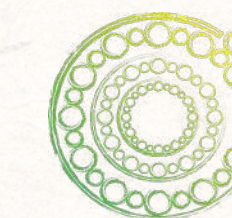


ESMERALDA
-Xoaaká-





CONTENIDO

1. GENERALIDADES.....	4	6. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELÉFONICAS	20
1.1 LOCALIZACIÓN.....	4	6.1. GRUPO DE MEDIDAS.....	20
1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	5	6.2. ARMARIO DE MEDIDORES.....	20
1.3 ASPECTOS JURÍDICOS.....	7	6.3. RED TELEFÓNICA Y CITÓFONO.....	21
2. ENTIDADES PARTICIPANTES.....	8	6.4. ANTENA DE TELEVISIÓN.....	21
3. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES.....	9	7. ADECUACIONES.....	22
4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.....	11	8. ACABADOS.....	23
4.1. CIMENTACIÓN.....	11	8.1 PUERTA DE ACCESO - MARCO - CERRADURA.....	23
4.2. ESTRUCTURA.....	11	8.2 MUROS.....	23
4.3. CUBIERTA	12	8.3 CIELO RASOS.....	24
4.4. FACHADA.....	13	8.4 PISOS.....	24
4.5. PINTURA.....	13	8.5 ENCHAPES.....	24
4.6. DUCTOS EN SUPERBOARD.....	13	8.6 COCINA Y ZONA DE ROPAS.....	25
4.7. IMPERMEABILIZACIONES.....	14	8.7 APARATOS SANITARIOS LAVAMOS E INCRUSTACIONES.....	27
5. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y DE GAS.....	14	8.8 CARPINTERIAS.....	29
5.1 ACOMETIDA / SUMINISTRO.....	14	9. ÁREAS DE USO COMUNAL.....	31
5.2 MEDIDOR.....	14	10. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSVENTAS.....	32
5.3 REGISTROS.....	16	11. GARANTÍAS.....	33
5.4 RED DE AGUA FRÍA.....	16	12. ADECUACIONES O REFORMAS.....	35
5.5 RED DE AGUA CALIENTE.....	16	13. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	36
5.6 DESAGÜES.....	16	14. DIRECTORIO DE ORGANISMOS DE EMERGENCIA.....	42
5.7 TANQUES DE RESERVA DE AGUA Y RED CONTRA INCENDIOS.....	17		
5.8 CUARTO DE BOMBAS.....	17		
5.9 DETECTORES DE HUMO.....	18		
5.10 RED GAS.....	18		

BIENVENIDOS A SU NUEVO HOGAR

Apreciado propietario

AKILA S.A.S Y COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. les dan una calurosa bienvenida a usted y a su familia, felicitándolos por la adquisición de su apartamento en el proyecto **CONJUNTO ESMERALDA- XOAKA**, deseándoles lo mejor para sus vidas.

El objetivo general de este manual es darle a cada propietario los conceptos adecuados de uso, mantenimiento y reparación de todos los elementos que componen su apartamento. Como objeto material, los apartamentos sufren deterioro por el uso, la acción del medio ambiente y el tiempo, por lo tanto, se deben cuidar en forma constante para mantenerlos en condiciones óptimas de presentación y funcionamiento.

Para el correcto funcionamiento de todos los elementos que conforman su unidad de vivienda, les recomendamos leer detenidamente éste manual y ceñirse a las instrucciones de uso. Queremos recomendarle que lea cuidadosamente el reglamento de propiedad horizontal, en donde se hace referencia a las normas de convivencia dentro de su conjunto, para que las acate y ponga en práctica. De ello dependerá el buen vivir en comunidad.

Usted está en el derecho y la obligación de exigir a cada uno de sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del reglamento de propiedad horizontal y se haga el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno de las zonas comunes y equipos del conjunto que también son de su propiedad.

El constructor del proyecto no responde por elementos que hayan sido modificados por los propietarios del apartamento, ocupantes o por la administración del conjunto.

Le recomendamos cambiar las guardas de la cerradura de la puerta de acceso de su apartamento inmediatamente reciba su inmueble, toda vez que estas han estado disponibles para el uso de todo el personal vinculado directa e indirectamente al proyecto.

Las imágenes y fotos contenidas en esta publicación son ilustrativas y pueden presentar modificaciones en el desarrollo técnico y constructivo del proyecto por instrucción de la autoridad competente, alcaldía o curaduría en la expedición de la licencia de construcción.

Las imágenes son apreciaciones artísticas del dibujante, luego sus detalles, colores y especificaciones de materiales en las fotos son sujetos de modificación durante el proceso de construcción.

1. GENERALIDADES



Ilustración 1 - Localización ESMERALDA - XOAKÁ

1.1 LOCALIZACIÓN

El proyecto Esmeralda, se encuentra localizado en el municipio de **Nemocón – Cundinamarca**, con conexión vial a la capital del país. El conjunto residencial **Esmeralda** se encuentra ubicado en la Manzana No 3 de la Urbanización **XOAKA** en la Carrera 8 No. 6 - 28.sur Se construirá en 1 etapa la cual estará en una sola propiedad horizontal. Dentro del desarrollo urbano general del predio total se prevén cesiones en zonas verdes y vías.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

ESMERALDA XOAKÁ El proyecto se compone de 10 torres de apartamentos de 6 pisos de altura, de las cuales 9 torres de vivienda con 4 apartamentos por piso y 1 torre de vivienda de 6 pisos de altura con 2 apartamentos por piso, para un total de 228 apartamentos con diferentes tipologías A, A1 y B con una altura libre estructural aproximada de 2.20 m; un punto fijo compuesto por hall y escaleras, donde también se ubicarán los medidores de acueducto, energía y gas, también se podrá hallar allí las tomas para bomberos.

En sus zonas comunales cuenta con tres (3) edificios, **Edificio Portería:** recepción para control de acceso peatonal y vehicular, servicios (baño y cocineta), hall de acceso con área de espera, oficina para administración con baño, sala de tecnología, cuarto de basuras, cuartos técnicos y cuarto de empleados. **Edificio Comunal 1:** Un espacio para salón de juegos con cocineta y baño mixto, cuarto de bombas, tanque subterráneo de reserva, cuarto para planta de emergencia. **Edificio Comunal 2:** Un salón comunal con cocineta, depósito, baño para hombres, baño para mujeres y baño para personas con movilidad reducida y una zona BBQ exterior. También se cuenta con parqueaderos comunales de carros y motos, bicicleteros, parque infantil y zonas verdes.

En las zonas comunes también se podrán encontrar zonas verdes, andenes peatonales, parque infantil, 228 bicicleteros, 79 parqueaderos para carros y 23 parqueaderos para motos.

Se entregarán 79 parqueaderos de los cuales 22 son para visitantes en los cuales están incluidos 2 parqueaderos para personas con movilidad reducida y 57 parqueaderos comunales para residentes.

Todo el proyecto contará con los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y gas natural por parte de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos.

El proyecto se desarrolló constructivamente en una etapa (1) así:

Etapas	<ul style="list-style-type: none"> • Torres 9-10-1-2-3-4-5-6-7-8 • Portería – acceso peatonal y vehicular • Sala de tecnología • Cuarto de basuras • Cuarto de empleados • Cuartos técnicos • Oficina de administración y baños • Edificio comunal 1 con espacio para salón de Juegos con cocineta y baño mixto • Cuarto de bombas • Planta de emergencia • Tanque de agua • Parque infantil • Edificio Comunal 2 con cocineta, depósito y zona BBQ exterior • Baños hombres, mujeres y personas con movilidad reducida • Zonas verdes y senderos peatonales • Parqueaderos comunales automóviles y motos • Bicicleteros Terraza BBQ
---------------	---

Etapa 1	<p>Edificio Portería:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acceso vehicular y peatonal • Portería (recepción) con casilleros, cocineta y baño • Hall de acceso con zona de espera • Oficina de administración con baño • Sala de tecnología • Cuarto de empleados • Cuarto de basuras • Cuartos técnicos – subestación eléctrica
	<p>Edificio Comunal 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espacio para salón de juegos • Cocineta • Baño mixto • Planta de emergencia • Cuarto de Bombas • Tanque subterráneo de reserva + RCI (Red contra incendio)
	<p>Edificio Comunal 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salón Comunal • Cocineta y Depósito • Baño para hombres, mujeres y personas con movilidad reducida • Zona BBQ exterior

CUADRO DE PARQUEADEROS

CUADRO DE PARQUEOS	CANTIDAD
Parqueaderos comunales 1*C/4 Viviendas	57
Parqueaderos Visitantes 1*C/10 Viviendas	22
PARQUEOS TOTAL	79
Parqueaderos Personas con movilidad reducida (Incluidos en visitantes 1*C/30 VIV)	2
Bicicleteros 1 x Vivienda	228
Parqueaderos Motos 1 X C/10 Vivienda	23

TIPOS DE APARTAMENTOS

TIPO DE INMUEBLE	NETA	COMÚN	TOTAL CONSTRUIDA	PATIO/ DUCTO	NÚMERO DE APTOS
TIPO A (Piso Tipo)	42,23	3,69	46,92	0	190
TIPO A1 (Piso 1)	43,23	3,69	46,92	2,69	19
TIPO B (Piso 1)	39,72	3,55	43,27	2,69	19
TOTAL					228

Tabla 2. Áreas por tipo de apartamento

APARTAMENTO TIPO



OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS COMPRADORES:

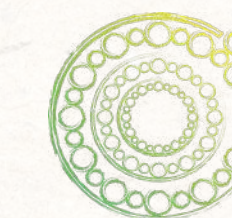
En virtud de estar sometidos los inmuebles que se transfieren a los COMPRADORES a título de compraventa al régimen de propiedad horizontal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, sus sucesores en el dominio y los ocupantes a cualquier título están obligados a acatar el reglamento y a destinar los inmuebles exclusivamente al uso residencial determinado en el mismo reglamento.

EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) haber conocido con anticipación el reglamento de propiedad horizontal, los planos urbanísticos y arquitectónicos aprobados y manifiesta su aceptación. A partir del momento de entrega de los inmuebles o del momento en que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estuviere(n) obligado(s) a recibirlo, serán de cargo suyo los gastos derivados de la Administración, de conformidad con los coeficientes establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

1.3 ASPECTOS JURÍDICOS

Este manual, contiene básicamente el compendio de ley y normas generales que regulan las obligaciones, deberes y derechos que tiene cada uno de los propietarios, para el mejor manejo y funcionamiento de la copropiedad, así como también para el logro de una convivencia armónica entre los propietarios de esta.

