



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 acompañarlo/a 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 se complace en felicitarlo/a por la adquisición de su apartamento en el proyecto **VERDELIMA**.

Este proyecto fue diseñado y construido basado en las normas nacionales que rigen el sector de la construcción del país, cumpliendo no solo lo establecido por la ley, sino garantizando que las especificaciones técnicas cumplen con todo lo ofrecido, materiales de óptima calidad y personal calificado. Su conservación depende del buen uso y cuidado que le preste usted como propietario/a.

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 del apartamento que ha adquirido. Por esa razón en el presente manual se encuentran las principales especificaciones técnicas, 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 de Once Constructora, ha sido un placer trabajar para hacer realidad su sueño de adquirir vivienda propia. Esperamos que disfrute este proyecto y sus zonas comunes durante muchos años.



CONTENIDO



1. OBJETIVO Y RECOMENDACIONES GENERALES	4
2. CORPORACIÓN LA PROSPERIDAD	4
3. EQUIPO PROFESIONAL DEL PROYECTO	5
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	6
5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO	11
6. REDES VITALES	18
7. CONDENSACIÓN	20
8. PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO	21
9. REFORMAS	22
10. GARANTÍAS	22
11. SOLUCIONES ONCE	23
12. INFORMACIÓN DE PROVEEDORES	24
13. ADMINISTRACIÓN Y GUÍA DE CONVIVENCIA	25

1. OBJETIVO

El presente manual ha sido diseñado para ayudarle durante y después de la adquisición de su nueva vivienda en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDELIMA**.

El objetivo general de proporcionar algunas recomendaciones que le servirá para conservar adecuadamente el inmueble que acaba de adquirir junto con una descripción de las garantías aplicables para el apartamento.

RECOMENDACIONES GENERALES

Le pedimos que por favor cumpla el procedimiento indicado aquí para la conservación de cada uno de los espacios y elementos de su inmueble, que es fundamental para solicitar cualquier tipo de reparación.

Nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra, si esto ocurre sin el control de un profesional de la constructora, no podremos velar por la calidad, ni podremos hacerle trazabilidad a sus peticiones.

Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demoler cualquiera de los muros, como tampoco está permitido abrir perforaciones o vanos en los mismos, lo anterior debido a que el diseño estructural está basado en muros de carga y los muros no estructurales contienen redes técnicas esenciales para el funcionamiento de la unidad.

Para garantizar la calidad de su inmueble, los desarrolladores del proyecto cuentan con un servicio de atención de garantía, que acogerá sus requerimientos siguiendo el procedimiento indicado en el capítulo **SOLUCIONES**.

2. CORPORACIÓN LA PROSPERIDAD

CONJUNTO RESIDENCIAL VERDELIMA, pertenece a la Corporación La Prosperidad.

¿QUE ES LA CORPORACION LA PROSPERIDAD?

- Entidad sin ánimo de lucro.
- Legalmente constituida.
- Tiene carácter privado con el objetivo de desarrollar programas en convenios interinstitucionales con el sector público y privado.
- Creada con el propósito de contribuir al desarrollo socio económico y cultural de los habitantes de Ciudadela La Prosperidad. (Madrid, Cundinamarca).

Desde su creación, han establecido objetivos importantes enfocados en los siguientes aspectos:

GESTIÓN DEL HABITAT

- Apropiación y pertenencia del entorno
- Espacio público como articulador de la construcción de sociedad.
- Movilización local para la construcción y la organización del territorio.
- Facilitar sinergias entre la sociedad y el Estado para la promoción y gestión de proyectos de infraestructura pública necesaria.

GESTIÓN AMBIENTAL

- Promover prácticas de higiene y salud familiar y comunitaria.
- Promover los procesos de sensibilización y educación ambiental con la comunidad.
- Manejo de la contaminación auditiva y visual.
- Promover el uso higiénico y responsable de las áreas comunes y manejo adecuado de las mascotas.
- Fortalecer las competencias comunitarias para la gestión de procesos de convivencia y resolución de conflictos
- Fomentar la participación ciudadana para la toma de decisiones consensuadas y movilización de recursos humanos y físicos para la gestión de proyectos.
- Potenciar las alianzas con otros actores sociales e institucionales para promover programas de desarrollo social.
- Promoción de los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones.

PARTICIPANTES


ACTORES INSTITUCIONALES

- Gubernamentales (locales, regionales, nacionales)
- Autoridad Ambiental
- Académicas
- Prestadores de servicios públicos domiciliarios
- Empresas Constructoras (Constructora Las Galias, AR Constructores, Constructora Capital, Once Constructora, IC Constructora).

ACTORES SOCIALES


- Autoridades de la PH (Consejo de Administración, Comités de Convivencia y Administradores)
- Propietarios
- Arrendatarios
- Comerciantes (formales / informales)

3. EQUIPO PROFESIONAL DEL PROYECTO




GERENCIA DEL PROYECTO y COMERCIALIZADOR
ONCE CONSTRUCTORA

- Carrera 14 # 93B-45
- Teléfono: 601-3902989-601-3904064
- Bogotá D.C




PROYECTO ARQUITECTONICO
HERNAN VIEIRA P ARQUITECTOS S.A.S

- Bogotá D.C




DISEÑADOR ELECTRICO
WILLIAM SANCHEZ

- Bogotá D.C




ESTUDIO DE SUELOS ALFONSO URIBE Y CIA S.A

- Teléfono: 601-6347906-601-6348306
- Bogotá D.C




DISEÑO ESTRUCTURAL
INGENIERIA Y PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA IPI S.A.S

- Teléfono: 601-2362747
- Bogotá D.C




DISEÑO HIDRAULICO IP INGENIEROS
IVAN PUNTES

- Bogotá D.C




REVISOR DISEÑOS ESTRUCTURALES
HAROLD EDUARDO SAN MIGUEL

- Bogotá



SEGURIDAD HUMANA QUANTUM
Tecnología y Servicios

- Bogotá



DETECCIÓN DE INCENDIOS QUANTUM
Tecnología y Servicios

- Bogotá

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

UBICACIÓN

Ubicado en la nueva Ciudadela La Prosperidad / Madrid Cundinamarca, (Calle 8 SUR No. 25-95), con más de 15 mil metros cuadrados de zonas verdes, doble calzada vehicular, cableado público subterráneo, rodeado de naturaleza, a pocos kilómetros.



DESCRIPCIÓN

El Proyecto Conjunto Residencial VerdeLima, está conformado por 6 torres de apartamentos de (13) pisos cada una, para un total de 572 apartamentos.

El Proyecto se construirá en tres etapas de construcción:
 Etapa 1: torres 1 y 2 (208 unidades de vivienda)
 Etapa 2: torres 3 y 4 (156 unidades de vivienda)
 Etapa 3: torres 5 y 6 (208 unidades de vivienda)

Contamos con un total de seiscientos once (611) parqueaderos dentro de los cuales se encuentran treinta y ocho (38) de visitantes y cinco (5) para personas con movilidad reducida (PMR), cincuenta y siete (57) estacionamientos destinados a motocicletas y doscientos ochenta y seis (286) bicicleteros comunales.

