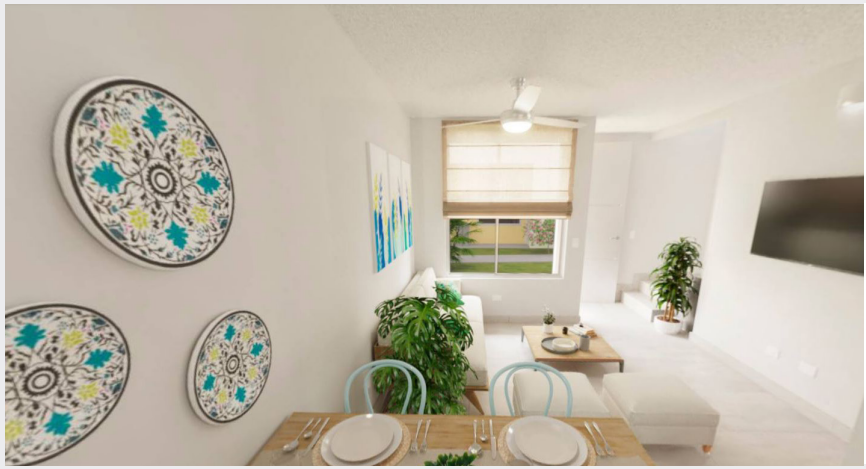




# MANUAL DE PROPIETARIO

## RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO



**Once**  
CONSTRUCTORA



## APRECIADO PROPIETARIO

**¡ONCE CONSTRUCTORA le da la bienvenida a su nuevo hogar o proyecto de vida!** Para nosotros es muy importante formar parte de sus sueños, brindaremos todo nuestro profesionalismo y dedicación para acompañarlos en este nuevo proceso.

Agradecemos la confianza depositada en el grupo promotor del proyecto y esperamos seguir contando con usted como parte de nuestros clientes.

**ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** se complace en felicitarlo por la adquisición de su casa en el proyecto **“Las Mañanitas Casas”**.

Con la seguridad de que aquí, usted y su familia vivirán muchos años felices, queremos proporcionar la mayor información posible sobre las características del Proyecto y de la casa que han adquirido.

Este proyecto fue diseñado y construido bajo las mejores especificaciones técnicas y con productos de óptima calidad y su conservación depende del buen uso y cuidado que le preste usted como propietario.

En el presente manual se encuentran las principales especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad. De este modo, usted asegura su inversión y la de los demás propietarios que, como usted, contribuyen al mantenimiento y cuidado del conjunto.

Para el equipo de trabajo ha sido un placer trabajar para el bienestar general de la copropiedad, pues son ustedes estimados clientes, la razón de ser de este proyecto.

Esperamos que disfruten de este proyecto durante muchos años.



## CONTENIDO



1. OBJETIVO	4
2. EQUIPO PROFESIONAL DEL PROYECTO	4
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	5
4. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO	16
5. REDES VITALES	26
6. PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO	31
7. REFORMAS	32
8. GARANTÍAS	32
9. SOLUCIONES ONCE	33
10. CONDENSACIÓN	34
11. INFORMACIÓN DE PROVEEDORES	36
12. ADMINISTRACIÓN Y GUÍA DE CONVIVENCIA	36
13. TENER EN CUENTA PARA REMODELAR	40

# 1. OBJETIVO

El presente manual ha sido diseñado para ayudarle durante y después de la adquisición de su nueva vivienda en el proyecto “Las Mañanitas Casas”.

El objetivo general de este manual es brindarle algunas recomendaciones que le servirán para conservar adecuadamente el inmueble que acaba de adquirir, junto con una descripción de las garantías aplicables para su nueva vivienda; al entregarle su nueva vivienda, nuestro departamento de calidad y servicio al cliente habrán realizado previamente, una revisión minuciosa de sus terminaciones y funcionamiento, adecuados para la entrega y habitabilidad.

## PROCEDIMIENTOS:

- Reparaciones o garantías: Es muy importante que Usted, como nuevo propietario, cumpla el procedimiento indicado para solicitar cualquier reparación a su inmueble, el cual encontrará más adelante y nunca solicitarlo directamente a los trabajadores de la obra.

Sin embargo, para garantizar la calidad de esta, los desarrolladores del proyecto cuentan con un servicio de atención de garantía, que acogerá sus requerimientos siguiendo el procedimiento indicado en el capítulo 9: “SOLUCIONES ONCE”.

- Reformas o demoliciones: Se debe tener en cuenta que está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen modificaciones en la mampostería y/o estructura, por ejemplo, demoliciones de muros, así como tampoco está permitido abrir perforaciones o vanos en los mismos; lo anterior debido a que el diseño estructural consiste en que todos los muros son portantes, tal como las columnas lo son, en las edificaciones tradicionales.

# 2. EQUIPO PROFESIONAL DEL PROYECTO

	<b>GERENCIA DEL PROYECTO</b> Once Constructora • Carrera 14 # 93B-45 • Teléfono: 3902989-3904064 • Bogotá D.C
	<b>CONSTRUCCION DEL PROYECTO</b> Once Constructora • Carrera 14 # 93B-45 • Teléfono: 3902989-3904064 • Bogotá D.C
	<b>PROYECTO ARQUITECTONICO</b> Gustavo Perry Arquitectos • Carrera 19 # 90-13 • Teléfono: 17460100 • Bogotá D.C
	<b>ESTUDIO DE SUELOS</b> Alfonso Uribe y Cia S.A • Carrera 16 # 93 a-36 • Teléfono: 6347906-6348306 • Bogotá D.C
	<b>DISEÑO ESTRUCTURAL</b> Ingeniería y Proyectos De Infraestructura IPI • Calle 8 # 22-24 • Teléfono: 6012362747 • Bogotá D.C
	<b>DISEÑO HIDROSANITARIO Y GAS</b> IP Ingenieros • Calle 147 # 7G-35 • Teléfono: 3123854991 • Bogotá D.C
	<b>DISEÑO ELECTRICO Y TELECOMUNICACIONES</b> Leukos Ingeniería • Carrera 71 # 53-84 • Teléfono: 3103461112 • Bogotá D.C
	<b>DISEÑO SEGURIDAD HUMANA Y DETECCION DE ALARMA</b> AGR Y CIA SAS • Calle 67 ·9-20 • Teléfono: 3209760293 • Bogotá D.C

### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

#### A. UBICACIÓN

El proyecto **“Las Mañanitas Casas”** se encuentra en la vía Nariño-Tocaima, ubicado en el Municipio de Girardot, Cundinamarca, identificado con la nomenclatura asignada y certificada por el Municipio de Girardot: Calle 38 N° 24-240.



En el Proyecto **“Las Mañanitas Casas”**, se encuentra un producto “único” en el sector, el cual se desarrolla en la modalidad de “conjunto cerrado”, en una excelente zona residencial de Girardot, destacada por sus amplios espacios comunes, que invitan a compartir grandes momentos en familia o con amigos.

El conjunto **“Las Mañanitas Casas”**, fue diseñado para que disfrutar en su entorno de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar las zonas verdes sembradas con césped natural y con un diseño de paisajismo interno que, en conjunto, logran con el entorno, dar una vista inmejorable.

El sonido de hojas de la vegetación al aire libre, el canto de las aves y la sombra del follaje que lo protegerá cuando decida pasar un rato agradable en el parque infantil, en las zonas sociales o al caminar por los senderos peatonales que comunican las agrupaciones de viviendas del conjunto, hará único el convivir con la naturaleza y disfrutar de los espacios al exterior.

## B. DESCRIPCIÓN

Este proyecto “Las Mañanitas Casas” desarrollado en tres (3) etapas, las cuales se denominan Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3 con ciento cuatro (104) unidades de vivienda en cada etapa respectivamente, que conforman un total de trescientas doce (312) unidades de vivienda.

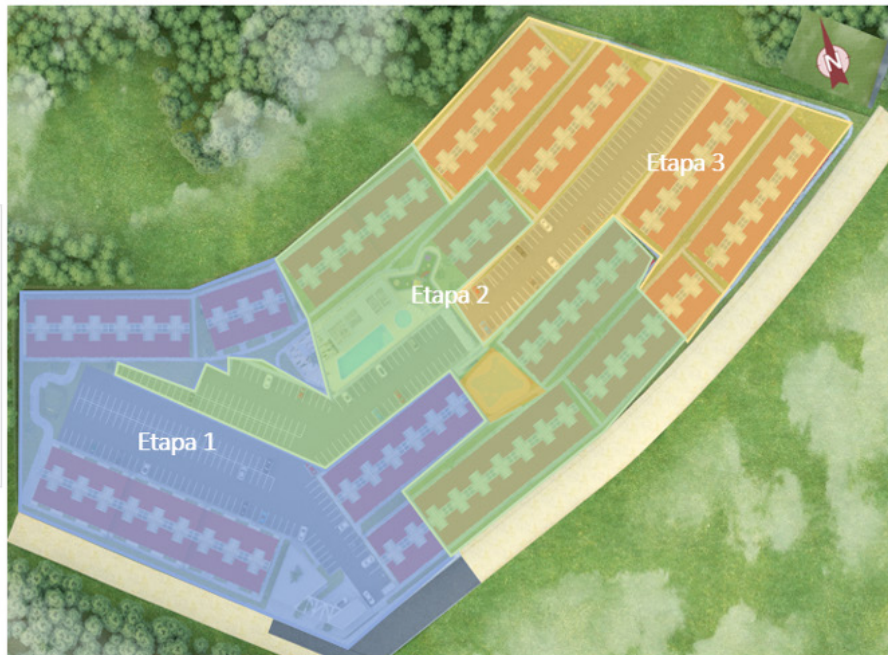
## C. LOCALIZACIÓN Y ETAPAS



### Etapa 1

104 Un Vivienda

- Edificio comunal donde se ubicará recepción, sala de juntas, administración, subestación y cuarto de basuras.
- Zona de mascotas
- 119 estacionamientos



### Las Mañanitas Casas – Total 312 Unidades

#### Etapa 2

104 Un Vivienda

- Edificio comunal donde se ubicará salón comunal,, piscina adultos, piscina niños, bbg, parque infantil.
- 102 estacionamientos

#### Etapa 3

104 Un Vivienda

- Parque acuático biosaludable.
- 92 estacionamientos

El proyecto “Las Mañanitas Casas” ofrece casas que se entregan según la norma para tipología de viviendas VIS sin acabados, con excepción del baño de segundo piso, el cual contará con enchape en cerámica en piso y zona de la ducha, aparatos sanitarios y puerta; así mismo, en la cocina se entregará el mueble bajo de cocina; la casa cuenta con iluminación y ventilación natural en la mayoría de sus espacios.

D. TIPOS DE CASAS (Imágenes de información gráfica sujeta a cambios)

**(i) TIPO A MEDIANERA (ACCESO IZQUIERDO)**



Imágenes de referencia. La dotación, mobiliario, decoración y acabados, son meramente ilustrativos. No se incluye dentro de la dotación con la que se entrega el proyecto.

**Área construida: 52 m<sup>2</sup>**

Área construida: 52 m<sup>2</sup>

Área privada: 46 m<sup>2</sup>

**Información esencial:**

Habitaciones: 1+1

Baño: 1

**(ii) TIPO A MEDIANERA (ACCESO DERECHO)**



Imágenes de referencia. La dotación, mobiliario, decoración y acabados, son meramente ilustrativos. No se incluye dentro de la dotación con la que se entrega el proyecto.

**Área construida: 52 m<sup>2</sup>**

Área construida: 52 m<sup>2</sup>

Área privada: 46 m<sup>2</sup>

**Información esencial:**

Habitaciones: 1+1

Baño: 1



### (iii) TIPO B ESQUINERA (ACCESO IZQUIERDO)



Imágenes de referencia. La dotación, mobiliario, decoración y acabados, son meramente ilustrativos. No se incluye dentro de la dotación con la que se entrega el proyecto.

**Área construida: 53 m<sup>2</sup>**

Área construida: 53 m<sup>2</sup>

Área privada: 46 m<sup>2</sup>

**Información esencial:**

Habitaciones: 1+1

Baño: 1

**(iv) TIPO B ESQUINERA (ACCESO DERECHO)**



Imágenes de referencia. La dotación, mobiliario, decoración y acabados, son meramente ilustrativos. No se incluye dentro de la dotación con la que se entrega el proyecto.

**Área construida: 53 m<sup>2</sup>**

Área construida: 53 m<sup>2</sup>

Área privada: 46 m<sup>2</sup>

**Información esencial:**

Habitaciones: 1+1

Baño: 1

**(v) TIPO B1 MEDIANERA CON JUNTA (ACCESO IZQUIERDO)**



Imágenes de referencia. La dotación, mobiliario, decoración y acabados, son meramente ilustrativos. No se incluye dentro de la dotación con la que se entrega el proyecto.

**Área construida: 53 m<sup>2</sup>**

Área construida: 53 m<sup>2</sup>

Área privada: 46 m<sup>2</sup>

**Información esencial:**

Habitaciones: 1+1

Baño: 1

**(vi) TIPO B1 MEDIANERA CON JUNTA (ACCESO DERECHO)**



Imágenes de referencia. La dotación, mobiliario, decoración y acabados, son meramente ilustrativos. No se incluye dentro de la dotación con la que se entrega el proyecto.