El conjunto residencial **ESMERALDA**, está sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001. Como consecuencia, una vez gestionada la personería jurídica, surge **CONJUNTO ESMERALDA**, como un ente independiente de los propietarios de las unidades privadas.



2. ENTIDADES PARTICIPANTES

PROMOCIÓN, GERENCIA Y VENTAS

AKILA S.A.S
Oxus Centro Empresarial Km 1.5
Vía Chía-Cajicá Costado Occidental
Teléfono: 8706633
Chía

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

TR3S|GP
Transversal 60 115 – 58 Torre C
oficina 211
Teléfono: 3576231 – 3185222620
Bogotá D.C.

DISEÑO HIDROSANITARIO Y GAS

CASTRO URIBE INGENIEROS
Cra 57 133 – 17
Teléfonos: 2536114
Bogotá D.C.

ESTUDIO DE SUELOS

ESPINOSA Y RESTREPO S.A.S
CALLE 90 19A 46 P7
Teléfono: 6104770
Bogotá D.C.

CONSTRUCCIÓN

COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES
ASOCIADOS S.A. C.A.S.A
Carrera 5 # 71-45
Teléfono: 2369056
Bogotá D.C.

DISEÑO ESTRUCTURAL

SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS
CIVILES S.A.S. – SOIC
Carrera 19C No. 86-30 of. 601
Teléfono: 5313781 – 616 5811
Bogotá D.C.

DISEÑO ELÉCTRICO

DIVISIÓN ENERGÍA CONSTRUCTORES
ASOCIADOS S.A - C.A.S.A
Carrera 5 No 71-45 of. 202
Teléfono: 2369056
Bogotá D.C.

3. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

LISTADO DE CONTRATISTAS – ESMERALDA XOAKÁ				
Contratista	Actividad	Dirección	Teléfono	Correo Electrónico
Ampertec S.a.s	Eléctrica	CRA. 15 3B 55 ZIPAQUIRÁ	8511185	info@ampertecsas.com
Construcciones Marquev S.a.s	Estructura	CALLE 1H 24B 48 BOGOTA	3115128499	construccionesmarquev@gmail.com
Industrias Sosa M S.a.s	Cubiertas Metálicas	CRA.150B 138 -11 BOGOTA	3115218309	industriassosa@hotmail.com
Distribuciones Ecoterra S.a.s	Pintura	CALLE 130F 91 91 BOGOTA	3143369456	Distribucionesecoterra@gmail.com
Novalaser Carpintería Metálica	Carpintería Metálica	CRA. 22 51 75 BOGOTA	3134009400	Novalaser.produccion@gmail.com
Aquatro Arquitectura Impermeabilización	Impermeabilización	CRA 50B 64 43 BOGOTA	3006361892	Admisnistracion@aquatroarquitectura.co
Castro Uribe Ingeniero S.a.s	Hidrosanitarias	CRA 57 133 - 17	2536114	gerencia@castrouribe.com
Gruas Montajes Y Transportes Glc S.a.s.	Torre Grúas	CALLE 65 A 74B – 25 BOGOTÁ	3102850414	gleguizamon@yahoo.es
Construir Futuro Rojas Pita	Mampostería	CALLE 158ª 8 D 90 PISO 3	3138577122	construirfuturosrojaspita@gmail.com
Construcción Seguridad Y Transporte Sas	Remates	CR 6 N 10-20 P3 NEMOCON	3046779102	construccionstingenieria@gmail.com
Remates Y Acabados Vargas S.a.s	Lavado De Fachadas	CALLE 35 A 77-17 SUR BOGOTA	3142027170	josenairovargas@gmail.com
Soluciones Bernal Y Bernal S A S	Excavaciones Y Llenos	CL 2 C 2 A 13 GACHANCIPA	8578144	yazbernal@hotmail.com
Industrias De Aluminio Arquitectónico Y Ventanería S.a.s.	Ventanas	CRA 48A 57 SUR – 30 SABANETA	3127428873	contabilidad@alco.com.co
Omc Construcciones S A S	Enchapes	CRA 81 H 73 F SUR 36 BOGOTÁ	7777968	octaviomorenoca@gmail.com

LISTADO DE PROVEEDORES – ESMERALDA XOAKÁ				
Proveedor	Actividad	Dirección	Teléfono	Correo Electrónico
Cementos Argos S.a.	Suministro Cemento	Vía 40 Las Flores Barranquilla	6069400 EXT 1166	serviciocliente@argos.com.co
Grupo Siderúrgico Reyna S A S	Suministro De Acero De Refuerzo	CI 51 10 C 90 Sogamoso	3174310769	contabilidad@gruposiderurgico.com
Ternium Colombia S A S	Suministro De Acero De Refuerzo	Cr 42 26 18 Aut Sur Itagüí	4447799-3720231	Jlondonoternium.com.co
Corame Asociados S.a.s.	Suministro Agregados	Cr 12 84 12 Bogota	6225113	asistentepresidencia@corame.co
D & A Insumos Ferreteros S A S	Material Ferretería	Cr 26 11 42 Bogota	2779830	ventas@dyainsumosferreteros.com
Surtir Mayorista S.a	Griferías	Aut Norte Km 1 Vía Bogota Siberia Par Los Robles Bg 4	6330111	surtirmayorista@outlook.com
Almacenes E Industrias Roca S A S	Enchapes, Pegantes Y Boquillas	CI 30 55 122 Medellín	3501150	alvaro.uribe@roca.com.co
Baldosines Onice Ltda	Lavaderos	Cr 9 9 30 Soacha	7817277	baldoonice@yahoo.es
Alfagres S A En Reorganización	Enchapes Y Pegantes	Av Caracas 35 55 Bogota	6013311515	diana.correa@alfa.com.co
Sika Colombia S.a	Aditivos	Km 34 Aut Medellin Bogota	5301060	nacional.ventas@co.sika.com
Toxement S A	Aditivos	CI 20 43 A 52 Bogota	3683188	javierbarajas@euclidchemical.com.co
Tablegres Sas	Ladrillo Fachada	Km 6 Vía Zipaquirá	091-8502299	jairoedominguez@yahoo.es
Tecnomat Limitada	Bloque Muros Internos	CI 9 9 A 24 Zipaquirá	2163993	tecnomat_ltda@hotmail.com
Efco S A S	Formaletas Muros	Km 3 Via Funza Siberia	313304639	michel.morris@efcoforum.com
Fábrica De Casetón Los Pinos S.a.s.	Aligerantes Placas Cimentación	CI 137 126 C 06 Bogota	5350069	casetonlospinos@gmail.com
Gas Natural Cundiboyacense S A Esp	Mesones	CI 71 A 5 38	18000942794	lvillamarinp@grupovanti.com

4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

4.1 CIMENTACIÓN

La cimentación en general está constituida por una placa de tipo aligerada conformada por una placa superior de 6 cm de espesor, vigas en concreto y una loza inferior de 10/25 cm de espesor, apoyada sobre rellenos en subbase granular y rellenos seleccionados, los anteriores soportados sobre un conjunto de micropilotes vibradas de diámetro 25cm y profundidad de 8ml.

La cimentación de los edificios comunales está compuesta por placas macizas de concreto con vigas descolgadas, apoyadas sobre rellenos en su base granular y rellenos seleccionados. La estructura de los edificios comunales está conformada por un sistema aporticado con columnas y placas macizas de concreto reforzado y cubiertas en estructura Metálica.



Ilustración 2 - Cimentaciones torres y comunales

4.2 ESTRUCTURA

La estructura de las torres es un sistema de muros en concreto industrializado tipo fuerza y placas en el mismo sistema. Todos los sistemas cumplen la norma sismo resistente de acuerdo con el Código Colombiano de Construcciones Sismo resistentes, NSR-10 en el título C "concreto estructural".

El sistema estructural de las torres se compone de:

- Muros tipo pantalla con espesores de 10, 20 cm en concreto reforzado.
- Placa de entrepiso aérea, con espesor de 10 cm.



Ilustración 3 - Estructura

RECOMENDACIONES DE USO

- Debido a que todos los muros y placas de las torres hacen parte del sistema estructural, por ninguna razón deben ser modificados parcial o totalmente, por este motivo NO es posible hacer aberturas, vanos, regatas o la demolición total o parcial de estos elementos, ya que la alteración de cualquier elemento estructural ocasionará serios problemas en la estabilidad estructural de las torres y su entorno.
- No se permite ninguna alteración como: perforar, demoler, regatear, romper, cortar, calentar o someter a cargas no consideradas los siguientes elementos estructurales: placas, muros, columnas y vigas, etc., ya que la alteración de cualquier elemento ocasionará serios problemas en la estabilidad estructural de las torres y su entorno.
- Toda adecuación, luego de ser entregado el apartamento, se debe solicitar su aprobación ante la administración del conjunto quien está en la obligación de consultar al diseñador estructural y/o a los diseñadores respectivos de acuerdo con el alcance de la adecuación.
- La administración del conjunto cuenta con los juegos de planos estructurales, arquitectónicos y los planos récord de instalaciones hidráulicas, sanitarias, gas y eléctricas del proyecto.
- Las fisuras que aparecen normalmente en los muros no son indicio de fallas estructurales, se deben a asentamientos propios de las torres y cambios de temperatura.

4.3 CUBIERTA

La cubierta de las torres es placa en concreto maciza con pendientes, mínima del 1% y máxima del 2%, impermeabilizada con un sistema monocapa, de manto asfáltico negro reforzado en poliéster de 3mm y recubrimiento con foil de aluminio.

RECOMENDACIONES

- Para que la cubierta tenga larga vida es importante que todo mantenimiento y reparación se realice de acuerdo con las recomendaciones dadas en este manual y personal técnico especializado de los proveedores.
- Este sistema de cubierta **NO ES TRANSITABLE**, requiere de elementos de apoyo u otros elementos, para evitar el deterioro y/o daño en el manto impermeabilizante.
- Se debe tener cuidado en las labores de mantenimiento en no utilizar herramientas que puedan llegar a la impermeabilización y generar perforaciones que con el tiempo causan filtraciones y/o humedades.

Para Tener En Cuenta

La administración está en la obligación y deberá cumplir y hacer cumplir a sus funcionarios, contratistas y/o terceros la Resolución 4272 del 27 de diciembre de 2021 y demás legislación, que se adicione, modifique o reemplace expedida por el gobierno o el Ministerio de Trabajo; en la cual se establece que todo trabajo en alturas superior a 2 m o más, debe cumplir con las normas, certificaciones y medidas de seguridad reglamentadas actualmente; por lo tanto se **PROHÍBE** ingresar a las cubiertas, fachadas, tanques; a realizar cualquier tipo de trabajo operativo, de rutina o de mantenimiento sin cumplir los requisitos de ley y el control o procedimiento establecido por la administración.

