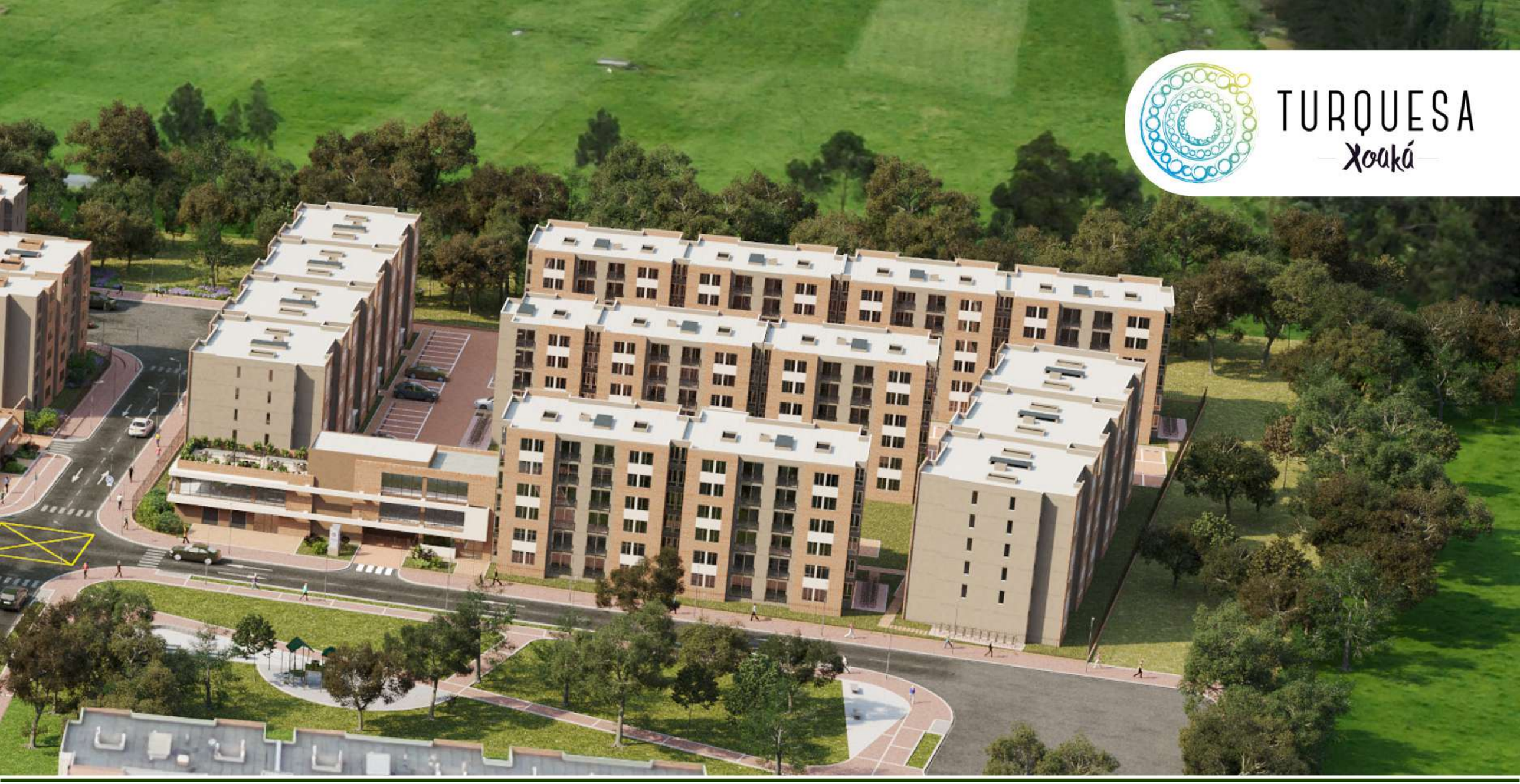


akila
Experiencias Inmobiliarias

Manual de propietario

CONTENIDO

BIENVENIDA....3
1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO DE VIVIENDA....5

2. ASPECTOS JURÍDICOS....9

3. ENTIDADES PARTICIPANTES....10

4. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES....11

5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO....11
- 5.1. CIMENTACIÓN....14
- 5.2. ESTRUCTURA....15
- 5.3. CUBIERTAS TORRES DE APARTAMENTOS....15
- 5.4. FACHADA....16
- 5.5. PINTURA....17

6. ÁREAS DE USO COMUNAL....18

7. SERVICIOS PÚBLICOS....19
- 7.1 INSTALACIONES HIDRÁULICAS....19
- 7.2MEDIDOR....20
- 7.3 RED DE AGUA FRÍA....20
- 7.4 RED DE AGUA CALIENTE....20
- 7.5 DESAGÜES DE AGUAS SERVIDAS....21
- 7.6 DESAGÜES DE AGUAS LLUVIAS....21

8. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Y RED CONTRA INCENDIOS....22

9. SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS....23

10. INSTALACIONES DE GAS NATURAL....24

11. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES....26
- 11.1. GRUPO DE MEDIDA DE ENERGÍA....26
- 11.2. ARMARIO DE MEDIDORES....26
- 11.3. RED DE COMUNICACIONES....27
- 11.4. CONEXIÓN PARA TELEVISIÓN....28

12. ESPECIFICACIONES DE APARTAMENTOS....29
- 12.1. PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO....29
- 12.2. MUROS....29
- 12.3. PLACAS O CIELO RASOS....30
- 12.4. ENCHAPES....30
- 12.5. COCINA Y ZONAS DE ROPAS....31
- 12.6. LAVADERO....32
- 12.7. REJILLA DE VENTILACIÓN....32
- 12.8. GRIFERIA LAVAPLATOS Y LAVADERO....33
- 12.9. APARATOS SANITARIOS E INCRUSTACIONES....33
- 12.10. CARPINTERÍAS....34

13. ADECUACIONES PERMITIDAS....36
- 13.1. REMOSIÓN MURO DIVISIÓN SALA / ALCOBA....36
- 13.2. ADECUACIÓN DE SEGUNDO BAÑO....37

14. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS....42

15. GARANTÍAS....43

16. EXCLUSIONES....44

17. ADECUACIONES O REFORMAS....45

18. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZANTAL....46

19. DIRECTORIO DEPENDENCIAS MUNIPALES Y DE EMERGENCIA....52

BIENVENIDOS A SU NUEVO HOGAR

Apreciado propietario

AKILA SAS Y LA COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. les dan un caluroso abrazo de bienvenida a usted y a su familia, felicitándolos por la adquisición de su apartamento en el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL TURQUESA - XOAKÁ, deseándoles lo mejor.

El objetivo general de este manual es darle a cada propietario los conceptos adecuados de uso y mantenimiento de todos los elementos que componen su apartamento. Como objeto material, los apartamentos sufren deterioro con el paso del tiempo, por uso y por la acción del medio ambiente, por lo tanto, se debe cuidar el inmueble en forma constante para mantenerlo 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 del conjunto, sus acabados y sus equipos que también son de su propiedad.

Los elementos que hayan sido modificados por los ocupantes de inmueble, o por los propietarios, o por la administración del conjunto, no serán responsabilidad del constructor del proyecto.

Inmediatamente reciba su inmueble, le recomendamos cambiar las guardas de la cerradura de la puerta de acceso de su apartamento, toda vez que estas han estado disponibles para el uso de todo el personal vinculado directa e indirectamente al proyecto. Puede también instalar seguridad adicional, pero está terminantemente prohibido alterar diseño y color original de la puerta en su cara externa.