**Área construida: 53 m<sup>2</sup>**

Área construida: 53 m<sup>2</sup>

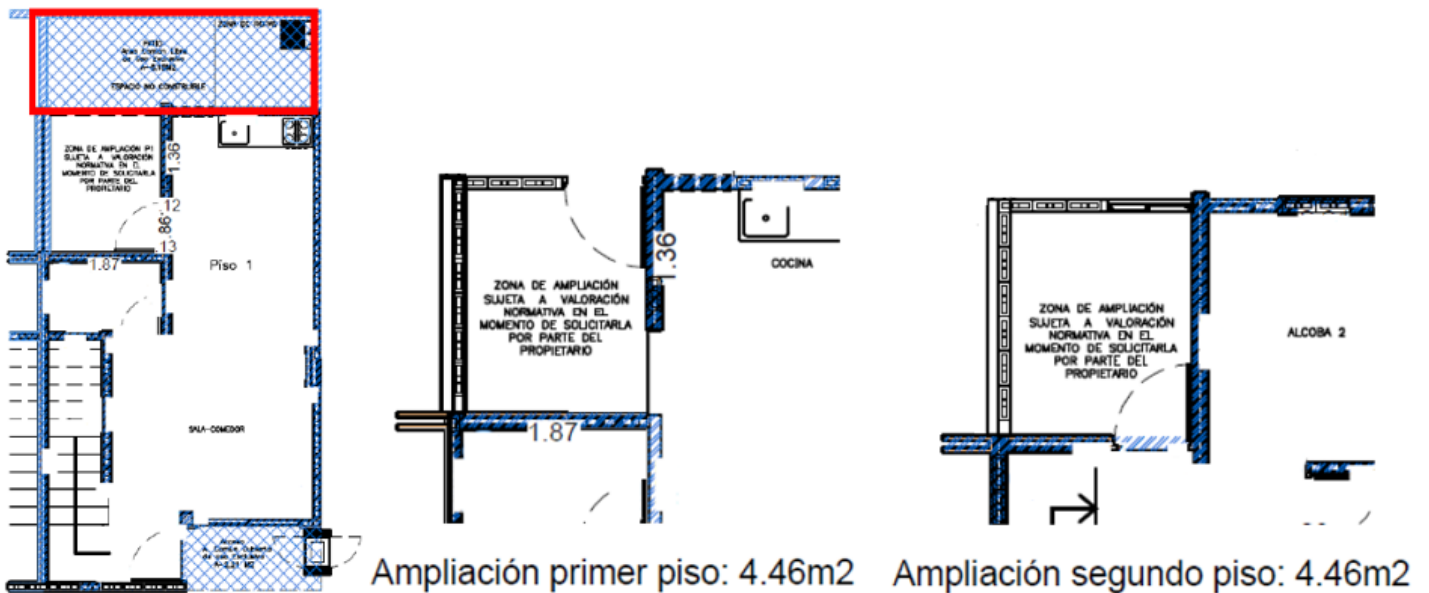
Área privada: 46 m<sup>2</sup>

**Información esencial:**

Habitaciones: 1+1

Baño: 1

## E. POSIBLE AMPLIACIÓN DE LAS VIVIENDAS



Cada propietario de la unidad de vivienda del proyecto “Las Mañanitas Casas”, cuenta con la posibilidad de ampliar su área, tanto en el Piso 1 como en el Piso 2. El área permitida a ampliar en cada uno de los niveles de la vivienda es de 4.46 metros cuadrados aproximadamente, correspondiente única y exclusivamente al espacio identificado en la gráfica anterior.

Se debe tener en cuenta que para realizar las respectivas obras de ampliación, el propietario debe tramitar previamente y a su costo, direccionado por la Administración del conjunto, el diseño y la documentación necesaria para radicar y obtener la licencia de construcción ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Girardot, la cual debe aprobar dichas adecuaciones, mediante la resolución correspondiente para ello.

**ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, entregará la sugerencia de diseño arquitectónico y estructural para la posible ampliación de la vivienda; no se entregarán planos, diseños o memorias de cálculo para ello.

**ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, NO se hará responsable de dicho trámite y por consiguiente de las obras ejecutadas por el cliente para dicha ampliación. Todo el trámite de la licencia, construcción y posibles daños generados en la vivienda o viviendas vecinas serán total responsabilidad del propietario a cargo de las obras.

Adicionalmente, en el desarrollo de cada vivienda se confirma que el espacio demarcado en rojo en la gráfica anterior, corresponde al patio exterior posterior, el cual es el exigido por norma donde NO es permitido construir bajo ninguna circunstancia, ningún tipo de cubierta o división interna que modifiquen su arquitectura inicial.

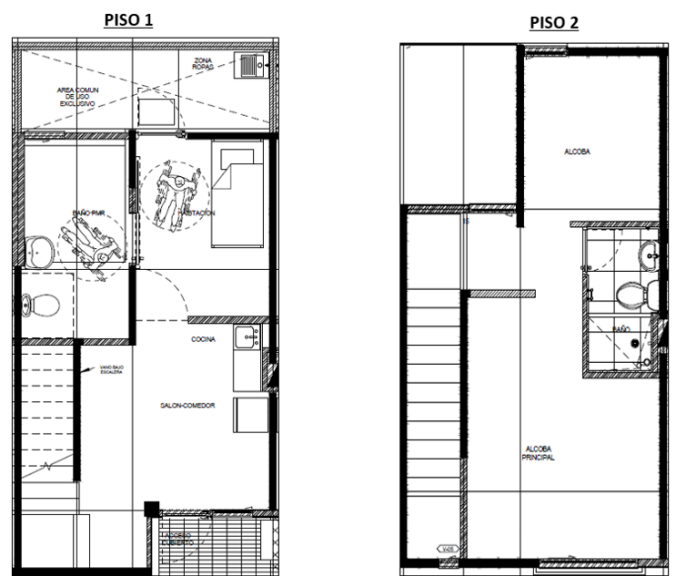
## F. CASAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (PMR)

El proyecto “Las Mañanitas Casas”, debido a los requisitos

normativos de carácter nacional y municipal que se deben cumplir, cuenta con tres (3) unidades de vivienda que incluyen algunas particularidades propicias para el uso de personas con movilidad reducida (PMR).

Estas viviendas especiales que se ubicarán en la Etapa 3 del proyecto, cuentan con modificaciones en el primer piso, que adecúan algunos espacios para la facilidad de desplazamiento de la persona que presente condiciones de movilidad reducida, tales como: (i) espacio de baño, (ii) construcción de área de ampliación y (iii) localización de instalaciones técnicas para reubicación de cocina. – En el segundo nivel no se presentan modificaciones por motivos del plan PMR.

Las especificaciones generales de acabados se mantienen al igual que en las viviendas estándar, sin cambios.



## G. ZONAS COMUNES

El conjunto residencial “**Las Mañanitas Casas**”, está compuesto por tres etapas de construcción, cada una de ellas con 104 unidades de vivienda, para un total de 312 unidades de vivienda.

Se entregarán las siguientes zonas comunes con cada una de las etapas, según corresponda:

### (i) Etapa 1:

- Edificio comunal (portería), que incluye los siguientes espacios:
  - Recepción
  - Hall de acceso
  - Casilleros (104 unidades)
  - Área de empleados con dos baños,
  - Sala de juntas
  - Espacio para Administración con baño
  - Espacio técnico: Subestación
  - Cuarto de basuras
  - Zona de mascotas
- Se entregan 119 parqueaderos comunales, ubicados a nivel de terreno (descubiertos), que exceden en quince cupos (15) el requisito de entrega de las 104 casas de la Etapa 1 y se consideran construidos de forma anticipada y corresponderán por ubicación y desarrollo constructivo a la Etapa 2.

La siguiente gráfica indica la ubicación de las áreas de viviendas y de zonas comunes, que componen los entregables de la Etapa 1:



### (ii) Etapa 2:

- Edificación comunal que incluye los siguientes espacios:
  - Salón comunal con baños y área de circulación
  - Piscina para adultos
  - Piscina para niños
  - BBQ de uso con leña
  - Parque infantil
- Se entregan 102 parqueaderos comunales, ubicados a nivel de terreno (descubiertos), que exceden junto con los entregados en la Etapa 1 en trece (13) cupos el requisito de entrega de las 104 casas de la Etapa 1 y se consideran construidos de forma anticipada y corresponderán por ubicación y desarrollo constructivo a la Etapa 3



### (iii) Etapa 3:

- Parque acuático
- Espacio exterior biosaludable, compuesto por tres (3) surf, tres patines, dos timones, una elíptica, un pony, un banco de piernas, sobre placa de concreto pintada con truflex.
- Se entregan 92 parqueaderos comunales ubicados a nivel de terreno (descubiertos), que junto con los entregados en las Etapas 1 y 2 se cumple totalmente el requisito normativo al respecto.

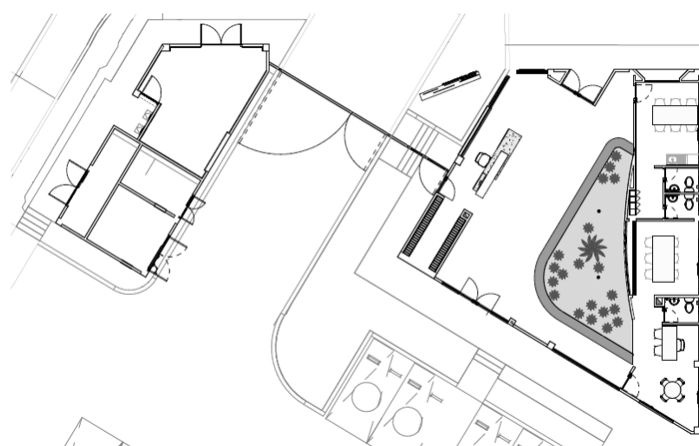


El proyecto general constará de trescientos trece (313) parqueaderos comunales en total, entre los cuales se encuentran parqueaderos comunales para visitantes y con los cupos para personas con movilidad reducida; estas casas incluyen el derecho de un (1) cupo de parqueadero comunal, el cual será de **asignación específica por parte de la Administración** para cada una de ellas.

La descripción de las zonas comunes relevantes que se entregarán con la **Etapa 1** es la siguiente:

### (i) EDIFICIO DE PORTERÍA

En el acceso principal del proyecto **“Las Mañanitas Casas”** encontrará un espacio que hace parte de sus zonas comunes denominado “Portería”, que ofrece a los residentes el lugar ideal de recepción y sala de espera, logrando ser la perfecta puerta de entrada a la zona central, del urbanismo interno del conjunto.



### (ii) ZONA DE MASCOTAS

Zona diseñada para el disfrute de las mascotas donde se incluye: una (1) barra de salto, un (1) anillo doble, un (1) anillo individual, un (1) sube y baja y escalones de paso.

## H. BIENES ESENCIALES Y NO ESENCIALES:

El proyecto cuenta con las siguientes zonas comunes, clasificadas como (i) Bienes Esenciales y (ii) Bienes No esenciales:

### (i) Bienes Esenciales:

La entrega de los bienes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de una edificación o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, etc., se efectúa según las normas, de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. Para el proyecto **“Las Mañanitas Casas”**, la entrega de los bienes esenciales se realizará de acuerdo con la suscripción de las actas de entrega correspondientes por cada etapa, de acuerdo con la siguiente relación:

#### I. Etapa 1:

- Portería
- Recepción
- Circulaciones
- Casilleros para correspondencia
- Puerta vehicular con operación manual
- Puerta peatonal con operación manual
- Cuarto para almacenamiento de basuras
- Cuarto de bombas- Equipos de impulsión y de presión
- Espaciotécnicos: Subestación, gabinetes eléctricos y Cuarto SETU (salón o gabinete de equipos de telecomunicaciones)
- Tanque para reserva de agua
- Tanque de amortiguación aguas lluvias
- Fachadas
- Cubiertas
- Cerramientos
- Parqueaderos
- Cerramiento correspondiente a la etapa

#### II. Etapa 2:

- Fachadas
- Cubiertas
- Cerramiento correspondiente a la etapa

- Circulaciones
- Parqueadero

### III. Etapa 3:

- Tanque de amortiguación 2 de aguas lluvias
- Fachadas
- Cubiertas
- Cerramiento correspondiente a la etapa
- Circulaciones
- Parqueaderos

### (ii) Bienes No Esenciales:

Los bienes comunes NO ESENCIALES, son aquellos que no se consideran indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto. La entrega de las zonas comunes NO esenciales del Proyecto “Las Mañanitas Casas”, se realizará, una vez haya sido entregado el 51% de las viviendas que integran **cada una** de las etapas y para cuando se hayan conformado por parte de la copropiedad los órganos de gobierno que correspondan (Asamblea, administración definitiva y consejo de copropietarios), de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

### IV. Etapa 1:

- Zona de mascotas
- Zonas verdes
- Sala de juntas de administración

### V. Etapa 2:

- Salón comunal con baños y área de circulación,
- Piscina para adultos, con baños, vestieros y equipos de filtrado
- Piscina para niños
- BBQ de uso con leña
- Zonas verdes
- Parque infantil

### VI. Etapa 3:

- Parque acuático
- Espacio exterior biosaludable
- Zonas verdes

## 4. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO.

### 4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN:

El Proyecto “Las Mañanitas Casas”, se desarrolla según la siguiente descripción técnica y Especificaciones De Construcción:

#### A. CIMENTACIÓN

- El sistema estructural de apoyo de las edificaciones del proyecto en general, se realiza de acuerdo a los parámetros establecidos en el estudio de suelos, realizado por la firma ALFONSO URIBE Y CIA S.A.
- El sistema estructural de apoyo de las viviendas se compone de macizos en ciclópeo y vigas de amarre de 40cm de altura;
- La cimentación de las edificaciones comunales (portería y zonas sociales) se conforma por medio de zapatas, vigas de amarre y placas aligeradas de altura variable según el caso.
- La cimentación de las edificaciones comunales denominadas zonas húmedas (piscina, tanque y acuaparque), se conforma por medio de zapatas, vigas de amarre y placas de contrapiso.
- La cimentación de los tanques de amortiguamiento de Aguas Lluvias se conforma por medio de zapatas, vigas de amarre y placas aligerada.