AKILA S.A.S, C.A.S.A y la Administración provisional como definitiva no se hacen responsables si los propietarios y/o residentes infringen estas resoluciones en cualquier eventualidad de accidente por acceder a zonas no autorizadas de la cubierta sin cumplir la reglamentación para el trabajo en alturas de ser éste el caso.

4.4 FACHADA



Ilustración 4 - Fachada

Las fachadas de las torres están compuestas por mampostería a la vista en ladrillo presando color natural de Tablegres, impermeabilizado con hidrofugado de Sika 10 años transparente. También la componen muros en concreto reforzados cubiertos con graniplast Fachada: Ref. NE161-D Sombra natural de Pintuco.

Los muros en ladrillo no hacen parte del sistema estructural de la edificación, sin embargo, está prohibido perforar, alterar o modificar cualquiera de los muros de fachada.

Hacen parte de la fachada: ventanas, placas y rejillas de ventilación.

RECOMENDACIONES DE USO

Sr propietario, residente o usuario:

Se debe inspeccionar la aparición de fisuras en los muros internos y de fachada, en las juntas con la estructura o cambio de material (concreto – mampostería) y sellarlas oportunamente para evitar degradación en los materiales. Las fisuras pueden aparecer como algo natural debido a agentes externos (vibraciones, temblores, cambios térmicos, construcciones vecinas, trabajos en el mismo inmueble, comportamiento de los materiales en el tiempo, asentamientos propios de la estructura, humedad relativa, etc.

4.5 PINTURA

Los muros de fachada en concreto están recubiertos en graniplast Fachada: Ref. NE161-D Sombra natural de Pintuco; Antepechos: Ref TR136-P Sobre las nubes de Pintuco

Al interior de las torres en los puntos fijos, el acabado de muros se compone de estuco, pintura vinilo y en techos carraplast color blanco según diseño.

4.6 DUCTOS EN SUPERBOARD

En los ductos de los puntos fijos de las torres, se instaló placas en superboard, con acabado en estuco y pintura.

MANTENIMIENTO

Cada año

Revisión del estado de conservación para detectar anomalías o desperfectos como rayados, fisuras, desprendimientos del soporte base o posibles manchas.

Limpieza con un paño ligeramente húmedo

Si la pintura ha perdido color y se requiere mantenimiento se recomienda aplicar una o dos capas de pintura vinílica.

4.7 IMPERMEABILIZACIONES

CUBIERTA

Impermeabilizada con un sistema impermeabilización de manto asfáltico con foil de aluminio de 3 Kg/m², con un espesor de 3 mm aproximadamente, con refuerzo en fibra de vidrio a una sola capa

BAÑOS

Se impermeabiliza la zona húmeda con sellotoc de toxemen, en muros y piso. En presentación gris y blanco, la primera capa de color gris y la segunda de color blanco.



Ilustración 5 - Baño

5. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y DE GAS

5.1 ACOMETIDA / SUMINISTRO

El suministro de agua potable del conjunto **ESMERALDA**, proviene de la red principal del sector, a la cual se conecta la acometida general que abastece al conjunto, conectada por un medidor general totalizador. A través de este, se alimentan los tanques de almacenamiento, para consumo y para el sistema de la red contra incendio, los cuales por medio de una red de distribución interna y de equipos de presión, distribuyen el agua a una presión constante a todos los apartamentos.

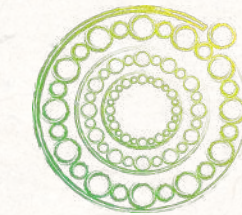
5.2 MEDIDOR

Los medidores de agua son homologados por la empresa de **ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEODENEMOCÓN**, con certificado de Calibración por la **AQUATUBOSS.A.S.**, y la empresa encargada del suministro de agua es la Unidad de Servicios Públicos de Nemocón. Los medidores no deben ser alterados ni manipulados por los residentes de los apartamentos, so pena de multas y sanciones económicas incluida la suspensión del servicio.

Los medidores se encuentran ubicados en gabinetes dispuestos en las circulaciones o halles de cada piso de las torres.



Ilustración 5 - Caja de medidores



5.3 REGISTROS

La red de suministro de agua a cada apartamento es controlada de forma individual por un registro de paso que se ubica en las cajillas de medidores, en el punto fijo de cada piso de las torres.

5.4 RED DE AGUA FRÍA

La red interna de cada apartamento está construida en tubería PVC Presión $\frac{3}{4}$ " y se encuentra ubicada en la placa, su función es distribuir el agua hacia los puntos hidráulicos por medio de parales verticales a cada salida de agua; para suspender el servicio de agua, solo le basta con cerrar el registro ubicado en la cajilla del medidor para realizar mantenimiento de las redes o posibles reparaciones en las instalaciones de agua fría.

La red interna de cada apartamento va en diámetros desde $\frac{3}{4}$ " hasta $\frac{1}{2}$ " en recorridos horizontales y en $\frac{1}{2}$ " para el suministro de cada aparato.

5.5 RED DE AGUA CALIENTE

Los apartamentos cuentan con red de agua caliente partiendo desde el punto de conexión para el calentador a gas ubicado en la zona de ropas y/o en la cocina según el tipo de apartamento, hasta los puntos de ducha del baño. (La grifería del lavamanos y lavaplatos es de llave individual – solo para agua fría).

Se utilizó tubería y accesorios de CPVC, los cuales están diseñados para resistir altas temperaturas. Estos materiales garantizan la no reducción del diámetro por corrosión.



Ilustración 5 - Ubicación pase para calentador

El calentador NO es suministrado por la obra, lo suministra e instala **GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE. (CALENTADOR DE PASO TIRO forzado CAPACIDAD DE 6 lts)**, se hace un contrato de comodato y su servicio y compra es manejado directamente por la empresa de gas.

IMPORTANTE: Cualquier reparación o modificación en la red deberá ser realizada por personal calificado y consultando los planos récord que suministrará la administración.

5.6 DESAGÜES

5.6.1 AGUAS RESIDUALES

Todas las redes de desagües internas de cada uno de los apartamentos tienen diámetros que van desde 2" hasta 4", dichas redes están construidas en tubería PVC sanitaria, estas redes horizontales cuentan con su respectiva re-ventilación de 2" hasta 4".

Las redes de desagüe internas descargan a la bajante de aguas negras (B.A.N.) más cercana, las cuales van en tubería PVC Sanitaria de 4" y 3"; a estas bajantes se les conecta ventilaciones verticales, las cuales tienen un diámetro de 3" y 4" y cada una de estas llega hasta la cubierta de cada torre.

Todas las bajantes de aguas negras descargan en las cajas de inspección las cuales llevan a los colectores principales que se encuentran ubicados en vía pública, el diámetro de estos va desde 3" a 4" en tubería PVC.

5.6.2 AGUAS LLUVIAS

La red de aguas lluvias del proyecto está constituida por una serie de bajantes en PVC lluvias de 3" que recorren cada torre desde la cubierta hasta el primer piso. Las bajantes recogen el agua lluvia de la cubierta de cada torre mediante los desagües previstos en las mismas. Todas estas bajantes de aguas lluvias llegan hasta la placa del primer piso y son conducidas a las cajas de inspección ubicados al exterior de las torres y posteriormente son conducidas a los colectores ubicados sobre el andén exterior.

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

Señor propietario, residente y/o usuario:

- Cualquier tipo de fuga de agua o daños detectados, en las zonas por donde pasa tubería de suministro o desagüe se debe solucionar de manera inmediata y así evitar daños mayores.
- En general, no se recomienda la utilización de productos químicos con el fin de solucionar problemas de obstrucciones en tuberías, estos pueden afectar el material de las tuberías.
- El mantenimiento de la red interna depende en gran parte, del conocimiento

y responsabilidad de todos los propietarios de los apartamentos, el cual, en primera instancia, está representado en el correcto uso que les den a todos y cada uno de los aparatos que están conectados con los desagües.

- Las rejillas de pisos en baños se deben mantener siempre limpias y libres de cualquier objeto que pueda obstruir el paso del agua.
- Con el objeto de evitar olores a través de las rejillas, se recomienda arrojar agua por éstas con el fin de rehacer el sello hidráulico del sifón, con mayor frecuencia en épocas de verano y en sitios donde haya lugar a mucha evaporación.
- Equipos de lavado a presión como lavadora: se debe usar siempre jabón de espuma controlada y en cantidad moderada, ya que el exceso de espuma deteriora las partes metálicas del equipo y puede causar formas anormales de desagüe.
- Aparatos con sifón registrable (Lavaplatos, lavamanos): El sifón de estos aparatos se debe registrar en forma periódica (aproximadamente cada tres meses), con el fin de remover de él, los elementos que se puedan depositar, y utilizarse cinta teflón o similar para volver a sellarlos, con el objeto de evitar fugas de agua.
- Aparatos con sifón no registrable
- Desagües de pisos y duchas: Con este tipo de aparatos se debe tener más cuidado, su mantenimiento implica algo de dificultad por estar debajo de la placa o nivel de piso. Por lo tanto, es importante evitar el paso de elementos que puedan afectar el desagüe (tales como cabello, arena, etc.), antes de que lleguen al sifón y se acumulen.
- Desagüe de Sanitario: Debe evitarse que sean arrojados materiales no biodegradables, tales como: papel higiénico, plásticos, toallas higiénicas y en general ningún objeto sólido.
- Como medida de precaución, se aconseja dejar correr agua caliente en el desagüe del lavaplatos, cada ocho (8) días y por espacio de 1 minuto, para que se limpie la tubería de aceites y grasas.

5.7 TANQUES DE RESERVA DE AGUA Y RED CONTRA INCENDIOS

El conjunto cuenta con (3) tres tanques de reserva, dos tanques para suministro de agua potable, y un tercer tanque para suministro de la red contra incendio; Éstos fueron previamente impermeabilizados con productos sellantes a dos manos una en sentido contrario al otro para generar una red; Broncosil de Mapei Color gris Color blanco en muros, pisos y cubierta.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

- El lavado del tanque se debe efectuar con firmas especializadas en el lavado y conservación de tanques de almacenamiento de agua potable; que garanticen los protocolos de la secretaria de salud o entidad de control municipal.
- Los tanques deben lavarse máximo 3 o mínimo 2 veces al año (Ministerio de Salud). Para tal efecto se consume el agua, siempre y cuando no esté evidentemente contaminada; con la parte final del agua se lava y se enjuaga muy bien por la empresa contratada.
- Para la limpieza se deben utilizar sólo escobas suaves, trapos, cepillos de material plástico, jabones y detergentes especificados por la empresa que realizará la limpieza. No se debe utilizar otra clase de elementos químicos como ácidos y alcalinos que tengan PH extremos, ni elementos como esponjillas de alambre que puedan dañar la impermeabilización o los acabados del tanque.

