamente.



Precauciones

1. Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

MEDIDORES DE ENERGÍA

Los medidores de energía de cada apartamento serán suministrados e instalados por Constructora, previo aval del ente certificador y entregados a EMCALI E.S.P. estarán ubicados en los primeros pisos de cada torre por el acceso al shut de basura.

Recomendaciones

1. El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración definitiva del conjunto y los operadores de la red. Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse mediante una carta escrita directamente a EMCALI S.A E.S.P. para que ellos efectúen la revisión y el arreglo directamente.

APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento cuenta con un tablero general de circuitos ubicado en la cocina; en este tablero encontrara debidamente marcados

los automáticos o breakers que controlan los circuitos del apartamento.

"Para reparaciones en los diferentes circuitos del apartamento, si no tiene la seguridad absoluta de lo que está haciendo, por favor solicite ayuda de personal apto para la actividad".

SALIDAS ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales a 110V / 60Hz como: tomas, interruptores, rosetas, balas, interruptores sencillos y dobles; en todos los casos las tomas cuentan con polo a tierra.

No es recomendable el uso de multitomas, ni la alteración de los circuitos originales.

Las salidas de domótica deben ser instaladas y manipuladas por personal idóneo y especializado en este tipo de conexiones.

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

ILUMINACIÓN

En la vivienda, se ubicaron varios tipos de luminarias, de acuerdo con las necesidades de cada espacio. En la cocina, sala-comedor, estudio y alcobas se instalaron rosetas, en los baños se instalaron balas tipo led, la referencia de la luminaria es "Distecsa Baledled 14W-4K-NK".

Precauciones

1. Todas las salidas eléctricas instaladas se encuentran a 110V, se contempla una salida eléctrica a 220v en reserva para instalación del aire acondicionado.
2. Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.

3. Cualquier intervención del sistema eléctrico debe ser efectuado por parte de personal capacitado e idóneo. Valide que el personal quien realizará intervenciones al sistema cuente con carné vigente como electricista emitido por entes de control.

4. 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.

5. La 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.

6. 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.

7. En las zonas húmedas (baños, cocina, balcón) se encuentran tomas especiales GFCI o tomas derivadas de estas las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto agua.

8. En caso de tener niños se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada, con tapones plásticos.

9. No es conveniente conectar al mismo circuito más de dos electrodomésticos.

10. 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.

11. Evite el uso de multitomas.

12. Constructora Colpatría NO se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

CITOFONOS

Se debe coordinar con la administración la implementación de un sistema de citofonía virtual.

SALIDA TELEFONICA

Los apartamentos cuentan con dos puntos para conexión telefónica, el primero ubicado en el área de la sala y el segundo en la alcoba principal, en ambos casos se entrega el aparato sin cableado, el propietario debe realizar los trámites respectivos ante el proveedor del servicio que cuente con cobertura por el sector.

TELEVISION POR CABLE

Los apartamentos cuentan con puntos para conexión de televisión por cable, el primero ubicado en el área de la sala y el segundo en la alcoba principal, en ambos casos se entrega el aparato sin cableado; también se cuenta con la Television Digital Terrestres "TDT", la cual es gratuita. El propietario debe realizar los trámites respectivos ante el proveedor del servicio que cuente con cobertura por el sector.

Los daños generados por terceros ajenos a Colpatría deben ser corregidos de manera inmediata por la copropiedad.

No es recomendable el uso de multitomas, ni la alteración de los circuitos originales.





TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 3 EQUIPOS ESPECIALES



EQUIPO HIDRONEUMÁTICO

Este equipo hace parte de las instalaciones especiales y está localizado en el cuarto de bombas, conectado a cinco tanques de reserva de agua. El almacenamiento es independiente para suministro de agua potable y para incendio. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

La motobomba VMSS2-110 de IHM es un equipo diseñado para ofrecer un rendimiento eficiente en aplicaciones que demandan alta presión y caudales moderados.

Aquí te presento sus características clave:

Características técnicas:

- **Tipo de bomba:** Centrífuga vertical multietapas.
- **Marca:** IHM.
- **Modelo:** VMSS2-110.

Es un equipo totalmente automático que se activa en el momento en que la presión del agua que llega a su apartamento disminuye. Cuando esto sucede, la primera bomba se prende y se nivela la presión y así sucesivamente. 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.

En caso de corte por parte del acueducto, el agua del tanque de reserva alcanza para dos días de consumo racional.

EQUIPO EYECTOR

Se tiene un sistema eyector de aguas negras; el sistema eyector #1, con 2 motobombas sumergibles marca IHM Ref: WQ25-7-1.5, con capacidad de caudal de 165+165 GPM.

Para evacuar las aguas lluvias acumuladas a nivel de sótano, se dispone de un sistema eyector, el

sistema #2, tiene 2 motobombas sumergibles marca IHM, capacidad del equipo 375+375 GPM. Las bombas eyectoras son de operación automática. En el caso de aguas negras estas van directas a las cajas de inspección.

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.

EQUIPO DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

Equipo entregado a la administración definitiva con la fase 1 y consta de un tablero de control, una Bomba eléctrica de impulsión de 18,94 l/s (300 GPM) tipo centrífuga de succión positiva que funcione a una presión de 130 PSI accionada por un motor de 34,0 HP (potencia teórica) y 3500 RPM.

Adicionalmente incluye una Bomba auxiliar Jockey compuesta por un motor eléctrico tipo centrífuga, la cual debe tener la capacidad para bombear un caudal de 1,90 l/s a una presión de 130 PSI, teniendo esta una potencia teórica aproximada de 3,40 H.P.

Este se encuentra ubicado debajo de la portería contiguo a los tanques de agua.

Es recomendable la realización de pruebas periódicas por parte de la copropiedad para garantizar su disponibilidad y el servicio permanente de estos equipos en caso de emergencia.

RED CONTRA INCENDIO

1. Marco legal y normativo:

- **Ley 675 de 2001** (Régimen de Propiedad Horizontal).
- **NSR-10** (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente).
- **NFPA 25** (Norma para la Inspección, Prueba y Mantenimiento de Sistemas de Protección Contra Incendios a Base de Agua).

2. Mantenimientos y conservaciones de la RCI:

a) Inspección visual:

- Frecuencia: Mensual.
- Tipo: Verificación de válvulas, manómetros, tuberías visibles y señalización.

b) Pruebas de funcionamiento:

- Frecuencia: Trimestral.
- Tipo: Activación de bombas, revisión de presión y caudal.

c) Mantenimiento preventivo:

- Frecuencia: Semestral.
- Tipo: Limpieza de filtros, lubricación de válvulas, verificación de conexiones eléctricas.

d) Pruebas hidrostáticas:

- Frecuencia: Anual.
- Tipo: Verificación de la integridad del sistema bajo presión.

e) Mantenimiento mayor:

- Frecuencia: Cada 5 años.
- Tipo: Inspección interna de tuberías, reemplazo de componentes críticos.

f) Recarga de extintores:

- Frecuencia: Anual o según la fecha de vencimiento.
- Tipo: Recarga y mantenimiento de extintores portátiles.

g) Capacitación del personal:

- Frecuencia: Anual.
- Tipo: Entrenamiento en uso del sistema y procedimientos de emergencia.

Recomendaciones basadas en las normas mencionadas. El reglamento de propiedad horizontal específico de cada conjunto residencial puede establecer frecuencias más estrictas según sus necesidades particulares.

Además, se debe tener en cuenta que la RCI es considerada un sistema crítico de seguridad, por lo que su mantenimiento y conservación son obligatorios y deben ser realizados por personal certificado.

Es importante tener algunos cuidados con el equipo a fin de obtener los mejores resultados en operación del equipo, los cuales son de responsabilidad de la administración del conjunto:

1. Vigilar periódicamente el suministro de corriente eléctrica (voltaje), en cada una de las tres líneas de alimentación, se debe contar con 208 voltios como mínimo para funcionamiento de motores a 220 voltios. Operar el equipo con voltajes inferiores a 208 voltios es causa de pérdida de garantía por daños causados por fallas eléctricas.
2. Verificar el consumo de corriente en cada motor comparando con el amperaje de placa.
3. Verificar el ajuste de conexiones eléctricas en bornes y borneras, evitar que la suciedad y humedad afecten el buen funcionamiento del tablero eléctrico de control.
4. Revisar periódicamente la instalación para detectar cualquier fuga que exista en las áreas de

servicio o en la red, las fugas aumentan el número de ciclos de trabajo del equipo y por consiguiente aumentan los costos de operación y disminuyen la vida útil del equipo.

5. Se debe revisar semanalmente la presión del sistema observando los manómetros instalados.

6. Revisar periódicamente el estado de las luces indicadoras del tablero, reemplazando las que no se encuentren en buen estado.

7. Verificar que las válvulas de cheque, y manómetros se encuentren operando correctamente.

8. Todas las válvulas de paso (registro) deben permanecer completamente abiertas excepto la válvula de retorno a tanque de almacenamiento.

9. Verifique periódicamente el nivel de ruido en motores, si el nivel de ruido aumenta, se debe revisar y posiblemente cambiar rodamientos.

10. Las válvulas de la red contra incendio deben permanecer totalmente abiertas.

11. Se debe realizar una vez al mes el mantenimiento preventivo de los equipos de presión, por personal calificado. Se sugiere que se realice con el mismo proveedor del equipo.

12. En caso de que las labores de mantenimiento en la red general contra incendios supongan dejar fuera de servicio alguno de los sistemas a los que alimenta, se deberá comunicar este hecho y la duración aproximada de las operaciones que se vayan a realizar, para que se tomen las medidas oportunas con el fin de evitar períodos prolongados de desprotección.

13. Verificar, una vez al mes, visualmente o de una forma sencilla el estado correcto de elementos o componentes del sistema.

14. Accionar, una vez al mes, elementos o componentes del sistema y verificar su correcto funcionamiento.

15. Realizar acciones periódicas sobre elementos del sistema para facilitar el correcto funcionamiento de estos.

16. Revisar periódicamente los gabinetes de la red contra incendio.

17. Verificar periódicamente la fecha de expedición de los extintores, los cuales se deben mantener actualizados.

18. Verificar mínimo una vez al mes que la red esté en uso y presurizada dentro de los rangos adecuados.

19. Realizar anualmente una inspección visual de toda la red de tuberías, verificando y comprobando que no exista corrosión o daño mecánico en los soportes (redes o tramos aéreos).