Nota: Los parqueaderos tienen una relación uno a uno (1:1) por lo que cada unidad privada tiene asignada un (1) parqueadero comunal.

ZONAS COMUNES

Las áreas comunes son aquellas zonas o espacios sobre los cuales cada uno de los propietarios tiene uso compartido con el resto de la comunidad. Estas se clasifican en zonas comunes esenciales y zonas comunes no esenciales.

ZONAS COMUNES ESENCIALES:

Se consideran bienes comunes esenciales de un edificio o conjunto para el uso y goce de los bienes privados tales como el terreno sobre el cual existan construcciones, los elementos estructurales, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y cubiertas a cualquier nivel se efectúa de manera simultánea con la entrega de bienes privados según las actas correspondientes y que para el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDELIMA** corresponden a:

- El lote de terreno sobre el cual se levantan las edificaciones, tal como se alindó en la escritura pública.
- Elementos estructurales: son cada una de las partes que conforman una estructura cuyo oficio es soportar su propio peso (cargas muertas) y las cargas vivas, las cuales se ejercen sobre la estructura por el uso de la edificación.
- Las circulaciones indispensables: son los espacios destinados a la interrelación entre distintos ambientes por donde las personas o automóviles se desplazan.
- Servicios Públicos: conjunto de bienes necesarios que permiten acceso a la población para la satisfacción de las necesidades básicas como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas combustible. En algunos casos, estos podrán ser provisionales, mientras se concluye el trámite con las empresas prestadoras del servicio.
- Fachadas: se define como el conjunto de caras exteriores de un edificio.

- Cubierta: elemento constructivo que protege los edificios en la parte superior.
- Portería (acceso vehicular y peatonal).
- Zona de Administración con disponible.
- Cuarto de bombas: Equipos de presión para suministro de agua potable.
- Cuartos y gabinetes eléctricos.
- Tanque de agua potable.
- Sistema de red contra incendio.
- Sistema de detección de incendios y alarma.
- Cerramiento.
- Parqueaderos.
- Planta de suplencia eléctrica para zonas comunes.
- Ascensores.
- Cuarto acopio de basuras.

ZONAS COMUNES NO ESENCIALES:

Son aquellas que no se consideran indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto.

La entrega de las zonas comunes NO esenciales del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDELIMA**, PROPIEDAD HORIZONTAL, se realizará por etapas al finalizar la construcción de cada una de ellas, una vez se hayan entregado los apartamentos que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de la copropiedad, y se hayan conformado los entes administrativos, por parte de la copropiedad, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Etapa 1: casillero, salón comunal, coworking, estar, terraza BBQ
 Etapa 2: Piscina para adultos y para niños, cancha recreativa, zona pets, zona camping.
 Etapa 3: Parque infantil, triciclódromo, zona de yoga, y ocho (8) locales comerciales, plazoleta y baños de servicios hacia la parte exterior del conjunto, propietario Once Constructora.

ZONAS VERDES

EI CONJUNTO RESIDENCIAL VERDELIMA, cuenta con:

- Zonas verdes empradizadas.

EDIFICIO COMUNAL – RECEPCIÓN

Está compuesto por Portería dotada con puerta de acceso vehicular con motor, recepción dotada con cuatro sillas y mesa de centro, baño, casilleros para correspondencia (no lleva puerta ni llave) en el primer piso. En el segundo piso cuenta con un espacio para coworking con seis conexiones de red (sin alambrear) y energía a muro o piso, mueble bajo en melamínico para estación de café, (no se entrega dotado),

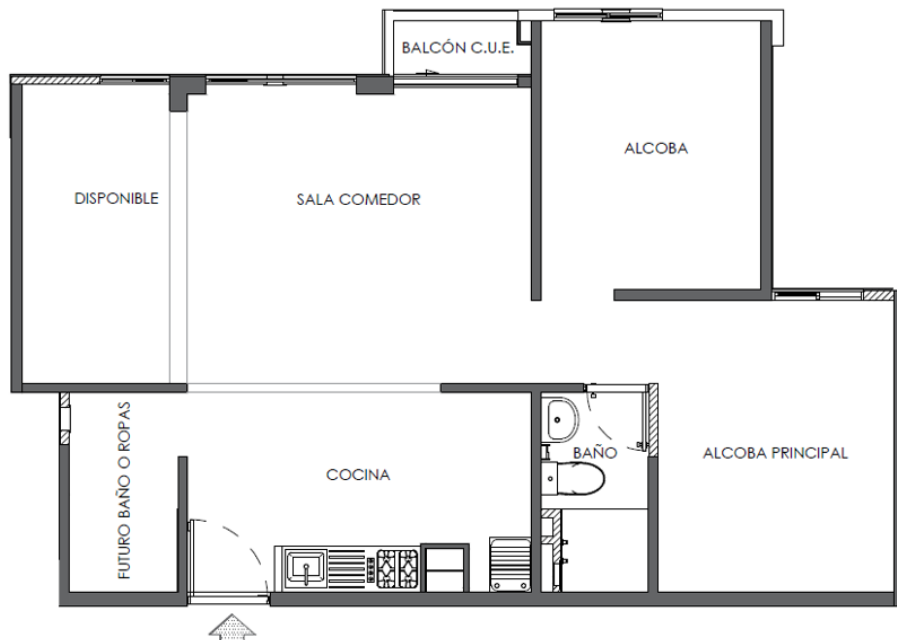
espacio para gimnasio (no se entrega dotado), salón de niños (no se entrega dotado) con baño, baño para personas con movilidad reducida (PMR), baño para hombres y mujeres en primer y segundo piso, depósito, salón social con cocineta, administración con baño y depósito, y terraza BBQ para usar con leña (no se suministra), bancas en concreto sobre muro en mampostería. Estos espacios se entregan en piso cerámico con guardaescoba; cuarto de basuras con cinco contenedores plásticos, en piso y muros (hasta 1.80 m de altura) enchape cerámico.

APARTAMENTOS

El proyecto cuenta con 3 tipologías descritas a continuación:

TIPOS DE APARTAMENTOS

APARTAMENTO MEDIANERO



Área construida + balcón **54 m²**

Área construida 53 m²

Área balcón 1 m²

Área privada 47 m²

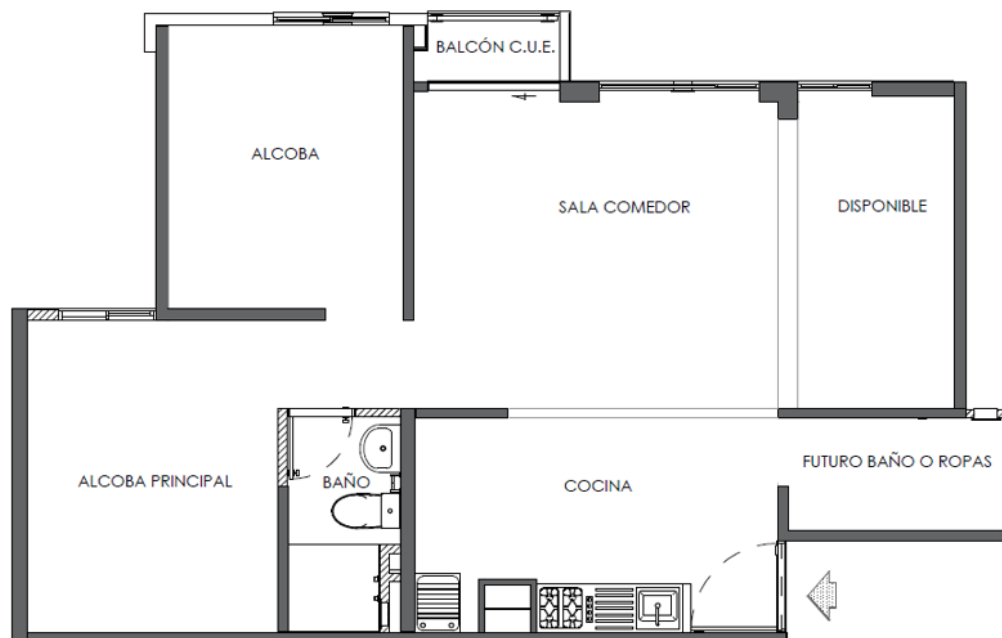
Información esencial:

Habitaciones: Dos (2) más un espacio disponible que se puede convertir en una tercera habitación o en un estudio.

Baños: Dos (2), un baño funcional y un espacio disponible para baño (con puntos de desagües ducha, sanitario y lavamanos; suministro de agua caliente y fría en ducha; suministro de agua fría en ducha, lavamanos y sanitario) y punto tomacorriente.

Balcón: Sí.

APARTAMENTO ESQUINERO



Área construida + balcón **53,6 m²**

Área construida 52,7 m²

Área balcón 0,9 m²

Área privada 47 m²

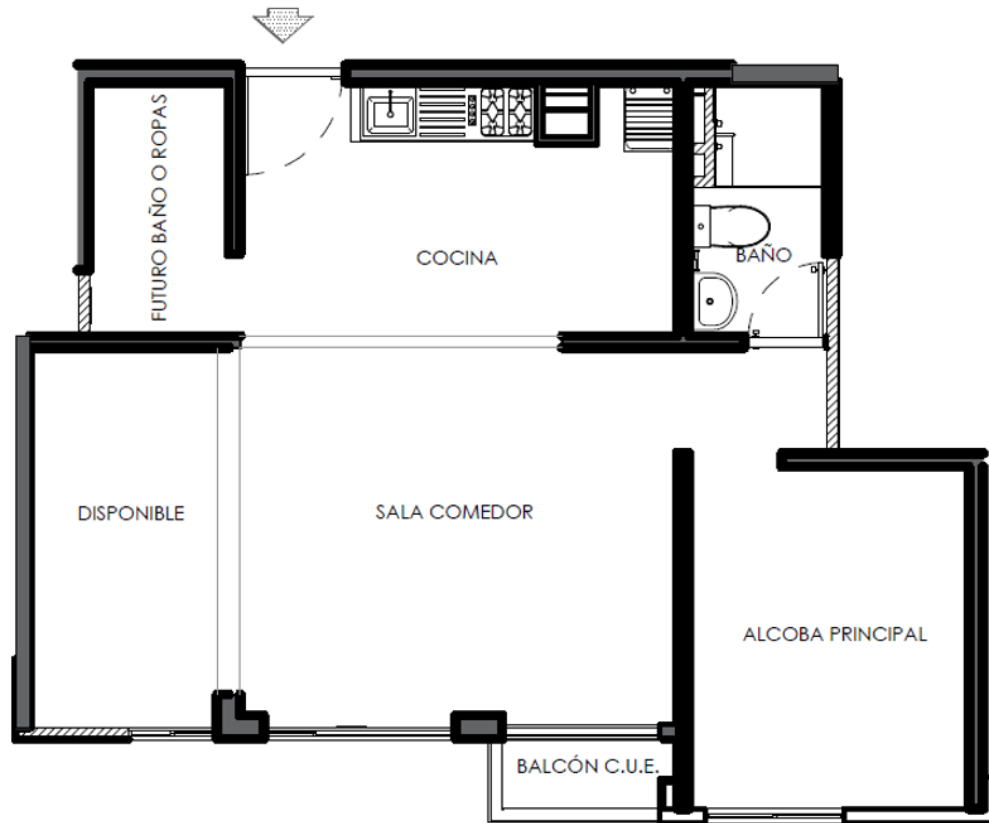
Información esencial:

Habitaciones: Dos (2) más un espacio disponible que se puede convertir en una tercera habitación o en un estudio.

Baños: Dos (2), un baño funcional y un espacio disponible para baño (con puntos de desagües ducha, sanitario y lavamanos; suministro de agua caliente y fría en ducha; suministro de agua fría en ducha, lavamanos y sanitario) y punto tomacorriente.

Balcón: Sí.

APARTAMENTO ATÍPICO



Área construida + balcón **44,5 m²**

Área construida 43,6 m²

Área balcón 0,8 m²

Área privada 39,2 m²

Información esencial:

Habitaciones: Una (1) más un espacio disponible que se puede convertir en la segunda habitación o en un estudio.

Baños: Dos (2), un baño funcional y un espacio disponible para baño (con puntos de desagües ducha, sanitario y lavamanos; suministro de agua caliente y fría en ducha; suministro de agua fría en ducha, lavamanos y sanitario) y punto tomacorriente.

Balcón: Sí.

5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural de las torres se compone de muros y placa en concreto (DMO) en sistema industrializado, y en el área de portería construido en pórticos en concreto, sistema convencional.



CIMENTACIÓN

La cimentación cuenta con pilotes prefabricados e hincados a la profundidad recomendada por el Estudio de Suelos y consignada en el diseño estructural, con una placa de cimentación con vigas para amarrar los pilotes.



RECOMENDACIONES IMPORTANTES:

- No se permite ninguna alteración de los elementos estructurales (tales como: demoler, regatear, romper, cortar y/o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda).
- Los muros divisorios no pueden ser retirados ni modificados; si realiza alguna intervención de las descritas en estos dos puntos **pondrá en peligro la estabilidad del edificio.**
- Las fisuras que puedan aparecer en los muros generalmente se deben a asentamientos del edificio y/o cambios de temperatura que afectan la apariencia de la pega entre ladrillos o bloques y los acabados. Es normal que se acentúen en mayor proporción en los pisos superiores y en los pisos inferiores.
- Es responsabilidad del usuario no sobrepasar las cargas vivas de diseño. Cualquier duda debe ser consultada en las memorias de cálculo que se entregan a la administración.
- La administración del edificio tendrá acceso a un juego de planos estructurales, arquitectónicos, planos récord de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, gas del proyecto los cuales podrá consultar en el momento que requiera aclaración de alguna información, inclusive si la consulta corresponde a su inmueble.
- En el momento de ejecutar algún tipo de anclaje o chazo en muros, techos o pisos debe remitirse a planos técnicos que reposan en la administración previniendo la perforación de tuberías embebidas en placas o muros.