5.8 CUARTO DE BOMBAS

5.8.1 EQUIPOS DE PRESIÓN E IMPULSIÓN

El sistema de bombeo es el que permite garantizar la presión del agua en los apartamentos. Por lo tanto, es importante que la Administración durante la puesta en funcionamiento de un equipo de bombeo y su operación, en los primeros dos meses supervise y entienda la adecuada operación con sus asesores, personal de mantenimiento, con el proveedor del equipo y con los responsables de la ejecución de las redes hidráulicas.

En la Administración reposan las especificaciones y garantías de los equipos de bombeo y las recomendaciones para su mantenimiento preventivo, es importante que se tenga un contrato de mantenimiento periódico vigente con el proveedor para no perder las garantías.

5.8.2 RED CONTRA INCENDIOS



La red contra incendio está diseñada y construida bajo los parámetros mencionados en la NSR-10. A las siamesas ubicadas en la fachada de la portería y fachada del cuarto de basuras, llega una tubería independiente a la del suministro que conecta con el tanque que suministra agua a la red contra incendios, la cual suministra el agua a cada uno de los pisos de las torres donde se ubican válvulas de conexión de la red contra incendios.

Ilustración 8
Válvula red contra incendio

5.9 DETECTORES DE HUMO

El proyecto cuenta con un sistema de detectores de humo localizados en los puntos fijos de los pisos de las torres y otros ubicados al interior de cada apartamento en el área social.

En zonas como cuartos técnicos, Cuartos de basuras y oficina de administración.



Ilustración 9 - Detector de humo instalado en los apartamentos

5.10 RED DE GAS

La acometida de gas se encuentra diseñada e instalada desde la red principal de gas natural, dispuesta con manguera de polietileno de alta densidad recubierta con arena y debidamente identificada en caso de algún tipo de reparación o excavación. Esta acometida entra a suministrar a las reguladoras de primera etapa contiguas a las fachadas, ahí es conducido

y distribuido a los centros de medición ubicados en cada piso de las torres. En el centro de medición de cada piso se encuentran instalados el regulador de segunda etapa, las válvulas de cierre de cada apartamento, el medidor y la plaqueta que identifica al apartamento al cual pertenece el medidor de gas.

Los elementos anteriormente mencionados se encuentran dentro un nicho, el cual cuenta con marco y puertas metálicas y vidrio incoloro, que permite su hermeticidad hacia el interior del hall de cada punto fijo, se ventila por medio del ducto que va desde el primer piso hasta la cubierta de las torres. Una vez que el gas ha pasado por cada medidor es distribuido por la placa hacia el interior del apartamento. Cada punto de gas cuenta con una válvula bola de ½" que controla el paso de este hacia cada gasodoméstico; para el proyecto en particular cada apartamento cuenta con una estufa y calentador a gas (el cual NO es suministrado por la constructora). Cada punto de conexión cuenta con la certificación de GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P., que inspecciona la correcta instalación y puesta en funcionamiento de dichos artefactos en el municipio de Nemocón.

RECOMENDACIONES

- Todas las salidas están controladas por un registro de cierre, verifique que este registro o llave sea cerrada cuando vaya a salir de viaje o cuando se presente alguna falla en el gas doméstico.
- Si percibe algún olor a gas en su apartamento, cierre los registros o llaves de control e informe inmediatamente a la empresa de GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P. Tenga cuidado de no usar ningún tipo de generador de chispas o fuego.

NORMAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD PARA LA INSTALACIÓN DE GASODOMESTICOS

Para los gasodomésticos, estufas, reguladores y medidores se cumplen las siguientes normas técnicas del **ICONTEC**.

- Los gasodomésticos deben poseer válvula de enclavamiento que impida su operación accidental.
- Los gasodomésticos deberán tener una placa con información visible del tipo de gas para la cual fueron diseñados e información suficiente sobre su operación y calibración.
- A ninguna de las redes externas, anillos o domiciliarias se le puede hacer adiciones, derivaciones y/o reparaciones sin la autorización de GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P.
- Las rejillas de ventilación ubicadas en la zona de ropas son para la ventilación del gas y por ningún motivo deberán ser tapadas, obstruidas o suprimirse.
- Los artefactos de funcionamiento a gas solo pueden instalarse en un recinto que disponga de las condiciones de ventilación apropiadas. NUNCA pueden instalarse en baños, ni dormitorios.
- Los medidores del gas se encuentran ubicados en una cajilla de medidores en el punto fijo de cada torre piso por piso.
- La Copropiedad se responsabilizará de contratar personal calificado y certificado para el mantenimiento de las reparaciones que se den en las unidades de medición y la red interna.
- Las redes están diseñadas para GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P., empresa pública del servicio de gas en Nemocón.
- Los ductos por donde se conduzcan redes de gas deberán ser exclusivamente para éstas; no se pueden conducir otras tuberías y deben permanecer siempre abiertos tanto en la parte superior como en la inferior, para un buen funcionamiento y una adecuada ventilación.

OBSERVACIONES IMPORTANTES

ESTA PROHIBIDO, GENERA RIESGO Y SON CAUSALES DE LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO, ENTRE OTROS:

- El cambio de uso del servicio que se haya contratado, sin previa autorización de GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P, empresa pública del servicio de gas en Nemocón.
- Construir, trasladar o modificar las instalaciones o las acometidas sin previa autorización de GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P., empresa pública del servicio de gas en Nemocón.
- Proporcionar el servicio de gas a otro inmueble o usuario distinto del beneficiario del servicio.
- Conectar instalaciones a las redes de distribución sin autorización previa de GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P., empresa pública del servicio de gas en Nemocón.
- Dañar, retirar o adulterar el equipo de medición que está bajo su responsabilidad; retirar, romper o adulterar los sellos instalados en los equipos de medición, protección o control, o que los existentes no correspondan a los instalados por las empresas.
- Interferir la utilización, operación o mantenimiento de las líneas, redes y demás equipos necesarios para suministrar el servicio de gas, de propiedad de las empresas.
- Impedir a los funcionarios identificados y autorizados por la administración y empresas de Gas Natural, la inspección de las instalaciones internas, modificaciones en las acometidas, equipos de medición o la lectura de los medidores.
- Efectuar sin autorización una reconexión cuando el servicio ha sido suspendido.

EN CASO DE DAÑO, COMUNICARSE CON LA EMPRESA GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE (TELÉFONO DE EMERGENCIA LÍNEA 164)

6. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

La red primaria está diseñada y construida de acuerdo con las normas vigentes de ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Se constituye desde la red de las Empresas Públicas hasta el punto de conexión con la acometida subterránea. Cualquier anomalía en esta red sólo puede ser reparada por la Empresa ENEL-CODENSA S.A. E.S.P.

El sistema eléctrico del conjunto ESMERALDA cuenta con una (1) subestación eléctrica, tableros de distribución, acometidas generales en baja tensión, transformador, tableros de contadores e instalaciones para los apartamentos, así como una (1) planta de emergencia para suplencia del alumbrado interno de los puntos fijos de las torres, alumbrado exterior de zonas comunes, equipos de presión y red contra incendios, portería y salón comunal. Las especificaciones de materiales, su instalación y el diseño fueron aprobados por la empresa prestadora del servicio Codensa con normatividad RETIE.

El sistema eléctrico de las torres cuenta con tableros de distribución, acometidas generales en baja tensión y polo a tierra, con niveles de tensión de 120/208 V y se alimentan directamente de las redes de distribución de la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, mediante la conexión a la red de media tensión.

El sistema de iluminación en los apartamentos se compone de rosetas ubicadas en muros para sala, zona de ropas, habitaciones, baños y comedor. Rosetas en techo para cocina. El propietario deberá cancelarle a la empresa prestadora del servicio, los derechos de conexión, según regulación gubernamental vigente.

El sistema de emergencia para los servicios comunes es completamente automático, de tal forma que en el momento de presentarse un corte de energía por parte de ENEL-CODENSA S.A. E.S.P., la planta de emergencia enciende instantáneamente y entrega energía a las zonas comunes. Mientras se reestablece el servicio de la red exterior se realiza la transferencia del sistema de emergencia a normal y finalmente la planta se apaga. Es importante indicar que los tiempos de transferencia serán programados en la tarjeta de control y no deben ser modificados.

6.1 GRUPO DE MEDIDAS

Al lado del tablero general de acometidas se localiza un medidor, que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el proyecto, con su respectivo totalizador para corte directo de la energía.

6.2 ARMARIO DE MEDIDORES



Ilustración 10 - Armario de medidores

Para cada apartamento existe un contador o medidor, homologado e instalado directamente por **ENEL-CODENSA S.A E.S.P.**, está ubicado en los armarios localizados en la entrada principal del primer piso de cada torre.

De las cajas que se encuentran localizadas en las zonas comunes se distribuye la energía a cada uno de los apartamentos y luego a la caja de breakers localizada en la zona de ropas. Posteriormente la energía se distribuye a cada uno de los aparatos.

Debe tenerse cuidado al realizar brechas o apiques en algún tramo de la red, para no maltratar la canalización, y por tanto los cables, lo cual implicaría reparaciones muy costosas y con riesgos de descargas eléctricas.

En la caja de breakers de cada uno de los apartamentos, encontrará un cuadro que muestra la constitución de la caja donde se indica claramente la distribución de cada uno de los circuitos.

6.3 RED TELEFÓNICA Y CITÓFONO (Ductería para posterior instalación de servicio de telefonía por parte del propietario)

El conjunto posee un sistema de intercomunicación de citofonía conectado desde la portería hasta cada uno de los apartamentos.



Ilustración 11 - Citófono

Se entrega al propietario la ductería para instalación de telefonía con un punto ubicado en la zona social (sala) de acuerdo con planos y diseños; y para citofonía se entrega el citófono ubicado en la cocina.

La instalación de telefonía debe hacerla cada propietario con el operador que desee; desde el streep de distribución general hasta los apartamentos se considera red interna y es propiedad particular, por lo tanto, el sostenimiento es por cuenta de la copropiedad. Las reparaciones deben ser efectuadas por personal idóneo, que conozca la red de distribución. La línea, llega a cada uno de los apartamentos por vía canalizada, hasta la caja del punto fijo de cada piso y luego al interior del apartamento.

6.4 ANTENA DE TELEVISIÓN

Se entregan las canalizaciones en tubería necesarias para la salida de televisión que está ubicada en la alcoba principal, permitiendo a cada propietario elegir el operador que más le convenga.