#### B. SISTEMA ESTRUCTURAL

- El sistema estructural de las viviendas está conformado por muros de mampostería reforzada con bloque de perforación vertical.
- El entrepiso se compone de una placa maciza de 10 cm de espesor.
- Se incluyen muros de concreto en cada sentido que ayudarán a focalizar los cortantes sísmicos.
- Se incluye una (1) columna que en la configuración general.
- La altura libre de las viviendas se estima en 2.50 Mts.



- La conformación de unidades estructurales de las viviendas, se discriminan de la siguiente manera:

#### ETAPA 1:

- Manzana A, Unidades estructurales A1, A2, A3, A4, A5 Y A6
- Manzana B, Unidades estructurales B1, B2, B3 y B4
- Manzana C, Unidades estructurales C1 y C2
- Manzana D, Unidades estructurales D1, D2, D3 y D4
- Manzana E, Unidades estructurales E1 y E2

#### ETAPA 2:

- Manzana E, Unidades estructurales E2, E3, E5 y E6
- Manzana F, Unidades estructurales F1, F2, F3 y F4
- Manzana H, Unidades estructurales H1 Y H2
- Manzana J, Unidades estructurales J1, J2, J3 y J4
- Manzana K, Unidades estructurales K1Y K3

#### ETAPA 3:

- Manzana G, Unidades estructurales G1, G2, G3 y G4
- Manzana I, Unidades estructurales I1, I2, I3 y I4
- Manzana K, Unidades estructurales K3 y K4
- Manzana L, Unidades estructurales L1, L2, L3 y L4
- Manzana M, Unidades estructurales M1, M2, M3 y M4

- La estructura de las edificaciones comunales (portería, zonas sociales y zonas húmedas) se conforma por medio de una combinación de muros de concreto reforzado y pórticos de concreto reforzado con Capacidad Moderada de Disipación de energía (DMO).
- La cubierta de la portería será con placa aligerada de 45 cm de altura.
- En las zonas comunales se tienen alturas libres de 3.00 a 3.50 Mts.

### C. MUROS Y PLACAS

- El sistema constructivo de las zonas sociales es la siguiente:

I. Portería: El sistema estructural es combinado de muros de concreto reforzado y pórticos de concreto reforzado con Capacidad Moderada de Disipación de energía (DMO). La cubierta será con placa aligerada de 45cm de altura. Se tienen alturas libres de 3.00 a 3.50m aproximadamente.

II. Edificio Comunal: El sistema estructural es combinado de

muros de concreto reforzado y pórticos de concreto reforzado con Capacidad Moderada de Disipación de energía (DMO). La cubierta será con placa aligerada de 45cm de altura. Se tienen alturas libres de 3.00m aproximadamente.

- El sistema constructivo de las casas está compuesto por muros de bloque estructural de arcilla y losas de entrepiso con espesor de 0.10m.
- En la estructura se dejaron embebidas las acometidas eléctricas, hidráulicas y de gas, según aplique.
- Las imperfecciones y ondulaciones que sean perceptibles en los muros y/o en las losas de piso y/o de cielo raso, son consecuencias normales del sistema de muros y placas de concreto o de bloques estructurales implementado en el proyecto.
- Los muros de mampostería estructural se componen principalmente por los siguientes elementos de arcilla:





## D. ENCHAPES MUROS Y PISOS

Acceso a la vivienda:

### Piso acceso a la casa

Referencia	Tableta de gres 7 x 25 color arena
Proveedor	Tejares Terracota de Colombia S.A.



Baño segundo piso:

### Piso y guardaescoba baño segundo piso zona seca

Referencia	Piso Draco taupe gris 55.2x55.2
Proveedor	Almacenes Corona S.A.S.



### Enchape zona húmeda baño segundo piso

Referencia	Cerámica Betel 30.5 x 45
Proveedor	Alfagres S.A.



### E. CARPINTERIA EN MADERA

Se entrega una (1) puerta entamborada en HDF color blanca, con cerradura de poma, ubicada en el baño del segundo piso.

#### Puerta acceso baño segundo piso

Referencia	Puerta entamborada en HDF Blanca
Proveedor	Interdoors SAS

Nota: los acabados surgen de un proceso industrial, por lo cual se puede presentar diferencias en tonalidades de color, por lo que no se considerará defecto o causal de reclamación por garantía.



### F. COCINA, MESON, ESTUFA Y LAVAPLATOS

#### Mesón y mueble bajo cocina

Mesón en acero inoxidable	Referencia Línea radiante Estufa a Gas de 4 puestos.
Poceta lavaplatos en acero inoxidable	Incluida en el mesón. Se entrega con grifería para Lavaplatos marca Gricol.
Mueble bajo para cocina	Referencia mueble bajo con tres puertas batientes y lateral en tablero melamínico RH
Proveedor	Socoda SAS



### G. CARPINTERIA METALICA Y VENTANERÍA

La ventanería que se entrega tanto en las casas como en las zonas comunales que las presentan, incluyen elementos en aluminio natural (sin color) y vidrio incoloro.

#### Carpintería metálica y ventanearía

Referencia	Ventanas en aluminio natural
Proveedor	Alco SAS



Pendiente fotografía del elemento

## H. PUERTA ACCESO A LA VIVIENDA

Puerta acceso vivienda	
Referencia	Puerta metálica mono-panel con marco metálico/ pintura de color blanco, con cerradura de sobreponer.
Proveedor	Induma SAS



Los aparatos sanitarios y las griferías de los baños están respaldados por la garantía integral de CORONA, que cubre cualquier defecto relacionado con la calidad intrínseca e idoneidad de la fabricación del producto, es decir por la calidad ofrecida y por su capacidad de funcionamiento y acabados de los componentes cerámicos.

A los productos y accesorios o complementarios, tales como asientos sanitarios, griferías y/o herrajes de tanque y griferías incluidas en combos, les aplicará la garantía que ofrezca su fabricante.

El fabricante (CORONA) no asumirá dentro de su atención por garantía, los daños indirectos o accidentales o que sean consecuencia de algún imperfecto que se genere como consecuencia de:

- Culpa exclusiva del cliente y/o de terceros.
- Fallos por daños en los herrajes del tanque u otros componentes del producto causados ya sea por el uso de cloramidas, sedimentos u otros minerales no retirados en el tratamiento de los abastecimientos de agua o por limpiadores de taza o tanque, que contengan hipoclorito cálcico (cloro) y/u otros productos químicos.
- Las variaciones en tonos y dimensiones son normales en el proceso cerámico, tal como lo estipulan las normas internacionales y por consiguiente no son causales de reclamación y no serán cubiertos por esta garantía.



## I. APARATOS SANITARIOS:

- En las viviendas se entregan los aparatos sanitarios instalados en baño de segundo piso. El baño del primer piso se entrega sin acabados y con puntos hidráulicos a 30 Cms. del piso para ser prolongados por el propietario.
- En las zonas comunes se entregan los siguientes aparatos sanitarios:

Aparatos sanitarios baño segundo piso	
Sanitario	Referencia combo constructor de corona de dos piezas descarga sencilla con botón tipo push
Ducha	Grifería para ducha sencilla Briza color cromo.
Lavamanos	Referencia combo constructor, de sobreponer
Proveedor	Almacenes corona S.A.S.



### K. CITOFONÍA

El proyecto no cuenta con sistema de citofonía, de tal manera que la administración podrá instalarlo para su funcionamiento mediante línea telefónica, la cual debe ser solicitada por el propietario y, la administración a través de un operador de telecomunicaciones coordinará lo pertinente para el servicio.

### L. SISTEMA ELÉCTRICO DE LAS VIVIENDAS

El sistema eléctrico en general del proyecto, se deriva desde los armarios de medidores que se encuentran localizadas en el primer nivel de las construcciones, así:

- Para las viviendas, los medidores se encuentran en el Piso 1, aledaño a las culatas de las agrupaciones de casas en cada Etapa, y luego, se distribuye la energía a cada uno de las viviendas.
- Para las edificaciones de zonas comunes, los medidores se encuentran en el cuarto de baja tensión, junto a la subestación y cuarto de basuras.

El sistema de red de distribución de cada vivienda inicia su recorrido desde el armario de medidores hasta el tablero de circuitos de la vivienda, localizada en zona de cocina; desde donde se derivan los circuitos que alimentan las salidas eléctricas del inmueble.

En el tablero de circuitos de cada uno de los inmuebles, encontrará el cuadro de cargas.

El diseño eléctrico y la carga asignada para las viviendas, no contempla capacidad para ducha eléctrica ni para equipos de aires acondicionados.

Las salidas para alumbrado y tomacorrientes al interior de las casas son monofásicas a 110V con polo a tierra, los aparatos eléctricos y tablero de circuitos son marca Ciles.

Se entregan canalización y cajas en habitación principal y sala, para futura salida de ventilador de techo con carga eléctrica no mayor a 110V, el alambrado e instalación del equipo estará a cargo del propietario.

La vivienda cuenta con infraestructura de telecomunicaciones de acuerdo a la norma vigente Ritel de inicio de ventas del proyecto. La caja Pau, se encuentra localizada en el primer piso.

### J. LAVADERO

Lavadero	
Referencia	Lavadero plástico 60 x 46
Proveedor	Silplas plásticos industriales S.A.



Pendiente fotografía del elemento

## M. SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO

La red interna de gas del inmueble fue construida en tubería de PeAlPe de 12.6 mm, diseñada para único gasodoméstico (estufa). El suministro e instalación fue realizado por Alcanos de Colombia S.A., E.S.P

La acometida general (externa a la vivienda) fue suministrada e instalada por la empresa autorizada Alcanos de Colombia S.A.E.S.P,

## N. SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS

El proyecto contará con un cuarto de almacenamiento temporal de basuras ubicado en el edificio comunal 1; este espacio se entrega dotado de cuatro contenedores plásticos de 1m3 aproximadamente para depositar allí las basuras.

Los elementos entregados para el manejo de residuos deben ser preferiblemente plástico, con protecciones adecuada para evitar su corrosión y en general, preservarlos en buenas condiciones de higiene.



Pendiente fotografía  
del elemento

## 4.2. RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO:

El Proyecto “**Las Mañanitas Casas**” se debe preservar técnicamente, siguiendo las siguientes recomendaciones y mantenimiento:

### A. RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO ESTRUCTURAL:

- No se permite ninguna alteración en los elementos estructurales tales como: demoler, regatear, romper, cortar, o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda.
- Las fisuras que puedan aparecer en los muros,

generalmente, se deben a asentamientos de la edificación y/o a cambios de temperatura que afectan la apariencia de los acabados, tales como el estuco, pintura y pega entre ladrillos o bloques y cielos rasos.

- Cualquier reforma, luego de ser entregada la vivienda, debe ser presentada previamente para revisión de la administración del conjunto; éste órgano está en la obligación de consultar con un ingeniero estructural y/o los profesionales que se involucren en la misma y que aprueben técnicamente dicha reforma. (Consultar reglamento de propiedad horizontal).
- Es responsabilidad del usuario no sobrepasar las cargas vivas de diseño.
- Cualquier duda debe ser consultada con un ingeniero experto diseñador del propietario.
- La administración del edificio contará con la información entregada por **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, acerca del proyecto constructivo desarrollado, con los siguientes documentos:
  - a) Un (1) juego de planos estructurales,
  - b) Un (1) juego de planos arquitectónicos,
  - c) Un (1) juego de planos de parqueaderos,
  - d) Un (1) juego de planos récord de instalaciones hidráulicas, sanitarias,
  - e) Un (1) juego de planos récord de instalaciones eléctricas y
  - f) Un (1) juego de planos récord de instalaciones gas.
- Los muros divisorios no pueden ser retirados o modificados; si realiza alguna intervención en ellos, pondrá en peligro la estabilidad de la vivienda.
- En el momento de ejecutar algún tipo de anclaje o chazo en muros, techos o pisos, debe remitirse a la información consignada en los planos técnicos que reposarán en la administración, previniendo la perforación de tuberías internas en placas y muros.
- Los muros de bloque estructural a la vista, deben ser lavados con agua y jabón, usando cepillo de cerdas plásticas; en caso de presentar manchas fuertes, usar una lija de agua N°80; en general, debe evitarse el uso de ácidos.
- Para mejorar la eficiencia energética el confort térmico en el segundo piso de las casas, el cliente podrá instalar aislamiento tipo Thermolon 3mm con dos caras metalizadas, capas de aislante tipo “frescasa” en 3 ½ pulgadas o productos homólogos similares entre teja y cielo raso.