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.

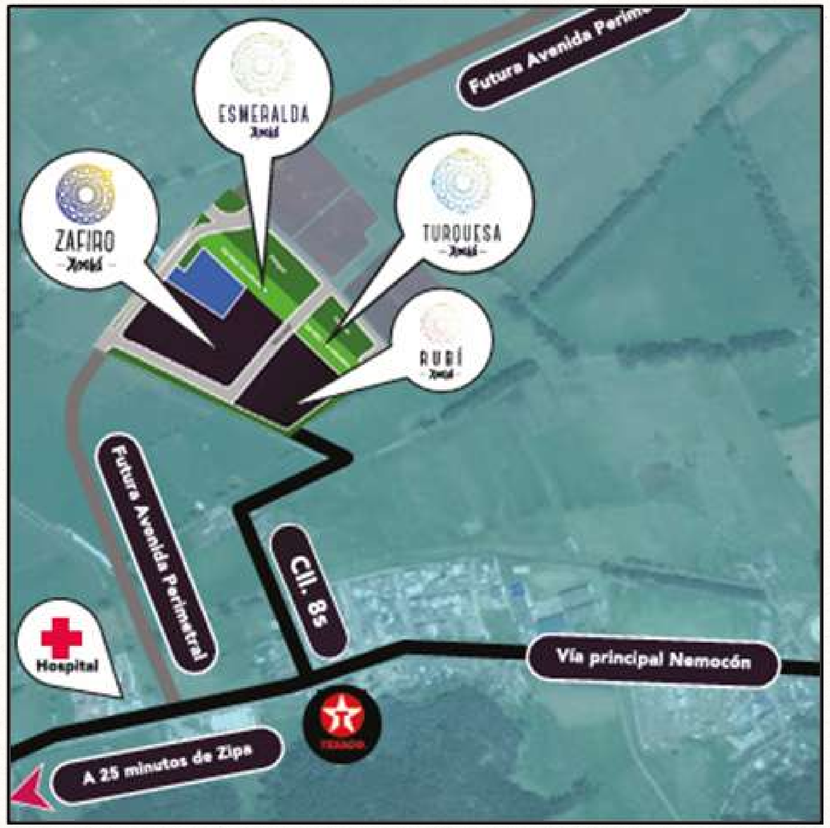


Ilustración 1 - *Localización TURQUESA - XOAKÁ*

El Conjunto residencial TURQUESA, se encuentra localizado en la zona urbana del municipio de Nemocón - Cundinamarca, con conexión vial a la capital del país. El conjunto se encuentra ubicado Lote San Rafael Arcángel (Manzana 1) de la Urbanización XOAKA en la Calle 7 sur N°7-14.

Se construyó en etapas las cuales se integrarán en una sola copropiedad horizontal. Dentro del desarrollo urbano general del predio total se prevén cesiones en zonas verdes y vías.

1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO DE VIVIENDA

Turquesa se compone de 16 torres de apartamentos de 6 pisos de altura, 15 de las cuales, son de 4 apartamentos por piso, y una torre con 2 apartamentos por piso, para un total de 372 apartamentos. Existen tres tipologías de apartamento; A - A1 y B; un punto fijo compuesto por hall y escaleras, en sus zonas comunales del hall se ubicarán los medidores del servicio de acueducto, de energía y de gas natural, también se encuentran en cada piso, un detector de humo, una sirena, un extintor de fuego portátil y una válvula de uso exclusivo del cuerpo de bomberos para la conexión de manguera.

Turquesa cuenta con un edificio comunal que cuenta en cada piso con:

Piso 1: Recepción para el control de acceso peatonal y vehicular, dispone de casilleros para los apartamentos, servicios (baño y cocineta), amplio hall de acceso con área de espera, oficina para administración con baño, y espacio para archivo, zona coworking, cuarto de basuras, cuartos técnicos, cuarto de empleados y punto fijo conformado por escaleras y ascensor de tres (3) niveles o paradas.

Piso 2: Amplio salón de reuniones 1 con cocineta y balcón, salón multifuncional con: ludoteca, sala interactiva y área de juegos dotada, depósito y balcón, baño para mujeres, baño para hombres y baño para personas con movilidad reducida.

Piso 3: Amplio salón de reuniones 2 con cocineta y depósito, un baño familiar y terraza BBQ descubierta con vista contemplativa.

En el espacio de circulación vehicular se ubicará el tanque subterráneo de reserva con cuarto de bombas y cuarto para planta de emergencia.

Ilustración 2 – *Plano general del conjunto.*

En las zonas comunes se encuentran senderos peatonales, un módulo de juego infantil, áreas verdes, 373 bicicleteros, 37 parqueaderos para motos, 130 parqueaderos para automóviles, donde 37 son para visitantes, 4 de estos son para personas con movilidad reducida (PMR) y 93 parqueaderos comunales para residentes. Todo el proyecto Cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y gas natural, con instalaciones avaladas por parte de las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos.

El proyecto se adelantó con un cronograma organizado en 3 etapas de construcción así:

CONSTRUCCIÓN	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3
Torres vivienda	Torres 1,2,16,15,10,9	Torres 3,4,5,6,11	Torres 7,8,12,13,14
Edificio comunal (Portería, Administración, Salones y terraza BBQ 3 niveles)	✓		
Parqueaderos carros	✓	✓	✓
Parqueaderos Motos		✓	✓
Bicicleteros	✓	✓	✓
Senderos peatonales y zona verde	✓	✓	✓
Tanque de reserva y tanque de red contra incendio	✓		
Cuartos técnicos	✓		
Módulo de juego infantil	✓		

TIPOS DE APARTAMENTOS

TIPO DE INMUEBLE	M² área privada	M² área construida	Balcón / Terraza	M² Patio (Z.C.U.E)	Cantidad de apartamentos
TIPO A (Piso Tipo)	47,69	52,08	0	0	310
TIPO A1 (Piso 1)	47,69	52,08	2,49	1,66	31
TIPO B (Piso 1)	44,46	48,74	1,71	1,66	31
TOTAL					372