CARACTERÍSTICAS DE MUROS Y PLACAS

- Elemento estructural plano que transfiere fuerzas en la dirección de su mismo sentido; estos elementos son construidos en concreto.
- Las imperfecciones y ondulaciones son consecuencia del sistema industrializado de vaciado en concreto.
- Los concretos a la vista deben ser lavados con jabón y agua, usando cepillo de cerdas plásticas.
- En caso de presentar manchas fuertes, usar una lija de agua N°80. No debe usarse ácidos.

FISURAS

- Debido al asentamiento de la construcción y a cambios de temperatura de la edificación se podrán presentar fisuras sin que esto implique un riesgo para la estructura, esta situación ocurrirá a través del tiempo y podrá evidenciarse con la aparición de dilataciones en muros y placas.

- Para minimizar la aparición de las fisuras en los acabados que instale debe realizar las dilataciones donde se presentan cambios de material (entre muros en bloque y elementos en concreto).

MUROS

Son elementos constructivos verticales de un edificio cuya función es delimitar espacios y/o soportar cargas y fuerzas.

MUROS DIVISORIOS

Los muros divisorios tienen como objetivo separar los espacios, pero no hacen parte de la estructura del edificio pues no distribuyen fuerzas de un piso a otro y pueden ser construidos en mampostería o en algún sistema liviano. Sin embargo, dado que este tipo de muros comúnmente contienen redes técnicas, no se deben intervenir para no afectar el normal funcionamiento de la unidad inmobiliaria.



MUROS EN FACHADA

Los muros en fachada son elementos constructivos de la envoltura de la edificación que sirve como límite entre el interior y el exterior.



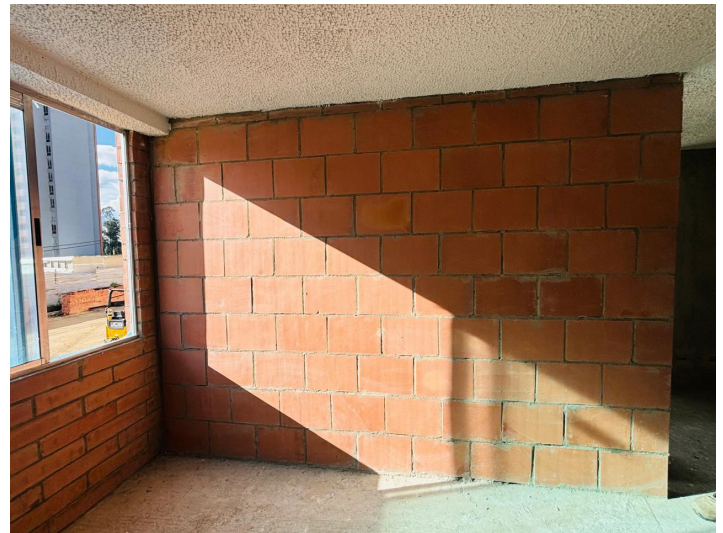
Las modificaciones en fachadas no están permitidas por tratarse de un bien común. Esta restricción garantiza la homogeneidad del diseño aprobado.

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; es indispensable avisar inmediatamente a la administración.

Para la instalación de elementos decorativos debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos.

MAMPOSTERÍA

Algunos apartamentos tendrán muros divisorios en mampostería. Las siguientes son las características del material y sus recomendaciones:



La mampostería de muros divisorios

Referencia	Bloque vertical No. 9
Proveedor	OVINDOLI

RECOMENDACIONES IMPORTANTES:

- No se debe regatear o perforar por ningún motivo la mampostería de fachada o la mampostería interna. Hacer esto puede ocasionar filtraciones y daños tanto en fachada como en interiores, además de poner en riesgo la estabilidad de la fachada.
- Procure instalar los chazos en las pegas entre ladrillos, Se debe utilizar taladro y en los muros de concreto utilice brocas de tungsteno.
- Abstenerse de realizar fijaciones utilizando martillos,

debido a que puede producir fisuras en las juntas o muros y desprendimiento del material.

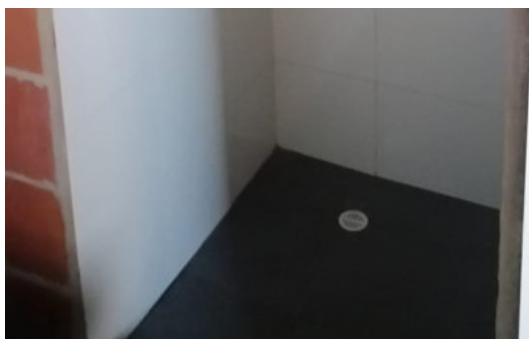
- En el momento de realizar perforaciones, revisar planos Récord del inmueble con el fin evitar perforaciones en las tuberías.
- La administración debe programar periódicamente mantenimientos preventivos o correctivos de las fachadas.

ENCHAPE



Muros baño principal (Cabina Ducha)

Referencia	Cabina ducha: Enchape en cerámica Pared Neutra Natal Blanco 30cm x 60cm a una altura de 1.80cm
Proveedor	Corona



Piso baño principal

Referencia	Cerámica 0.338 x 0.338Cm Mikonos ard floor
Proveedor	Corona

RECOMENDACIONES IMPORTANTES:

- No utilice ácidos para el lavado de enchapes, éstos, aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento del emboquille.
- Es posible que se presente durante la vida útil, dilataciones entre el mortero de empate y el baldosín, los cuales deben repararse con boquilla inmediatamente para evitar filtración de agua.
- No dejar caer pesos excesivos, ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su reemplazo es dispendioso, pueden presentarse cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.
- En el momento de la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, al momento de mezclar morteros, pegantes, materiales cementicios utilizar una batea y no realizarlo directamente sobre la placa.
- En el caso de la cabina de la ducha del segundo baño (alcoba principal), al momento de realizar las adecuaciones se debe impermeabilizar antes de enchaparse.

MANTENIMIENTO

- Los enchapes de piso y muros requieren de mantenimiento en la parte de la boquilla, es decir, en las juntas entre cada pieza por lo menos cada año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores.
- 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.
- Remueva diariamente el polvo con paños o trapeadores limpios para evitar el percutido del emboquille.
- No hacer perforaciones en los muros sin los elementos adecuados (taladro, brocas, etc). Revisar antes los planos hidrosanitarios y eléctricos para evitar daños a la tubería.
- Limpiar con agua limpia y trapero semi húmedo o con productos especializados, evitando productos abrasivos o que puedan alterar el tono del acabado como Varsol, thinner, cloro o detergentes con contenido graso.

- En la boquilla o unión entre tabletas, realice la limpieza con agua y algún limpiador de pH neutro que no dañe la cerámica. En caso de que se levante la boquilla, aplicar nuevamente para evitar filtraciones o humedades.
- Enjuague a fondo todas las áreas con agua limpia, evitando dejar por periodos largos el estancamiento de agua. Remueva inmediatamente líquidos o manchas para evitar que penetre en el material.
- Los pisos de cerámica, 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.
- Todos los materiales tienen un desgaste normal por uso, por cambios térmicos o por la incidencia directa del sol.