## B. RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO DE MAMPOSTERÍA

- Las modificaciones en fachadas no están permitidas por tratarse de un bien común y para garantizar la homogeneidad del diseño aprobado, por lo tanto, debe abstenerse de hacer modificaciones estéticas o estructurales en ellas.
- No se debe regatear o perforar por ningún motivo la mampostería de fachada o interna; hacerlo puede ocasionar fallas, filtraciones o daños tanto en fachada como en interiores, además de poner en riesgo la estabilidad de la fachada.
- Es importante inspeccionar la aparición de fisuras en los muros de fachada que puedan generar filtraciones, con el fin de proceder a sellarlas inmediatamente, y así evitar la degradación de los materiales al interior de las viviendas, avisar inmediatamente a la administración.
- En los muros macizos se debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos.
- En los muros de mampostería se debe instalar chazos en las pegas (juntas).
- Realizar fijaciones utilizando martillos, puede producir fisuras y desprendimiento del pañete, se debe utilizar taladro y en los muros de concreto utilice brocas de tungsteno.
- En el momento de realizar perforaciones, revisar planos Récord del inmueble con el fin evitar perforaciones en las tuberías. Los planos estarán en manos de la administración del proyecto.

## C. RECOMENDACIONES MANTENIMIENTO DE ENCHAPES

- Es importante aclarar que los fabricantes no garantizan una tonalidad y tamaños únicos en sus materiales.
- Para la limpieza se debe tener en cuenta no hacerlo con ácidos sino con jabones y detergentes normales.
- Es posible que se presente durante la vida útil, dilataciones entre el mortero de empate y el baldosín, los cuales deben repararse inmediatamente para evitar infiltración de agua.
- 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.
- En la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, como en el uso de la vivienda se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores.
- No utilice ácidos para el lavado de enchapes en los baños,

estos, aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento del emboquillado a futuro.

- Los enchapes de piso y muros requieren de mantenimiento en la parte de la boquilla, es decir, en las juntas entre cada pieza.
- 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 su brillo natural, evitar productos abrasivos o que puedan alterar el tono del acabado como Varsol, thinner, cloro o detergentes con contenido graso.
- 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
- Remueva diariamente el polvo con paños o trapeadores limpios para evitar el percudido del emboquille.
- No hacer perforaciones en los muros sin los elementos adecuados (taladro, brocas, etc)
- Evite dejar por periodos largos el estancamiento de agua. Remueva inmediatamente líquidos o manchas para evitar que penetre en el material.
- Los pisos de cerámica y/o porcelanato, como otros tipos de pisos lisos, pueden volverse resbalosos cuando están mojados. Deje transcurrir cierto tiempo para que el piso seque después de lavarlo. Limpie inmediatamente las áreas mojadas por causa de líquidos derramados, sustancias o los pies mojados.
- Recomendamos proteger su piso colocando tapetes atrapa mugre a la entrada de las áreas, con el fin de retener suciedades y partículas abrasivas que deterioran los acabados del piso.
- Todos los materiales tienen un desgaste normal por uso, por cambios térmicos o por la incidencia directa del sol.

## D. RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO DE CARPINTERIA EN MADERA

- Nunca limpie la carpintería con productos abrasivos que puedan rayar la superficie. El deterioro por rayones o pelones generados por la utilización de estos productos son regularmente irreparables.
- La aplicación de productos como ceras y otros tipos de líquido grasos pueden eventualmente cambiar el color de la madera y dejar aleatoriamente unas partes más brillantes que otras.

- Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- No utilizar en la limpieza elementos cortantes.

## E. RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO COCINA: MESÓN, ESTUFA Y LAVAPLATOS

- Para evitar manchas, cuando se descarguen alimentos manténgalos en recipientes o envolturas, esto evitará en gran parte las manchas de grasa. Cuando los recipientes estén calientes emplee bases diseñadas para soportar altas temperaturas.
- SI LAS SALPICADURAS DE GRASA SE PRESENTAN, LIMPIAR INMEDIATAMENTE, para seguir teniendo una superficie brillante.
- Evite colocar directamente sobre el mesón alimentos cítricos, ya que se puede manchar. EN EL PROBABLE CASO DE QUE SE PRESENTEN CONTACTO CON ESTOS PRODUCTOS, LIMPIE INMEDIATAMENTE.
- No deben emplearse esponjillas ni detergentes para la limpieza.
- No utilice el mesón como escalera o andamio para acceder a sitios más altos ni coloque objetos excesivamente pesados sobre él, pues se corre el riesgo de sufrir un accidente, con la correspondiente rotura del mesón.
- Al terminar de usarlo asegúrese de limpiarlo y secarlo, limpie inmediatamente y no deje acumular las manchas o humedad ya que le restarán vida útil al material y su mesón será más propenso a daños.
- Para limpiar es suficiente con un jabón líquido suave (de PH 0), agua al clima y un trapo limpio suave, no olvide además de hacerlo en la dirección del pulido del acero, así evitará dejar marcas.
- Para restos de etiquetas y adhesivos opte por agua caliente, enjabone y apóyese en un trapo para hacer presión y terminar de eliminar cualquier rastro.
- Use una tabla de cortar y nunca cortar directamente en el mesón, si bien el acero inoxidable es un material muy resistente, utensilios con mucho filo como cuchillos y tijeras podrían dejar marcas.
- Evite el uso de esponjas abrasivas como las metálicas y opte por las suaves, al ser un material con poca porosidad no necesitará de medidas extremas.
- Acuda al servicio técnico cuando sea necesario, cierto tipo de manchas o rayones pueden necesitar de la ayuda de un profesional que realice el pulido necesario.

## F. RECOMENDACIONES Y MANTENIMIENTO MUEBLE BAJO DE COCINA

Los muebles están diseñados para soportar un peso específico por ello:

- No sentarse o pararse sobre los muebles que se encuentren anclados a la pared.
- No colocar exceso de peso en los entrepaños.
- No colocar elementos pesados en las manijas o agarraderas.
- Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- No utilizar en la limpieza elementos cortantes.

## G. CARPINTERÍA METÁLICA Y VENTANERÍA

- Limpiar el vidrio cuando aparecen residuos o suciedad sobre la superficie
- Rociar el vidrio con agua jabonosa, para suavizar antes limpiar
- Retirar de partículas de las guías de ventanas para evitar daños en las rodachinas,
- No usar químicos para limpieza de aluminio, ni elementos cortantes.
- Se recomienda la aplicación o revisión anual de sellos en silicona, para evitar filtraciones.

## H. PUERTA ACCESO VIVIENDA

- La limpieza del polvo de las puertas metálicas será lo más importante que, aunque no lo parezca, es lo más dañino. Los restos orgánicos podrían producir hongos.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- No utilizar en la limpieza elementos cortantes.
- Acude al servicio técnico cuando sea necesario, cierto tipo de manchas o rayones pueden necesitar de la ayuda de un profesional.
- No utilizar ningún rascador o estropajo de metal que pueda arañar y dañar de forma permanente la superficie.
- Hay que cerciorarse de que no quedan acumulaciones de jabón en los pequeños huecos que presente la puerta metálica.
- No se debe emplear agua a presión para asegurar el buen



mantenimiento de la pintura.

- Para secar, mejor utilizar un paño. No utilizar secadores que pudieran dañar la pintura y la estabilidad del metal, que se dilata y contrae con el calor y el frío.

## I. APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS

- Todos los elementos son frágiles, por lo tanto, se debe evitar dejar caer elementos pesados sobre ellos o golpearlos.
- Se debe lavar con agua y jabones o detergentes recomendados para tal fin, no usar ácidos, ni esponjas metálicas, ni cepillos.
- No arrojar objetos por los sanitarios, así sean biodegradables.
- Revisar periódicamente la válvula de entrada al tanque del sanitario porque puede obstruirse con las impurezas contenidas en el agua.
- No usar ácido muriático para limpiar accesorios cromados, ni griferías ni incrustaciones. En general, no usarlo en ningún área de la vivienda.
- A las griferías se les debe drenar los residuos de arena que se presentan en las tuberías nuevas, esto se hace en el filtro que trae la parte frontal de la grifería, (Aireador)
- Las incrustaciones, que son los toalleros, ganchos, jaboneras de duchas y porta papeles están instalados mediante chazos y tornillos, adheridas con silicona a la cerámica o muros, por lo tanto, no abuse de su capacidad de carga someténdolas a esfuerzos o golpes que las aflojan o las rompen.
- En el aseo interno del sanitario **NO UTILICE PRODUCTOS QUE CONTENGAN ACIDO FLUORHIDRICO** ya que este producto ataca la película de porcelana de los sanitarios y deteriora las redes sanitarias en PVC, El uso de estos productos anula inmediatamente la garantía.
- Los asientos están fabricados en plástico y no tienen la misma resistencia y duración de la porcelana. Para que con el tiempo no se raye ni pierdan su brillo se recomienda no usar detergentes abrasivos o desinfectantes fuertes. Estos producen rápido descoloramiento del producto.
- Goteos en grifería: Por el uso se presenta el desgaste de los empaques. Remueva la llave y cambie el empaque que se encuentra en la válvula.
- Goteo en acoples de lavamanos y sanitarios: Normalmente con el solo ajuste de las tuercas terminales del acople se termina el goteo.
- Goteo y obstrucciones en sifones de lavamanos y lavaplatos: si se presenta goteo en los sifones desmonte el sifón y retire el lodo acumulado causado por elementos que no son retenidos por las rejillas.
- Nota: Le recomendamos cerrar el único registro o válvula de corte total del suministro de agua de cada vivienda, durante el tiempo que el inmueble permanezca desocupado.

## J. LAVADERO

- Para la limpieza se debe tener en cuenta no hacerlo con ácidos sino con jabones y detergentes de pH neutro.
- No sentarse o pararse sobre el lavadero.
- Para restos de etiquetas y adhesivos opte por agua caliente, enjabona y apoyarse en un trapo para hacer presión y terminar de eliminar cualquier rastro.
- No utilizar en la limpieza elementos cortantes.

## K. SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS

Para los elementos entregados para el manejo de residuos se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Utilizar siempre bolsas de plástico de buena calidad y bien cerradas para arrojar las basuras.
- Tenga en cuenta la normatividad vigente referente a la disposición de basuras, reciclaje, etc.
- La Administración debe evacuar regularmente la basura. La descomposición orgánica desprende calor y gases y puede propagar el fuego.
- Para evitar malos olores, la Administración debe coordinar periódicamente el lavado del cuarto de basuras.

## L. MEDIDORES DE ENERGÍA Y SISTEMA ELÉCTRICO:

Para los elementos que componen el sistema eléctrico y los medidores de consumo de energía, se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- No puede superarse la capacidad de carga estimada para cada vivienda en los diseños y los cálculos realizados, y se debe evitar la modificación de carga para las viviendas, pues se puede poner en peligro la estabilidad de la red eléctrica general del conjunto.
- Por ninguna razón debe manipular los sellos que se encuentran localizados en los medidores.
- Cuando se presente daño en alguno de los breakers y sea necesario su sustitución, debe reemplazarse por uno de los mismos amperajes, labor que debe hacerse por un operario calificado para ello.
- Antes de proceder a instalar cualquier accesorio eléctrico, debe verificarse que su voltaje corresponda con el de la red, con el fin de evitar daños en los aparatos, que en la mayoría de las veces son irreparables.
- Se debe verificar el voltaje en la placa de cada aparato o electrodoméstico a conectar en las viviendas, para así evitar un posible daño por exceso eventual de carga.
- **NO DEBEN DE INSTALARSE ELECTRODOMÉSTICOS** con voltaje superior a 110 V

- Cuando se vayan a hacer reparaciones en salidas eléctricas, se debe desenergizar el circuito (dejar en OFF el interruptor automático)
- No recargue un tomacorriente con más de dos conexiones simultáneas.
- Las tomas son monofásicas. NO UTILICE ELECTRODOMESTICOS BIFASICOS NI TRIFASICOS.
- Todas las redes eléctricas de su vivienda incluyen una línea con polo a tierra, destinado para evitar que las cargas eléctricas produzcan daños en sus electrodomésticos.

## M. SISTEMA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO

Para los elementos que componen el sistema de gas natural y sus sistemas de medición de consumo, se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- La administración deberá tener la precaución de contratar personal altamente calificado para el mantenimiento de los elementos instalados como parte del sistema y de las reparaciones que se den en las unidades de medición y las redes internas.
- La única empresa avalada actualmente en el Municipio de Girardot para intervenir los centros de medición y / o las redes de gas natural es **ALCANOS DE COLOMBIA S.A., E.S.P.**
- Es importante tener en cuenta que las instalaciones de gas se desarrollaron en el proyecto teniendo en cuenta el cálculo necesario para soportar el gasodoméstico de cada vivienda (estufa); en caso de pretender realizar instalación de gasodomésticos adicionales, deberá requerir previa aprobación por la empresa prestadora del servicio, bajo coordinación de la Administración del conjunto.

# 5. REDES VITALES

Se entiende por redes vitales, todas aquellas que son necesarias para la correcta prestación de los servicios públicos de acueducto, energía y gas natural domiciliario.

Los servicios públicos del proyecto son prestados por las siguientes empresas públicas:

- (i) Acueducto y alcantarillado: Acuagyr S.A., E.S.P.
- (ii) Energía: Enel Colombia S.A., E.S.P.
- (iii) Gas Natural: Alcanos de Colombia S.A., E.S.P.

## A. INSTALACIONES HIDRÁULICAS

- Las redes del abastecimiento de agua fría de las casas están construidas con tubería tipo PVC.

El proyecto “Las Mañanitas Casas” incluye un tanque de

almacenamiento para agua potable, con capacidad de 112 m<sup>3</sup>.

Se recomienda:

- Realizar un lavado semestral, por una empresa acreditada que certifique el lavado y desinfección del mismo, sin dañar la impermeabilización interna del tanque, se sugiere realizar pruebas de potabilidad para garantizar que no hayan residuos del material de limpieza o reparación.