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTO TIPO A

Ilustración 3 - *Distribución Tipo A y ejemplo de apartamento amoblado*

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTO TIPO A1

Ilustración 4 - *Distribución Tipo A1 y ejemplo de apartamento amoblado*

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTO TIPO B

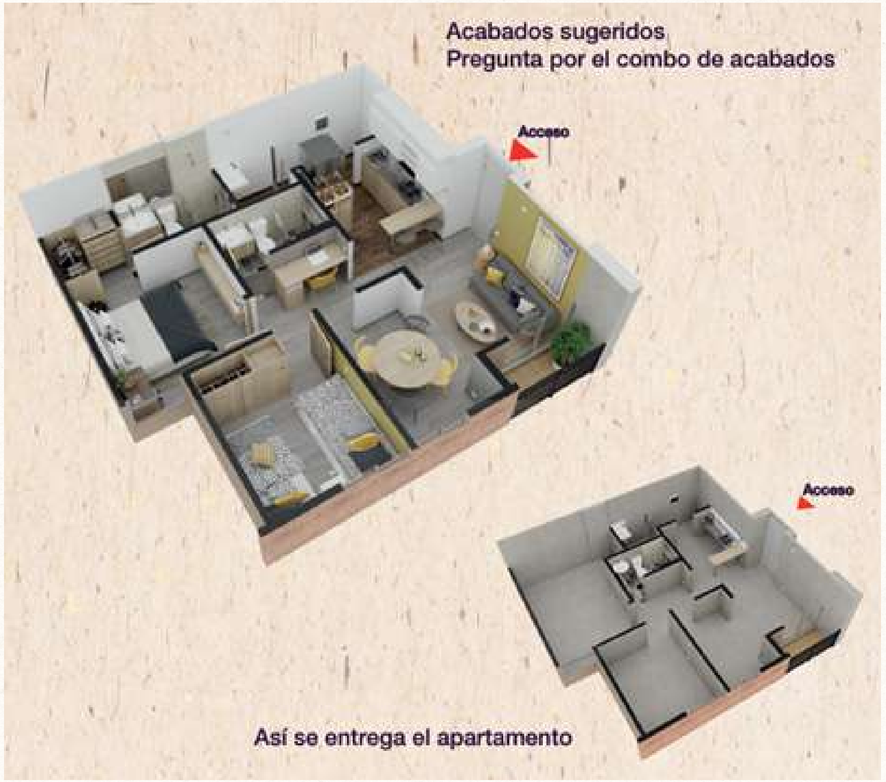


Ilustración 5 - *Distribución Tipo B y ejemplo de apartamento amoblado*

TIPO Y CANTIDAD DE PARQUEADEROS

TIPO	Cantidad	
Total parqueaderos automóviles	130	
Parqueaderos Comunales (1 cada 4 viviendas)	93	
Parqueaderos Visitantes (1 cada 10 viviendas)	33	37
Parqueaderos para personas con movilidad reducida (1 por cada 30 parqueaderos - incluidos en visitantes)	4	
parqueaderos motos	37	
Bicicleteros	373	

2. ASPECTOS JURÍDICOS

Este manual, contiene un resumen básico de la ley y normas generales que regulan los derechos, deberes, interacción y obligaciones que tienen cada uno de los propietarios, para el funcionamiento adecuado y manejo armónico de la copropiedad, así como también para el logro de la sana convivencia dentro de la agrupación de vivienda.

El conjunto residencial TURQUESA, está cobijado por el régimen de propiedad horizontal, norma regulada por la ley 675 de 2001. Una vez gestionada la personería jurídica, surge el CONJUNTO TURQUESA, como un ente de propietarios de unidades privadas independientes, pero que pertenecen a un mismo edificio o conjunto residencial.

OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS COMPRADORES

En virtud que los apartamentos se transfieren a los COMPRADORES a título de compraventa, en un proyecto de vivienda cobijado por el Régimen de Propiedad Horizontal, EL(LOS) COMPRADOR(ES), sus sucesores en el dominio y los ocupantes a cualquier título están obligados a destinar los inmuebles única y exclusivamente a uso residencial, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

3. 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 HIDRÁULICO, SANITARIO Y GAS
PLINCO S.A.
Calle 82 # 18-24 of. 401
Teléfonos: 601 7944290 - 311 4622081
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 - TURQUESA XOAKÁ				
Descripción	**Contratista**	**Dirección**	**Correo Electrónico**	**Teléfono**
Equipo bombas suministro y Red Contra Incendios	IHM IGNACIO GOMEZ	Av. Cra 45 No. 122-12 Bogotá	malopez@igihm.net	6121288
Planta Eléctrica de emergencia	DIESELECTROS ANTIOQUIA S.A.S	Cra 43 A # 27 A SUR 86 Envigado	normanvillamizar@dieselectrosantioquia.com	2948444
Sistema detección y Alarma contra fuego y Sistema Citófonos.	HP TECNOLOGIA Y COMUNICACIONES S.A.S	Cl. 74 No 15 - 80 oficina 101 Bogotá	asistente@hptecnologia.com.co	4301302
Lavado, Hidrofugado Fachadas y Ventanas	REMATES Y ACABADOS VARGAS S.A.S	Cl. 35 A #77-17 sur Bogotá	josenairovargas@gmail.com	3142027170
Puertas Corta Fuego	ARQUINDOOR LTDA	Cra. 26 63-72 Bogotá	comercial@arquindoor.com	2111910
Impermeabilización Cubiertas planas	AQUATRO ARQUITECTURA SASYDROTECH OBRAS CIVILES SA	Cl 55 # 30 - 27 OF 404 Bogotá	aquatroarquitecturasas@gmail.com	3138017362
Red Hidráulica, sanitaria y Gas	INNOVACIÓN E INGENIERÍA HIDRÁULICA SAS	Cl. 106A 54-40 Bogotá	contabilidad@innovacionhidraulica.com	4674349
Redes Eléctricas y Comunicaciones	AMPERTEC SAS	CL 3 # 19 - 45 OFICINA 202	ampertec.sas@gmail.com	3136792181
Eléctricos y Ductos de Seguridad	COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS SA	Cra. 5 71-45 Bogotá	giovanna.guerrero@casa.com.co	2369056
Inspección RETIE	SERVIMETERS SA	Cra. 20 C 74 A 10 Bogotá	natalia.ospina@servimeters.com	2100833
Ventanas Aluminio	INDUSTRIAS DE ALUMINIO ARQUITECTÓNICO Y VENTANERÍA SA	Cra. 48A 57S 30 Sabaneta	alco@alco.com.co	317 5047548
Ventanas Aluminio	ALCO SAS	Cra. 48A 57 Sur 30 Sabaneta	alcoserviciosconstruccion@alco.com	4483377

LISTADO DE PROVEEDORES - TURQUESA XOAKÁ				
Descripción	**Contratista**	**Dirección**	**Correo Electrónico**	**Teléfono**
Mampostería, Pañetes	CONSTRUIR FUTUROS ROJAS PITA S.A.S.	CLL 158 A # 8 D 90 PISO 3Bogotá	construirfuturosrojaspita@gmail.com	3138577122
Bases, piso, enchape	OMC CONSTRUCCIONES S.A.S	CRA 81 H # 73 F 36 SUR	octaviomorenoca@gmail.com	7777968
Carpintería MDF	KALS DESIGN S.A.S	Vereda Roble Sur Finca el Recuerdo - Gachancipa	comercial.kalsdesign@gmail.com	3112109156
Estructura torres	ARDINGCO SAS	Cra. 77 78-20 Bogotá	ardingcos@gmail.com	4731100
Estructura Tanque y edificios Comunes	ARDINGCO SAS	Cra. 77 78-20 Bogotá	ardingcos@gmail.com	4731100
Mesones de Cocina	ACANTHUS SAS	Cra. 36 65-09 Bogotá	acanthus_sas@hotmail.com	4938596
Piso Laminado	ENOBRA & ACABADOS S.A.S	Cra. 70 Nº49-57 Bogotá	fabianenogra@gmail.com	3178529527
Superboard, Pintura	DISTRIBUCIONES ECOTERRA SAS	CLL 130 F No 91-91	distribucionesecoterra@gmail.com	3143369456
Estructura Metálica cubierta Portería, Cuartos Técnicos	METALVIDRIOS VERTICE S.A.S	CLL 40 # 8 - 26Bogotá	peralta5918@hotmail.com	7824512
Carpintería Metálica	NOVALASER SAS	Av. Carrera 22 # 51-75 Bogotá	diegofman@yahoo.com	3134009400
Espejos, Vidrios gabinetes				
Grifería	SURTIRMAYORISTA	Autopista vía Btá Siberia km 1	cony@surtir.co	3214795069
Estufas	SOCODA	Cra. 48 14-128 Medellín	alejandra.hernandez@socoda.com.co	4481144
Lavaplatos Acero Inoxidable	SOCODA	Cra. 48 14-128 Medellín	alejandra.hernandez@socoda.com.co	4481144