CARPINTERÍA EN MADERA



Puerta Baño Principal

Referencia	Puerta en madera entamborada triplex con marco en pino pintado de 8 cm y cerradura tipo poma
Proveedor	Induma SAS

RECOMENDACIONES IMPORTANTES:

- Nunca limpie la carpintería con productos abrasivos que puedan rayar la superficie. El deterioro por rayones generados por la utilización de estos productos es regularmente irreparable.
- 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 un paño ligeramente húmedo.
- Limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- No utilizar en la limpieza elementos cortantes.
- Evite la exposición a la luz y el calor directo, disponga de cortinas o persianas en las ventanas.

COCINA



Mesón Cocina

Referencia	Mesón de 1.50 mts en acero inoxidable contiene estufa a gas de cuatro puestos, lavaplatos.
Proveedor	Socoda



Grifería

Referencia	Grifería lavaplatos sencilla.
Proveedor	Grival (grifería)

RECOMENDACIONES IMPORTANTES:

- Para evitar manchas, cuando se descarguen alimentos y sobre todo cuando estén calientes, manténgalos en recipientes o envolturas, esto evitará en gran parte las manchas de grasa.
- Si se presentan salpicaduras de grasa, 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 y dañar el elemento.

MANTENIMIENTO

- Para el aseo diario, utilice un trapo húmedo, con un jabón neutro, después se debe limpiar con un paño seco.
- No limpiar con ningún jabón que contenga ácidos como con fragancia a limón. No dejar caer elementos pesados o punzantes.
- No se recomienda cortar alimentos directamente sobre la superficie.
- No aplique ceras, selladores o ningún producto que deje películas superficiales. El uso de paños o aislantes de temperaturas garantizan que no se produzcan choques térmicos repentinos que puedan deteriorar la superficie.

CARPINTERÍA METÁLICA Y VENTANERÍA

- La ventanería de los apartamentos es en aluminio crudo y vidrio incoloro.
- Los balcones cuentan con una puerta ventana en aluminio crudo con vidrio incoloro de 5 mm con división central.
- Los balcones cuentan con baranda metálica con pintura color negro.
- Los vidrios pueden presentar distensiones según norma.
- La puerta de acceso al apartamento será metálica mono panel pintada en color blanco, con cerradura de sobreponer.



Ventanería y Perfilaría

Referencia	Perfilaría en aluminio crudo color natural con vidrio incoloro o similar según diseño arquitectónico.
Proveedor	Aluica



Puerta Acceso

Referencia	Puerta hoja mono panel metálica color blanco, con cerradura de sobreponer.
Proveedor	Induma SAS

LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

- Limpiar el vidrio cuando aparecen residuos o suciedad sobre la superficie
- Rociar el vidrio con agua jabonosa, para suavizar antes de limpiar.

- La mejor forma de limpiar los espejos es con agua caliente limpia, aplica con un trapo ligeramente húmedo. Esto asegura que los bordes no permanezcan húmedos por un espacio prolongado de tiempo.

APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS

A continuación, se encuentra la referencia y marca de los sanitarios y lavamanos utilizados en el proyecto.



Sanitario baño principal	
Referencia	Combo constructor 4.8 color blanco
Proveedor	Corona



Grifería ducha baño principal	
Referencia	Conjunto ducha monocontrol redonda aspen cromo, con regadera
Proveedor	Stretto

GARANTÍA

Estos productos están amparados por la garantía integral CORONA y STRETTO. Esta garantía cubre cualquier defecto relacionado con la calidad intrínseca e idoneidad del producto, es decir por la calidad ofrecida y por su capacidad de funcionamiento y los acabados de los componentes cerámicos. 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 el fabricante de estos.

CORONA no asumirá daños indirectos, incidentales o que sean consecuencia de algún imperfecto que se genere como consecuencia de:

- Culpa exclusiva del cliente y/o de terceros.
- CORONA y/o STRETTO no será responsable ni tendrá obligaciones en cuanto a 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 pública o por limpiadores de taza tipo 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.

RECOMENDACIONES IMPORTANTES:

- 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.
- Recuerde que solo debe arrojar por los sanitarios objetos biodegradables; está rotundamente prohibido arrojar elementos como pañales, ropa, trapos, toallas higiénicas, desechos de mascotas o cualquier otro elemento que no corresponda con el debido uso del sanitario.
- Revisar periódicamente la válvula de entrada al tanque del sanitario porque puede obstruirse con las impurezas contenidas en el agua.
- No usar ácidos (muriático o similares) para limpiar accesorios cromados, ni griferías, ni incrustaciones. En general, no usar en ningún área del apartamento.
- 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 (gancho toallero, jabonera de ducha y porta papel) están soportadas por tornillos y adheridas con silicona a la cerámica o muros, por lo tanto, no abuse de su capacidad de carga sometiéndolas a esfuerzos o golpes que las aflojan o las rompen.
- En el aseo interno del sanitario no utilice productos que contengan ácidos (fluorhídrico o similares), 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 no se raye o no 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, lavaplatos 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 lado acumulado causado por elementos que no son retenidos por las rejillas.

Nota: Le recomendamos cerrar los registros durante el tiempo que el inmueble permanezca desocupado.

También se debe tener en cuenta que cada apartamento posee una rejilla inferior y superior que cumple con los requerimientos técnicos del prestador del servicio; dichas rejillas se encuentran en la zona de ropas, zona de baños y en algunas ventanas del apartamento, las cuales no deben ser obstruidas, ya que estas permiten la ventilación de monóxido que producen los gasodomésticos y en algunas ocasiones, funcionan para garantizar una adecuada ventilación de los espacios. De igual forma es importante mantener libres los registros de control de cada gasodoméstico y no realizar reformas en las redes de gas dentro del apartamento, ya que de presentarse algún cambio los inspectores de gas natural podrían realizar suspensión del servicio.

El ducto para la evacuación de los productos de la combustión del calentador no se puede anular. Cuando su calentador se apague continuamente estando en funcionamiento, llame inmediatamente a un técnico calificado para que verifique la correcta ventilación del recinto en donde se encuentra instalado el calentador.

LAVADERO Y GRIFERÍA



Lavadero y Grifería	
Lavadero	Lavadero plástico sin poceta de 60 x 46 cm, color blanco Silplas o similar, apoyado con soporte contra muro.
Grifería	Llave de jardín plástica
Proveedor	Silplast (lavadero) – Palacio de la construcción (llave)

CIELO RASO

El apartamento no se entrega con cielo raso, sin embargo, en dado caso que el propietario decida realizar esta instalación en los baños para ocultar la tubería debe garantizar la ventilación en el espacio.

APARATOS ELÉCTRICOS Y DE TELEVISIÓN

Aparatos Eléctricos	
Luminarias	Puntos eléctricos con rosetas plásticas color blanco.
Aparatos	Tomacorriente e Interruptores, toma conector tipo F para cable coaxial
Marca	Ciles / o similar
PAU	Caja pau 30*50*6 Tercol
Tablero	Tablero bifásico 8 circuitos tipo riel
Proveedor	Ciles – Inversiones la primera

CITOFONÍA

- El servicio de citofonía es virtual, funciona por línea telefónica la cual debe solicitar el propietario a través de un operador de telecomunicaciones.

SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS

El shut de basuras será cilíndrico en resina de poliéster reforzada con fibra de vidrio PRFV, con puertas en acero inoxidable por piso.

- Nunca arroje por el ducto objetos grandes que lo puedan obstruir, tampoco elementos de vidrio, cajas de cartón, tarros u objetos pesados; todos estos pueden ocasionar accidentes o daños al ducto. Es recomendable llevarlos directamente a las canecas ubicadas en los cuartos de basuras.
- Los desperdicios de comida envuélvalos en bolsas plásticas para que no se disgreguen; pueden ocasionar malos olores, proliferación de insectos y deterioro del ducto.
- Los cuartos de basura de cada torre están dotados de caneca/s o contenedor/es para depositar allí las basuras. Estos elementos deben limpiarse y pintarse para evitar su corrosión y mantenerlos en buenas condiciones de higiene.

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 sacar permanentemente la basura. La descomposición orgánica desprende calor y gases y puede iniciar fuego.
- Para evitar malos olores la Administración debe coordinar periódicamente el lavado del cuarto de basuras.
- Nunca se debe permitir que se juegue con las tapas del shut o se manipulen de forma indebida.

6. REDES VITALES

Se entiende por redes vitales, aquellas que son necesarias para la prestación de los servicios de acueducto, energía, gas

y sistema de red contra incendio.

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

Las redes del abastecimiento de agua fría de la torre y apartamentos están construidas con tubería tipo PVC, y las redes de agua caliente están construidas con tubería CPVC.

MEDIDORES DE AGUA

Los medidores de agua correspondiente a cada inmueble se encuentran ubicados en área de punto fijo en cada uno de los pisos con su identificación.

ELECTRODOMÉSTICOS Y RED ELÉCTRICA

SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

La subestación eléctrica está ubicada en el primer piso al lado de la entrada de parqueaderos y comprende el transformador, celda de media tensión, las protecciones de cada instalación y el equipo de medida.

El proyecto cuenta con una planta eléctrica, que suplirá el servicio de energía a las zonas comunes esenciales y la bomba líder de la red contra incendios, en caso de una falla en el suministro por parte del prestador del servicio.

A la administración le corresponde velar por mantener revisado dicho equipo, verificando el combustible necesario, programando los encendidos periódicos del equipo y realizando los mantenimientos preventivos y/o correctivos.

Nota: En caso de una emergencia que requiera la puesta en funcionamiento de la bomba líder y no haya suministro del operador de red, el sistema dará suplencia total a la bomba contraincendios y dejará de dar suplencia a las zonas comunes esenciales.

Los apartamentos no cuentan con suplencia eléctrica ya que no están conectados a la planta.

La empresa de Energía Eléctrica es la única entidad autorizada para entrar a hacer las revisiones que se necesiten dentro de la subestación y los diferentes elementos del suministro de energía eléctrica que son de propiedad de dicha empresa.

No se debe permitir en ninguna circunstancia que el cuarto de la subestación eléctrica se utilice como bodega de almacenamiento.

Sobre el lote de terreno en el cual se encuentran ubicados los bienes eléctricos se constituirá servidumbre a perpetuidad. En consecuencia, los propietarios aceptan que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las

áreas comunes del Conjunto Residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, con el fin de realizar el mantenimiento necesario a los equipos.

En el tablero de circuitos de cada uno de los apartamentos, se encuentra una marquilla que muestra claramente la distribución de cada uno de los circuitos.

RED PRIMARIA Y SECUNDARIA

La red primaria está diseñada y construida de acuerdo con las normas RETIE.

Se constituye desde la red subterránea de media tensión hasta el punto de conexión en el cuarto de celdas (entrada y salida), posteriormente ésta pasa al transformador que convierte la tensión de media a baja hasta que llega al TGA (Tablero general de acometidas). Cualquier anomalía en esta red sólo podrá ser intervenida por la Empresa prestadora del servicio (Enel S.A.).

El Conjunto cuenta con una acometida conectada al transformador con capacidad de **630 kVA**. Esta se encuentra instalada en la subestación eléctrica ubicada en la zona de acceso vehicular – portería, piso 1. Esta acometida distribuye energía a la vivienda a través de los Armarios de medidores localizados en el piso 1 de cada torre.

Las salidas para alumbrado y tomacorrientes al interior de los apartamentos son monofásicas a 110v con polo a tierra.

MEDIDORES DE ENERGÍA:

De los armarios de medidores que se encuentran localizados en Piso 1 al exterior de cada una de las torres, se distribuye la energía a cada uno de los apartamentos, la red ingresa a la caja de breakers, localizada en zona de cocina y posteriormente, se distribuye a cada una de las salidas eléctricas.

RECOMENDACIONES:

- No puede superarse la capacidad de carga estimada en los diseños y los cálculos realizados; esto puede poner en peligro la estabilidad de la red eléctrica. Se debe verificar el voltaje en la placa de cada aparato para así evitar un posible daño.
- Por ninguna razón debe manipular los sellos que se encuentran localizados en los medidores.
- Cuando se presente daño en uno de los breakers del tablero del apartamento y sea necesario su sustitución, debe reemplazarse por uno del mismo amperaje. Esta labor la debe realizar una persona calificada.
- Antes de proceder a instalar cualquier accesorio eléctrico, debe verificarse que su voltaje corresponda con el de

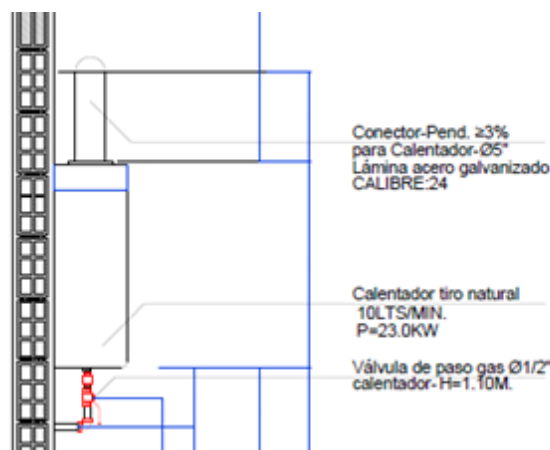
la red, con el fin de evitar daños en los aparatos que, en la mayoría de las veces son irreparables. **NO DEBEN DE INSTALARSE ELECTRODOMESTICOS FABRICADOS CON CARGA SUPERIOR A 110V.**

- Cuando se vayan a hacer reparaciones en interruptores o tomacorrientes, se debe desconectar el circuito correspondiente desde el tablero de breakers.
- **No recargue una toma con más de cuatro electrodomésticos.**
- Las tomas son monofásicas. **NO UTILICE ELECTRODOMÉSTICOS BIFÁSICOS NI TRIFÁSICOS.**

INSTALACIONES DE GAS

La copropiedad se responsabilizará de contratar personal calificado para el mantenimiento de las universales colocadas en el montaje de la red principal y de las reparaciones que se den en ésta.

La instalación interna de cada inmueble se realizó en tubería de Pe Al Pe y se dejó prevista para atender exclusivamente **la estufa y el calentador**. El propietario previo a la compra del calentador deberá validar que el equipo cumpla con lo aprobado por Gas natural.