Es indispensable que la administración de la copropiedad regule el uso de estas canalizaciones y armarios, a fin de evitar la saturación de estas por un exceso de cables, a veces innecesario siendo posible alimentar varios inmuebles con un solo cable matriz en forma adecuada utilizando las cajas de paso.

En el momento de la instalación del servicio, la responsabilidad del estado y uso de la infraestructura es de cada usuario.

En el caso de las antenas satelitales, la administración debe reglamentar su ubicación y sitio de instalación, protegiendo de no perforar las fachadas e impermeabilizaciones existentes.

7. ADECUACIONES

ADECUACIÓN:

Integración de Alcoba y Sala – Comedor y/o división Sala/Alcoba

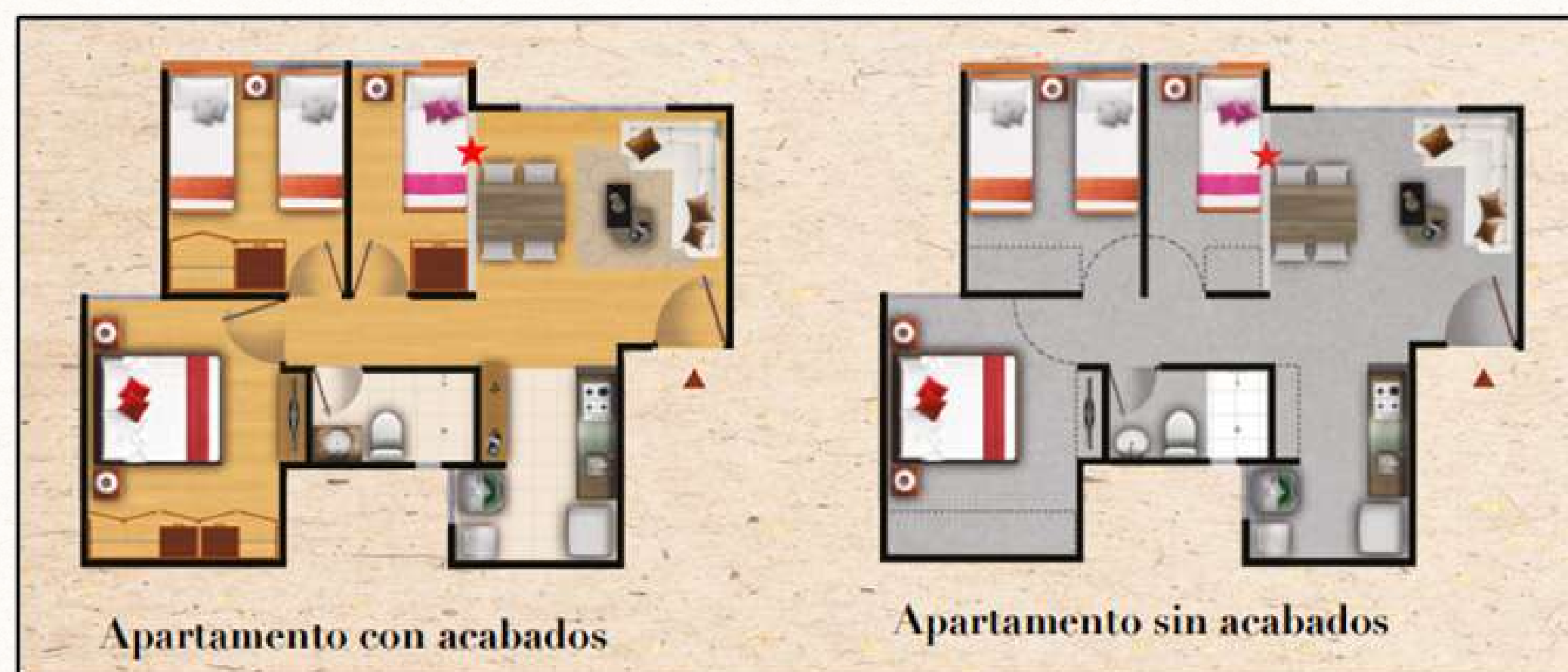
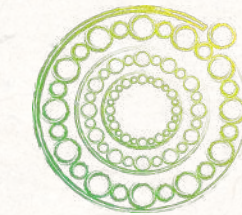


Ilustración 12 - Apartamentos Tipo



Ilustración 12 - Muro de mampostería en sala-comedor

- Se entrega un muro de mampostería en bloque en apartamentos tipo, entre la sala-comedor y la alcoba 3; el cual podrá remover (demoler) o realizar el muro divisorio entre la zona social y comedor para adecuar su espacio según las necesidades.
- Solo se puede retirar el bloque, no se puede picar o regatear los muros en concreto, por que estos hacen parte integral de la estructura de las torres. (cualquier daño ocasionado deberá ser reparado de inmediato con la supervisión del personal profesional de la obra).
- Si tiene alguna duda, dirijase a la administración y consulte los planos que allí se encuentran.



8. ACABADOS

8.1 PUERTA DE ACCESO - MARCO - CERRADURA



Ilustración 14 - Puerta Principal y Cerradura

Marco y puerta metálicos calibre 20 de 0.9 m X 2.18 m y acabado en pintura electroestática color blanco. Suministradas por Novalaser carpintería metálica.

Cerradura con manija y sus respectivas llaves entregadas al propietario.

RECOMENDACIONES MANTENIMIENTO

- Las puertas no se deben limpiar con materiales abrasivos, jabones fuertes, solventes como thinner o demasiada agua. Para limpiarlas sólo se requiere de un paño limpio y semi húmedo.
- Las bisagras de las puertas requieren de mantenimiento periódico (cada seis meses) con aceite de lubricación para herrajes.
- Se debe evitar que las puertas se cierren fuertemente debido al viento o al mal trato, porque puede afectar su fijación al muro y su buen funcionamiento.
- Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal y cambiar de guardas.

8.2 MUROS

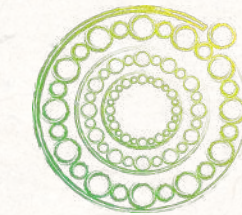


Ilustración 15 - Muros en concreto y mampostería

El acabado de muros interiores está compuesto por muros en concreto a la vista, el muro divisorio de la zona social (sala-comedor) y alcoba 3 se compone de mampostería confinada a la vista. Los muros de fachada son en mampostería a la vista.

RECOMENDACIONES

- Se debe revisar la aparición de fisuras en los muros y resanarlas oportunamente para así evitar la degradación y mala apariencia del acabado. Estas fisuras pueden aparecer debido a agentes externos, como vibraciones, explosiones, temblores de tierra, cambios de temperatura, o asentamientos propios de la estructura, cargas, deflexiones. Las dilataciones en los muros de fachada se hacen para insinuar las fisuras no para evitarlas.



- Aplicar el mortero con un mejorador de adherencia tipo Sika látex o similar. También se recomienda zafarriar los muros para colocar el pañete.
- Se recomienda agregar a la mezcla un impermeabilizante como Sika mortero1 o similar.

8.3 CIELO RASOS

Los cielos rasos de cada apartamento se entregan en concreto a la vista. En los baños se encuentra tubería descolgada a la vista, la cual podrán cubrir con el Drywall o acabado que elijan los propietarios.



Ilustración 16 - Cielo raso

NOTA: Se debe revisar la aparición de fisuras en el acabado de los cielos y resanar oportunamente para evitar la degradación del acabado.

8.4 PISOS



Ilustración 17 - Pisos en concreto

Todos los pisos de cada apartamento se entregan en concreto a la vista, exceptuando el baño.

8.5 ENCHAPES

Baño

Se entrega enchapado el baño de cada apartamento únicamente en muros de cabina de ducha a 2.10 m con enchape cerámico blanco egeo de 30cmX60cm.



Ilustración 18 - Piso y Muros de ducha

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

- Por regla general limpiar la cerámica con una esponja suave o un paño húmedo es suficiente para mantener su brillo. Para una limpieza más a fondo, una mezcla de baja concentración de agua caliente y cualquier limpiador líquido para cerámica, es excelente para limpiar pisos y paredes. Para superficies muy sucias, se puede utilizar una concentración más fuerte si lo considera necesario.
- El jabón no debe utilizarse para limpiar baldosas de cerámica ya que se forma una película que opaca el brillo y provoca el crecimiento de moho y bacterias en áreas húmedas como las duchas. Siempre se requiere enjuagar la superficie limpiada. Ningún pulimento o raspado es necesario para mantener el acabado

- Las uniones se pueden limpiar con un cepillo de cerdas plásticas. No utilizar esponjillas metálicas, que pueden rayar y manchar la cerámica. No utilice ácidos o sustancias abrasivas.
- Es normal que se presenten en la vida útil del enchape dilataciones entre mortero especial para juntas (boquilla) de baldosines y éstas, las cuales se deben reparar inmediatamente, con boquilla (mezcla de agua y boquilla) aptas para enchape.

CASO ESPECIAL EN LA ZONA DE DUCHAS

- Mantener limpias las duchas requiere una técnica ligeramente diferente de las utilizadas en otras áreas. Depósitos de agua calcárea, de espuma de jabón y de grasas corporales se forman por el uso frecuente de la ducha.
- Una limpieza semanal es recomendada a fin de evitar operaciones más duras de limpieza.

8.6 COCINA Y ZONA DE ROPAS

8.6.1 COCINA

La cocina cuenta con un mesón en acero inoxidable que incluye poceta de lavaplatos y estufa de gas de 4 puestos.



Ilustración 19 - Mesón de Cocina

RECOMENDACIONES

- Debe evitar que su mesón y pozuelo tenga contacto con sustancias que lo oxiden como el ácido muriático, ácido sulfúrico, yodo, derivados del cloro, amoníaco, blanqueador, esponjillas metálicas que rayan y sueltan óxido.
- Para limpiarlo debe utilizar jabones esponjas o esponjillas suaves.
- Al limpiar, hágalo en la dirección del pulido del acero.
- La canasta y la rejilla que posee su lavaplatos está fabricada con alambre acerado y recubierto en plástico. Para evitar posibles daños **NO COLOQUE** sobre estos accesorios recipientes calientes; el exceso de calor derrite el plastificado, daña el acabado y deteriora su buena presentación.
- Condensación: cuando se dan cambios bruscos entre la temperatura del ambiente y la del agua, puede presentarse condensación en la parte externa de los lavaplatos. Esto no significa que haya filtraciones.

8.6.2 LAVADERO

En la zona de ropas se entrega instalado un lavadero prefabricado en granito pulido medidas 60cm X 50cm X 15cm del fabricante Baldosines Onice. Incluye el ángulo de soporte y la plaqueta para la instalación. En los apartamentos de primer piso el lavadero se encuentra ubicado en el patio.