20. Verificar anualmente el correcto funcionamiento de los drenajes de la red.

21. Comprobar y verificar anualmente que no existan conexiones a la red no autorizadas, extrañas o ajenas a los sistemas de protección contra incendios.

22. Anualmente se debe realizar una inspección visual con la finalidad de detectar posibles daños mecánicos, indicios de fugas o de corrosión en las mismas.

23. Realizar mensualmente control del nivel real de los depósitos de agua, con los sistemas de medición de nivel del tanque.

24. Revisar mensualmente el estado general del tanque del sistema de bombeo.

25. Verificar mensualmente el correcto funcionamiento de los sistemas de reposición de agua al tanque del sistema de bombeo.

26. El tanque del sistema de bombeo se debe vaciar para su limpieza y mantenimiento cada que la revisión de la calidad del agua lo amerite.

27. En las líneas de alimentación de bombas semanalmente se debe comprobar que las válvulas se encuentran abiertas.

28. Revisar mensualmente la limpieza integral del cuarto de bombas, con la finalidad de evitar la presencia de objetos que puedan obstaculizar el paso.

29. Revisar mensualmente el funcionamiento de la iluminación de emergencia del cuarto de bombas.
30. Anualmente se debe comprobar el funcionamiento de los manómetros mediante manómetro patrón.
31. Revisar semanalmente que la válvula de aspiración e impulsión de la bomba principal esté abierta y precintada.
32. Revisar semanalmente que la válvula de aspiración e impulsión de la bomba Jockey esté abierta y precintada.
33. Verificar semanalmente que el arranque y parada de la bomba Jockey está en posición "automática".
34. Verificar semanalmente que el interruptor principal esté conectado.
35. Una vez al mes se debe hacer mantenimiento preventivo de las bombas: aceite, empaquetaduras, protecciones mecánicas, pintura, etc.
36. Mensualmente se debe realizar en las bombas una prueba de arranque y parada.
37. Mensualmente se debe revisar en las bombas el control y reposición de aceite.
38. Ajustar las empaquetaduras de las bombas una vez al mes.
39. Revisar semanalmente en el tablero eléctrico que el interruptor general esté conectado y precintado.
40. Revisar semanalmente en el tablero eléctrico que la iluminación de tensión esté encendida.
41. Mensualmente revisar el estado general tablero eléctrico.
42. Revisar semanalmente que las válvulas de aspiración e impulsión de la motobomba estén cerradas y precintadas.
43. Revisar semanalmente el estado de carga de las baterías de la motobomba.
44. Revisar semanalmente el funcionamiento del sistema de agua de refrigeración del motor de la motobomba.
45. Revisar semanalmente el depósito de combustible de la motobomba.
46. Revisar semanalmente que la válvula de entrada de combustible al motor de la motobomba esté abierta y precintada.
47. Semanalmente se debe realizar una prueba de arranque y parada a la motobomba.
48. Revisar mensualmente el nivel de agua en las baterías de la motobomba.
49. Revisar mensualmente el estado de carga de las baterías de la motobomba.
50. Revisar mensualmente el cargador de baterías de la motobomba.
51. Realizar mensualmente mantenimiento preventivo a las motobombas: aceite, empaquetaduras, protecciones mecánicas, pintura, etc.
52. Realizar anualmente cambio o limpieza de los filtros de combustible, aire y aceite.
53. Realizar mensualmente una inspección visual comprobando que las válvulas de seccionamiento (indicadoras de posición y de accionamiento lento) se encuentren en posiciones abiertas y precintadas.
54. Verificar cada cuatro meses que el bloqueo de las válvulas de seccionamiento sea operativo y de fácil accionamiento, para lo cual se desprecintarán y se operarán repetidas veces desde su posición de abiertas hasta el cierre total. En caso de ser necesario se engrasarán los mecanismos.
55. elementos, tanto las efectuadas por terceros como por personal propio, en los registros deberán figurar los siguientes datos: operaciones efectuadas y resultados obtenidos, valores obtenidos en las medidas realizadas, resultados de las pruebas, reparaciones o sustituciones efectuadas, fecha de realización, identificación y

firma del responsable de realizar las operaciones. Estos registros se deben conservar por el término de 10 (diez) años.

56. En cada elemento deberá colocarse una constancia física de la realización de los controles, mediante el uso de etiquetas adhesivas o tarjetas colgantes en la que conste la fecha y nivel de revisión.

57. En caso de reforma cubra los sensores de humo, debido a que el polvo generado puede activarlos

GABINETE DE INCENDIO

Están fabricadas en lámina de acero calibre 20 para el cuerpo y calibre 14 para las puertas, pintura electroestática y vidrio, con llave maestra para la abertura de las puertas.

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

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.

PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

La planta de emergencia entregada a la administración, proveedor GRV ENERGY tiene una capacidad de 150 KVA, dicha planta está ubicada a la portería.

Su accionamiento es automático ante una pérdida del fluido eléctrico, y solo da servicio de energía a las zonas comunes esenciales e iluminación exterior del conjunto.

DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIOS

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.

Estos sensores son autónomos e independientes del sistema general.

El edificio posee un sistema de detección de incendio de marca Simplex tendrá la funcionalidad de detectar posibles conatos

de incendio automáticamente por medio de detectores de humo y térmicos, de igual forma cuenta con estaciones manuales lo cual nos va a permitir generar una señal de alarma en el panel por medio de una activación manual, estos dispositivos los conocemos como elementos de iniciación los cuales son direccionables y nos va a permitir poder identificar con exactitud el detector que se alarmo y su ubicación de acuerdo a la nomenclatura que se le programe a cada elemento.

De igual forma este sistema cuenta con unos dispositivos de notificación en este caso sirenas estrobos direccionables lo cual nos permitirá notificar por medio visual y audible una alarma de incendio según la zona afectada.

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

CONDICIONES DE OPERACIÓN

El ascensor se encuentra en el punto fijo de los pisos de la torre, este equipo es de marca ESTILO, modelo "HD6000 SERIES E-EVOLUTION-630/1.0-C008", con una capacidad para 8 personas y/o 630 kg, su velocidad es de 1.0 metros por segundo, y tiene 11 entradas en los 11 pisos. Se entrega con: Paños de cabina, Techo de cabina con su iluminación, piso, espejo, pasamanos, botones para carpa, carpa, puertas de cabina.

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 la 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.

15. Por ningún motivo manipular los cables de potencia que van de la subestación a la sala de máquinas, mientras el ascensor se encuentra en funcionamiento. Esto puede ser peligroso para la persona que lo realiza y puede llegar a dañar las partes electrónicas y de potencia del ascensor.

16. Nunca abra las puertas de hall cuando el ascensor este en normal funcionamiento.

17. Nunca transporte encima de la cabina ningún tipo de elementos, ya que se expone físicamente a las personas que lo hacen, al equipo como tal y a la carga que se transporta.

18. En caso de abrir las puertas de hall por alguna necesidad o rescate de personas, evite hacerlo sin quitarle la energía al equipo. Además, debe impedir que en esta situación se encuentren niños alrededor.

19. No debe manipularse por personal ajeno, elementos propios del equipo.

20. Las tarjetas electrónicas y otros elementos específicos del equipo no deben ser manipulados por personal no autorizado, para evitar accidentes de personas no calificados y daños a los equipos.

21. Elimine todos los obstáculos que puedan impedir el cierre de puertas.

22. Nunca deben existir obstáculos en el pozo que impidan el desplazamiento libre del ascensor.

23. Verifique que disponga de citófonos interconectados.

24. Verificar que no se presente humedad en el PIT o zona de amortiguadores.

25. No use limpiadores ácidos o alcalinos para limpiar el espejo después de su instalación. Nunca use ningún tipo de limpiador abrasivo sobre la superficie del espejo.

26. No arroje basura o líquidos por el espacio que queda entre el quicio de cabina y el quicio de hall.

27. Para la limpieza del piso no se deben utilizar solventes derivados del petróleo ya que puede ocasionar desprendimientos de las baldosas del piso u oxidar la lámina donde está el piso instalado.

28. Para la limpieza de las paredes internas de la cabina que puede ser en lámina decorativa de acero inoxidable, fórmica o bronce no se deben usar limpiadores abrasivos, detergentes fuertes, lijas, ni jabones a base de arenas o piedra pómez.

29. Las sustancias químicas como ácidos no se deben utilizar para limpieza ni deben permanecer en contacto con la lámina decorativa.

30. Nunca rocíe ningún limpiador directamente al espejo, por el contrario, aplíquelo con un trapo seco, esto previene los encharcamientos producidos por limpiadores que pueden atacar el borde del espejo.

31. No toque las superficies con las manos (el sudor y la grasa deteriora el brillo de la lámina).

32. Cuando se encuentre dentro de la cabina, pulse el botón del piso al que desea ir, el cual, ilumina su fondo indicándolo que el ascensor acepto su llamado.

33. Seguidamente se cierran automáticamente las puertas; si desea abrir las puertas, pulse el botón de reapertura de puertas o si, por el contrario, desea acelerar el cierre de puertas, debe pulsar el botón de cierre de puertas.

34. Cuando las puertas llevan largo tiempo abiertas, el sistema de seguridad activa una alarma que advierte al usuario que debe dejar de obstruirlas.

35. Una vez las puertas se cierran el ascensor lo traslada al piso correspondiente.

36. Cuando el ascensor arribe al piso seleccionado, sonará nuevamente la campana o timbre anunciando el arribo del ascensor al piso, cuando ocurre esto, se apaga el fondo del botón del piso seleccionado.

37. Debe evitarse el vandalismo para mantener el equipo funcionando correctamente y en condiciones estéticas aceptables.

38. En caso de falla del equipo no trate de forzar las puertas ya que esto implica riesgos personales y físicos para el equipo.

39. Presione solamente el botón del piso donde quiera ir, evite hacer llamadas innecesarias, ya que esto demora la operación del equipo y genera consumos innecesarios de energía.