La conexión de la acometida general para el suministro de gas natural desde el urbanismo hasta el regulador de primera etapa fue ejecutada por la empresa prestadora del servicio; después esta conexión ingresa a la torre en tubería A.G de 1 ¼” por cárcamo y placa hasta la vertical de la cual se deriva a los reguladores de segunda etapa, y estos a su vez a los medidores que se encuentran localizados en el punto fijo de cada torre, desde allí se distribuye la tubería hasta los apartamentos.

Es importante tener en cuenta que las instalaciones de gas se realizaron para los gasodomésticos nombrados, si usted instala más gasodomésticos deberá solicitar la aprobación por la empresa prestadora del servicio (Vanti S.A.). El calentador deberá ser instalado por el propietario del inmueble, por lo que la inspección y certificación de esta instalación la deberá solicitar él mismo.

RED CONTRA INCENDIO

La torre cuenta con sistema de extinción con tubería de acero al carbón de 4" y válvula para conexión de bomberos de 2 ½" en el punto fijo de cada torre (escaleras).

La red de la torre está conectada con la red de urbanismo y cuenta con una siamesa de 4" ubicada junto al acceso al conjunto (exterior).

CAJAS DE INSPECCIÓN

En las zonas comunes y en las ubicaciones demarcadas en los planos récord se encuentran las cajas de inspección de las redes, con el fin de ser revisadas por la administración cuando se requiera.

Se recomienda que la administración realice mantenimientos periódicos a estas cajas de inspección, para evitar la acumulación de residuos, que puedan afectar el buen funcionamiento de las redes.

7. 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 más 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 en específicos, 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 INMUEBLES

En las edificaciones 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 del:

- Concreto por la cimentación.
- Concreto para vigas de amarre.
- Mortero para pegar ladrillos.
- 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 CO₂ como H₂O, 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:

RECOMENDACIONES IMPORTANTES



- Mantener buenas prácticas de ventilación, abriendo ventanas opuestas de diferentes espacios 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.
- Se recomienda cerrar la puerta del baño por un periodo no inferior a 30 minutos después de usar la ducha para permitir el vapor de agua salga hacia el exterior y parcialmente se condense en las paredes de la cabina evitando incrementar la humedad de las zonas anexas (alcobas y sala), Posterior a este periodo se recomienda poder dar apertura parcial a la puerta del baño dejándola entreabierta durante 20 Y 30 minutos generando ventilación cruzada con una ventana abierta en la sala o una alcoba cercana durante 20 a 30 adicionales con el fin de garantizar ventilación cruzada constante en el apartamento. La rejilla anticondensación en la parte inferior de la ventana debe estar abierta durante el día y siempre que se use el baño, para garantizar el aporte de aire exterior. Este procedimiento deberá repetirse sin excepción cada vez que se usen los baños en el apartamento.

8. PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO

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

9. REFORMAS

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

- Recuerde contratar personal calificado, responsable y con experiencia. Se debe cumplir el protocolo establecido por la administración y darle aviso con suficiente antelación antes de iniciar con los trabajos.
- Los elementos de las zonas comunes, ni de las zonas comunes de uso exclusivo, 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 (internas y externas).
- Los daños, humedades y fisuras ocasionadas en las zonas comunes u otros apartamentos debido a reformas realizadas son responsabilidad de quien contrata las mismas, por lo mismo la constructora no se hace responsable por estos daños.
- Deberá respetar los horarios establecidos por la administración y las autoridades.
- El material y los escombros podrán ser transportados en el ascensor destinado para tal fin; es muy importante que se respete el límite de carga del ascensor, en caso de presentarse un daño deberá asumir el costo del arreglo.
- Los escombros y/o residuos de obra deberán ser acopiados y separados según el tipo de material en el lugar indicado, de acuerdo con las instrucciones de la Administración.
- Los elementos estructurales NO podrán ser objeto de modificación, toda vez que puede poner en riesgo la estabilidad de su apartamento como la del edificio.
- 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 redes. Tenga en cuenta los colores de la tubería según el uso.
- 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 las redes, con el fin de no ocasionar un daño en ellas. Para esto, deben consultarse siempre los planos en la Administración.

10. GARANTÍAS

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

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.

GARANTÍAS POR DEFECTOS DE LOS MATERIALES Y EQUIPOS ESPECÍFICOS

Es proporcionada directamente por las empresas proveedoras de estos artículos, por lo tanto, la empresa constructora se somete a la garantía que estas empresas ofrecen. 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 nosotros y el manejo y mantenimiento del elemento no fue el recomendado, la sociedad constructora 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 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 este, que serán los encargados de su cuidado.

Es importante anotar que ni el constructor, 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 suya como beneficiario del área, 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 de la fecha de firma del acta de entrega de los respectivos inmuebles.

EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA

El Constructor y/o Enajenador quedará exonerado 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.

El uso indebido, modificaciones o reparaciones del bien inmueble y la no atención de las obligaciones e instrucciones del manual del propietario: 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 propietario 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. Una vez el propietario intervenga las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y/o de gas natural, se invalida la garantía. La Constructora sólo será responsable de los daños que se evidencien sean resultantes del proceso constructivo previo a la intervención del propietario del inmueble.

ONCE CONSTRUCTORA no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por LOS PROPIETARIOS o su instalación a consecuencia de las reformas.

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.

11. SOLUCIONES



Soluciones

Al inmueble que usted recibe se le han hecho todas las revisiones requeridas, sin perjuicio de lo anterior, pueden quedar pequeños detalles que escapan a nuestro control y voluntad, y que solo serán notorios cuando el inmueble esté habitado. En este momento usted debe hacer uso de la garantía.

¿QUÉ ES UN SERVICIO POSTVENTA?

Es la atención que realiza el Constructor frente a un daño que se presenta en una vivienda o elemento constitutivo de ésta, posterior a la entrega e 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 del Constructor.

¿QUÉ NO ES POSTVENTA?

- 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.

¿QUÉ GENERA UNA POSTVENTA?

Las postventas 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 proceso constructivo no detectadas 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 detectada la falla, usted podrá utilizar los siguientes medios para realizar su solicitud:



Ingresa a www.onceconstructora.com a la pestaña de clientes/soluciones y completar 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.