Revisar los sellos de todo el perímetro del tanque y de ser necesario reparar para evitar fugas del líquido.

## B. EQUIPOS DE PRESIÓN

Los equipos de presión son aquellos elementos de tipo mecánico que permiten y garantizan la correcta presión constante con la que el agua se suministra a cada vivienda.

El proyecto “Las Mañanitas Casas” cuenta con los siguientes equipos:

- Equipo de presión potable compuesto por 4 bombas con potencia mecánica de 15hp, ubicados de forma aledaña al tanque de almacenamiento de agua del conjunto
- Las bombas y todo el sistema de presión tienen sistema de funcionamiento automático.

Para el correcto funcionamiento de los equipos de presión, se relacionan las siguientes recomendaciones:

- Seguir las recomendaciones del fabricante.
- Cuando el suministro directo del acueducto del Municipio de Girardot se vea suspendido por algún motivo de su resorte, se debe verificar el nivel del agua almacenada para el correcto funcionamiento del equipo, realizar las recomendaciones uso del agua para evitar agotar la reserva.
- La administración debe tener siempre una persona preparada para atender el funcionamiento de estos equipos.
- Es importante exigir a la administración del conjunto, el correcto y periódico mantenimiento y el control de estos equipos.



Pendiente fotografía del elemento

### C. MEDIDORES DE CONSUMO DE AGUA POTABLE

Los medidores de agua corresponden al elemento que permite que la empresa prestadora del servicio (Acuagyr S.A., E.S.P.), tome periódicamente la lectura del consumo registrado y pueda facturar a cada vivienda lo correspondiente a su uso.

Se entregarán de forma individual un medidor por cada vivienda, ubicados en la fachada de acceso a cada inmueble.

### D. RED ELÉCTRICA

El proyecto “Las Mañanitas Casas” cuenta con el servicio de energía eléctrica bajo la prestación del servicio por parte de la empresa Enel Colombia S.A. E.S.P., en su regional del Municipio de Girardot, Cundinamarca.

El sistema eléctrico del proyecto se compone básicamente de la Subestación Eléctrica y Tableros, de acuerdo con el soporte que requiera cada una de las tres etapas en forma particular.

Los componentes que se incluyen en las Subestaciones Eléctricas y Tableros Generales son:

- Transformador.
- Celda de media tensión.
- Protecciones de cada instalación.
- Equipo de medida.
- Interruptores automáticos correspondientes a la acometida principal de cada una de las agrupaciones de casas, con su correspondiente marquilla.

Para el correcto funcionamiento de los equipos del sistema eléctrico, se relacionan las siguientes recomendaciones:

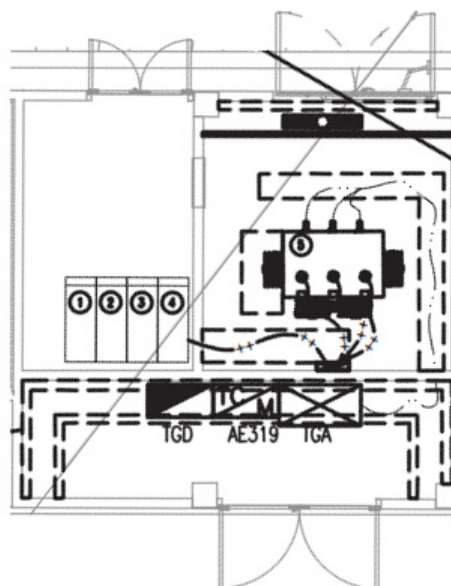
- La empresa de Energía Eléctrica es la única entidad autorizada para entrar a hacer las revisiones y/o reparaciones que se requieran.
- No se debe permitir bajo ninguna circunstancia que el cuarto de la subestación eléctrica se utilice como bodega de almacenamiento.

Para prevenir riesgos de tipo eléctrico a los residentes y visitantes del conjunto “Las Mañanitas Casas”, se constituirá servidumbre a perpetuidad a favor del operador de red sobre el lote de terreno, en el cual se encuentran ubicados los bienes eléctricos.

En consecuencia, los propietarios aceptan que la empresa prestadora de energía eléctrica, tendrá libre acceso a las áreas comunes del proyecto “Las Mañanitas Casas”, donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, con el fin de realizar el mantenimiento necesario a los equipos.



La ubicación de las subestaciones y zonas técnicas de fluido eléctrico se encuentran ubicadas según lo indica la siguiente imagen:



La subestación 1 atiende a los armarios de medidores No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 11

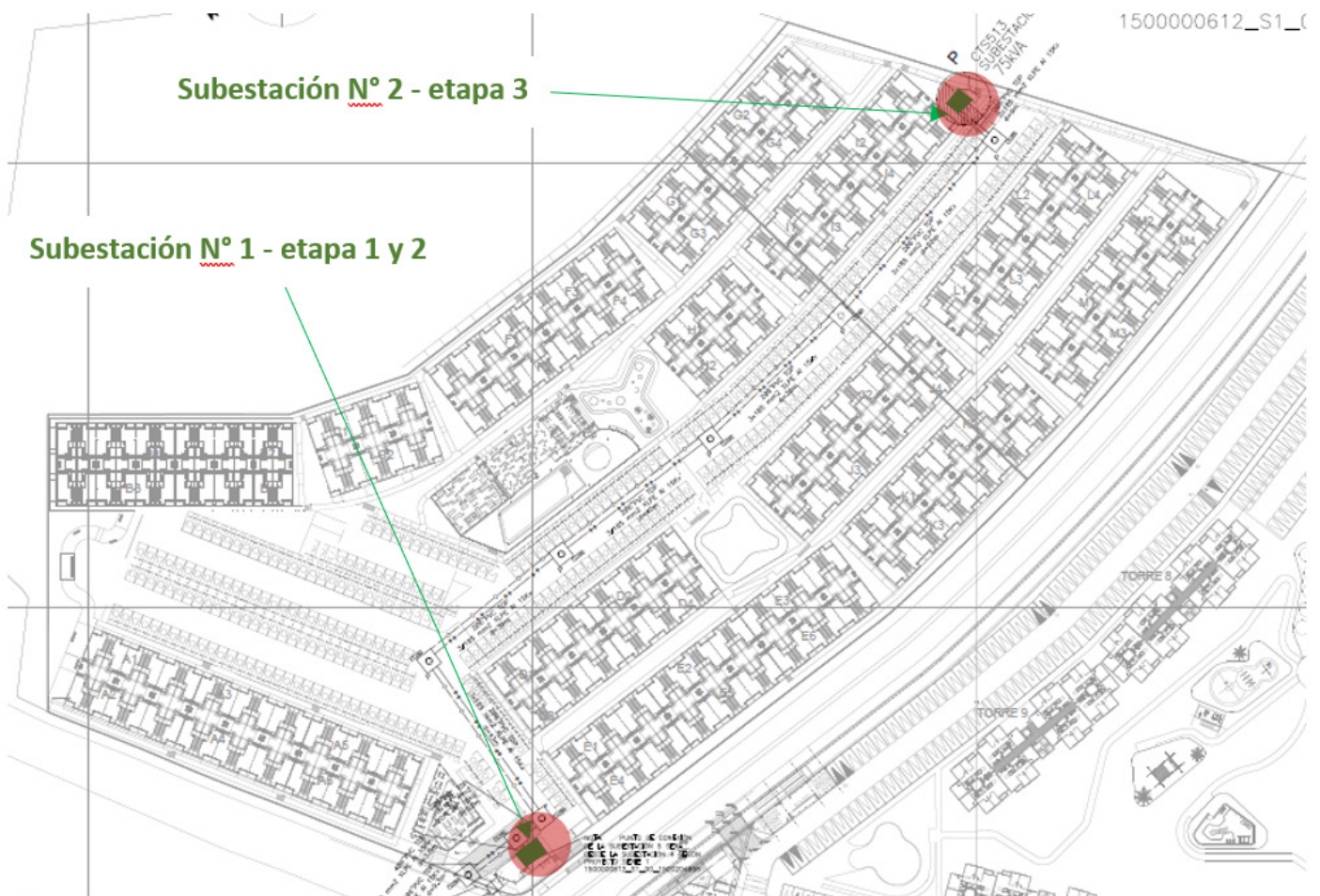
La subestación 2 atiende a los armarios de medidores No. 9, 12, 13, 14 y 15

RED PRIMARIA Y SECUNDARIA (Red sistema eléctrico)

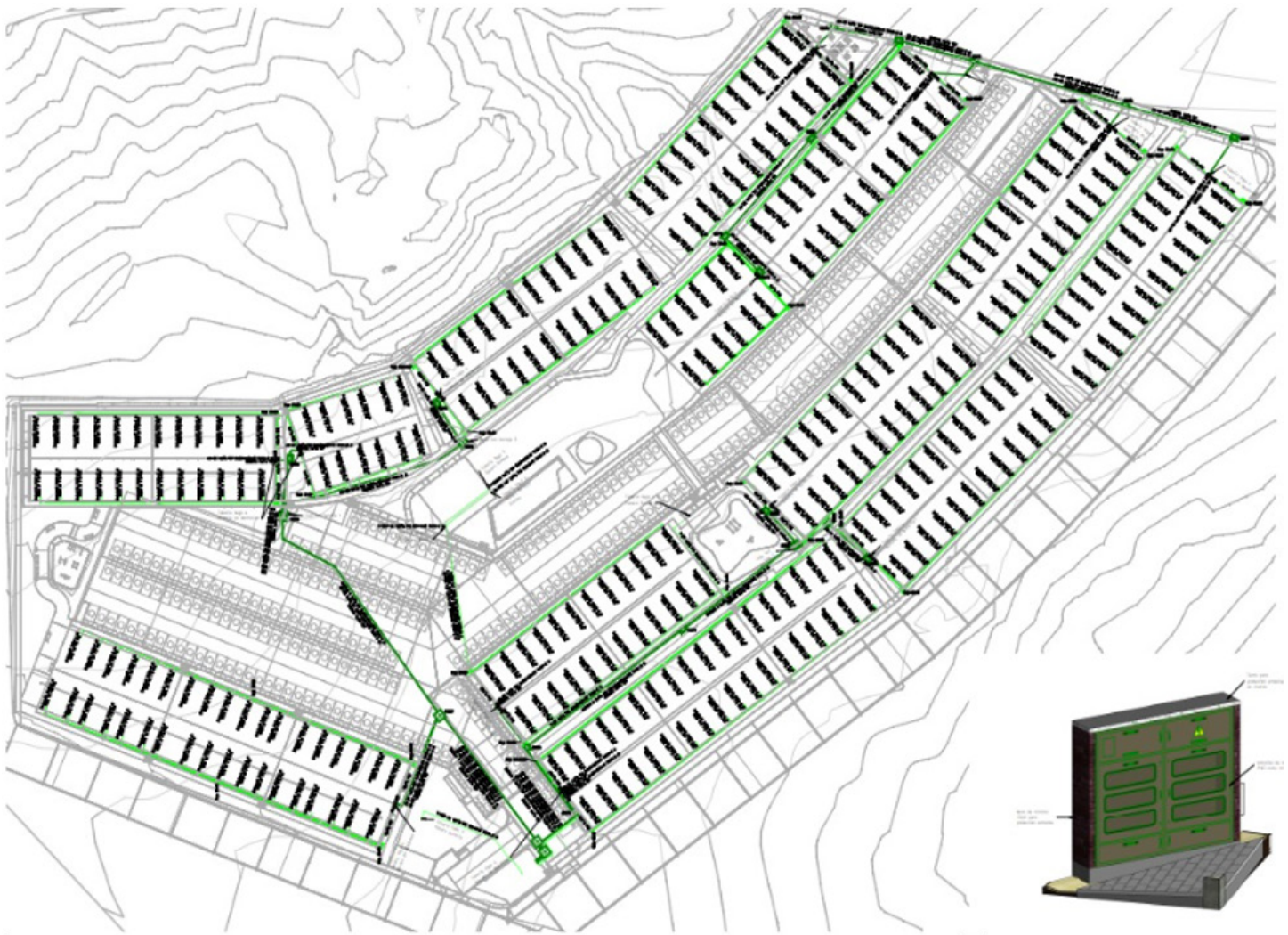
El sistema eléctrico a nivel de las redes primaria y secundaria, se compone por los elementos instalados de acuerdo con las normas vigentes para ello, (NORMAS RETIE), la red de media tensión exterior llega hasta el punto de conexión cuarto de celdas (entrada y salida), el sistema hace su conexión al transformador, el cual tiene como función principal convertir la tensión de media a baja, hasta que llega al tablero general

de acometidas (TGA). Cualquier anomalía en esta red sólo puede ser reparada por la Empresa de servicios públicos que para el caso del proyecto “Las Mañanitas Casas”, es Enel Colombia S.A. E.S.P.

El proyecto “Las Mañanitas Casas” cuenta con una acometida de servicio de energía principal, conectada a dos (2) transformadores con capacidad de 300KVA (etapas 1 y 2) y 75KVA (etapa 3). Estos equipos se encuentran instalados en la subestación eléctrica correspondiente en cada caso, según la imagen donde se señala lo indicado, subestación 1 en la zona de acceso vehicular – portería, piso 1 y subestación 2 en el costado norte de la etapa 3 respectivamente.



Una vez la acometida ha surtido su proceso por medio de los transformadores, distribuye la energía necesaria y asignada a cada una de las viviendas, a través de los armarios de medidores, que se encuentran localizados en las culatas de las manzanas de casas.