LISTADO DE PROVEEDORES - TURQUESA XOAKÁ				
Descripción	**Contratista**	**Dirección**	**Correo Electrónico**	**Teléfono**
Cerámica	INDUSTRIAS LA ROCA	Cl. 30 55-122 Medellín	alvaro.uribe@roca.com.co	3501100
Enchape Puntos Fijos	ALFAGRES	Cra. 64 42-97 Bogotá	gloria.penagos@alfa.com.co	3311515
Rejillas Plásticas y Tapa Registros	SIPLAS	CIR. 6 66B-121 Medellín	Ventasbogota@silplas.com.co	4444229
Ladrillo Prensado	TABLEGRES	Km 6 Vía Zipaquirá	jairoedominguez@yahoo.es	091 8502299
Cerradura Baños				

5. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

5.1 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 cm de espesor, apoyada sobre rellenos en subbase granular y rellenos seleccionados, los anteriores soportados sobre un conjunto de columnas vibradas.

La cimentación del edificio comunal 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 placa maciza en concreto, impermeabilizada.

Ilustración 6 - *Vista etapa de construcción*

5.2 ESTRUCTURA

La estructura de las torres es un sistema de muros en concreto industrializado tipo forza 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, 15, 20 y 25 cm en concreto reforzado.
- Placa de entrepiso aérea, con espesor de 10 cm.

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

Los muros y placas de las torres hacen parte monolítica del sistema estructural, por tal razón no deben ser modificados ni parcial, ni totalmente, está terminantemente prohibido hacer aberturas, vanos, regatas o demoliciones totales o parciales, 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 las placas, techos, muros, antepechos: ya que la modificación de cualquier elemento ocasionará serios problemas en la estabilidad estructural de su apartamento, inmuebles vecinos, la torre y su entorno.

Antes de adelantar cualquier adecuación al apartamento, se debe informar a la administración del conjunto, para su aprobación. Según el alcance de la adecuación.

La administración está en la obligación de permitirle consultar a los propietarios la planimetría, el conjunto cuenta con todos los planos arquitectónicos, de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, gas y estructurales del proyecto.

Las fisuras leves que aparecen en los muros no son indicios de fallas estructurales, se deben a asentamientos propios de las torres y cambios bruscos de temperatura en la madrugada.

5.3. CUBIERTAS TORRES DE APARTAMENTOS

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 foil de aluminio de 3 mm.

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

- Para que la cubierta permanezca en buenas condiciones a lo largo de su vida útil, es importante que todo mantenimiento y reparación lo adelante la Administración, sea con personal técnico especializado preferiblemente avalado por el proveedor y de acuerdo con las recomendaciones dadas en este manual.
- 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 impermeabilizado.
- Se debe tener cuidado en las labores de mantenimiento en no utilizar herramientas que puedan perforarla, o dañar la impermeabilización y que pueden causar 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 1,50 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 o la definitiva no se hacen responsables si los propietarios y/o residentes infringen esta resolución 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.

5.4. FACHADAS

Las fachadas de las torres están compuestas por mampostería a la vista en ladrillo tolete extruido de la empresa Tablegres, impermeabilizado e hidrófugo con Sika 10 transparente. También la componen muros en concreto reforzado cubierto con Graniplast Fachada: Café caramelo, Antepechos: Gris cálido. Los muros en ladrillo no hacen parte del sistema estructural principal de la edificación, sin embargo, está prohibido perforar, alterar o modificar cualquiera de los muros de fachada.

También hacen parte de la fachada: las ventanas, placas, y rejillas de ventilación, ninguno de estos elementos debe ser reemplazado o modificado sin la autorización de la administración, su mantenimiento exterior está a cargo de la Administración.

Ilustración 7 - *Fachada torre de apartamentos*

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

Sr. Propietario, residente o usuario:

- Eventualmente la aparición de fisuras leves en los muros internos y en fachada, en la intersección entre muros y techos, o en la unión de materiales diferentes como concreto y ladrillo. Las fisuras pueden aparecer debido a agentes externos como; vibraciones, sismos, cambios térmicos, construcciones vecinas, trabajos en el mismo inmueble, asentamientos calculados y previstos de la estructura, humedad relativa, etc.
- Se recomienda un mantenimiento de los acabados al menos cada dos años, donde se han de sellar las fisuras para evitar degradación en los materiales.

5.5. PINTURAS

Los muros en concreto de la fachada están recubiertos con graniplast Fachada: Ref. TR140-D café caramelo, Antepechos: Ref. TR138-T Gris cálido. El acabado de muros al Interior de las torres es pintura color champagne y el techo tiene acabado en carrasplas blanco.

En los puntos fijos de las torres, los ductos se construyeron con placas de super board, con acabado en pintura color champagne.

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

Cada Año

- Para el mantenimiento, revisar el estado de conservación para detectar anomalías o desperfectos como rayaduras, fisuras, desprendimientos del soporte base o posibles manchas, Limpieza con un paño ligeramente húmedo al menos cada año.
- Si la pintura ha perdido color y se requiere mantenimiento, se recomienda aplicar una o dos capas de pintura vinílica de igual calidad.

6. ÁREAS DE USO COMUNAL

Las zonas comunes pertenecen a todos y cada uno de los propietarios, en consecuencia, corresponde a todos los residentes velar por su buen uso. La administración estará pendiente de realizar oportunamente el mantenimiento preventivo adecuado.

Parqueaderos y senderos peatonales: Están construidos sobre una base de material granular compactado y adoquín, cada cupo de parqueo cuenta con tope llantas.

Módulo juego Infantil: Se entrega un juego modular en madera que cuenta con: rodadero y dos columpios, piso en caucho reciclado coloreado.

Salón: El salón de reuniones se entrega con piso en gres y muros en ladrillo a la vista. Está dotado con cocineta que cuenta con mesón y salpicadero. lavaplatos en acero inoxidable.

Terraza BBQ: Se entrega con piso en gres y muro bajo en ladrillo a la vista. Mesón en granito, con lavaplatos en acero inoxidable y parrilla para asados.

Baños edificio comunal: Se cuenta con baños mixto para mujeres y hombres, familiar y baño para personas con movilidad reducida, enchapados en cerámica, mampostería a la vista, en zonas húmedas enchape cerámica color blanco, aparatos sanitarios, y orinal blanco, mesón y salpicadero en granito, divisiones de baños en acero inoxidable, espejo calidad nacional Peldar.

Cuarto de Basuras: Se entrega con piso en cerámica blanca, muros en enchape blanco. Poceta lava traperos y llave tipo jardín.

Escaleras torres de apartamentos: Se entrega con baranda y pasamanos, Muros pintados. Techo en carraplast, Huellas y contra huellas en concreto a la vista.

Ilustración 8 - *Hall puntos fijos torre apartamentos*

Corredores torres de apartamentos: Con piso en tableta gres con guarda escoba. Muros concretos y pintura. Techo en carraplast.

Urbanismo Exterior: Al exterior del conjunto, las áreas de cesión, como vías, zonas verdes, andenes, parques y paisajismo están construidas según diseños.