40. Evite bloquear las puertas con objetos para detener el ascensor.

41. Evite mantener las puertas abiertas mientras conversa con una persona que está fuera del ascensor.

42. Presione el botón de alarma solamente en caso de necesidad.

43. Mantenga siempre libre de mugre y obstáculos las entradas del hall y la cabina.

44. Cuando se efectúe limpieza en los pisos, en lugares cercanos a la puerta del hall, debe procurarse no arrojar agua por el pozo del ascensor ya que esto puede producir un corto con el consecuente daño del equipo y la interrupción del servicio.

45. Se debe mantener los pisos y rieles de hall y de cabina libres de tierra, piedras o elementos que interrumpan el libre desplazamiento de las puertas del ascensor.

46. Las puertas de hall pueden limpiarse con un trapo húmedo y jabón suave, recuerde no utilizar demasiada agua para evitar daños al caer agua en el interior del pozo.

47. No use limpiadores con base de amoníaco o cloro, estos pueden dañar los bordes o la parte posterior del espejo.

48. (El constructor) entrega a la administración definitiva de la copropiedad, las llaves del equipo, las cuales deben ser asignadas a una persona en el edificio o del equipo de la administración que se haga responsable del manejo de estas, la cual debe estar pendiente del cuidado del equipo y su manipulación, en especial, cuando sea necesario realizar trasteos o traslado de material, para evitar el deterioro del equipo.

49. 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.

Dada la normatividad vigente, es necesario contar con la certificación anual de un ente competente. Esta certificación en primera instancia es entregada por la constructora y su vigencia es de un año. Para los siguientes periodos, la administración debe realizar las gestiones pertinentes para renovar dicha certificación, la cual debe ser realizada por un ente certificador acreditado ONAC conforme a la normatividad vigente en materia de transporte vertical.

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



TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 4 MANTENIMIENTOS GENERALES



FILTRACIONES POR CUBIERTA

Mantenimiento

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

- Se debe evitar el tráfico constante sobre el sistema, ya que este está diseñado para tráfico de mantenimiento, en caso de realizar tráfico constante se debe instalar geotextil y mortero como acabado de protección.
- Se recomienda realizar un aseo de mantenimiento cada seis (6) meses a las cubiertas de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las canales y bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones. En épocas de lluvia, se recomienda 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 cada seis meses 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.
- Mantener limpios, desagües, gárgolas y un adecuado y oportuno mantenimiento en la impermeabilización, evita inundaciones.

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. 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.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS, TELEVISIÓN Y TELEFÓNICAS

SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, telefónicas y TV., están hechas con tubería Conduit de poli cloruro de vinilo (PVC) y con los cables especificados por la empresa pública (EMCALI).

Cualquier reclamo por alguna anomalía en los contadores debe presentarse directamente a EMCALI S.A. E.S.P. para que la empresa haga la revisión y el arreglo directamente.

Precauciones

- Cuando vaya a realizar alguna reparación debe apagar los interruptores del tablero de control.
- Al conectar cualquier aparato, verifique su voltaje, tipo de clavija y la capacidad del circuito, no hacerlo puede ocasionar daño en las instalaciones o la pérdida del aparato.
- Su vivienda tiene una línea con polo a tierra en todas las tomas para evitar daños en sus electrodomésticos, sin embargo, se recomienda utilizar un estabilizador de voltaje para equipos especiales.
- Si un interruptor automático se salta al conectar o encender un aparato, no insista y desconecte lo más pronto posible; y solicite el servicio de personal capacitado.

- En las zonas húmedas (baños, cocina, ropas) se encuentran tomas Especiales GFCI o tomas derivadas de estas las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto agua.

DETECTOR DE HUMO

Se instaló sensores de humo con sirena.

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 vida humana para el edificio, este detector brinda protección aun cuando se llegase a interrumpir el suministro de energía ya que estos elementos funcionan con baterías.

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.

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.

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.
- Los cielos de los apartamentos se han construido en sistema liviano tipo drywall, el cual se ha diseñado para aportar un adecuado acabado estético a su vivienda. Por lo que sugerimos no realizar modificaciones a este que puedan comprometer sus condiciones originales ni disponer de la superficie para soportar ningún tipo de elemento, dado que puede alterar el comportamiento de estos elementos, afectando la estética del cielo.

FISURAS

Las viviendas están formadas por 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:

- La retracción del fraguado en el hormigón y en los morteros.
- Movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles.
- Cambios de volumen por variaciones de temperatura y humedad.
- Cambio de materiales que componen las áreas construidas. (ladrillo-concreto).

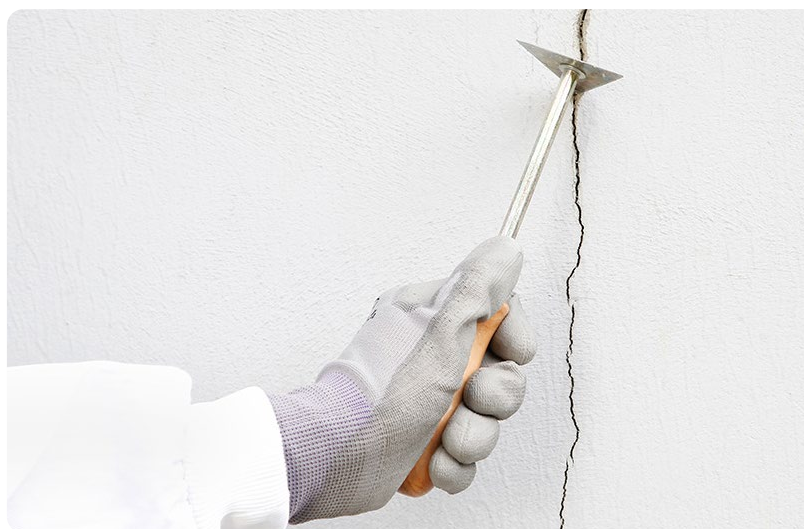
Esto afecta principalmente a: uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contracción tales como: prefabricados, cielos, uniones de elementos de madera como marcos de puerta, etc.

Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan dilataciones que encausan y/o esconden estas fisuras.

Que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común e inevitable. Estas fisuras NO representan ningún daño estructural. El mantenimiento de dichas juntas es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto, pasta o algún tipo de silicona estructural. (Recomendamos la revisión periódica de las juntas, al 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 el propietario. Para ejercer esta garantía, el propietario deberá notificar a la constructora su disponibilidad de atender al equipo de posventas al año de entregado y recibido el inmueble. Para ello podrá contactarse con los canales de comunicación relacionados al inicio de este manual del usuario.

Mantenimiento

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

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

Normalidad de las fisuras y mantenimiento de fisuras:

Respecto al mantenimiento, la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal), en su Artículo 18, establece que es obligación de los propietarios "mantener el buen estado de su propiedad...". En concordancia con esta disposición, el presente manual del propietario señala que, una vez recibida la vivienda con sus acabados y realizado el tratamiento inicial de fisuras por parte del

constructor, el mantenimiento y control de fisuras posteriores será responsabilidad del propietario.

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 el personal calificado. No se debe utilizar ácidos para evitar deteriorar la capa de impermeabilizante.

Las anteriores recomendaciones aplican para los apartamentos que se entregan con acabados.

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

VENTILACIÓN- FILTRACIÓN-CONDESACIÓN

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 adecuada.

Precaución

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

secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.

- Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.
- Hay que recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.

FILTRACIONES POR VENTANA

- Revisar permanentemente que las ventanas y puertas tengan las perforaciones para evacuación de agua sin ningún tipo de obstrucción.
- En épocas de invierno se recomienda, posterior a cada evento de lluvia, secar con un paño, la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.
- Revisar los sellos de silicona en el perfil de la ventana que se encuentre en perfectas condiciones, actividad que debe realizarse semestralmente.
- Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas.
- Lubricar, bisagras y cerradura con WD-40, o un producto de similares características, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que chorree por el marco, con esto evitará ensuciar y deteriorar la pintura.

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

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

CARPINTERÍA DE MADERA

(MUEBLES-PUERTA)

Para la carpintería de madera en general del inmueble, tenga en cuenta:

1. Impida que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como líquidos, cemento, estuco, ácidos, entre otros.
2. Proteja las superficies adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación, reformas o la movilización de objetos, para evitar que algunos productos u objetos lo puedan deteriorar al entrar en contacto con éstos.
3. No coloque objetos metálicos directamente sobre las superficies, ya que los puede manchar con oxido.
4. No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo, desgaste o daños permanentes.
5. Sobre superficies con acabados cepillados o esmerilados, limpiar en la dirección de la textura, sin realizar movimientos contrarios, que ocasionan rayones en el acabado.
6. No use productos que contengan hipoclorito de sodio (cloro, límpido o similares), ácido fluorhídrico, soda cáustica, thinner, acpm, removedores o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo o daños permanentes.
7. Impedir todo tipo de contacto con líquidos; los elementos son susceptibles a ellos, ya que ocasionan manchas, deformaciones y/o desprendimientos. En caso de contacto con algún líquido, debe limpiarlo de manera inmediata.
8. Garantice la adecuada y frecuente aireación de los espacios cerrados, para evitar la condensación que facilita la aparición de mohos, manchas y olores.
9. Impida la exposición directa al sol, ya que ocasiona la decoloración deformación y/o dilatación del elemento. Use cortinas, películas protectoras o similares.
10. No maltrate, talle, perfore, golpee, raye, corte, punzone, entre otros, el material de ninguna forma.
11. No aplique sobre las superficies tintas indelebles.
12. Abrir y cerrar suavemente las puertas del apto y muebles. Antes de abrirlas, revise que el seguro de la cerradura esté retirado.
13. No fuerce las maniobras y giros de apertura.
14. Mantener en buen estado los topes, rodamientos y bisagras de las puertas del apto y muebles.
15. Impida golpes fuertes en los elementos, pues constituye su mayor causa de desgaste.
16. No adherir cintas sobre la superficie para evitar el desprendimiento del acabado.
17. Impedir que las puertas se cierren fuertemente debido al viento o al maltrato, pues puede afectar su fijación con el muro y/o mueble y su buen funcionamiento.
18. Las puertas del apto y muebles, soportan perfectamente su peso y funcionan adecuadamente en condiciones normales de uso, sin embargo, al verse sometidas a otros esfuerzos (peso de niños, objetos colgantes) pueden desprenderse las bisagras y deteriorarse.