PARA TENER EN CUENTA

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

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

12. INFORMACIÓN DE PROVEEDORES

ACTIVIDAD	PROVEEDOR/CONTRATISTA	CONTACTO	CORREO ELECTRONICO	TELEFONO
Ventanería	ALUICA CONSTRUCCIONES S.A.S	Juan Linares	juan.linares@aluicaconstrucciones.com	3203037524
Carpintería Madera	INTERDOORS. S.A.S	Eliana Gonzalez	contabilidad@interdoors.com.co	6014602582
Puertas metálicas	METALDOORS.A.S	Geovanny Penagos	comercial@metaldors.com.co	3147229866
Barandas Balcones	METALICAS MR SAS	Yenny Zabala	produccion@metalicasmr.com	6014515786 - 6017670970
Mesones	SOCODA S.A.S	Paulo Barragan	paulo.barragan@socoda.com.co	3127942880
Enchapes	S Y P SOLUCIONA SU PROYECTO SAS	GLORIA STERLING LEON	mcalfonso@syp-sas.com	6012480974
Aparatos Sanitarios	S Y P SOLUCIONA SU PROYECTO SAS	GLORIA STERLING LEON	mcalfonso@syp-sas.com	6012480974
Griferías	SOCODA S.A.S	Paulo Barragan	paulo.barragan@socoda.com.co	3127942880
Lavaplatos	SOCODA S.A.S	Paulo Barragan	paulo.barragan@socoda.com.co	3127942880
Lavadero	SILPLAS	Judith Fuentes Preciado	ventasbogota@silplas.com.co	3234843419
Equipo de Bombeo	Ignacio Gómez IHM S.A.	Ing. Alfredo Navarrete P.	anavarrete@igihm.net	Tel. 6121288 Ext. 624
Planta Eléctrica	DIESELECTROS S.A.S.	OSWALDO MURILLO	nidatorres@dieselectros.com	6012606085
Impermeabilización cubierta	ALPRO COLOMBIA SAS	Ana Maria Jaramillo	ajaramillo@alpro.com.co	3184666392
Shut de basura y desfogue de gas	TECNOLOGIA CONSTRUCTIVA SAS	Jesica Meneses	tecnologiaconstructivasas@gmail.com	3132352927

13.

ADMINISTRACIÓN Y GUÍA DE CONVIVENCIA

A continuación, se exponen algunos conceptos básicos sobre propiedad horizontal y sobre la Ley que la regula (Ley 675 de 2001).

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:

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:

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 los 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 ubicadas 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 apartamento 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 gas, 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.

SOBRE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

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

Administración: La Administración está constituida y cumple con una serie de requisitos, que conducen al logro de un mejor vivir de los copropietarios o residentes, mediante el correcto mantenimiento de zonas comunes y equipos de uso común. Presta los servicios de administración y contabilidad, presentando al Consejo de Administración un estado de cuentas detallado mensualmente. LA ADMINISTRACIÓN se encuentra en la capacidad de suministrar el personal de 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.

En este manual 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.

El manual está fundamentado en valores como: el respeto, la tolerancia, la amabilidad, la responsabilidad, el espíritu de colaboración y sentido de pertenencia que hacen la vida más agradable entre los seres humanos.

EL PARQUEADERO

- Utilice únicamente el parqueadero que se le ha asignado; el hecho de encontrar parqueaderos desocupados no lo 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 los debe realizar en los talleres especializados.
- En caso de que su vehículo genere algún tipo de mancha deberá encargarse de realizar la respectiva limpieza.
- 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.

MASCOTAS

Las mascotas deben permanecer bajo la responsabilidad de sus dueños y teniendo en cuenta estas consideraciones:

- Por ningún motivo deben dejar solos a los animales por más de un día 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.

EL RUIDO

Todos, después de un día de labores necesitamos descansar, relajarnos y dormir bien para mantenernos sanos. 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 los pasillos, puntos fijos y ascensores.
- Los gritos y silbidos 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 por piso del edificio.
- 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.
- Procure no arrastrar camas, sillas u objetos pesados sobre todo en la noche.
- Las reuniones sociales 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 apartamento o en los pasillos, es un gesto de respeto que él sabrá agradecer.

ASEO, LIMPIEZA Y ORDEN EN LA UNIDAD RESIDENCIAL

Empezando desde los inmuebles hasta las áreas comunes: puntos fijos, escaleras, ascensor, corredores, nos hacen sentir cómodos y quienes nos visitan se llevan una buena impresión de todas y cada una de nuestras familias. Para lograrlo debemos estar de acuerdo en:

- Separar desde cada apartamento los desechos sólidos reciclables de los no reciclables según las normas vigentes.
- Arrojar las basuras por el shut solamente en la bolsa bien cerrada con los desechos sólidos no reciclables. (La bolsa

debe ser de tamaño mediano para que no se atranque en el trayecto del viaje a través del ducto).

- No es permitido arrojar por el shut colillas de cigarrillo, mucho menos encendidas porque al llegar al depósito de basuras y hacer contacto con otros materiales se puede generar un incendio, además dejan un olor desagradable que contamina el ambiente.
- Conserve la buena presentación y evite que los muros se manchen.
- El ascensor es un espacio público y por lo tanto está prohibido fumar en su interior. El humo es molesto y dañino para las personas.
- Evite que su mascota haga sus necesidades en las zonas comunes del conjunto, por ejemplo: ascensor, escaleras, corredores, portería, parqueaderos, zonas verdes, parques, etc., y en caso de presentarse tal situación debe realizar la respectiva limpieza.
- 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 presentadas. No permitir que sean pisoteadas por bicicletas y peatones.

La fachada es un bien común esencial de la copropiedad. Es la cara visible que le da imagen y presentación al edificio, por lo tanto, debemos:

- Conservar la uniformidad del diseño arquitectónico, a menos que se trate de una reforma aprobada por la Asamblea y por el ente regulatorio del municipio.
- Mantener limpia, sin manchas ni humedades, los vidrios y rejillas del inmueble en perfecto estado.
- Colaborar 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, mas 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 edificio, al menos los del piso en el cual está ubicado su apartamento.
- Desde la portería se debe tener un estricto control de personas que ingresan y salen del edificio: (edificio, piso y apartamento al cual se dirigen) y que estén previamente autorizados por los propietarios.
- Los trasteos deben ser anunciados por el propietario a la

Administración con la debida anticipación y éste debe estar presente en el momento en que se efectúe.

- Cuando salga por varios días del apartamento, 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 oportunidad 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 de La Copropiedad, con el fin de que ellos hagan un seguimiento y en caso de ser necesario avisen a las autoridades competentes.

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 grama, árboles y jardines que se han sembrado para embellecer y armonizar La Copropiedad, pensando en la calidad de vida de sus habitantes.

- Evitar pisar la grama y jardines con bicicletas, cuyo tránsito no es permitido en los pasillos y menos por la grama.
- 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 la grama y 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 servicio depende directamente del Administrador de la copropiedad; tienen funciones muy específicas en pro del beneficio colectivo, por lo tanto, no pueden atender órdenes de los copropietarios para colaborar en tareas particulares.

- Los propietarios y arrendatarios deben tratar al personal de servicios con amabilidad y cortesía. Del personal de servicios hacia los copropietarios, espere también un trato delicado y cortés.

PERSONAL DE VIGILANCIA

Al vigilante portero 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 portero 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 vigilancia:

- Evitando corrillos en la zona de la portería que lo distraen e impiden su visibilidad.
- Reportando cualquier daño en La Copropiedad y avisándoles de personas o movimientos sospechosos.
- No entreteniéndolos en horas de trabajo.
- En general teniendo buena comunicación con ellos y poniendo en práctica las orientaciones del manual de convivencia.

Finalmente, le reiteramos nuestro agradecimiento por haber confiado en Once Constructora. Esperamos que a partir de este momento pueda disfrutar de su inmueble viviendo gratos momentos con sus seres queridos.