7. SERVICIOS PÚBLICOS

El conjunto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto (Empresa de Servicios Públicos de Nemocón E.S.P.)
- Alcantarillado y Aseo (Empresa de Servicios Públicos de Nemocón E.S.P.)
- Energía eléctrica (ENEL)
- Gas natural (GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A. E.S.P.)
- Telefonía (Depende de la solicitud que gestione cada propietario con el operado de su preferencia.)

7.1. INSTALACIONES HIDRÁULICAS

ACOMETIDA / SUMINISTRO

El suministro de agua potable del conjunto TURQUESA proviene de la red principal del sector, a la cual se conecta la acometida general que abastece al conjunto, cuenta con un medidor general totalizador. A través de la red principal, se conduce al tanque de almacenamiento y al tanque para el sistema de la red contra incendio.

Ilustración 9 - *Extintor portátil en punto fijo*

7.2.MEDIDOR

Ilustración 10 - *Medidor de acueducto.*

Los medidores de agua son homologados por la empresa de ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE NEMOCÓN, con certificado de Calibración por la AQUATUBOS S.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.

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.

7.3. RED AGUA FRÍA

La red interna de distribución de agua dentro de cada apartamento está construida en tubería PVC Presión 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 ¼" hasta 1½" en recorridos horizontales y en diámetro de ½" para el suministro de cada aparato.

7.4. RED DE AGUA CALIENTE

Cada apartamento cuenta con una red para agua caliente para la ducha, disponible una vez el propietario instale un calentador de paso a gas. La red parte del punto de conexión para el calentador a gas con puntos de conexión ubicados en la zona de ropas y hasta los puntos de ducha del baño social y punto disponible para desarrollo futuro del baño en la alcoba; (La grifería del lavamanos y lavaplatos es de llave individual con disponibilidad solo de agua fría).

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

Ilustración 11 - *calentador de agua a gas*

LA CONSTRUCTORA NO SUMINISTRA EL CALENTADOR, el propietario lo puede instalar por su cuenta. Por razones de seguridad, este tipo de calentador deberá tener desfogue obligatoriamente hacia el vacío del patio de la torre, el cual debe conectarse al ducto en lámina galvanizada instalado para tal fin. Durante el proceso constructivo se dejó un pase en el muro para esta labor. **(CALENTADOR DE PASO TIRO NATURAL CAPACIDAD DE 10 lts)**. La empresa de gas suministra el calentador por comodato y el propietario decide si lo conserva o no.

IMPORTANTE: Cualquier reparación o modificación en la red hidráulica deberá ser realizada por una personal competente y consultando previamente los planos que pueden consultarse en la administración.

7.5. DESAGÜES DE AGUAS SERVIDAS

Todas las redes internas de desagüe en cada apartamento instalado en tubería PVC sanitaria con diámetros de 2” y 4”, cuenta con su respectiva re-ventilación de 2” y 3” cumpliendo con los requisitos de instalación del fabricante

Las redes de desagüe internas descargan a bajantes de aguas negras (B.A.N.) más cercana, instaladas en tubería PVC Sanitaria de 4”; a estas bajantes se conectan tubos de ventilación de 2” y 3” que llegan hasta la cubierta de cada torre.

Las bajantes de aguas negras descargan en cajas de inspección exclusivas de aguas residuales, y de allí pasan a redes que desaguan en colectores principales construidos en vía pública, el diámetro de estos va desde 4” a 8” en tubería PVC.

7.6. DESAGÜES DE AGUAS LLUVIAS

La red de aguas lluvias del proyecto está constituida por una serie de bajantes en PVC Lluvias de 3” y 4” que recorren cada torre desde la cubierta hasta el primer piso. Las bajantes recogen el agua lluvia de la cubierta de cada torre y edificio comunal, mediante los desagües previstos en las mismas. Todas estas bajantes de aguas lluvias llegan hasta primer piso y son conducidas a las cajas de inspección exclusivas de aguas lluvias, ubicadas al exterior de las torres y posteriormente son conducidas a los colectores ubicados sobre el andén exterior y de allí conectados a la red pública del municipio.

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

Señor propietario, residente o usuario:

- Cualquier tipo de humedad, 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, depende del correcto uso que se dé a todos cada uno de los aparatos conectados a desagües.
- Se recomienda arrojar agua por los sifones de piso, para mantener el sello

hidráulico del sifón, con mayor frecuencia en épocas de verano y en sitios donde haya lugar a mucha evaporación, con el objeto de evitar salida de mal olor a través de las rejillas.

- Las rejillas de pisos en baños se deben mantener siempre limpias y libres de cualquier objeto que pueda obstruir el paso del agua.
- Equipos de lavado a presión como lavadoras: 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 funcionamiento anormal del desagüe.
- Aparatos con sifón registrable (Lavaplatos, lavamanos): El sifón de estos aparatos se debe inspeccionar periódicamente (máximo cada tres meses), con el fin de remover de él, elementos que se puedan acumularse, utilizar 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: Evitar arrojar 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 remueva de la tubería aceites y grasas.

8. 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 3 manos una en sentido contrario al otro para generar una red; Broncosil y Broncoplug de Mapei Color gris y Color blanco en muros, pisos y techos.

RECOMENDACIONES USO Y 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.

CUARTO DE BOMBAS

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.

RED CONTRA INCENDIOS

La red contra incendio está diseñada y construida bajo los parámetros mencionados en la NSR-10. A la siamesa ubicadas en la fachada de la portería, 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 12** - Válvula red contra incendio.*

9. SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS

Las zonas comunes del conjunto cuentan con un sistema detección y alarma de incendios, que consta de sensores y sirenas ubicadas en cada piso de las torres de vivienda, corredores y accesos a edificios comunes, también existe una alarma manual localizada en el acceso a cada torre y acceso a espacios comunes, todos los sensores y alarmas son monitoreados desde un panel ubicado en la portería, que permite ubicar el sitio donde se está presentando una alarma o detección.

DETECTOR DE HUMO APARTAMENTO

Los apartamentos cuentan con un sensor de humo ubicado en el hall de circulación hacia las habitaciones. El propietario o residente debe asegurarse de que se mantenga funcionando y reemplazar las baterías cuando sea necesario.

***Ilustración 13** - Sensor de humo apartamento.*

10. INSTALACIONES DE GAS NATURAL

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.

Ilustración 14 - *Nicho medidores de gas.*

RECOMENDACIONES DE USO

- 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)

11. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES

La red primaria está diseñada y construida de acuerdo con las normas vigentes de ENEL cualquier anomalía en la red, puede ser reparada a la Empresa ENEL Se compone desde la red externa hasta el punto de conexión y acometida subterránea.

La red eléctrica del conjunto TURQUESA cuenta con una (1) subestación eléctrica, tableros de distribución, acometidas generales en baja tensión, transformador, tableros de contadores e instalación monofásica para los apartamentos, (1) planta de emergencia para suplir, en caso de interrupción del servicio, el alumbrado interno en puntos fijos de torres, portería, salón comunal, alumbrado de zonas comunes, equipos de presión y bombas red contra incendios. Las especificaciones de materiales, diseños, construcción e instalación fueron revisados y aprobados por Enel cumpliendo con la normatividad RETIE.

El sistema eléctrico de las torres cuenta con tableros de distribución, acometidas generales en baja tensión con polo a tierra, con niveles de tensión de 120/208 V, 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 energía 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., la planta de energía de emergencia enciende instantáneamente y entrega energía a las zonas comunes. Una vez 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.