URBANISMO BT

2 Detalle Armarios de Medida

## E. INSTALACIONES DE GAS NATURAL

El proyecto “**Las Mañanitas Casas**” cuenta con el servicio de gas natural domiciliario bajo la prestación del servicio por parte de la empresa Alcanos de Colombia S.A., E.S.P., en su regional del Municipio de Girardot, Cundinamarca.

Las redes mediante las cuales se distribuye el servicio de gas natural se ha construido bajo las normas establecidas para ello, en concordancia con la empresa prestadora del servicio.

El sistema de distribución de la red de gas se compone de redes, centros de distribución (ubicados en zonas comunes) y medidores individuales para cada vivienda.



Pendiente fotografía  
del elemento

(i) Las unidades de vivienda cuentan con “Detectores de humo”, de funcionamiento inalámbrico; sin interconexión al sistema general de alarmas y detección de incendios.

(ii) La edificación de portería, cuentan con sistema de iniciación automática de alarma mediante sensores de humo/temperatura en zonas comunes y corredores. Iniciación automática de alarma mediante sensores de temperatura en cocinas, cuartos técnicos. iniciación manual de alarma mediante estaciones manuales de alarma ubicada según planos de diseño.

(iii) La edificación de comunal, cuenta con alarma mediante estaciones manuales ubicadas según planos de diseño.

Adicional al sistema de detectores de humo, el proyecto contará con extintores manuales, ubicados en los puntos establecidos por el estudio de seguridad humana y definidos para la atención de una emergencia.

## F. CAJAS DE INSPECCIÓN DE REDES TÉCNICAS

En las zonas comunes y en las ubicaciones demarcadas en los planos récord, se encuentran las cajas de inspección de los diferentes tipos de aguas residuales y aguas lluvias, eléctricas y comunicaciones, con el fin de ser revisadas por la administración y atendidas en jornadas de limpieza y / o mantenimiento, según se requiera.

La ubicación de las mismas se debe verificar en los planos record entregados a la administración.

## G. SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS

El proyecto “**Las Mañanitas Casas**” contará con un sistema de detección de incendio que atiende únicamente algunas de las zonas comunes del conjunto. Este sistema está compuesto por:

## 6. PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO

Adicional a la información anteriormente relacionada acerca de las recomendaciones para cada tipología de materiales y / o espacios, recomendamos tener en cuenta las periodicidades de los mantenimientos según la siguiente relación:

MANTENIMIENTO PREVENTIVO	
REVISAR	
ELEMENTO	FRECUENCIA
Instalaciones sanitarias	CADA 6 MESES
Sellos de Lavamanos	CADA 6 MESES
Griferías	CADA 6 MESES
Desagües	CADA 6 MESES
Registros	CADA 6 MESES
LIMPIAR	
ELEMENTO	FRECUENCIA
Sifones	CADA 6 MESES
Perfiles de Ventanas	CADA 2 MESES
Rejillas	CADA 6 MESES
REPONER	
ELEMENTO	FRECUENCIA
Silicona exterior de ventanería	CADA AÑO
Emboquillado de acabado cerámico	CADA AÑO
PINTAR	
ELEMENTO	FRECUENCIA
Muros interiores	CADA AÑO

## 7. REFORMAS

Si usted va a realizar reformas en su casa, debe tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Tramitar y obtener los permisos y/o licencia por medio de la cual su reforma sea autorizada por la autoridad que corresponda.
- Contratar personal calificado y responsable.
- Los elementos de las zonas comunes no pueden ser modificados.
- Es necesario preservar el buen aspecto y uniformidad de la urbanización, por lo tanto, no se pueden hacer modificaciones en las fachadas de las viviendas; adicionalmente, no se debe olvidar que las fachadas de las viviendas, se constituyen en “zona común” del conjunto según se menciona en los linderos de la propiedad Horizontal de cada vivienda.
- Los daños, humedades y fisuras ocasionadas en las zonas comunes o en las viviendas, producto de las reformas realizadas por el propietario de una de las casas en particular, exige su reparación bajo la responsabilidad de quien ejecuta las mismas, por lo tanto, **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** no se hace responsable por estos daños.
- Siempre que realice obras dentro de su casa, asegúrese de obtener previamente su autorización por escrito de parte de la Administración y coordinar con ella el horario de trabajo, ingreso de personal, materiales y eventual salida de escombros o sobrantes.
- Deberá respetar los horarios establecidos por la administración.
- Los escombros deberán ser depositados de forma ordenada en el lugar que la administración destine para este fin, de acuerdo con las recomendaciones de la Administración.
- Los elementos estructurales NO podrán ser objeto de modificación, toda vez que puede poner en riesgo la estabilidad de su vivienda.
- Es importante tener en cuenta que cuando se vaya a hacer cualquier tipo de reforma que implique modificación o adición de desagües, se debe hacer el empalme con la red correspondiente, de tal manera que no se vayan a mezclar las contribuciones de aguas servidas a las redes.
- Cuando se vaya a hacer alguna reforma o fijación de cualquier elemento, tales como clavos o pernos, debe

tenerse en cuenta la localización y dirección de las tuberías de redes, en especial de suministro de agua, con el fin de no ocasionar un daño en la red; para esto, deben consultarse siempre los planos.

## 8. GARANTÍAS

De acuerdo con nuestra política de calidad, es de gran interés para **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** que clientes como ustedes estén oportunamente atendidos, por lo tanto, teniendo en cuenta el manual de mantenimiento entregado a ustedes y con el fin de aclarar qué garantía cubre el apartamento que usted ha adquirido, hay que tener en cuenta los aspectos que se describen a continuación:

### A. GARANTÍAS POR CONSTRUCCIÓN

Se refiere a trabajos de ensamble los cuales tienen que ver con la estructura, acabados y la instalación de materiales, equipos y aparatos en su inmueble y los bienes comunes. Su atención se dará de acuerdo con los plazos establecidos en el presente documento.

### B. GARANTÍAS POR DEFECTOS DE MATERIALES Y EQUIPOS ESPECÍFICOS

Es proporcionada directamente por las empresas proveedoras de estos artículos, por lo tanto, **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** se somete a la garantía que estas empresas ofrecen para responder ante alguna eventual inquietud al respecto. Con el fin de garantizar el buen uso y mantenimiento de su inmueble, se entrega el manual correspondiente. Si un servicio de postventa no corresponde a la garantía ofrecida por **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** y el manejo y mantenimiento del elemento no fue el recomendado, **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** está en la libertad de evaluar y cobrar el servicio realizado. Por lo tanto, sugerimos leer y cumplir con el manual de mantenimiento y con las recomendaciones que serán tomadas como base, para un futuro servicio de postventa.

Se sugiere tener el manual de manual del usuario a la mano y en uso, según lo que se recomienda para el perfecto funcionamiento del bien común y darlo a conocer a los ocupantes de la vivienda, quienes serán los encargados de su cuidado.

Es importante anotar que ni **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, ni el proveedor responden por los daños ocasionados por el mal manejo, funcionamiento inadecuado, o cualquier anomalía producida por un propietario o usuario del inmueble.

Tampoco se garantiza ningún daño ocasionado por reformas o modificaciones realizadas. A partir de la fecha de la entrega de su inmueble, será responsabilidad de ustedes como nuevo



propietario, todas las labores de mantenimiento y reparaciones por daño y/o deterioro que se ocasionen en razón a éstas.

Conforme lo disponen las disposiciones legales en materia de garantías sobre los inmuebles, Ley 1480 de 2011 y decreto reglamentario 735 de abril de 2013, el plazo para las mismas se establece así:

- Un (1) año para acabados, líneas o redes vitales y cualquier otro elemento que no corresponda a la estructura.
- Diez (10) años para estabilidad de la estructura. Las garantías indicadas se contarán a partir del acta de entrega de los respectivos inmuebles.

### C. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA

**ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** quedará exonerada de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto provenga de una de las siguientes causas:

**Fuerza mayor o caso fortuito:** Cuando haya un evento de fuerza mayor o caso fortuito que ocasione un daño en los inmuebles, en los elementos y/o en su dotación, no habrá cubrimiento de la garantía por parte de la empresa constructora o vendedora, para ello es importante que el propietario asegure su inmueble y dotaciones contra todo riesgo con una compañía de seguros legalmente constituida. Igualmente, la copropiedad debe tener aseguradas todas las áreas y bienes comunes (Ley 675 de 2011).

**El uso indebido, modificaciones o reparaciones del bien inmueble y la no atención de las obligaciones e instrucciones del manual del usuario:** Cuando el propietario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble o sus familiares o invitados no atiendan las obligaciones e instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del usuario o en las garantías de los productos entregados por sus diferentes fabricantes o proveedores.

**Por modificaciones al inmueble:** Cuando el propietario ha introducido modificaciones y/o reformas al inmueble que afecten su estructura, elementos no estructurales, acabados o redes vitales; o cuando directamente encarga a terceros para que arreglen o realicen obras en su inmueble que generen daños o averías a cualquier tipo de elemento que conforma la propiedad.

**Instalaciones inadecuadas:** No aplican las garantías para cubrir los daños ocasionados en elementos decorativos o de obra blanca, ni ningún tipo de daño en las partes del inmueble por instalaciones inadecuadas, o producidos por el mal uso del propietario o de terceras personas.

La constructora y empresa vendedora no responde por partes no fabricadas o ensambladas por las mismas o por falta de mantenimiento.

**ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por LOS PROPIETARIOS o su instalación a consecuencia de reformas por él solicitadas.

## 9. SOLUCIONES ONCE



# Soluciones

Al inmueble que usted recibe, por parte de los equipos idóneos para ello al interior de **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, se han hecho todas las revisiones requeridas a su vivienda; sin perjuicio de lo anterior, pueden quedar pequeños detalles que escapen a nuestro control y a nuestra voluntad y que solo se harán notorios cuando el inmueble esté habitado. En este momento usted debe hacer uso de la garantía según se ha indicado.

### A. ¿QUÉ ES UN SERVICIO POSVENTA?

Es la atención que efectúa el **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.** frente a un daño que se presenta en una vivienda o elemento constitutivo de ésta, posterior a la entrega y ha sido identificado y reportado por el propietario o residente del inmueble.

Dicha atención no necesariamente implica la reparación del daño identificado, dado que éste puede no ser responsabilidad de ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.

### B. ¿QUÉ NO ES UNA POSVENTA?

- Daño ocasionado por mal uso de los elementos, aparatos

o acabados de la vivienda por parte del propietario y/o del residente del inmueble.

- Daños en una vivienda, la de los vecinos o en las zonas comunes de la edificación, derivados por trabajos adicionales o modificaciones realizadas por el propietario con sus propios proveedores o contratistas.
- Daños generados por los equipos, enseres o accesorios instalados por los propietarios.
- Daños generados por el desconocimiento en el manejo de los diferentes sistemas, aparatos o acabados que se encuentran en la vivienda.
- Daños generados por agentes externos al constructor.
- Daños presentados después de vencidas las garantías otorgadas por los proveedores de los elementos o aparatos incorporados en la vivienda

### C. ¿QUÉ GENERA UNA POSVENTA?

Las posventas pueden ser generadas por:

- Movimientos y/o asentamientos de la estructura, inherentes a su condición técnica, los cuales no comprometen las características del inmueble más allá de lo estético.
- Deficiencias del diseño de la obra y/o del proceso constructivo no detectadas durante este y que se hacen evidentes solo después de la entrega del inmueble.
- Imperfecto de los materiales de construcción y/o de los elementos incorporados en el inmueble que solo se hacen evidentes con el uso frecuente.

Una vez conocida la falla, usted podrá utilizar los siguientes medios para realizar su solicitud a **ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**:



**Soluciones**

Ingresando a [www.onceconstructora.com](http://www.onceconstructora.com) a la pestaña de **Soluciones** e ingresando la información solicitada.

(<https://onceconstructora.com/soluciones/>).

Los plazos establecidos para la atención de garantía, de acuerdo con la ley 1480 son los siguientes:

- Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la solicitud, se hará la visita de revisión a su reclamo.
- Los 10 días hábiles siguientes a la visita se informará si la garantía se encuentra vigente y si es pertinente su atención, igualmente el día programado para su atención, conforme a la disponibilidad del personal.
- En los 30 días hábiles siguientes a la entrega de dicha

información se ejecutarán los trabajos programados.

### D. PARA TENER EN CUENTA

- A medida que se vayan realizando los trabajos parciales de las atenciones de postventa, el encargado de esta labor solicitará su firma como constancia que realizó el trabajo ordenado y lo recibió a satisfacción.
- Cada actividad solicitada debe ser firmada para continuar con la siguiente en caso de requerirse.

Agradecemos su colaboración en seguir este procedimiento, para poder proporcionarle un excelente servicio.

## 10. CONDENSACIÓN

Se conoce como condensación al cambio que sufre cualquier vapor cuando se convierte en líquido. Algunos ejemplos de condensación son:

- Los vidrios empañados en el interior de un vehículo cerrado, mientras llueve.
- Un vaso de agua helada que se humedece por su superficie exterior.
- La misma lluvia es un fenómeno de condensación.

La condensación es el resultado del enfriamiento brusco de la humedad contenida en el aire en forma de vapor.

La humedad no es otra cosa que la presencia de gotas minúsculas de agua que flotan en el aire, tal humedad se presenta en mayor o menor grado en todos los lugares de nuestro planeta. La cantidad de humedad que está presente en un momento y lugar se denomina humedad relativa.

La condensación ocurre cuando la humedad presente en el aire se desplaza en forma de vapor y se enfría al entrar en contacto con una superficie que tenga menor temperatura.