Ilustración 20 - Lavadero

RECOMENDACIONES

- Para la limpieza diaria no aplique jabones o detergentes fuertes, ácidos ni abrasivos. Use solamente detergentes neutros.
- Nunca utilice esponjillas metálicas o lijas, pues estas rayan el granito.
- No deje por largo tiempo líquidos derramados sobre la superficie y tenga cuidado con líquidos como cítricos, vinos, café y aceites, estos causan manchas notorias. Limpie inmediatamente con un paño húmedo.
- No se suba en el lavadero para usarlo como escalera ya que no solamente este se podría ver afectado, sino que podría ocurrir un accidente.

8.6.3 GRIFERÍA DE LAVAPLATOS, LAVADERO

Grifería de Lavaplatos: Grifería Conjunto lavaplatos sencillo Monza cromo Proveedor Surtir mayorista.



Ilustración 21 - Grifería Lavaplatos

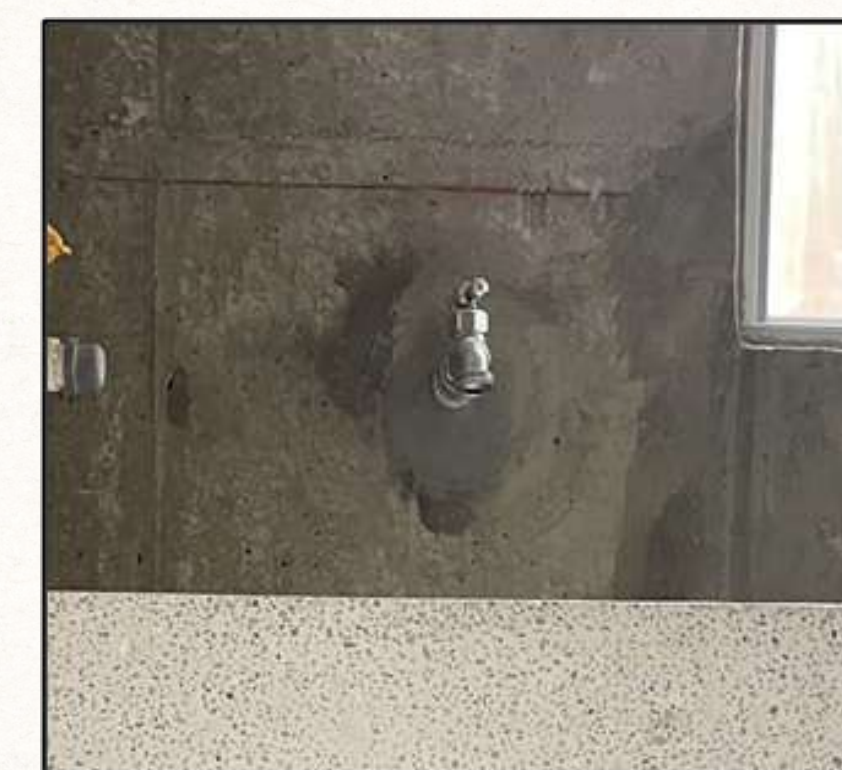


Ilustración 22 - Grifería de Lavadero: Llave Jardín Cromada.

RECOMENDACIONES

- Para su limpieza se debe utilizar un paño húmedo y jabón suave (no abrasivo).
- Deben evitarse golpes y la utilización de elementos abrasivos, ácidos que deterioren el material.

8.6.4 REJILLA DE VENTILACIÓN

En los espacios donde se ubican gasodomésticos como estufa y puntos de gas para instalación de calentador, específicamente en la zona de ropas, fue instalada una rejilla metálica de ventilación en la parte inferior del muro y lavadero, y en la puerta de salida al patio para apartamentos de primer piso, para para cumplir con los requerimientos de **GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A. E.S.P.**



Ilustración 23 - Rejillas de Ventilación

RECOMENDACIONES

- Se debe evitar la obstrucción de las rejillas mediante objetos, mobiliario o cualquier otro elemento de impida la libre circulación de aire.
- Se debe evitar la obstrucción de las rejillas mediante objetos, mobiliario o cualquier otro elemento de impida la libre circulación de aire.
- Combinar la función de las rejillas de ventilación con una ventilación natural mediante la apertura de ventanas y/o puertas.
- El uso sistemas de extracción (extractores, campanas extractoras) presentes en la zona de cocción limitan y evitan la acumulación de humos, gases.

8.7 APARATOS SANITARIOS LAVAMANOS E INCRUSTACIONES



Ilustración 24 - Sanitario Baño social

Los elementos que componen los aparatos sanitarios son: sanitarios, lavamanos, griferías e incrustaciones.

Combo sanitario y lavamanos ecoline de corona o similar. Incluye las incrustaciones.

Sanitario: Incluido en el combo Sanitario

Lavamanos: Incluido en el combo Sanitario



Ilustración 25 - Lavamanos

Grifería ducha: Grifería stretto 8" mezclador línea aspen. – Proveedor Surtir mayorista.



Ilustración 26 - Grifería de Duchas

RECOMENDACIONES

- Se debe efectuar lavado periódico de los aparatos sanitarios mínimo cada 15 días.
- Los sifones de los lavamanos se deben retirar y lavar con una periodicidad no mayor a tres (3) meses.
- No se debe arrojar materiales extraños a los sanitarios puesto que se pueden generar obstrucciones en el sistema (pañales, toallas higiénicas, pañitos húmedos entre otros).

Incrustaciones

Incluido en el combo Sanitario



Ilustración 27 - Toallero



Ilustración 28 - Jabonera

RECOMENDACIÓN

Las incrustaciones son en porcelana se deben limpiar con paño húmedo y jabón suave, nunca con esponjillas o productos abrasivos.

8.8 CARPINTERÍAS

8.8.1 CARPINTERÍA EN MADERA

PUERTA DE BAÑO

La puerta del baño se entrega en color Duna Hoja batiente en melamínico de 36mm SIN dilataciones. Marco en melamínico de 18+9mm con batiente retrocedida, dilatado de muro, Sin cabezal. con dos dilataciones horizontales, marcos sin cabezal.



Ilustración 29 - Puerta e baño

8.8.2 CARPINTERÍA EN ALUMINIO

VENTANERÍA

Ventanería en aluminio anodizado natural mate, alfajías y puertas vidrieras, el espesor del vidrio es de 4mm, de acuerdo con el tamaño de la ventana. Los vidrios pueden presentar distorsiones según la norma. Proveedor (Alco Windows and door).



Ilustración 30 - Ventanería

PUERTA DE PATIO – APARTAMENTOS DE PRIMER PISO

Los patios de primer piso cuentan con puerta de batiente en aluminio con vidrio, cerradura y rejilla de ventilación.



Ilustración 31 - Puerta de Patio Primeros Pisos

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO

- Todas las ventanas deben manipularse con cuidado, nunca con fuerza o brusquedad. A las ventanas corredizas es posible desmontarles la nave para limpiarlas por su cara exterior.
- Al menos una vez por año, las puertas y ventanas deben someterse a mantenimiento, el cual debe ser ejecutado por personal especializado.
- La ventana en la parte superior tiene una pestaña que le sirve de guía a

la nave, por la cual se desplaza. La nave en el perfil superior tiene dos guías plásticas en los extremos que casan en la pestaña, se levantan hasta el tope y se presiona hacia el interior.

- Para reinstalarla, se debe hacer coincidir las guías de las naves con la pestaña superior, se levanta y se deja descargar en la guía anterior del riel.
- Las ventanas móviles se deben abrir siempre desde el paral donde está ubicada la cerradura. Nunca desde el vidrio.
- Si se trata de aluminio, para eliminar la suciedad más pesada se puede utilizar un paño muy suave, húmedo. **NO UTILIZAR:** limpiadores ácidos, limpiadores que contengan ácido fosfórico, ácido clorhídrico, ácido fluorhídrico, fluoruros o similares. Es preferible limpiar el aluminio cuando haya sombra, ya que al limpiarlo cuando está caliente puede ocasionar una reacción química en la superficie apareciendo manchas.
- En la limpieza de los vidrios nunca utilice cuchillas o espátulas metálicas.
- Todas las ventanas se entregan selladas por el exterior, en el empate entre muro y aluminio, con un material elástico el cual impide que el agua lluvia penetre al interior. Este sello se debe revisar y restablecer cada año aproximadamente de ser necesario o según la necesidad.
- **ESTA PROHIBIDO** y no se permite cubrir el patio en primer piso, en caso de no cumplir este requisito de norma obligatoria, **GAS NATURAL** podrá suspender el servicio hasta que sea retirada la cubierta y estructura en su totalidad por el propietario y/o tenedor (residente) del inmueble.

9. ÁREAS DE USO COMUNAL

Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad, y a la administración le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado. El conjunto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto, Alcantarillado y Aseo (ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE NEMOCÓN).
- Energía eléctrica (ENEL-CODENSA S.A. E.S.P.)
- Gas natural (GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A. E.S.P.)
- Telefonía (Depende de la solicitud que gestione cada propietario con el operador de su preferencia.)

9.1 PISOS

Los espacios vehiculares de parqueaderos están contruidos sobre una base de recebo y adoquín vehicular. Cada espacio de parqueo esta demarcado, cuenta con tope llantas y bordillos contra zonas verdes y peatonales.

Los senderos peatonales están contruidos sobre una base de recebo con acabado en adoquín de arcilla y bordillos en concreto. Las rampas peatonales están conformadas por concreto escobillado.

Los halls de puntos fijos presentan un enchape etrusca Sahara de Alfa y guarda-escoba en el mismo material.



Ilustración 32 - Pisos Hall de Puntos Fijos

9.2 ILUMINACIÓN

El sistema de iluminación de las zonas exteriores comunes se ha desarrollado mediante la ubicación de luminarias ornamentales que constan de un poste metálico tipo intemperie y lámparas. Todo conforme al diseño eléctrico.

9.3 CERRAMIENTO Y ACCESO VEHICULAR

El conjunto se encuentra limitado y protegido por un cerramiento en ornamentación metálica en tubo cuadrado pintado, en color negro mate en bases de concreto dentro del terreno.

El acceso vehicular del conjunto es controlado mediante una puerta metálica pintada en color negro mate. No incluye motor.

9.4 ZONAS VERDES

Las zonas verdes en el urbanismo interno comprenden los prados y jardinería del conjunto.