11.1. GRUPO DE MEDIDA DE ENERGÍA

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

11.2. 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.

Ilustración 15 - *Armario de medidores.*

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.

Ilustración 16 - *Tablero circuitos apartamento.*

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.

El propietario deberá pagar a la empresa prestadora del servicio, los derechos de conexión, según regulación gubernamental vigente.

11.3. RED DE COMUNICACIONES

(Ductos para posterior instalación de servicio por suscripción de telefonía, TV e Internet)

El apartamento posee un sistema de comunicación con la portería, mediante citófono. Se debe tener especial cuidado para su correcto uso, no se debe golpear, mantener descolgado, ni desconectado. En caso de adelantar pañetes o acabados, suéltelo del muro sin desconectar ningún cable, proteja el aparato y la caja cubriéndolos con plástico, una vez terminado el trabajo, vuelva a fijar el citófono al muro. La constructora no se responsabilizará por daños o mal funcionamiento si se comprueba que el aparato ha sido golpeado o manipulado inapropiadamente.

Ilustración 17 - *Citófono apartamento.*

El apartamento cuenta con ducto para el cableado de la red de internet y/o televisión por cable que desee contratar el propietario. Los puntos de conexión están en la sala y alcoba principal. Desde la caja de distribución general hasta cada apartamento se considera red interna y es propiedad particular y por lo tanto, el uso y mantenimiento es por cuenta del propietario y en la zona común del punto fijo es responsabilidad de la administración. Las inspecciones, mantenimiento y reparaciones deben ser efectuadas por personal idóneo, que conozca la red de distribución.

11.4. CONEXIÓN PARA TELEVISIÓN

Se entrega la canalización para una salida de televisión ubicada en la alcoba principal, el propietario podrá contratar el operador de servicio de televisión por cable que desee, y este a su vez cableará para habilitar la conexión de televisión.

La administración de la copropiedad regulará el uso de las canalizaciones, armarios y cajas de paso principales, 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.

En el momento de la instalación del servicio, la responsabilidad del cuidado y uso de la infraestructura es de cada usuario. Con la implementación del sistema de televisión digital terrestre TDT, no es necesario la antena comunal de televisión con señal análoga.

En el caso de las antenas satelitales, la administración debe reglamentar su ubicación y sitio de instalación, protegiendo de no perforar la fachada, placa o dañar la impermeabilización.

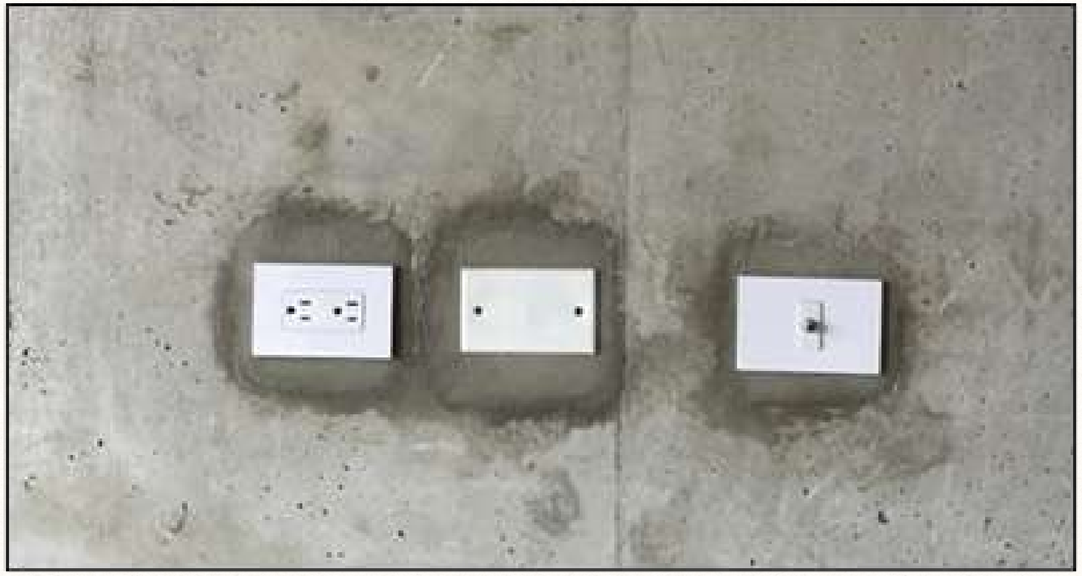


Ilustración 18 - *Cajas de paso con tapa para televisión y comunicaciones.*

12. ESPECIFICACIONES DE APARTAMENTOS

12.1. PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO

Se entrega marco y puerta metálica calibre 20 de 0.90 x 2.13 mts en pintura esmalte blanco. Fabricadas por NOVALASER S.A.S. manija y cerradura, y las respectivas llaves entregadas al propietario.

Ilustración 19
Puerta apartamento.

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

- Evitar que las puertas se cierren fuertemente debido al viento o al mal trato, puede afectar las bisagras, el anclaje del marco al muro, el ajuste y funcionamiento de la cerradura.
- Por seguridad, recomendamos cambiar las guardas e instalar una cerradura adicional en la puerta principal.
- 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 ligeramente húmedo.
- Las bisagras de las puertas requieren de mantenimiento periódico (cada seis meses) con aceite para herrajes.

12.2. MUROS

Los muros interiores están construidos principalmente en concreto a la vista. En apartamentos tipo A y A1, el muro divisorio entre zona social (sala-comedor) y alcoba contigua está construido en bloque confinado a la vista (ésta puede ser removido).

Ilustración 20 - *Muros en concreto*

RECOMENDACIONES USO

- 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.

12.3. PLACAS O CIELO RASOS

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

Ilustración 21 - *Vista alcoba y techo apartamento.*

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

12.4. ENCHAPES

Se entrega el piso del baño y el guarda escoba en cerámica Vancouver corona, y los muros de la cabina de la ducha se entregan con enchape cerámico pared plana blanco de corona, con dos hiladas de cerámica Vancouver tipo cenefa.

Ilustración 22 - *Cerámica ducha.*

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

- Limpiar la cerámica con una esponja suave o un paño húmedo es suficiente para mantener su brillo. Para una limpieza más a fondo, mezcle agua caliente y cualquier limpiador líquido para cerámica a baja concentración, es excelente para limpiar pisos y paredes. Para superficies muy sucias, si lo considera necesario, se puede utilizar una concentración más fuerte.
- El jabón no debe utilizarse para lavar baldosas de cerámica ya que se forma una película que puede propiciar el moho, bacterias y opaca el brillo. No utilice ácidos o sustancias abrasivas, tampoco ningún pulimento o raspado como uso de esponjas metálicas es necesario para mantener el acabado, ya que pueden rayar o manchar la cerámica.
- Las uniones se pueden limpiar con un cepillo de cerdas plásticas.
- Eventualmente se pueden presentar dilataciones entre mortero, las cuales se deben reparar inmediatamente, con boquilla (mezcla de agua y boquilla) aptas para enchape.
- Se recomienda limpieza semanal en la cabina de la ducha, a fin de evitar operaciones más duras de limpieza, por depósitos de agua calcárea, de espuma de jabón y de grasas corporales. Repase cada año, el emboquillado de las juntas de enchape de la cabina de la ducha.

12.5. COCINA Y ZONA DE ROPAS

La cocina cuenta con un mesón en acero inoxidable marca Socoda que incluye poceta de lavaplatos y estufa de gas de 4 puestos. Cuenta con salpicadero en cerámica blanca.