### CONDENSACIÓN EN CONSTRUCCIONES.

En las construcciones ocurre algo similar a lo que sucede con el vaso con agua helada, especialmente en las construcciones nuevas donde la humedad relativa es mayor por la presencia de agua en la evaporación en:

- Concreto en la cimentación.

- Concreto en las vigas de amarre.
- Mortero para pega de ladrillos (mampostería).
- Mortero para las losas de piso.

### PARA TENER EN CUENTA:

- Tamaño de las habitaciones y densidad de personas en la vivienda.
- Todas las personas por el solo hecho de respirar generan tanto CO<sub>2</sub> como H<sub>2</sub>O, es decir, vapor de agua.
- A menor tamaño de la vivienda o a mayor número de personas en esa vivienda, menor volumen de aire disponible y por tanto este se satura con mayor cantidad de vapor de agua.

**Su efecto se aprecia en forma de humedecimiento de muros, vidrios, techos, etc., lo cual puede generar la aparición de hongos en los acabados apreciándose como manchas.**

Este fenómeno se suele confundir con filtraciones y humedades por roturas de tuberías; sin embargo, para evitarlo deben tener en cuenta las siguientes:

### UBICACIÓN

- También influyen otras circunstancias que hacen que en unas paredes se presente más este fenómeno que en otras, entre los cuales resaltamos una que se puede cambiar, que es la ubicación relativa de las fachadas.
- Son más propensas a este fenómeno las fachadas que reciben menos horas de sol, las fachadas con obstrucción física (cerros, otros edificios, árboles frondosos, etc.) y las fachadas en ambientes de humedad relativa alta, tales como bosques o zonas lluviosas.
- A su vez, el fenómeno es más marcado en las fachadas ubicadas hacia el norte o hacia el sur, sobre las cuales el sol les “pasa por encima” y no calienta tanto el aire dentro la vivienda, como cuando les da directamente a las ventanas y fachadas.

### VARIABLES CLIMÁTICAS

Cuando la diferencia de temperatura es más marcada entre el día y la noche, y cuando la humedad relativa es más alta, mayor va a ser la diferencia entre el vapor de agua que puede retener el aire durante el día, versus el que puede retener al enfriarse en la noche.

### VARIABLES TÉCNICAS

La condensación en las construcciones se hace presente de la siguiente manera:

- Al exterior de la construcción hay aire frío (específicamente

en las horas de la madrugada)

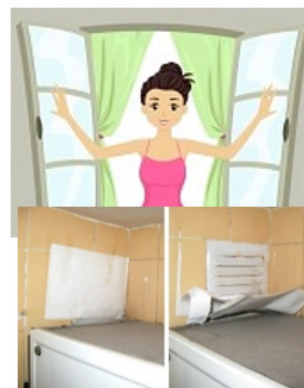
- En el interior de la construcción hay un grado de humedad relativa
- El frío del exterior enfría también la cara interior de los vidrios, las paredes, las tejas, dando lugar a la aparición de las gotas.
- En las superficies lisas, la humedad es mucho más notoria que en las superficies porosas.

En sectores abiertos que se encuentran en proceso de urbanización, se presentan diferencias altas de temperatura (gradientes) a lo largo del día y de la noche.

Es así como en las horas de la madrugada se presentan temperaturas bajas y en la tarde, temperaturas suficientemente altas dentro de los parámetros históricos del Municipio de Girardot, Cundinamarca.

En contraste a lo que sucede en el exterior, al interior de las viviendas se concentran temperaturas ambientes elevadas y constantes, pero con humedades relativas altas que producen el fenómeno ya descrito anteriormente, y su efecto se aprecia como humedecimiento de muros, vidrios, techos, etc.

### RECOMENDACIONES IMPORTANTES:



- Mantener buenas prácticas de ventilación, abriendo ventanas opuestas todos los días para que pueda haber un intercambio de aire.
- No obstruir los elementos que permiten la circulación de aire en los recintos cerrados como las rejillas de ventilación y otros (no coloque plásticos, ni papel ni cintas para tapar las rejillas).
- Las cortinas y persianas que se instalen deberán tener una separación de 5 centímetros para permitir una mejor circulación del aire.
- No guarde utensilios húmedos en los muebles.
- Cuando se bañe con agua caliente procure abrir la ventana dejar salir el vapor del agua caliente.

## 11. INFORMACIÓN DE PROVEEDORES

ACTIVIDAD	PROVEEDOR / CONTRATISTA	CONTACTO	CORREO ELECTRONICO	TELEFONO
Estructura	RVA Constructores	Renso Vargas	rvaconstrusas@hotmail.com	310 2447800
Mampostería	Ovindoli	Alirio Vargas	servicioalcliente@ladrilleraovindoli.com	316 5262452
Pintura	HJV Construcciones	Brayan Ovando	proyectos@hvjconstrucciones	311 8776731
Teja	Tejas y cubiertas Koyo	Jorge Luna	info@icoporesyconstruccioneskoyos.com	601 8572111
Puerta baño	Interdoors	Eliana Gonzalez	eliana.gonzalez@interdoors.com.co	604 4602583
Puerta vivienda	Induma	Andres Buitrago	contabilidad@induma.com.co	606 8860330
Ventanería	Alco SAS	Jose Jaramillo	contabilidad@alco.com.co	604 448 3377
Mesones	Socoda	Alejandra Ureña	impuestos@socoda.com.co	604 4481144
Enchapes	Alfa	Sandra Restrepo	servicioalcliente@alfa.com.co	601 331 1531
Aparatos Sanitarios	SYP- Corona	Cristina Alfonso	info@syp-sas.com	601 310 5127
Griferías	SYP - Grival	Cristina Alfonso	info@syp-sas.com	601 310 5127
Lavaplatos	Socoda	Alejandra Ureña	impuestos@socoda.com.co	604 4481144
Lavadero	Siplas	Judit Fuentes	rejillas@silplas.com.co	322 8807973
Instalaciones eléctricas	Dleon Soluciones electricas	Diego Leon	dleonsolucioneselectricas@gmail.com	304 5955840
Instalaciones Hidrosanitarias	Gustavo Caina Construcciones	Gustavo Caina	gustavocaina62@hotmail.com	601 8859472
Equipos de Bombeo	Aquaenergy	Camilo rada	ventas@aquaenergy.com.co	601 8844464

## 12. ADMINISTRACIÓN y GUÍA DE CONVIVENCIA

El Reglamento de Propiedad Horizontal, perfeccionado mediante escritura pública # 2714, del 22 de Agosto de 2022 en la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, es el documento principal y único que rige las condiciones de convivencia, uso, goce y disfrute de los bienes privados, zonas comunes con sus bienes esenciales y no esenciales, obligaciones y derechos de copropietarios, órganos de gobierno, participación proporcional de cada uno de los propietarios y normas básicas de convivencia; este documento se debe tener en cuenta como guía para toma de decisiones en todos los aspectos que sean de resorte de la comunidad de copropietarios del proyecto “Las Mañanitas Casas”, según lo indica la ley de Propiedad Horizontal ( ley 675 de 2001)

Algunos conceptos básicos sobre Propiedad Horizontal y sobre la Ley que la regula: (Ley 675 de 2001), son:

- La propiedad horizontal es una figura distinta a la propiedad tradicional, en la que en principio se es dueño absoluto de un bien.
- La propiedad horizontal tiene algunas limitaciones, pues en ella concurren el dominio sobre un bien privado y una

copropiedad sobre los bienes comunes. Por tal razón, no se puede ejercer sobre ella un dominio de manera absoluta, tal y como se ejerce en la propiedad tradicional.

- La Ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como preservar la función social de la propiedad.

### BIENES COMUNES:

Son las partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

### BIENES COMUNES ESENCIALES:

Son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Se denominan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o

bajo el cual existan Construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel, las escaleras y ascensores.

## SOBRE LAS INTERVENCIONES:

- Las Intervenciones de cada bien de dominio particular serán por cuenta de cada propietario, incluyendo la respectiva puerta de acceso, las redes de servicios públicos ubicada dentro de su bien de dominio particular, y el revestimiento de los muros de dominio común que den al interior de este.
- La reposición de vidrios será tomada como gasto general por cuenta de todos los propietarios, en cuanto sea ocasionado por fuerza mayor, caso fortuito o motivos de limpieza o mantenimiento general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta. La reposición debe hacerse con vidrios iguales a los existentes para no romper la armonía de la fachada.
- Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su vivienda, las Reparaciones, que, de omitirse, puedan causar perjuicio a los bienes comunes o a los demás bienes privados o de dominio particular, y responderá por los daños causados por tal omisión.
- Las Reparaciones por obstrucciones o daños en los sistemas generales, como los de conducción o recolección de las aguas lluvias, de las aguas negras, de servicios de agua potable, de energía eléctrica, de teléfono, entre otros, causados por algunos de los inquilinos, personas a cargo, dependientes, o por quienes ocupen el bien de dominio particular, serán por cuenta del respectivo propietario.

## ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN:

### A. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Anualmente la Asamblea General elegirá, por votación escrita, el Consejo de Administración, cuyos miembros deben ser propietarios de bienes de dominio particular, representantes legales o apoderados de las personas titulares de dominio en el edificio.

### B. ADMINISTRACIÓN:

- La Administración es nombrada anualmente por el Consejo de Administración.
- Debe ser una Persona Jurídica constituida con su respectivo representante legal que cumple las funciones de Administrador del Conjunto.

- Dentro de sus funciones principalmente debe ser el cumplir con los requisitos que conducen al logro de un mejor vivir de los copropietarios o residentes, mediante la armonía y el correcto mantenimiento de todas las zonas comunes y equipos de uso común.
- Debe prestar los servicios de administración, contabilidad, cobro y recaudo de cuotas de administración, compras de insumos, materiales y / o contratación de servicios que, a nombre de la copropiedad, permitan el correcto funcionamiento del mismo,
- Debe presentar mensualmente al Consejo de Administración, el estado de cuentas detallado.
- Debe contratar el personal de vigilancia, aseo y mantenimiento de las instalaciones, dependiendo de las necesidades de la unidad.
- Igualmente suministrará los materiales necesarios para el aseo en cantidades suficientes y de primera calidad, como ceras, escobas, traperos, cepillos, baldes, recogedores, desinfectantes, detergentes líquidos, etc.
- El mantenimiento de los jardines, poda de árboles y del césped, fumigaciones, etc., además remoción de tierra, abono de las plantas, retiro de maleza.

## C. TIPS PARA VIVIR EN COMUNIDAD

A continuación, encontrará pautas, recomendaciones y normas para tener una mejor convivencia.

El propósito es desarrollar una cultura de la convivencia que permanezca en el tiempo y sobre todo que contribuya a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Las siguientes pautas están fundamentadas en valores como, el respeto, la tolerancia, la amabilidad, responsabilidad, espíritu de colaboración, sana convivencia, armonía y sentido de pertenencia, que hacen la vida más agradable entre los integrantes del conjunto “Las Mañanitas Casas”.

### (i) EL PARQUEADERO

- Utilice únicamente el parqueadero que se nos ha asignado, el hecho de encontrar parqueaderos desocupados no nos autoriza para utilizarlos.
- Recuerde dejar su vehículo bien cerrado y no estacionar en zonas de circulación.
- Las normas de seguridad recomiendan parquear en reversa con el fin de poder salir con facilidad en caso de emergencia.
- Los parqueaderos deben permanecer limpios. Los desechos se depositan en los recipientes destinados para ello.

- El parqueadero es solo para parquear, el aseo, mantenimiento y reparación de vehículos se debe realizar en talleres especializados.
- Por seguridad, no se permite el juego de niños en el parqueadero.
- Avise a la administración o al vigilante de la portería, cualquier anomalía que observe en el parqueadero.
- Los parqueaderos no se deben utilizar como depósitos.

## (ii) MASCOTAS

- Las mascotas deben permanecer bajo la responsabilidad de sus dueños y teniendo en cuenta estas consideraciones por ningún motivo podemos dejar solos por más de un día, los animales en el inmueble.
- Los animales y mascotas deben estar sanos, mantenerlos vacunados y tener a la mano el correspondiente carné de vacunas. Hacerla revisar periódicamente del Veterinario.
- El dueño debe conocer el horario del perro para hacer sus necesidades y tener a la mano una palita y una bolsa para recoger sus excrementos. Si esto se hace correctamente no tiene por qué ensuciarse la zona verde y los prados internos y externos.
- En el desplazamiento por las zonas comunes las mascotas deben estar acompañadas por su dueño, además, éstas deben llevar collar o cadena y si es más grande bozal.

## (iii) EL RUIDO

Todos, después de un día de labores necesitamos descansar, relajarnos y dormir bien para poder madrugar al estudio o al trabajo al día siguiente. Por esta razón sin que esto signifique la no aprobación de reuniones sociales, cada uno debe evitar la generación de ruido así:

- Moderar el volumen de la voz para conversar tanto en el interior de los inmuebles como en las zonas comunes.
- Los gritos, silbidos para llamar a las personas, perturban el silencio y la tranquilidad de los vecinos.
- El volumen de los equipos (radios, grabadoras, televisores y equipos de sonido) debe ser moderado para evitar la contaminación por ruido, aún más cuando sabemos que no es solo el ruido de nuestros aparatos, sino el que producen los aparatos y equipos de todos los vecinos.
- Si cerramos las puertas con delicadeza y cuidamos que no sean azotadas por el viento, estamos evitando golpes fuertes que resultan ser muy molestos al oído.
- Las reuniones familiares son muy agradables para quienes están disfrutando de ellas, pero su exceso hasta altas horas de la noche, perturba el descanso de los vecinos.