19. No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los elementos.

20. Impedir los golpes fuertes y/o continuos, especialmente en la zona de los bordes y/o las esquinas, ya que esta es la zona más vulnerable.

21. Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.

22. Hacer mantenimiento preventivo (bisagras, tornillos, cerraduras, rieles y rodachinas), al menos dos veces al año.

23. Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (desajustes, ruidos, desprendimientos parciales).

24. No use cera, aceites o productos similares, dado que estos productos opacan el material, generan manchas y acumulación de suciedad.

25. Revisar la superficie periódicamente para detectar la presencia de dilataciones y, en caso de ser necesario, resanarlas utilizando siempre el personal y material recomendado por el proveedor.

26. Utilizar solamente productos garantizados para la conservación del material de acabado.

27. Para la limpieza periódica retirar primero el exceso de polvo y luego emplear una tela/toalla/ similar suave húmedo.

28. Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y limpiar inmediatamente la superficie.

29. Aplicar los productos e instrucciones de limpieza recomendados por el proveedor primero en áreas poco visibles para probar el limpiador, el número de aplicaciones necesarias, la apariencia visual del material después del secado y la efectividad del procedimiento utilizado, para luego decidir si aplicarlo o no sobre la superficie total.

30. No aplicar sobre la superficie del material ningún adherente, ya que puede ocasionar daños.

31. Aceitar periódicamente todas las bisagras con el lubricante adecuado. Durante el proceso, evite el contacto del lubricante con el material de los marcos, puertas, muebles o pisos.

32. Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos.

33. La carpintería del inmueble tiene 1 año a partir de la entrega del inmueble, siempre y cuando se lleven a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones.

34. Constructora No hará efectiva la garantía sobre rayones, golpes, desportillos, roturas, entre otras que No hayan quedado consignadas en el acta de entrega.

MUEBLES DE COCINA

Se compone de un mueble bajo y alto, ambos con puertas y espacios para instalación de los diferentes gasodomésticos y electrodomésticos, los materiales del mueble son:

MUEBLE ALTO

Estructura en lámina de Rovere pelikano, color café, enchapada con cantos 0,5mm, fondos pelikano estándar 6mm color café para los cajones altura mueble cocina de 760mm y profundidad de 600mm.





MUEBLE BAJO

Mueble Bajo Isla Cocina en aglomerado acabado en tablero Rovere - Pelikano 15mm. Manijas ocultas en aglomerado acabado en Tablero Rovere - Pelikano. Bisagras cierre lento. Modulo cajones con cajón oculto. Rieles cajones full extensión sencillos. Estructura interna (chasis). Puertas en tablero Rovere - Pelikano. Canto flexible de 1mm.

Precaución

- Evite el contacto con el agua. En caso de algún derramamiento, debe secar de manera inmediata.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

PUERTAS DE COMUNICACIÓN

PUERTAS DE ACCESO PRINCIPAL

Puerta acceso Aptos Ref. Tipo arquitectónica entamborada en tablero ROVERE- PELIKANO. Con 2 ranuras. Marco en aglomerado con madera color ROVERE- PELIKANO. Chapa palanca cuadrada para entrada principal. Montaje en vidrio crudo de 4mm translucido.



PUERTA ALCOBA PRINCIPAL

Puerta alcoba principal Ref. Tipo arquitectónica entamborada en tablero ROVERE- PELIKANO. Con 2 ranuras. Marco en aglomerado con madera color ROVERE- PELIKANO. Chapa palanca cuadrada.

PUERTA BAÑOS

Puerta baños Ref. Tipo arquitectónica entamborada en tablero ROVERE- PELIKANO. Con 2 ranuras. Marco en aglomerado con madera color ROVERE- PELIKANO. Chapa palanca cuadrada.

PUERTA ZONA DE ROPAS

Puerta en zona de ropas. Puerta en tablero melamínico ROVERE-PELIKANO, rejilla superior e inferior en aglomerado, marco estándar 8cm en aglomerado ROVERE. PELIKANO o similar. Chapa palanca cuadrada.

CERRADURAS

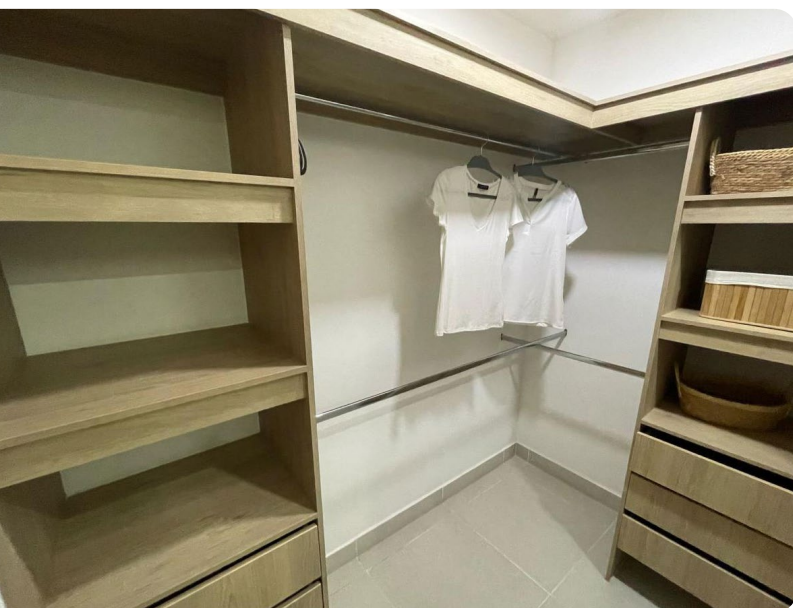
Chapa palanca cuadrada Manija Zinc Ref. KL 102-E Klsaecurity.

CLOSET Y VESTIER

AGLOMERADO 15m color ROVERE con cantos en 0.5 mm, 2 largueros de 2400mm y cabezal de 1000mm en color similar.

Se recomienda que en los closets de cuatro puertas no abrirlas al mismo tiempo, las que se unen en el centro, ya que se producirá tropezón entre ellas y se desportillarían.

- Evite el contacto con el agua. En caso de algún derramamiento, debe secar de manera inmediata.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.



MUEBLES BAÑOS

MUBLES LAVAMANOS

Láminas de Rovere Pelikano, 15 mm enchapadas con cantos 0,4mm altura mueble de 650mm y profundidad de 550mm.

Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que no se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.



MUEBLE LAVADERO

Láminas de Rovere Pelikano 0.02 mm enchapadas con cantos 0,5mm altura mueble cocina de 740mm y profundidad de 600mm.



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.

- Evite el contacto con el agua. En caso de algún derramamiento, debe secar de manera inmediata.
- No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

Precaución

1. Los muebles deben permanecer secos evitando filtraciones y escapes del lavaplatos y lavamanos.
2. No limpiar con Varsol, thinner o disolventes, estos deterioran el acabado de la madera.
3. Las puertas de los muebles no deben abrirse más de 90° para evitar daños tanto en las bisagras como en las puertas.
4. 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.
5. Por seguridad, al recibir su vivienda es conveniente instalar en la puerta principal una cerradura adicional, y/o cambiar las respectivas guardas.

Mantenimiento

1. Es importante que el aseo de las puertas y los muebles no se haga con líquidos ácidos ni disolventes como varsol, thinner, gasolina, etc. Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.
2. Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.

CARPINTERÍA METÁLICA

Las barandas de los puntos fijos verticales y balcones son pasamanos en tubo metálico de 1 1/2" aguas negras, con un espesor de 1.1 mm; parales en platina metálica de 2" x 1/4" de diámetro, con espesor de 6 mm; y tubo intermedio metálico de 3/4" aguas negras, con espesor de 2.5 mm, contempla accesorios de fijación. Acabado con anticorrosivo y luego pintado de color gris.

Instaladas en los balcones de apartamentos y en las escaleras de los diferentes pisos de cada torre, se encuentran ancladas en su parte inferior dando solidez a su estructura metálica la cual se encuentra distribuida en tubulares de diferentes calibres.

Para la carpintería metálica en general del inmueble, tenga en cuenta:

- Impedir que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.
- Proteger la superficie adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación, reformas o la movilización de objetos, para evitar que algunos productos u objetos lo puedan deteriorar al entrar en contacto con el marco.
- No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo, desgaste o daños permanentes.
- No use productos que contengan hipoclorito de sodio (cloro, límpido o similares), ácido fluorhídrico, soda cáustica, thinner, acpm, removedores o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo o daños permanentes.
- No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el material de ninguna forma.
- No aplicar sobre la superficie tintas indelebles.
- Mantener en buen estado las bisagras.
- Impedir golpes fuertes en los elementos, pues constituye su mayor causa de desgaste.
- No adherir cintas sobre la superficie para evitar el desprendimiento del acabado.
- Impedir que las alas se cierren fuertemente debido al viento o al maltrato, pues puede afectar su fijación con el muro y su buen funcionamiento.
- No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los elementos.
- Impedir los golpes fuertes y/o continuos, especialmente en la zona de los bordes y/o las esquinas, ya que esta es la zona más vulnerable.
- Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- Hacer mantenimiento preventivo (bisagras, tornillos), al menos dos veces al año.
- Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (desajustes, ruidos, desprendimientos parciales).
- Para la limpieza periódica retirar primero el exceso de polvo y luego emplear un trapo húmedo.
- Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y limpiar inmediatamente la superficie.
- No aplicar sobre la superficie del material ningún adherente, ya que puede ocasionar daños.
- Aceitar periódicamente todas las bisagras con el lubricante adecuado. Durante el proceso, evite el contacto del lubricante con el material de los marcos, puertas, muebles, pisos, entre otros.
- Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos.
- La carpintería del inmueble tiene 1 año de garantía a partir de la entrega del inmueble, siempre y cuando se lleven a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

VENTANERÍA

La ventanearía ha sido elaborada en su totalidad en aluminio anodizado color natural y vidrio de diferentes dimensiones. Estas se sellarán con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

El sellamiento perimetral contra los muros se realizó con poliuretano, teniendo cuidado de no

permitir el paso de agua hacia el interior y aplicando un cordón que cura todo el espesor del marco de la ventana.