Ilustración 23 - *Mesón cocina.*

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

- Evitar que el mesón y lavaplatos tenga contacto con sustancias corrosivas, o que lo oxidan como ácido muriático, ácido sulfúrico, yodo, derivados del cloro, amoníaco, blanqueador, esponjillas metálicas que rayan y sueltan óxido.
- Para limpiar en la dirección del pulido del acero, utilizando jabones neutros con esponja suaves.
- La canasta y la rejilla que posee su lavaplatos está fabricada con alambre

acerado. Para evitar daños NO COLOQUE sobre estos recipientes calientes; el exceso de calor derrite el plastificado, daña el acabado y deteriora su buena presentación.

- Utilice tabla auxiliar para cortar legumbres, frutas y carnes.
- 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.

12.6. LAVADERO

En la zona de ropas se entrega un lavadero prefabricado en concreto blanco y llave terminal tipo jardín de Ø½". En apartamentos de primer piso, el lavadero se encuentra en el patio del apartamento.

Ilustración 24 - *Zona ropas, Lavadero.*

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

- Para la limpieza diaria no aplique jabones o detergentes fuertes, ni ácidos, ni abrasivos. Use solamente detergentes neutros. Nunca utilice esponjillas metálicas o lijas, pues estas rayan el material.
- No deje líquidos derramados sobre la superficie y tenga cuidado con líquidos como cítricos, vinos, café y aceites, estos le causan manchas. Limpie inmediatamente con un paño húmedo.
- No se pare sobre el mesón, puede dañarse y podría ocurrir un accidente.

12.7. REJILLA DE VENTILACION

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 25 - *Rejilla de ventilación*

RECOMENDACIONES USO Y MANTENIMIENTO

- 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 de sistemas de extracción (extractores, campanas extractoras) presentes en la zona de cocción limitan y evitan la acumulación de humos y gases.

12.8. GRIFERIA LAVAPLATOS Y LAVADERO

Grifería de Lavaplatos: Grifería Conjunto lavaplatos sencillo monza estretto.

Grifería de Lavadero: llave de jardín cromada.

Ilustración 26 - *Griferías lavaplatos y lavadero.*

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

- 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.

12.9. APARATOS SANITARIOS E INCRUSTACIONES

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

Combo sanitario y lavamanos laguna corona o similar. Incluye las incrustaciones.

Ilustración 27 - *Lavamanos, sanitario, jabonera y grifería.*

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

- Se debe efectuar lavado periódico de los aparatos, por lo menos cada 15 días.
- Para la limpieza de las griferías se debe utilizar un paño húmedo y jabón suave (no abrasivo). Evite golpes y utilizar elementos abrasivos, ácidos que deterioren el material.
- Los sifones de los lavamanos se deben retirar y lavar con una periodicidad no mayor a tres (3) meses.
- No se debe arrojar a los inodoros, materiales extraños como pañales, toallas higiénicas, pañitos húmedos, plásticos, entre otros, puesto que se generan obstrucciones en el sistema.
- Las incrustaciones (toallero, jabonera y papelera), son en porcelana marca Corona, combo Océano Tairona, se deben limpiar con paño húmedo y jabón suave, nunca con esponjillas o productos abrasivos.

12.10. CARPINTERÍAS

12.10.1. CARPINTERIA EN COMPONENTES DE MADERA

La puerta del baño se entrega en color koa de duratex, Hoja batiente en melamínico de 36mm sin dilataciones. Marco en melamínico de 80mm con batiente retrocedida, dilatado de muro, Sin cabezal, marcos sin cabezal.

Ilustración 28 - *Puerta del baño*

12.10.2.CARPINTERIA EN ALUMINIO

Ventanería en aluminio 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 Industria de aluminio arquitectónico y ventanería S.A.S

Ilustración 29 - *Ventanearía*

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

La puertaventana de piso a techo en la sala-comedor cuenta con una baranda metálica en fachada tipo balcón francés.

Ilustración 30 - *Puertaventana sala comedor*

RECOMENDACIONES USO Y 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.

- La Puertaventana en la sala comedor tiene apertura total del bordillo de piso a techo con baranda metálica en la fachada se debe indicar esta condición a todos los residentes del inmueble para un uso adecuado por todas las personas con especial cuidado para menores de edad y personas de la tercera edad.
- 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 parcial o total 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.

13. ADECUACIONES PERMITIDAS

Los apartamentos tienen la posibilidad de adecuar espacios, según sus necesidades, teniendo en cuenta cuales son los muros que se pueden modificar o construir. Ningún otro tipo de muro o espacio se puede demoler, ni total ni parcialmente. Solo lo descrito a continuación:

Asegúrese de contratar personal técnico responsable y competente en trabajos de obra gris, instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas y acabados.

13.1. REMOSIÓN MURO DIVISIÓN SALA / ALCOBA

En apartamentos tipo A y A1, entre la sala comedor y la alcoba 2 se entrega un muro de mampostería en bloque, el cual podrá remover (demoler), para convertirlo en un solo espacio.

Para retirar el muro, solo se puede retirar el bloque, no se puede picar o regatear los muros en concreto, porque estos hacen parte integral de la estructura de las torres. Tenga en cuenta que cualquier daño a zonas comunes o inmuebles vecinos, ocasionado por reformas, deberá ser reparado de inmediato a costo del causante del daño y con la supervisión del personal profesional de la obra.

Ilustración 31 - *Muro de mampostería en sala-comedor, alcoba*

13.2. ADECUACIÓN DE SEGUNDO BAÑO

Se entrega en cada apartamento en el área de la alcoba principal un punto de salida Y uno de ventilación taponado para un baño futuro que debe trabajarse con un sobre piso de 17 a 20 cm para la generación de las redes sanitarias e hidráulicas; al lado se deja el espacio para el closet o Vestier.

Ilustración 32 - *Espacio futuro baño apartamento Tipo A*

En caso de alguna duda, consulte los planos que se encuentran en la administración.

PASO 1

Se debe realizar muros en mampostería para dividir el espacio de la habitación principal y el baño que se va a construir.

Ilustración 33 - *Adecuación baño, paso 1*

RECOMENDACIONES

- Al realizar las instalaciones de tuberías sanitarias para lavamanos, sifón de ducha y desagüe del sanitario, se debe garantizar la pendiente en todas las tuberías y las aguas negras evacuen correctamente.
- En los sifones de aparatos y de ducha se debe garantizar que los codos conserven el sello de agua, evitando la devolución de olores y la correcta evacuación de las aguas negras.
- Las medidas y/o distancias de instalación de aparatos sanitarios (según referencia elegida) deben concordar con las salidas hidráulicas y sanitarias de los puntos que se han dejado en dicho espacio.
- Al instalar una toma eléctrica recuerde que debe ser GFCI., En el caso de una falla a tierra, la GFCI se disparará y rápidamente detendrá el flujo de electricidad.

PASO 2

Se debe retirar el tapón del tubo Sanitario 4" (Amarillo) y el de ventilación 2" (Naranja)

Ilustración 34 - *Adecuación baño, paso 2*

PASO 3

Instalación para sanitario y desagüe ducha

a. Al tubo de 4" se le une un semicodo Sanitario de 4" y una Yee de 4" con reducción a 2".
b. A la reducción de 2", se le instalan dos (2) codos de 2", un sifón de 2" y un tramo de tubo de 2" de aproximadamente 15 cm de largo.