- Están prohibidos los trabajos que generen ruidos con martillo, taladro y otras herramientas, los domingos, festivos y durante la semana después de las 5:00 PM. Las reformas y reparaciones se deben hacer durante el día.
- Ante todo, sea tolerante y solidario con el vecino. Pedir con delicadeza al vecino que le baje el volumen al equipo de sonido y disminuya el ruido en su vivienda o en las circulaciones, es un gesto de respeto que él sabrá agradecer.

## (iv) ASEO: LA LIMPIEZA Y EL ORDEN EN LA UNIDAD RESIDENCIAL

El aseo debe ser una constante empezando desde los inmuebles hasta las áreas comunes: circulaciones, zonas verdes y parques, lugares que nos hacen sentir cómodos y sobre os que quienes nos visitan se llevan una buena impresión de todas y cada una de nuestras familias.

Para lograrlo es posible ponernos de acuerdo en:

- Separe desde cada vivienda en dos (2) bolsas o recipientes los desechos sólidos reciclables de los no reciclables o siguiendo las indicaciones de la normativa vigente.
- Arrojemos las basuras solamente en la bolsa bien cerrada con los desechos sólidos no reciclables.
- Conserve la buena presentación y evite que los muros se manchen.
- Las zonas verdes son para el cuidado y disfrute de todos los copropietarios, además constituye la parte externa visible y de imagen, por eso debemos cuidarlas y mantener las limpias y bien presentada. No permitir que sean pisoteadas por bicicletas y peatones.
- La fachada es la cara visible que le da imagen y presentación al conjunto, por lo tanto, debemos:
  - Conservar la uniformidad del diseño arquitectónico, a menos que se trate de una reforma aprobada por la Asamblea.
  - Mantenerla limpia, sin manchas ni humedades, los vidrios y celosías del inmueble en perfecto estado.
  - Colaboremos con la administración, avisando cuando identifiquemos algo que afecta la fachada.
- La seguridad es una de las ventajas que se tienen al vivir en una copropiedad, más no depende solamente de la vigilancia. Cada uno con sus actitudes y conductas ayuda a construir una cultura de convivencia segura.
- Al recibir el inmueble, cambie las guardas de la chapa de la puerta principal, manteniendo el control de las llaves.
- Reconozca a los vecinos, si no es posible conocer a quienes habitan en todo el conjunto, al menos los de la manzana

donde se ubica su vivienda.

- Desde la portería se debe tener un estricto control de personas que ingresan y salen del conjunto: (casa a la que se dirigen) y que estén previamente autorizados por el propietario.
- Los trasteos deben ser anunciados por el propietario a la portería y éste debe estar presente en el momento en que se efectúe.
- Cuando salga por varios días de la casa, dejemos las llaves de gas, de agua y los breakers de la luz apagados excepto el de la nevera. Dejar en la portería un Número telefónico al cual se pueda avisar en caso de una emergencia.
- Cuide sus pertenencias, el descuido de los objetos da ocasión para que las personas indelicadas se apropien de ellos.
- Colabore con los porteros y encargados de la seguridad, avisando oportunamente sobre la presencia de personas y movimientos sospechosos al interior del conjunto, con el fin de que ellos hagan un seguimiento y en caso de ser necesario avisen a las autoridades competentes.

## (V) ZONAS VERDES

Todos deseamos aire limpio y fresco para oxigenar nuestros pulmones, tener a la vista y disfrutar de un lindo paisaje verde que nos reconforte el espíritu; ello será posible, si cuidamos la naturaleza, las zonas verdes, árboles y jardines que se han sembrado para embellecer y armonizar el conjunto, pensando en la calidad de vida de sus habitantes.

Para lograrlo es posible ponernos de acuerdo en:

- Evitar pisar las zonas verdes y jardines con bicicletas, cuyo tránsito no es permitido en los pasillos.
- Las colillas, cajas de chicles y papeles sueltos, por más pequeños que sean, recordemos que para ello hay recipientes ubicados en los sitios de mayor concurrencia, tampoco las debemos arrojar por las ventanas desde los pisos más altos.
- Evitar maltratar las plantas y jardines con pelotas, palos y otros objetos.
- Educar permanentemente y crear conciencia acerca del cuidado, riego y abono de las plantas y jardines.
- Impedir que los jardines sean utilizados para que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. Personal de Servicio Son aquellas personas que trabajan por el bienestar de todos los copropietarios, en labores de administración, aseo, mantenimiento y vigilancia para que la unidad sea un lugar agradable, ordenado y limpio.
- El personal de servicios depende directamente del

Administrador de la copropiedad; tienen funciones muy específicas para cumplir para el beneficio colectivo, por lo tanto, no pueden atender órdenes de los copropietarios para colaborar en tareas particulares.

- Los propietarios y arrendatarios tratan al personal de servicios con amabilidad y cortesía: Buenos días...” tardes o noches...” me hace el favor..., o tenga la bondad, ¿puede colaborar? le agradezco mucho...etc. En lo posible llámelos por su nombre. Del personal de servicios hacia los copropietarios, espere también un trato delicado y cortés.

## (VI) PERSONAL DE SERVICIO

Se debe tener en cuenta que el personal designado para realizar labores de vigilancia, aseo, jardinería, etc., presta un servicio invaluable para el conjunto **“Las Mañanitas Casas”**.

Al personal de designado y/o contratado por la Administración, no le es permitido:

- Hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar los niños al colegio, cuidar los vehículos estacionados en la vía pública
- Recibir dinero de los Copropietarios como propina por servicios personales, ni guardar armas.

El vigilante está autorizado para:

- Pedir a las personas no propietarias que se identifiquen antes de ingresar a La Copropiedad y para anunciarle al propietario cuando lo necesite una persona externa.
- Para reclamar la autorización escrita de quien vaya a sacar un equipo o electrodoméstico.
- Para impedir la salida de los niños menores cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores.
- Para llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes que afecten el bienestar colectivo.

- Podemos colaborar con el personal de servicios con las siguientes recomendaciones entre otras:

- Al recibir el inmueble, cambiar las guardas de la chapa de la puerta principal, manteniendo el control de las llaves.
- Evitando corrillos en la zona de la portería porque lo distraen e impiden su visibilidad.
- También se recomienda reportar a la Administración cualquier daño en el conjunto y notificar la presencia de personas o movimientos sospechosos.
- No entretener a los vigilantes en horas de trabajo.
- En general teniendo buena comunicación con ellos y poniendo en cuenta las orientaciones del manual de convivencia que será entregado y socializado por la administración del conjunto.

## 13. TENER EN CUENTA PARA REMODELAR

### Reglamento para iniciar obras de remodelación

Antes de iniciar cualquier actividad en su vivienda, deberá realizar un depósito de dinero reembolsable y presentarlo en la oficina de administración, ubicada en la portería el cual servirá de garantía por el buen uso, cuidado de las zonas comunes y/o afectación a otras viviendas.

En la oficina de administración se hará entrega de un comprobante de pago, así mismo se debe remitir a la administración la documentación solicitada para carnetizar a los maestros y/o ayudantes que van a realizar las remodelaciones de su vivienda. Esto con el fin de llevar registró de las obras adelantadas, personal que transita en las instalaciones y de esta forma fomentar la seguridad en el conjunto.

Para el ingreso de materiales de obra, tenga presente la normatividad que se propone con la intención de conservar el conjunto en óptimas condiciones de uso para toda la comunidad.

Tan pronto termine remodelaciones en su vivienda, debe realizar la devolución de los carnés de sus maestros y/o ayudantes a la administración, se tendrá presente el cuidado de las zonas comunes y el adecuado retiro de escombros para la entrega del “Paz y Salvo”; y así dar inicio al trámite de reembolso del depósito de dinero.

El trámite de reembolso del depósito tarda en promedio 15 días hábiles y el dinero será transferido a una cuenta bancaria, para lo cual se solicita:

- Paz y salvo de administración.
- Certificación bancaria, donde el titular debe ser el propietario de la vivienda o en su defecto solicitud emitida y firmada por el propietario con los datos necesarios para poder efectuar la respectiva transferencia.

Tan pronto se realice la transferencia será comunicada telefónicamente para informar la novedad.

### PAUTAS PARA REALIZAR LA REMODELACIÓN EN SU VIVIENDA

- Usted deberá realizar un depósito cuyo valor será

determinado por la administración correspondiente como garantía, por el buen uso y cuidado de las zonas comunes y/o afectación a otras viviendas y presentar la consignación en la Oficina de administración, este dinero será devuelto cuando usted termine la remodelación de su vivienda.

Antes de iniciar su remodelación DEBE informar a la ADMINISTRACIÓN del conjunto sobre el inicio de obras y el personal a cargo.

- Los materiales deben ingresar empacados en lonas, cajas o bultos y deben ser llevado inmediatamente a las viviendas; no se podrán dejar en zonas comunes, circulaciones y/o parqueaderos.
- El aseo del lugar de acopio al sitio de descargue de materiales es responsabilidad del propietario de la vivienda.
- Se deben ingresar manualmente al conjunto, la zona vehicular está diseñada para tráfico liviano y familiar. Vehículos que tengan materiales de obra y/o trasteos no podrán transitar por la zona de parqueo.
- Cada propietario debe hacerse responsable por el retiro de escombros generados por la adecuación de la vivienda, estos deben ser trasladados directamente a los vehículos que les van hacer el transporte.
- Cuando este ubicando los elementos de su trasteo no descargue de manera fuerte, hágalo suavemente, no golpear el piso o paredes de las zonas comunes, no obstaculizar las puertas.

### Adicionalmente tenga en cuenta:

Al contratar personal de obra para realizar las adecuaciones de su vivienda, usted es el responsable de las acciones de este personal en el conjunto, por tal motivo, solicitamos su colaboración y control para evitar que se deterioren las zonas comunes del conjunto y a la vez le recomendamos hacer cumplir las siguientes indicaciones:

Los materiales de acabados deberán ingresar al conjunto, empacados en lonas (arena, cemento, etc.) para el ingreso inmediato de la vivienda, dichos materiales no se podrán descargar en las zonas comunes, ni en las circulaciones, ni en las zonas de parqueo.

No cernir arena, ni mezclar morteros sobre las vías o en las circulaciones (andenes).

No arrojar materiales de construcción en zonas comunales, ni en los desagües.

No arrojar basura, ni sacudir tapetes por las ventanas, se dañaría la pintura de fachada.

No dejar materiales de construcción en las circulaciones.



Antes de realizar cualquier tipo de instalación de acabados, que requieran la utilización de taladro, recomendamos revisar los planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas y de gas, que se encuentran en la administración. En NINGÚN CASO SE PERMITE LA UTILIZACIÓN DE TALADRO EN LAS PLACAS DE ENTREPISO. No se permite inundar las placas, para realizar alistado de pisos.

Una vez terminadas las actividades de acabados de la vivienda, cada propietario deberá retirar los escombros de las obras realizadas, estos no podrán ser dejados en el cuarto de basuras del conjunto. Deberán ser totalmente evacuados y dispuestos en lugares determinados para este efecto. Las empresas de recolección de basura no se encargan de este tipo de elementos.

Las instalaciones hidrosanitarias de su vivienda, fueron revisadas en todos los procesos de obra, con el fin de verificar su correcto funcionamiento. El día de la entrega de su vivienda, el personal de la constructora realizará una última prueba para que usted verifique que se encuentra libre de cualquier obstrucción.

Las tuberías o colectores generales de su vivienda, están conectadas de forma horizontal, con las demás viviendas, por tal motivo si ocurre una obstrucción en cualquier punto, está taponará la tubería general afectando a todas las viviendas; para que esto no ocurra, se recomienda:

1. Informar al personal contratado por usted, la gravedad de obstruir los sifones arrojando material de construcción en las tuberías.
2. Verificar las labores ejecutadas por el personal contratado por usted y exigir una prueba de flujo, antes de recibir los trabajos. En caso de taponamiento de tubería, los daños ocasionados a otras viviendas, deberán ser asumidos por usted.

En caso de instalar cielo raso en dry-wall, debe tener en cuenta que la norma de la empresa prestadora del servicio de gas natural, exige una medida para la ubicación de la rejilla de ventilación con el fin de que pueda prestar el servicio de gas natural en la vivienda.

En caso de no cumplir con el requisito, la empresa de gas natural no le autorizara el servicio en su vivienda.

No es permitido el ingreso de camiones al conjunto, los vehículos con materiales de construcciones y/o trasteos deben estacionarse en el acceso del conjunto y movilizar de forma manual los elementos que vaya a dejar en las viviendas, el pavimento está diseñado para vehículos livianos y se puede deteriorar prematuramente con vehículos de carga.

El horario para la realización de trabajos de adecuación y remodelación de los inmuebles será de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 4:30 p.m. y sábados de 7:30 a.m. a 12:00 m, en ningún caso se permitirá labores en días domingos y festivos.

**CONTRATE SU REMODELACIÓN CON PERSONAL DE CONFIANZA, NO ESTÁ PERMITIDO HACERLO CON PERSONAL DE LA CONSTRUCTORA, ESTÁ TOTALMENTE PROHIBIDO A NUESTROS TRABAJADORES HACER ESTE TIPO DE LABORES. LA CONSTRUCTORA NO SE HACE RESPONSABLE POR ESTE HECHO.**

Cordialmente,

**ONCE CONSTRUCTORA S.A.S.**