Precaución

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

1. No se deben usar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.
2. 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. La administración del conjunto debe realizar mantenimientos periódicos, al menos una vez al año, realizando el retiro total del sellamiento inicial y reemplazarlo por un sello nuevo, efectivo para intemperie.
3. No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
4. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.



5. No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, ácido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoníaco etc, estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio, pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes.

6. No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.

7. Emplear un trapo suave húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.

8. Evitar excesos de agua en paños, al momento de la limpieza.

9. Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.

10. Evitar la acumulación de polvo, material particulado o alcalino sobre la superficie.

11. Impedir que la superficie de los vidrios entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.

12. Utilizar solamente productos garantizados para la conservación de la superficie.

13. Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoníaco y produce la aceleración de oxidación.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.

18. Lubricar los rieles periódicamente con silicona en aerosol o vaselina para facilitar el deslizamiento de las naves.

19. No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.

20. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

21. Asee únicamente con una tela o toalla húmeda y suave. De ninguna manera use detergentes sobre las superficies.

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

23. En épocas de invierno se recomienda secar con un paño, la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

24. 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.

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

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

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

28. 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.

ESPEJOS

En la zona de baños se instalaron espejos cristal 4mm, pulido, flotando en tubo de 1" x 1".

Precaución

A los espejos se les debe evitar la penetración de agua o limpiadores por la parte posterior, ya que estos pueden ocasionar manchas y/o imperfecciones.

La limpieza de los vidrios se puede hacer con limpiavidrios o detergentes comunes y agua.

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.

1. No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.

2. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

3. Asee únicamente con una tela o toalla húmeda y suave. De ninguna manera use detergentes sobre las superficies.

4. No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, ácido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoniaco etc, estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio, pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes.

5. No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie.

6. Cuando se lave las manos, asegúrese que el espejo quede seco, para evitar que produzca ataques de borde.

7. Emplear un trapo suave húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.

8. Evitar excesos de agua en paños, al momento de la limpieza.

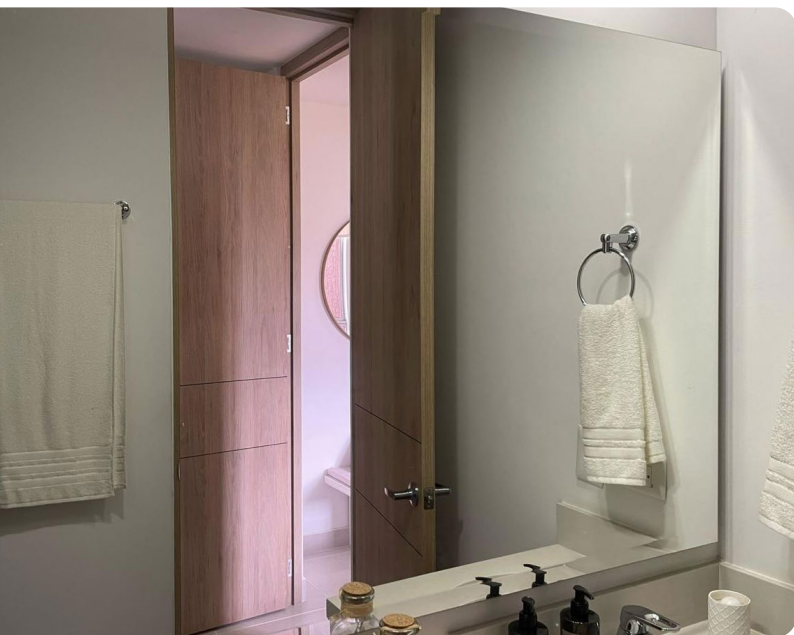
9. Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.

10. Evitar la acumulación de polvo, material particulado o alcalino sobre la superficie.

11. Impedir que la superficie del espejo entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.

12. Utilizar solamente productos garantizados para la conservación de la superficie.

13. Abstenerse de dejar dispuestos artículos de belleza puesto que sus componentes pueden afectar el vidrio y pueden aparecer manchas negras.



14. Mantener el mueble sanitario cerrado ya que los vapores contienen amoníaco y pueden atacar al espejo.

15. Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoníaco y produce la aceleración de oxidación.

16. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

DIVISIONES DE BAÑO

Las Divisiones para las cabinas de los baños son en vidrio templado incoloro de 6 mm, bordes pulidos y brillados, su apertura es batiente y traslapado los vidrios, accesorios en acero inoxidable.



Mantenimiento

Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de los cuerpos móviles en las ventanas.

Para limpiar los marcos de las ventanas, se recomienda repasarlos con un paño suave o esponja embebida en agua jabonosa, elaborada con un litro de agua y una cucharada grande de detergente. Y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol, etc.

Esta solución desengrasa y quita manchas, sin rayar ni maltratar la superficie. Luego de frotar suavemente, aclarar con un paño suave embebido en agua, que se deberá ir limpiando una y otra vez, para finalizar con el secado con papel absorbente o con un paño suave blanco.

Lubricar los rieles periódicamente con silicona en aerosol o vaselina para facilitar el deslizamiento de las naves.

Después de bañarse abra las ventanas y seque el espejo para evitar que la humedad deteriore el acabado.

1. Abra y cierre las divisiones con cuidado. Evite cualquier tipo de golpe. Si bien, los vidrios son templados, no significa que son irrompibles. La constructora No se hace responsable por este tipo de daños.

2. No utilizar productos de limpiavidrios que contengan ácido acético, ácido tartárico, ácido cítrico, hipoclorito (cloro, límpido o similares), amoníaco etc, estos cumplen una excelente función a la hora de desmanchar vidrio, pero es un agente oxidante con el espejo ya que produce un ataque de bordes, ocasionando daños permanentes.

3. No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran la superficie..

4. Emplear un trapo suave húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.

5. Evitar excesos de agua en paños, al momento de la limpieza.
6. Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirar el exceso con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.
7. Evitar la acumulación de polvo, material particulado o alcalino sobre la superficie.
8. Utilizar solamente productos garantizados para la conservación de la superficie.
9. Abstenerse de limpiar con productos limpiavidrios ya que estos poseen amoníaco y produce la aceleración de oxidación.
10. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

(GRIFERÍAS- APARATOS SANITARIOS- SIFONES)

Es de suma importancia que, en caso de mantenimiento, reparaciones o instalaciones de aparatos, estas se realicen por personal calificado para garantizar su correcto funcionamiento.

Precaución

1. Antes de realizar cualquier reparación, cierre el registro general.
2. No utilice líquidos abrasivos para el aseo de las griferías puesto que deterioran el acabado.
3. No ejerza fuerza en la grifería para cerrar más de su tope normal.
4. 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.
5. 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.

6. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

Mantenimiento

Por favor tenga en cuenta las siguientes recomendaciones para el buen funcionamiento de los aparatos y grifería.

1. 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.
2. 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.
3. Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.
4. Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, y lavaplatos para evitar obstrucciones.
5. Goteos en acoples de lavamanos lavaplatos y sanitarios: Ajustando las tuercas terminales del acople se soluciona el goteo.
6. Goteo en sifones: Ajuste con suavidad las tuercas terminales.
7. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

SANITARIO

Se instalaron en los baños aparatos sanitario de línea Smart redondo color blanco brillante marca Corona.

Recomendaciones

1. NUNCA deberá arrojar toallas higiénicas, pañales desechables, u otros elementos sólidos ya que estos ocasionan obstrucciones en el aparato o en las tuberías de aguas negras de los desagües.
2. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.
3. No use esponjillas, ni elementos cortopunzantes, cuando realice aseo.
4. Asee únicamente con una tela o toalla húmeda y suave. De ninguna manera use detergentes sobre las superficies o productos ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.
5. No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el elemento de ninguna forma.
6. Mantener la superficie libre de cualquier material abrasivo (arena, cemento, tierra, vidrio, residuos metálicos, entre otros) que puedan rayarla.
7. No aplicar sobre la superficie tintas indelebles.
8. Impedir golpes fuertes en los elementos.
9. No dejar caer elementos pesados sobre los elementos.
10. No usar la taza del sanitario, ni el lavamanos, ni el lavadero, con fines diferentes para el que fue diseñado (no se pare sobre el elemento, no usar como apoyo lateral, entre otros), ya que podría deteriorar el elemento o desajustarlo.
11. No dejar objetos que produzcan óxido en contacto con elementos y aparatos.
12. Utilizar fuerza moderada al cerrar al accionar la palanca o botón de vaciado.
13. No introducir objetos extraños en el tanque del sanitario.
14. El tanque de almacenamiento del sanitario debe permanecer tapado.



15. Limpiar periódicamente para evitar la formación de manchas.

16. No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo, desgaste o daños permanentes.

17. No use productos que contengan hipoclorito de sodio (cloro, límpido o similares), ácido fluorhídrico, soda cáustica, thinner, acpm, removedores o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo o daños permanentes.

18. Impedir que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.

19. Proteger la superficie adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación o reforma, ya que algunos productos pueden deteriorar el material al momento de entrar en contacto o al momento de ser retirado.

20. Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía (no evacuación, evacuación defectuosa o lenta, ruido característico del llenado del tanque no cesa, fuga de agua en la taza, fuga de agua en la base del sanitario, fuga de agua en la llave de suministro de agua al tanque o en la manguera entre la llave y el tanque, no se produce la descarga al accionar la palanca o el botón, entre otros).

21. Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.

22. Sí se requiere reemplazar alguna pieza durante el primer año, hágalo directamente con el proveedor para efectos de mantener la garantía. Las partes de repuestos no originales pueden causar daños sobre el elemento.

23. Las superficies externas se deben limpiar con una solución de agua jabonosa y el área de la taza con un desinfectante no abrasivo.

24. No deje que el agua de la taza del sanitario se seque completamente, ya que, una vez perdido

este sello de agua, los olores de la red de desagüe podrían pasar a los espacios interiores. En caso de que el sanitario permanezca sin uso durante tiempo prolongado, revise periódicamente que la taza mantenga el sello de agua y repóngalo cada que detecte una disminución en el nivel del agua.