9.5 PORTERÍA, ADMINISTRACIÓN, LOCAL COMUNAL

El Conjunto Residencial cuenta para su funcionamiento con:

Portería: Recepción que permite y controla el acceso peatonal y vehicular con bancas corridas en concreto a la vista con perfiles en aluminio color madera. La portería está dotada con casilleros, mesón en Granito, sistema de citofonía, y panel de detección, baño enchapado en el piso con cerámica 20cm x 20cm Ref: New eco plus blanco de almagres, Combo sanitario Constructor Ref: Ecoline de corona color blanco o similar y puerta en madecor con cerradura tipo pomo y cocineta con mesón en granito y lavaplatos de empotrar en aluminio.

Administración: Oficina de administración con espacio disponible para archivo y dotada con baño privado piso con cerámica 20cm x 20cm Ref: New eco plus blanco de alfagres, Combo sanitario Constructor Ref: Ecoline de corona color blanco o similar, Incluye las incrustaciones, lavamanos de Corona y puerta en madecor con cerradura tipo pomo.

Los cuartos de basuras: cada uno cuenta con puerta metálica tipo persiana para ventilación, piso enchapado en cerámico 20cm x 20cm Ref: New eco plus blanco de alfagres, Combo sanitario Constructor Ref: Ecoline de corona color blanco, mesón en concreto a la vista, poceta en enchape, llave tipo jardín y 3 tolvas para depositar la basura desde el exterior del cuarto de basuras.

ÁREAS COMUNALES

Salón de Reuniones: Se ubica costado noroccidental junto a torre 7.

Baños: Se cuenta con baños para hombres, baños para mujeres y baño para personas con movilidad reducida.

Parque Infantil: Se entrega un (1) juego modular en madera que cuenta con: 2 columpios, rodadero y pasamanos.

Cuarto de empleados: entregado con piso enchapado en cerámico cerámico 20cm x 20cm Ref: New eco plus blanco de alfagres.

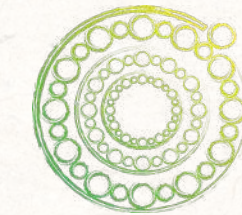
10. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE POSTVENTA

10.1 PROCEDIMIENTO

Todas las reparaciones de posventa requeridas deben solicitarse por escrito, mediante correo electrónico dirigido a la firma constructora de conformidad con el proceso que para tal fin se les indique o suministre en el momento de la entrega de Zonas Comunes.

Ingresan a la dirección web <https://casa.com.co/>





Selecciona posventas hace clic y diligencia el formulario de registro de solicitud posventa según el tipo de proyecto.

Indicando de la manera más clara posible, el daño a reparar, archivos adjuntos si requiere y el número telefónico del solicitante y/o persona a contactar de la administración según la solicitud.

Una vez recibida la solicitud, personal profesional de C.A.S.A se pondrá en contacto con el contacto de la administración para programar una revisión de los daños y proceder a su reparación de una manera ágil y oportuna, siempre y cuando las reparaciones solicitadas estén incluidas en las políticas de garantía descritas en este manual.

Cuando se haya terminado todas las reparaciones y se haya recibido a satisfacción por parte del propietario o solicitante, éste deberá firmar la orden de reparación en señal de aceptación de los trabajos.

EL CONSTRUCTOR NO ATENDERÁ SOLICITUDES VERBALES A NO SER QUE SE TRATE DE UNA EMERGENCIA MANIFIESTA.

11. GARANTÍAS

A la vivienda que usted recibe se le han hecho todos los chequeos técnicos requeridos; sin embargo, quedan pequeños detalles que se escapan 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.

Conserve siempre este manual, ya que le será útil para futuras consultas o dudas que se le puedan presentar con el transcurso del tiempo. La vivienda que usted adquirió representa su esfuerzo por un mayor bienestar, por lo tanto, deben cuidarla y darle un correcto mantenimiento; igualmente a las zonas comunes de las cuales usted puede disfrutar.

Su inmueble y los elementos que lo conforman, están respaldados por las siguientes garantías exigidas a los contratistas con póliza de estabilidad.

11.1 GARANTÍA A LA ENTREGA

En esta categoría están incluidas las reclamaciones en la apariencia de los acabados y serán atendidos siempre y cuando queden registrados en el acta de entrega del inmueble.

Esto aplica a:

- Despizados, rayones, manchas y diferencias sustanciales de color en enchapes de pisos y muros.
- Manchas, rayones y/o imperfecciones en el acabo de ventanas, barandas, griferías y cerraduras.
- Rayones, despizados, manchas y/o distorsiones en vidrios y espejos.
- Manchas, rayones, despizados y/o fisuras en mesones de granito.
- Rayones o manchas en elementos de acero inoxidable, tales como pocetas de lavaplatos.

11.2 GARANTÍA HASTA 1 AÑO

Esta garantía cubre los acabados que presenten mal funcionamiento o desgaste anormal bajo un uso adecuado de los mismos.

Estos se aplican entre otros a:

- Puertas.
- Ventanas.
- Enchapes en cerámica de pisos y muros.
- Muebles de baño y cocina.
- Cerraduras.
- Humedades causadas por daños en impermeabilizaciones de fachadas, uchas y techos.
- Falta de sello en ventanas.
- Humedades en remates de muros.
- Problemas con la instalación eléctrica (aparatos eléctricos e iluminación).
- Citofonía.
- Fugas de agua en puntos de abastecimiento o desagües.
- Fugas de gas.
- Las fisuras ocasionadas por el asentamiento de la edificación. En este caso se resanarán solamente los muros o cielos que presenten fisuras (no incluye los acabados instalados).
- Daños en las fachadas, como desprendimiento de enchapes de ladrillo o graniplast.
- Daños en los elementos de madera por presencia de hongos y/o insectos.
- Daños por defectos en la fabricación o la instalación de equipamiento eléctrico como: equipos de bombeo y lámparas.

11.3 GARANTÍA HASTA 10 AÑOS

Esta garantía aplica a la estabilidad estructural de la edificación que afecte la habitabilidad del inmueble.

11.4 GARANTÍA DIRECTA DEL PROVEEDOR

Estas son las garantías que deben ser solicitadas directamente al proveedor. Esta información es suministrada anexa al presente manual e incluye todos los aparatos eléctricos, griferías y demás equipamiento instalado en las áreas comunes.

11.5 EXCLUSIONES

Las anteriores garantías no se harán efectivas sí:

- Los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones específicas en el manual de funcionamiento.
- Ha habido modificaciones, alteraciones o reformas a los acabados, directamente efectuados por el propietario.
- En la garantía a la entrega se excluyen las variaciones de tono, patrones de vetas y asimetrías de colores en los acabados naturales como piedras, mármoles, granitos, y maderas, entre otros según aplique. Así mismo se excluyen aquellos acabados que tienen la expresa intención arquitectónica de presentar una apariencia irregular de colores y texturas, como oxidados, rústicos, abujardados, venecianos, desvanecidos, envejecidos, entre otros.

12. ADECUACIONES O REFORMAS

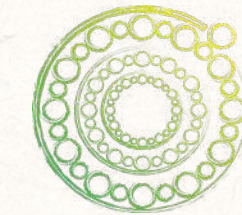
Al llevar a cabo las respectivas reformas, se le pide a usted, señor Propietario, tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Para adelantar los acabados de la vivienda el propietario deberá informar por escrito a la administración del conjunto residencial el nombre completo con el número de documento de identificación de las personas que ingresaran a realizar los trabajos respectivos.
- Adicionalmente, no se podrá almacenar ningún tipo de material en la zona vehicular, ni en el punto fijo.
- Contratar personal calificado y responsable.
- Es necesario preservar el buen aspecto y armonía del conjunto, por lo tanto, no se pueden hacer modificaciones en las fachadas, ni en la apariencia de las puertas de acceso de los apartamentos.
- Los daños, humedades y fisuras ocasionados en los apartamentos vecinos debido a reformas, son solo responsabilidad de quien ejecuta las mismas. Por lo tanto, la firma constructora no se hace responsable por estos daños.
- Los propietarios deben abstenerse de hacer excavaciones en los pisos, modificaciones en los terraplenes de las zonas verdes y con mayor razón cuando se presenten diferencias de nivel con las edificaciones vecinas, porque pueden llegar a afectarse los cimientos y fundaciones de ellas
- **NO SE PERMITE** preparar mezclas al interior del conjunto ni sobre la vías peatonales o vehiculares.
- **NO SE PERMITE** acumular material de cantera sobre la vía y andén, ya que en caso de lluvias se pueden taponar los sumideros y pozos.

- No se podrán intervenir ni modificar las redes eléctricas o de lo contrario perderán la garantía.
- Los desagües de lavaplatos, lavadero, lavadora, lavamanos, sanitarios, duchas y sifones de piso son para desechar líquidos no abrasivos. No es permitido desechar sólidos por estas tuberías, lo anterior para evitar taponamientos.
- El gabinete de contadores de agua es de uso exclusivo de la empresa prestadora del servicio Aseo (**ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE NEMOCÓN**).

Al momento de realizar la instalación de enchape en pisos se debe tener en cuenta:

- Se debe instalar el enchape dilatado con respecto a los muros para que este tenga un mejor comportamiento al momento de presentarse asentamientos.
- Los muros se entregan con bloque a la vista deben ser limpiados con un trapo húmedo. Para mejorar la adherencia del material para pañete, se recomienda zafarriar y esperar el tiempo requerido para el secado.
- No se deben sellar los muros con lacas esto bloquea la exudación del ladrillo.
- Los muros que se entregan en concreto a la vista si los va a pañetar; no los pique para lograr mejor adherencia, para pañetarlos aplique un producto aditivo.
- En el mercado usted podrá encontrar productos que le permiten estucar sobre superficies lisas en concreto y mampostería.
- Se debe evitar lavar directamente en duchas, lavaderos, lavaplatos y lavamanos las herramientas para evitar taponamientos de las tuberías lo mismo que arrojar residuos de pintura.



- De igual forma no se debe arrojar ningún tipo de desecho, escombros, objetos y otros al ducto de ventilación de las áreas de servicio.
- Se recomienda proteger junto con la administración del conjunto las escaleras del punto fijo con el fin de no maltratarlas en los trasteos que se realicen o en las futuras reformas que puedan realizar los propietarios.
- Se recomienda guardar una uniformidad en las rejas de seguridad de los inmuebles con el fin de conservar una imagen uniforme de las fachadas, además deben ser instaladas por la parte interna del apartamento previamente aprobado por la copropiedad.

Nota: Los planos récord del proyecto reposarán en la administración del conjunto, para su consulta.

13. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

RESUMEN DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El reglamento de propiedad horizontal tiene por objeto someter al conjunto al régimen de propiedad horizontal contenido en la ley 675 del 2001, para tal efecto se ocupa de:

- Determinar los bienes de propiedad privada, así como los bienes de propiedad común del Conjunto.
- Determinar la participación en la Copropiedad y el pago de expensas comunes.
- Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios del Conjunto.
- Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la propiedad horizontal.
- En este sentido es de resaltar las dos clases de bienes del Conjunto los cuales son:

Bienes Privados o de Dominio Particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de la copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública a través de zonas comunes para el desarrollo de este proyecto serán los apartamentos.

Los Bienes Privados o de Dominio Particular que conforman la Copropiedad, se identifican según su descripción por sus especificaciones de cabida superficial, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento.

Bienes Comunes: Partes de la Copropiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en común y pro indiviso 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.

DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Son derechos de los propietarios:

1. Cada propietario tendrá sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagró la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001.
2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y por este Reglamento.
3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
5. Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto.
7. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes de unidades privadas, las siguientes:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las unidades del CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto Residencial o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
3. El propietario, en el último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. El propietario tampoco puede en el primer piso adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
4. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

PARÁGRAFO. - Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado.

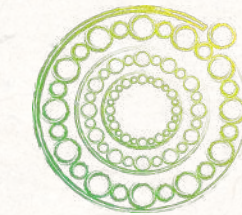
5. Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
6. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
7. Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente a su unidad privada y de los bienes comunes de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.
8. Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.
9. Cuando las autoridades de higiene lo estimen conveniente se debe comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa e implementar las medidas pertinentes
10. Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
11. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su Unidad Privada.
12. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.
13. Las señaladas en el artículo 18 de la ley 675 del 03 de agosto de 2.001 y las demás que impongan los comités de convivencia o la asamblea general de copropietarios con el lleno de los requisitos de ley.

PROHIBICIONES APLICABLES A LOS COPROPIETARIOS, POSEEDORES Y TENEDORES DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO

Los copropietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas a cualquier título, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

A. En relación con las Unidades de dominio Privado, está prohibido:

1. Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento: y celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.
3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
4. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, salvo que se encuentren autorizados por la Asamblea.
5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o cualquiera que represente peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso



de estas estufas, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.

6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.

7. Utilizar las ventanas o halles para colgar ropas, tapetes, etc.

8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

9. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión.

10. Destinar las Unidades Privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes del CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ y aún a los demás ocupantes de la unidad privada.

11. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los inmuebles.

12. Los propietarios, en la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.

B. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.

2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, bullicio o que perturbe su uso o destinación.

3. Colocar avisos o letreros en las fachadas y ventanas de la edificación.

4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

5. Usar los sitios de circulación para estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.

6. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

7. Usar las zonas de estacionamiento y de circulación como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

8. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos.

9. Instalar cualquier tipo de antena de radio aficionado o radar, toda vez que estos interfieran las comunicaciones de las Unidades Privadas.

10. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración.

11. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o entrada de los inmuebles.

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

Mientras la Asamblea General de copropietarios o la persona jurídica no elija al administrador del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ**, ejercerá como tal el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del fideicomitente promotor como administrador provisional. El Fideicomitente y constructor del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ** informarán por escrito a todos los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ**, para que la Asamblea General de Copropietarios se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el fideicomitente promotor nombrará al administrador definitivo.

PARTICIPACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Cada propietario o tenedor estará obligado a contribuir con el pago de las

expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima del seguro de incendio, en proporción al Coeficiente Provisional de Copropiedad establecido en cada momento, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Existirá solidaridad entre el propietario y tenedor o también entre el propietario anterior y el nuevo propietario respecto a las expensas comunes no pagadas por el primero en el momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

La dirección y administración de la Persona Jurídica de la Copropiedad materia del presente Reglamento, son los siguientes:

- Asamblea de Copropietarios.
- Consejo de Administración.
- Administrador.
- La Copropiedad podrá tener un Auditor o Revisor Fiscal si la Asamblea lo elige con las mayorías previstas en este Reglamento.
- Se elegirá también un Comité de Convivencia para la solución de conflictos en los términos del art. 58 de la ley 675 del 03 de agosto de 2001.

Asamblea general de propietarios

La Asamblea General de copropietarios, la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta Ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran la Copropiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ** tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien de dominio privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes de la Copropiedad.

Consejo de administración

Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación el Consejo de Administración para la persona jurídica, el cual estará integrado por lo menos por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes o delegados numéricos, los cuales deberán ser copropietaria o mandatarios de personas titulares del dominio.

Nota: Si la Asamblea de Copropietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso sólo podrá ser decidido antes de su integración anual.

Nota: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común de la persona jurídica, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

Administrador

La representación legal de la persona jurídica y la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA XOAKÁ** corresponderán al administrador designado por la asamblea general de propietarios.

Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, y desde la culpa leve ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

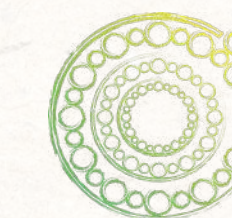
Revisor Fiscal

La copropiedad podrá contar con un Revisor Fiscal, por ser una copropiedad de solo vivienda como lo establece la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) de libre nombramiento y remoción por la Asamblea General de Copropietarios para períodos de un año.

El REVISOR O AUDITOR no podrá ser miembro del Consejo de Administración ni pariente de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los negocios del Administrador, y no podrá ser copropietario del inmueble.

Debe ser Contador Público titulado con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores.

Lo invitamos a leer el articulado de propiedad horizontal del Conjunto para tener un mayor conocimiento del mismo.



14. DIRECTORIO DE ORGANISMOS DE EMERGENCIA

Alcaldía Municipal de Nemocón

Calle 3 N° 3-21 Palacio Municipal
Teléfono Conmutador: 3176394003
Teléfono móvil: 3176394003
Correo institucional: contactenos@nemocon-cundinamarca.gov.co

Acueducto Alcantarillado y Aseo de Nemocón.

Calle 3 N° 3-21 Palacio Municipal
Teléfono Conmutador: 3176394003
Teléfono móvil: 3176394003
Correo institucional: contactenos@nemocon-cundinamarca.gov.co

Gas Natural Cundiboyacense S.A. E.S.P.

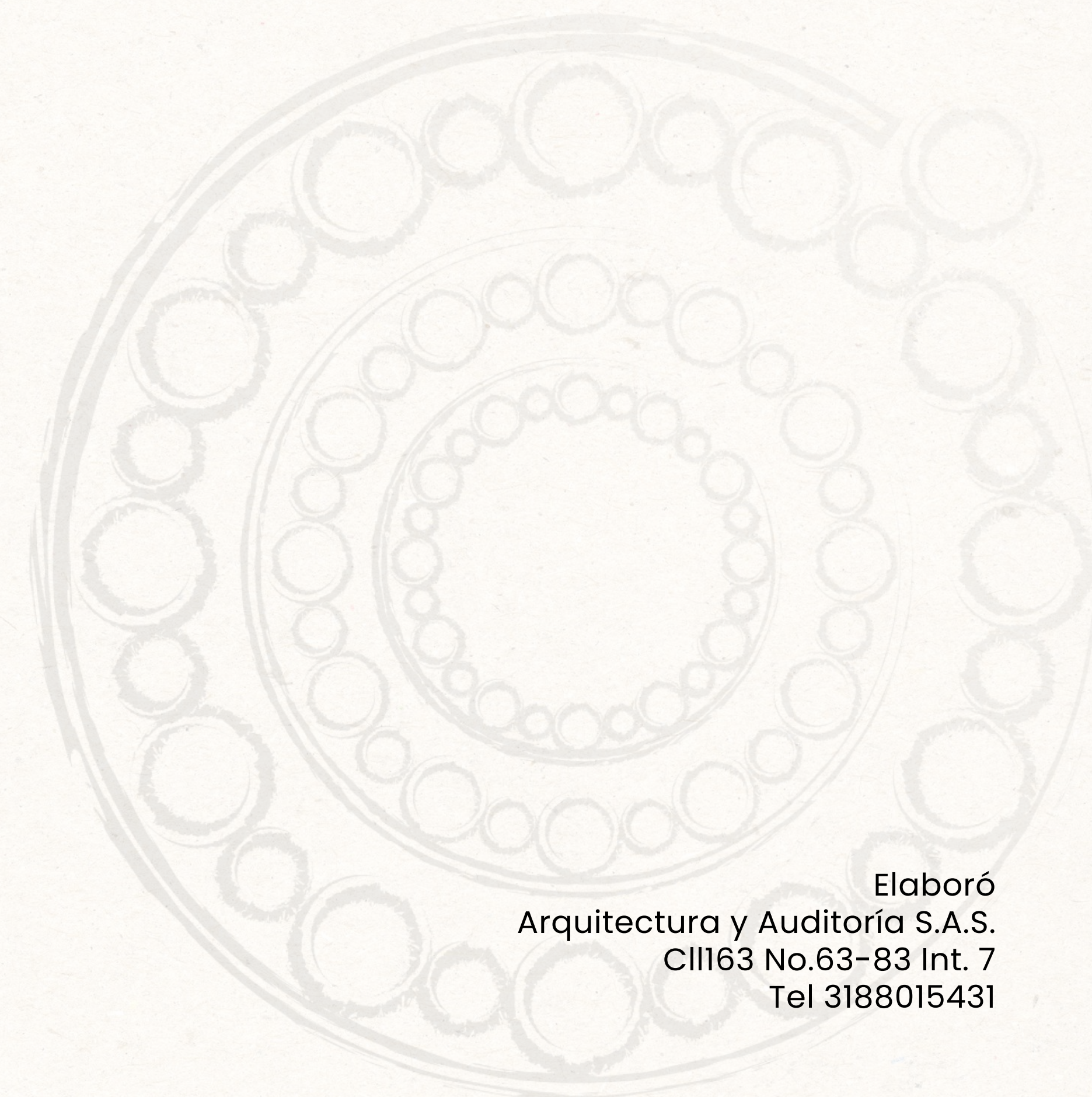
Zipaquirá: Carrera 21 No 8-42 (locales 1 y 2) Centro Comercial Megacity
Línea de Atención al cliente: 01 8000 942 794
Línea de emergencias: 164 / 01 8000 919 052

Estación de Policía Nemocón

Carrera 4 # 2 - 28 Barrio Centro
Correo: decun.enemocon@policia.gov.co

Enel Codensa S.A. E.S.P.

Línea 115 para los casos de emergencias y fallas técnicas.
Línea gratuita: 01 8000 912 115
Teléfono: 7115115



Elaboró
Arquitectura y Auditoría S.A.S.
Cll163 No.63-83 Int. 7
Tel 3188015431