Las distancias recomendadas del centro del codo de 4" del desagüe del sanitario a los muros para la instalación del aparato sanitario es de 30 cm.

Adicionalmente se debe realizar una cama al sifón de aproximadamente 1.5 cm de altura, para garantizar pendiente y sello del sifón, así evitar la salida de malos olores y una buena evacuación de las aguas.

a b

Ilustración 35 - *Adecuación baño, paso 3*

PASO 4

Instalación tubería sanitaria desagüe lavamanos

a. Se utilizará un buje con reducción de 4" a 2"; una Y de 2", un semicodo de 2" unidos al tubo de 2", un codo de 2" y un buje de 2" a 1 1/2".
b. Se instala tubería de 1 ½ ", codo de 1 ½ ", tubería de 1 ½ ", y luego se instala el aparato de lavamanos.

a b

Ilustración 36 - *Adecuación baño, paso 4*

PASO 5

Instalación al sistema de re-ventilación

a. Desde la conexión de la T existente, se conecta con un codo de 2", dos (2) tramo de tubería de 2" unidos por dos (2) semicodos de 2"; se retira el tapón de la tubería de ventilación existente y se conecta.

b. Se conectará al buje con reducción de 4" a 2" y a la Y de 2", dos (2) semicodos de 2" el tramo de tubería de ventilación.

a b

Ilustración 37 - *Adecuación baño, paso 5*

PASO 6

Instalación puntos hidráulicos suministro agua fría sanitario y lavamanos, puntos hidráulicos suministro agua fría y caliente de ducha.

a. Los puntos existentes a nivel del piso se dejan con su respectivo tapón. Se destaparán y se procederá como se evidencia en la imagen, pasándolos por debajo de la tubería Sanitaria y re-ventilación; realizando con mortero de pega o pequeños "cuñas" o apoyos que permitan la separen de las tuberías hidráulicas y sanitarias.

b. Se procede a instalar una T para la derivación del punto de suministro para el sanitario y el lavamanos con tubería hidráulica pvcp para agua fría de ½".

a b

Ilustración 38 - *Adecuación baño, paso 6a*

La tubería de hidráulica pvcp para agua fría y cpvc agua caliente debe ser en tubería de ½" pulgada.

La altura para el mezclador de agua fría y caliente es a 1.10 m. del piso terminado, las cuales quedarán dentro un sobre muro en mampostería que permita el paso de las instalaciones sin afectar la estructura original.

a b

Ilustración 39 - *Adecuación baño, paso 6b*

PASO 7

Terminación.

a. Culminado el sistema de desagüe del baño y las instalaciones hidráulicas, se debe realizar un sobre piso de veinte (20) cm. de altura incluido el enchape, y por último se proceden a ejecutar los acabados e instalación de aparatos sanitarios.

b. Cuando se realicen las prolongaciones de suministro de agua caliente y agua fría para la ducha, se debe construir un sobremuro en mampostería cubriendo en su totalidad la tubería, este muro se debe construir a una altura aproximada de 2.30 mtrs.

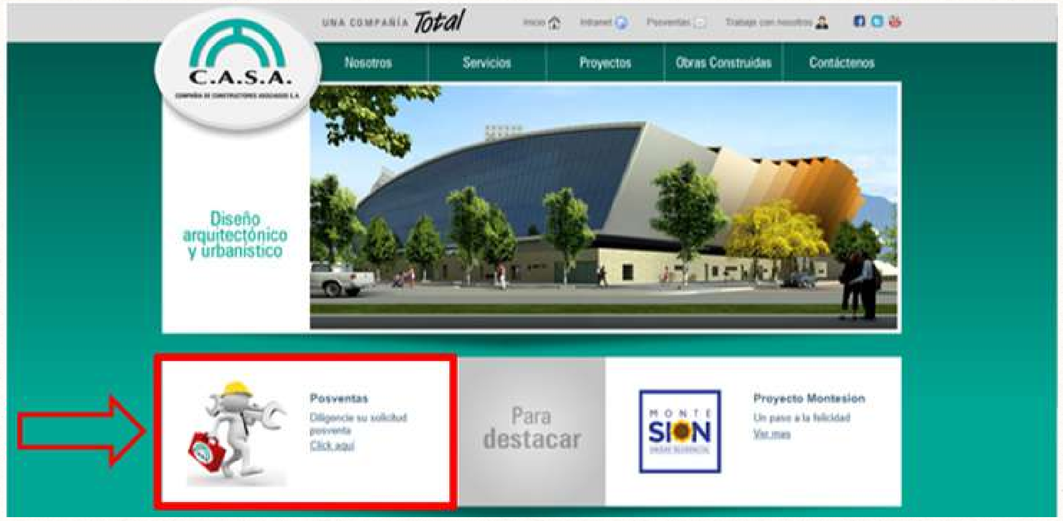
a b

Ilustración 40 - *Adecuación baño, y sobremuro paso 7*

14. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS

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.

15. 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 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.

15.1. 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:

- Despicados, 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, despicados, manchas y/o distorsiones en vidrios y espejos.
- Manchas, rayones, despicados y/o fisuras en mesones de granito.
- Rayones o manchas en elementos de acero inoxidable, tales como pocetas de lavaplatos.

15.2. 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, duchas 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.

15.3. GARANTÍA HASTA 10 AÑOS

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

15.4. 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.

16. 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.

17. 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 (EMPRESA ACUEDUCTO DE BOGOTÁ E.E.A.B.).

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 record del proyecto reposarán en la administración del conjunto, para su consulta.

18. 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 superficiaria, 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 este 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 TURQUESA - XOAKA, 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.
5. Cuando las autoridades de higiene lo estimen conveniente se debe comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa e implementar las medidas pertinentes
6. Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
7. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su Unidad Privada.
8. 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.
9. 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 TURQUESA -XOAKA 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 TURQUESA - XOAKA, 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 TURQUESA - XOAKA informarán por escrito a todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL TURQUESA - XOAKA, 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 Propietarios, 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 TURQUESA - XOAKA 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 TURQUESA - XOAKA 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.

19. DIRECTORIO DEPENDENCIAS MUNICIPALES Y DE EMERGENCIA

Alcaldía Municipal de Nemocón
Calle 6 Nº 2 - 10
Teléfono Conmutador: (1) 8578146 - Cel: 313-2934625 – 3132924442.
Teléfono móvil: 3132924442
Correo: contactenos@gachancipa-cundinamarca.gov.co

Empresa de Acueducto de Bogotá E.A.A.B.
Av. Calle 24 No. 37-15 Bogotá D.C.
Teléfono: 344 7000

Gas Natural Cundiboyacense S.A. E.S.P.
Chía: Carrera 2 Este No 22-60 Local 5 Centro Comercial Nogales
Zipaquirá: Carrera 21 No 8-42 (locales 1 y 2) Centro Comercial Megacity
Línea de Atención al cliente: 01 8000 942 794.
Línea emergencias: 164 / 01 8000 919 052

Cuerpo de Bomberos Voluntarios
http://bom89gachancipa.wixsite.com/website
Teléfonos: 318 6494933

Estación de Policía Nemocón
Carrera 2 # 6 – 10
Teléfono: 8579688 - 3132916688
Correo: estacion@gachancipa-cundinamarca.gov.co

Línea 115 para los casos de emergencias y fallas técnicas.
Línea gratuita: 01 8000 912 115 Teléfono: 7115115
Correo: radicacionescodensa@enel.com

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