25. Si observa que el tanque de su sanitario no detiene el llenado de agua (cuando sea este el caso), cierre la llave del aparato, vacíelo, coloque el flotador en la posición en la cual su sanitario no quede rebosando, o sea que el nivel de agua sea el marcado en el tanque. Apriete el tornillo, abra y revise de nuevo graduando el flotador hasta que no quede botando agua.

26. No utilice tornillos metálicos para ajustar el asiento y/o tapa del sanitario, ya que al entrar en contacto con agua pueden corroerse y manchar la porcelana.

GRIFERÍA LAVAPLATOS

La grifería para lavaplatos de ref. KORAL MONOCONTROL-CORONA.



1. Para mantener en buen estado la grifería del lavaplatos es necesario darle un mantenimiento periódico que ayude a evitar la formación de sedimentos y óxido que dañen el acabado de las piezas y su correcto funcionamiento.

2. Seque los residuos de agua tras cada uso, para ello, haga uso de un paño de microfibra. El secado ayudará a impedir que los componentes del agua se sedimenten y manchen la superficie.

3. La sal y la cal del agua son los principales elementos que dañan los grifos, por ello es necesario evitar acumulaciones de líquido; este daño se verá reflejado en la pérdida del brillo de los grifos en primer lugar, y posteriormente en su oxidación y rotura.

4. Realice una limpieza periódica, usando una mezcla de agua con jabón suave, enjuague y elimine todo tipo de residuo.

5. De ninguna manera use productos abrasivos que contengan amoníaco y ácidos que No use fibras, detergentes, solventes y/o pulidores, entre otros, pues pueden dañar la superficie del elemento.

6. Limpie el filtro o rejilla de manera periódica, de esta manera permitirá que el agua fluya correctamente. El filtro de un grifo se encuentra en el extremo de la boquilla y tiene la función de atrapar todos los materiales que pueda contener el agua. Si no realiza la limpieza de esta parte, el grifo se obstruirá y el caudal de agua se verá disminuido. Para limpiar la rejilla o filtro retire la pieza del cuerpo del grifo, usando una llave inglesa, en caso de ser necesario.

7. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, vencimientos, rotos, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

GRIFERÍA LAVAMANOS

La grifería es de KORAL MEDIO MONOCONTROL-GRILVAL.

• Es de suma importancia que en caso de mantenimiento reparaciones o instalaciones de



aparatos, estas se realicen por personal calificado para garantizar su correcto funcionamiento.

- Al comienzo podrán presentarse goteos en los grifos, esta situación se corrige con un pequeño ajuste, pero tenga en cuenta que al cerrarlos no es necesario hacer demasiada fuerza, pues suavemente puede llegar al sello completo de la salida del agua de esta manera evitará romper el empaque.

- Cuando desmonte cualquier accesorio de la grifería, evite el uso de pegantes en el nuevo montaje, terminaría de esta forma la funcionalidad de la grifería.

- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

LAVAMANOS

El lavamanos es de referencia Cascade Petite de Incrustar Blanco, marca CORONA.



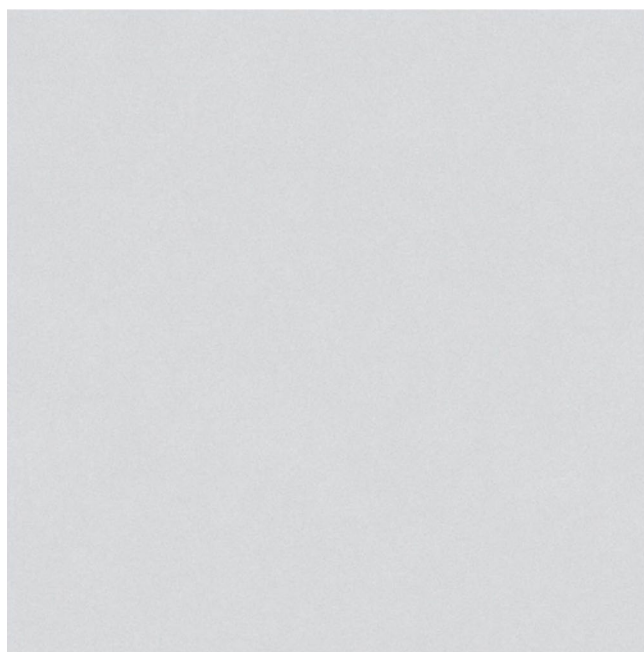
Recomendaciones

1. Limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, para evitar obstrucciones.
2. A la salida de cada grifo se encuentra un filtro o aireado que hará que el chorro sea suave y no salpique.
3. Se recomienda desmontarlos periódicamente para su aseo, teniendo en cuenta que el filtro retendrá sedimentos contenidos en la tubería en el agua.
4. Goteos en acoples de lavamanos lavaplatos y sanitarios: Ajustando las tuercas terminales del acople se soluciona el goteo.
5. Goteo en sifones: Ajuste con suavidad las tuercas terminales.
6. Cuando desmonte cualquier accesorio de la grifería evite el uso de pegantes en el nuevo montaje, terminaría de esta forma la funcionalidad de la grifería.
7. Las modificaciones que se realicen dentro del inmueble, después de ser entregado al propietario, son por cuenta y riesgo del propietario; si estas afectan de alguna manera las instalaciones existentes, se perderá la garantía que la Constructora ofrece para las instalaciones hidráulicas. La Constructora NO prestará servicio de garantía en estos casos.
8. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

ACABADOS EN ENCHAPE

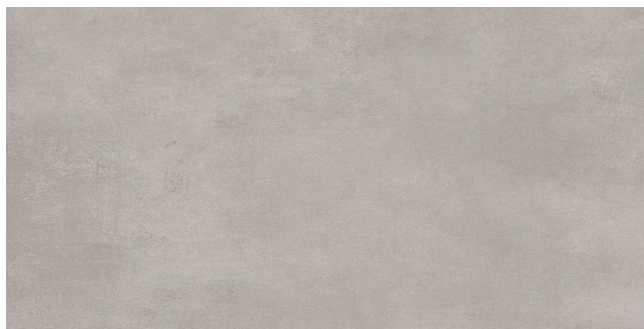
ZONA SOCIAL, ZONA DE ROPAS, COCINA, HALL, BALCONES Y HABITACIONES

En los pisos de estas áreas se instaló, PORCELANTATO ATLANTA color blanco de formato 60X60 Ref 608522001 del proveedor CORONA.



ENCHAPE PISOS Y MUROS PARA LAS CABINAS BAÑOS

La cabina de la ducha cuenta con un piso instalado referencia Piso Pared Now Gris Caras Diferenciadas 30x60 y en los muros Pared ducha Estructurada Aurora blanco 30x60.



Precauciones

1. No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o

desportillar y su reemplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.

2. 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.

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

Mantenimiento

1. 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.

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

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

4. 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.

5. Para trasladar muebles u objetos pesados debe levantar y no correrlos.

6. Mantenga sus zapatos limpios, instalando un tapete en el acceso, la arenilla o piedras incrustadas en estos pueden rayarlo.

7. En zonas de mucha suciedad es recomendable poner tapetes protectores sobre los pisos y colocar protectores de filtro en las patas de los muebles para evitar que el piso se raye.

8. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

MESONES DE COCINA

Mesón ref. Quarztone Blanco Polar y matado al filo E= 2cm.



Generalidades

El QuarzTone es una superficie de ingeniería compuesta principalmente de Cuarzo y en menor proporción de resinas poliméricas de alto rendimiento y pigmentos, fabricados por medio de un avanzado proceso de vibrocompactación; no porosa de alta calidad; construido de gránulos duros inorgánicos y polichables, obteniendo una suave, pero resistente superficie, en una variedad de tamaños y con un amplio campo de aplicaciones.

Mantenimiento Diario

1. Para la limpieza diaria use un trapo o esponja húmeda con un jabón neutro.
2. Después debe limpiar la superficie con un trapo seco.
3. Los agentes que normalmente se usan en la cocina no manchan ni deterioran la superficie.
4. Utilice solamente productos de limpieza diseñados especialmente para piedra natural.
5. No se pare sobre el mesón o apoye elementos pesados sobre ya que esta puede llegar a afectarse (fisurarse) por el exceso de fuerza o peso.

Tratamiento de Manchas

1. Manchas de Grasa, Use desengrasantes basados en Alcohol (limpiavidrios) o también acetona o cremas desengrasantes.
2. Las superficies de QuarzTone son altamente resistentes a las manchas. Sin embargo, en el evento de que aparezcan manchas se puede usar los siguientes procedimientos de limpieza.
3. Si se ocasionan Manchas de ácido se recomienda utilizar blanqueadores que contengan hipoclorito de sodio (NaClO), clorox, limpido, etc.
4. Use jabón de limpieza intensiva o cremas limpiadoras si se ocasionan manchas de origen orgánico.

5. Sellar la piedra cada 6 (seis) meses. 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.

6. No usar limpiadores abrasivos y esponjas de acero, pues pueden arañar y opacar el acabado. Los productos de limpieza que contengan limón, vinagre o cualquier otro ácido podrían opacar la piedra, incluyendo limpiadores líquidos. (...)”

Recuerde que las anteriores recomendaciones deben tenerse en cuenta de manera diaria, para de esta manera, poder alargar la vida útil del elemento.

Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

LAVADERO

El lavadero será de referencia ECO 60 x 60 cm con poceta color Blanco.



- 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.

- No se pare, siente o ejerza fuerzas adicionales sobre el lavadero.
- Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

EQUIPOS DE COCINA

ESTUFA Y HORNO MARCA HACEB

Precauciones y mantenimiento

1. Mantenga limpios los quemadores, la cubierta de la estufa y el horno.
2. Para su limpieza, retire las hornillas con sus bases y limpie con cualquier detergente, vuelva a poner las hornillas en su sitio verificando su adecuada conexión.
3. Consultar el manual entregado por el proveedor de estufas, horno y campana para un adecuado uso.
4. Realizar mantenimientos preventivos por personal especializado y autorizado.
5. Constructora Colpatria No se hace responsable por rayones, golpes, manchas, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.
6. Antes de usar el aparato, lea cuidadosamente el manual de usuario y el certificado de garantía.
7. No operar la unidad si está dañada, funcionando mal o parcialmente desmontada con partes faltantes.
8. Impedir el derrame de todo tipo de líquidos; ya que ocasiona manchas, deterioro y/o corto circuito. En caso de derrame límpielo cuidadosamente.
9. No maltratar, tallar, perforar, golpear, rayar, cortar o punzonar el aparato de ninguna forma.
10. No forzar los manerales y giros de apertura.
11. Impedir golpes fuertes en los aparatos, pues constituye su mayor causa de desgaste.
12. No aplicar cargas excesivas sobre el aparato.
13. No dejar caer elementos pesados sobre el aparato.
14. No raspar con objetos metálicos, ni usar lijas o elementos abrasivos, pues éstos deterioran la superficie de los aparatos.
15. No mover o distorsionar los aparatos ni su estructura de soporte.
16. Asegúrese de conectar el cable de potencia a un tomacorriente de 120V y 0Hz, y compruebe que tenga conexión a tierra, de lo contrario puede sufrir una descarga eléctrica por fugas de corriente.

- 17.** Garantizar el no uso de conexiones erradas o empleo de energía diferente.
- 18.** No utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo, desgaste o daños permanentes.
- 19.** No use productos que contengan hipoclorito de sodio (cloro, límpido o similares), ácido fluorhídrico, soda cáustica, Thinner, ACPM, removedores o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo o daños permanentes.
- 20.** Asear los quemadores (salida de gas) periódicamente con agua y jabón suave, para evitar el envejecimiento prematuro y permitir que el artefacto funcione bajo condiciones adecuadas.
- 21.** No deje sustancias ácidas corrosivas (zumo de limón, tomate, vinagre, etc.) sobre las partes pintadas ya que se pueden deteriorar permanentemente.
- 22.** No use limpiadores a vapor.
- 23.** Emplear personal idóneo para todo tipo de reparaciones y mantenimientos.
- 24.** Antes de realizar cualquier tipo de mantenimiento cerciórese de que el aparato este apagado y que la llave de paso del gas este cerrada.
- 25.** Hacer mantenimiento correctivo inmediato cada que se detecte una anomalía en la cubierta.
- 26.** Para cualquier reparación utilizar repuestos originales.
- 27.** Impedir que el material entre en contacto con productos que puedan deteriorarlo, como cemento, estuco, ácidos, entre otros.
- 28.** Proteger la superficie adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación o reforma, ya que algunos productos pueden deteriorar el material al momento de entrar en contacto o al momento de ser retirado.
- 29.** Sí se requiere reemplazar alguna pieza durante el primer año, hágalo directamente con el proveedor para efectos de mantener la garantía.
- 30.** Cerciórese que el fondo del recipiente utilizado cubra totalmente la llama del quemador, de esta forma aprovechará toda la energía calórica.
- 31.** Verifique que la base de sus ollas y sartenes sea plana para evitar inestabilidad que ocasione derrames accidentales.
- 32.** Nunca encienda las resistencias en vacío (sin nada encima) ya que se puede producir deterioro prematuro (amarillamiento) de la cubierta en acero, la fractura de la cubierta en cristal o el daño de la resistencia u otros componentes internos, debido a una inadecuada disipación de la temperatura.
- 33.** Para un óptimo funcionamiento, utilice ollas o sartenes secos y de diámetro igual o mayor (máximo 22 cm) al de la resistencia y verifique que su base sea completamente plana, así ahorrará hasta un 50% en tiempo y consumo de gas, además no se presentará amarillamiento del acero de la cubierta y el aro, o la fractura de la cubierta en cristal.
- 34.** Cerrar la llave de gas cuando se ausente del inmueble.
- 35.** No exponer el aparato al agua o humedad excesiva.
- 36.** Proteger con cartones y plástico durante la movilización de objetos, con el fin de evitar rayones y abolladuras.
- 37.** Compruebe que el tomacorriente y el enchufe tenga conexión a tierra, de lo contrario puede sufrir una descarga eléctrica por fugas de corriente.
- 38.** Los quemadores no deben limpiarse cuando aún se encuentren calientes.
- 39.** Los alrededores de las parrillas se pueden calentar cuando la cubierta está en uso. Es conveniente mantener a los niños alejados.

40. Usar para la limpieza diaria un paño húmedo y luego usar un paño seco.

41. La limpieza de las partes metálicas se debe realizar con un paño suave humedecido en agua con jabón o con productos específicos según el tipo de cubierta.

42. Emplear un paño húmedo para retirar excesos de polvo o líquidos.

43. Si alguna sustancia pegajosa o de color cae sobre la superficie del elemento, retirarlo con una toalla de papel y lavar inmediatamente la superficie.

44. Cada que ocurra un derrame deberá limpiarse y no dejar acumular los derrames, ya que, ante un nuevo calentamiento del artefacto, se aumentará la adhesión del derrame al metal, haciendo más difícil su limpieza.

45. Se recomienda retirar completamente los limpiadores aplicados sobre cada una de las superficies, ya que pueden mancharla al estar sometidos a la temperatura generada durante la cocción.

46. Las áreas más próximas a las fuentes de calor tienden a presentar un oscurecimiento cuando no se ha hecho la limpieza con frecuencia. En este caso para recuperar brillo, es necesario una limpieza a fondo con una esponja no metálica o su equivalente.

47. Para limpiar residuos endurecidos sobre la resistencia, la placa puede ser precalentada en la posición 2 durante 30 segundos, facilitando el desprendimiento de los residuos, después de este precalentamiento, limpie los alimentos quemados usando una esponja plástica y jabón en polvo no abrasivo.

48. La garantía es de 1 año a partir de la entrega del inmueble, DIRECTAMENTE CON EL PROVEEDOR, siempre y cuando se lleven a cabo las recomendaciones de mantenimiento, uso y precauciones.

POCETA

La poceta del lavaplatos es en acero inoxidable de sub montar marca Socoda, con acabado satinado, para submontar debajo del mesón (quarzone), cuenta con una profundidad en la poceta que brinda el espacio perfecto para trabajar cómodamente y con menos salpique de agua, no tiene perforaciones para grifería.

Recomendaciones de limpieza general, uso y mantenimiento de su lavaplatos:

1. Enjuague la pieza con agua y seque con un paño o franela suave.

2. Puede ser usado también detergente normal desde que no contenga cloro y sus derivados.

3. En caso de manchas persistentes o si se torna opaco, utilice vinagre o productos de limpieza apropiados para metales.

4. Evite el uso de ácido muriático o hipoclorito.

5. No deje objetos metálicos oxidados sobre la pieza por periodos de largo tiempo.

6. No use el lado verde de las esponjas de uso doméstico, en superficies de acero inoxidable.

7. Limpie frecuentemente con una esponja o paño macizo suave.

8. Cuando utilice jabón de alto poder blanqueador enjuague bien con abundante agua.

9. Nunca utilice esponja de acero o abrasivo, porque puede rayar y después de limpiar las partículas de acero dejadas en la pieza puede oxidarse deteriorando el aspecto de la pieza.

10. Para remover manchas y revitalizar el brillo, utilice una pasta para pulir y remover manchas en superficies de acero Inoxidable.

11. Se recomienda enjuagar el lavaplatos completamente después de cada uso. Un enjuague completo puede conseguirse dejando correr el agua por unos minutos y frotando el área de limpieza con una esponja o trapo suave.

12. Seque completamente con una toalla o paño suave el lavaplatos después de cada uso para prevenir el crecimiento de depósitos minerales en la superficie.
13. Limpie la superficie frotándola con fuerza por lo menos una vez a la semana, asegúrese de frotar en la dirección de las líneas del acabado.
14. Evite exponer el lavaplatos a químicos fuertes, como removedores de pintura, limpiador de hornos, etc. Si el lavaplatos entra en contacto con un químico fuerte, rápidamente enjuague la superficie con agua.
15. Deje correr agua fría cuando esté vertiendo agua caliente en el lavaplatos para tratar de minimizar el choque térmico.
16. Evite generar choques térmicos.

Sustancias que no se deben utilizar por qué atacan el acero:

- Ácido muriático, ácido sulfúrico, yodo, derivados del cloro, solución para el revelado de rayos X, esponjillas que rayan o sueltan partículas metálicas oxidables, no limpie con los mismos elementos (trapos, esponjas, etc..) con los que haya limpiado materiales ferrosos.

Adicional a lo anterior, es importante que también tenga en cuenta:

- La condensación es el paso de la fase de vapor a la fase líquida, se produce cuando el aire húmedo se enfría por debajo de su punto de rocío, en presencia de núcleos de condensación (iones o polvo), en cuyo caso las moléculas de agua se agrupan formando gotas líquidas.
- El agua de condensación se forma cuando el aire caliente y húmedo entra en contacto con una superficie más fría. La humedad del aire se condensa y se precipita, como el rocío en el campo.

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 GASES DE OCCIDENTE COLOMBIA S.A. E.P.S.

Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo de los gasodomésticos cada año. Y consultar el manual de cada aparato (Horno, estufa, Calentador).

No debe realizar ninguna modificación al sistema (redes) de gas, en caso de necesitar hacerla se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación. Cualquier duda consultarla con el personal calificado de GASES DE OCCIDENTE COLOMBIA S.A. E.P.S.

CUARTO DE BASURAS

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 dejar materiales de construcción en las zonas comunes, ya que estos residuos taponan los desagües tanto de los sumideros como de los sifones de las peatonales, a los cuales se les debe hacer limpieza por lo menos cada 6 meses.

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 y taponan los sifones de desagües localizados en los senderos peatonales.

1. Utilizar las bolsas específicas para identificar el tipo de residuos.
2. Verificar que las bolsas estén bien selladas y que sean la adecuadas para los tipos de residuos a depositar.
3. Los residuos biodegradables como son las comidas, material vegetal, grasas de animales y papel higiénico, deben ser depositados en bolsas resistentes.
4. Los residuos especiales como lo son: pinturas, solventes, pilas, baterías, y productos para la limpieza deben ser depositados donde la administración lo indique y/o en el centro de acopio.
5. No se debe arrojar colillas de cigarrillo encendidas o cualquier otro tipo de elemento inflamable.
6. El administrador está en la obligación de especificar los sitios donde se deben alojar los residuos reciclables, especiales.
7. El lavado está a cargo de la persona delegada por la administración.
8. Para eliminar la suciedad, las marcas de dedos, etc., es apropiado usar un paño húmedo o una gamuza.
9. Para evitar la contaminación cruzada de partículas de hierro, se debe asegurar que los utensilios de limpieza no se han utilizado con anterioridad para acero "Normal". Es preferible reservar los materiales de limpieza que se utilizan para limpiar el acero inoxidable y utilizarlos sólo para este fin.
10. En caso de soltarse un empaque y/o tapa, cerradura se debe informar inmediatamente a la

administración para su respectivo cambio y/o arreglo. Los materiales deben ser los recomendados por el proveedor.

11. Hacer el mantenimiento preventivo cada mes.

12. Hacer el mantenimiento correctivo inmediato cada vez que se detecte una anomalía, ya sea cambio de empaque, arreglo de cerradura.

13. La persona delegada por la administración debe mantener los espacios en buenas condiciones de aseo.

14. Evite arrojar líquidos inflamables que pueden generar conatos de incendio.

Acatar las recomendaciones dadas por el personal profesional de la obra, dentro de las mínimas normas de urbanidad. Estamos a su servicio.

TABLA DE PERIODICIDAD Y MANTENIMIENTOS

LUGARES O ELEMENTOS	FRECUENCIA
REVISAR	
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
LIMPIAR	
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
REPONER	
Silicona exterior de ventanería	CADA AÑO
Emboquille de acabado cerámico.	CADA AÑO
PINTAR	
Muros exteriores	CADA 2 AÑOS
Muros interiores	CADA AÑO
LUBRICAR	
Bisagras	CADA 2 AÑOS



TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 5 GARANTÍAS



GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTURA

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.

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

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 formal del bien.

Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal):

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

Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor):

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

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, 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 correrán por cuenta del propietario.

No se garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas y pintura para las reparaciones que deban realizar, debido a las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales. Para los apartamentos que se entregan con acabados. Para los apartamentos que se entregan en obra gris el propietario debe velar que lo que instale sea del mismo tono o referencia seleccionada.

Se recomienda mantener la vivienda bien ventilada puesto que los procesos constructivos son húmedos y requieren de tiempo para un curado total, por lo cual las viviendas se deben ventilar diariamente, siguiéndolas recomendaciones establecidas en este manual.

Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones en el acabado de muros y placas, característica propia de los inmuebles, las cuales de ninguna manera afectan la calidad del inmueble.

TIEMPOS DE GARANTÍA

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:

TRATAMIENTO DE FISURAS PARA PROYECTO OBRA GRIS

La constructora atenderá por única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionadas por asentamiento o cambios de temperatura en las ZONAS COMUNES. Una vez estas áreas cumplan un (1) año de entregadas.

Para las zonas privadas (apartamentos), es responsabilidad del propietario.

GARANTÍA POR UN (1) AÑO EN LOS ACABADOS

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

Esta garantía cubre:

1. Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica. Sólo aplica para apartamentos entregados con acabados.
2. Daños en empaques de grifería metálica.
3. Daños en empaques de grifería en general.
4. Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
5. Humedades en pisos muros cielo raso y cubierta
6. Daños en desagües interiores.
7. Desprendimiento de pisos o enchapes. (la constructora no garantiza el tono exacto de los pisos y enchapes en caso de presentarse reparaciones) Sólo aplica para apartamentos entregados con acabados.
8. Defectos de fabricación de pisos y enchapes. Sólo aplica para apartamentos entregados con acabados.

9. Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias.

10. Fisuras y dilataciones por asentamiento. Sólo aplica para apartamentos entregados con acabados.

SIN GARANTÍA

No se responden 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.

1. Eventos de fuerza mayor o caso fortuito: Es importante que el propietario asegure el inmueble, junto con todas las zonas y elementos que lo componen, contra todo riesgo, ante una compañía de seguros legalmente constituida. De la misma manera, la copropiedad debe tener aseguradas todas las zonas y elementos que componen el conjunto residencial.

2. Uso indebido del bien y las zonas y elementos que lo componen y los bienes comunes: Por parte del propietario, arrendatario, familiares, invitados, entre otros.



3. No atención a las instrucciones de uso, mantenimiento, precauciones del Manual de propietario y bienes comunes.

4. Intervención de terceros ajenos a Constructora Colpatría.

5. Materiales, elementos, modificaciones, instalaciones, entre otros, realizadas a las especificaciones entregadas por Constructora Colpatría.

6. Constructora Colpatría NO se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, entre otros, que no se especifiquen en el acta de entrega del inmueble.

7. 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.

Constructora Colpatría NO se hace responsable por rayones, golpes, manchas, desportillamiento, fisuras, entre otros, que No se especifiquen en el acta de entrega del inmueble en todos los elementos y/o zonas que componen el inmueble y/o zonas comunes.

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:

1. Aparatos eléctricos: tomas, rosetas, interruptores, timbre, etc.

2. Vidrios y espejos.

3. Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.

4. Lavaplatos.

5. Cerraduras.

6. Aparatos y porcelana sanitaria.

7. Mesones de cocina.

8. Grifería.

9. Carpintería de madera y metálica.

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 parabólicas y TV.

(Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica pueden llegar a causar daños en cubiertas y fachadas); dichas instalaciones deben ser coordinadas con la administración, los daños que se ocasionen 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

Oficina central Bogotá

Carrera 54A No. 127A – 45

Nuestro horario de atención:

Lunes a jueves de 8 a.m. a 5 p.m. y los viernes de 7 a.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 post entrega, procede a informar y programar con el contratista de la especialidad la solución y reparación.

Si observa alguna anomalía en su vivienda, verifique con el manual si está dentro de los tiempos de cobertura. Una vez radicada la solicitud, se verificará si se encuentra dentro de los tiempos de garantía y se le agendará una visita evaluativa con el residente de postventas de acuerdo a la disponibilidad del propietario.

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

Tenga en cuenta que La CONSTRUCTORA no responderá por daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

RECOMENDACIÓN IMPORTANTE

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

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

El personal de postventas de ninguna manera recibirá llaves de inmuebles y/o depósitos ya entregados.

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

No se instalarán rejas de seguridad en ventanas de apartamentos ni de zonas comunes.

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



TIERRALINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 6

PROVEEDORES Y PLANOS BÁSICOS



LISTADO DE PROVEEDORES

SUMINISTRO	DESCRIPCIÓN	PROVEEDOR
Sanitario	Sanitario Smart Redondo	Corona
Lavamanos	Lavamanos Cascade Petite	Corona
Tomas/interruptores	Color blanco	Sonepar
Balas	Color blanco	Distecsa
Enchape apartamentos	Porcelanato Atlanta blanco 60x60	Corona
Enchape piso baño	Piso pared Now Gris Cd 30x60	Corona
Enchape muro baños	Enchape blanco estructurado 30x60	Corona
Puertas de acceso apartamentos	Puerta madera color ROVERE- PELIKANO. Montaje en vidrio crudo de 4mm translucido.	Madecentro
Puertas habitaciones	Puerta madera color ROVERE- PELIKANO. Montaje en vidrio crudo de 4mm translucido.	Madecentro
Mueble cocina alto	Estructura en lamina de Rovere pelikano, color café, enchapada con cantos 0,5mm, fondos pelikano estándar 6mm color café para los cajones altura mueble cocina de 760mm y profundidad de 600mm.	Madecentro
Mueble cocina bajo	Isla Cocina en aglomerado acabado en tablero Rovere - Pelikano 15mm. Manijas ocultas en aglomerado acabado en Tablero Rovere - Pelikano. Bisagras cierre lento. Modulo cajones con cajon oculto. Rieles cajones full extension sencillos. Estructura interna (chasis) aglomedar color blanco Mate. Puertas en tablero Rovere - Pelikano. Canto flexible de 1mm.	Madecentro
Cerraduras Puertas	Chapa palanca cuadrada, material Manija Zinc. Ref KL 102-E	Klsaecurity S.A.S
Granito cocina	Mesón ref. Quarztone Blanco Polar y matado al filo E= 2cm incluye salpicadero.	Socoda
Grifería ducha	Grifería ducha Korál	Corona
Grifería lavamanos	La grifería es de KORAL MEDIO MONOCONTROL- GRILVAL.	Corona
Grifería lavaplatos	La grifería para lavaplatos de ref. KORAL MONOCONTROL-CORONA	Corona
Ventanería	Aluminio	Innovalum
Estufa	Cubierta a gas inox.	Haceb
Campana	Campana acero inox.	Haceb
Horno	Horno a gas	Haceb

PLANOS BÁSICOS A

APTO TIPO A CON ACABADOS



APTO TIPO A OBRA GRIS



PLANOS BÁSICOS B

APTO TIPO B CON ACABADOS



APTO TIPO B OBRA GRIS



PLANOS BÁSICOS B1

APTO TIPO B1 CON ACABADOS



APTO TIPO B1 OBRA GRIS





TIERRA LINDA
del Valle
APARTAMENTOS

CAPÍTULO. 7 CONSTRUYENDO VECINDAD



FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las tareas de la administración son:

1. Encargarse de coordinar con el personal de aseo y seguridad el mantenimiento y custodia de los bienes comunes esenciales del conjunto con el fin de proteger los intereses de los propietarios.
2. Velar por el adecuado mantenimiento y conservación de los bienes de la copropiedad.
3. Realizar el respectivo recaudo de las cuotas de administración a los propietarios a los cuales se les haya entregado su inmueble.
4. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
5. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Cada propietario tendrá derecho a:

1. El uso y disfrute de los elementos comunes, que debe ser compartido con el resto de 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 que se mencionan en el título quinto del reglamento de propiedad horizontal que refiere a DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS.

DEFINICIONES

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 estos, 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.

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: Es nombrada por la Constructora Colpatría como propietaria 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 totalidad del proyecto.

TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

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



QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

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

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

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

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

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

RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

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

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

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

"¿cómo separar tus residuos?"

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.



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 Colpatría S.A.S.

Carrera 54 A No. 127 A 45 Bogotá, D.C. Colombia,

PBX: (601) 755 1535

Línea gratuita 018000119080

Servicioalcliente@constructoracolpatria.com

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

Fecha de edición: Diciembre de 2025



COLPATRIA
CONSTRUCTORA

