Entrelunas
— Kerantá —

Manual Del Propietario

akila®
• Experiencias Inmobiliarias •

C.A.S.A.
COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.

CONTENIDO

Bienvenida

1. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO DE VIVIENDA
2. ASPECTOS JURÍDICOS
3. ENTIDADES PARTICIPANTES
4. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES
5. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO
    - 5.1. CIMENTACIÓN
    - 5.2. ESTRUCTURA
    - 5.3. CUBIERTAS TORRES DE APARTAMENTOS
    - 5.4. FACHADA
    - 5.5. PINTURAS
6. ÁREAS DE USO COMUNAL
7. SERVICIOS PÚBLICOS
    - 7.1. INSTALACIONES HIDRÁULICAS
    - 7.2. CUARTO DE BOMBAS AGUA POTABLE
    - 7.3. RED CONTRA INCENDIOS
    - 7.4. RED AGUA FRÍA
    - 7.5. RED DE AGUA CALIENTE20
    - 7.6. DESAGÜES DE AGUAS SERVIDAS
    - 7.7. DESAGÜES DE AGUAS LLUVIAS
8. SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS
9. INSTALACIONES DE GAS NATURAL
10. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIONES
    - 10.1. GRUPO DE MEDIDA DE ENERGÍA
    - 10.2. ARMARIO DE MEDIDORES
    - 10.3. RED DE COMUNICACIONES
    - 10.4. CONEXIÓN PARA TELEVISIÓN

CONTENIDO

11. ESPECIFICACIONES DE APARTAMENTOS
    11.1.PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO
    11.2. MUROS
    11.3. PLACAS
    11.4. ENCHAPES
    11.5. COCINA Y ZONA DE ROPAS
    11.6. LAVADERO
    11.7. ESPEJO BAÑO
    11.8. CARPINTERÍA EN ALUMINIO
12. ADECUACIONES PERMITIDAS
    12.1. CONSTRUCCIÓN MURO DIVISIÓN SALA / NUEVA ALCOBA
    12.2. ADECUACIÓN DE SEGUNDO BAÑO
13. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS
14. GARANTÍAS
    14.1. GARANTÍA A LA ENTREGA
    14.2. GARANTÍA HASTA 1 AÑO
    14.3. GARANTÍA HASTA 10 AÑOS
    14.4. GARANTÍA DIRECTA DEL PROVEEDOR
15. EXCLUSIONES
16. ADECUACIONES O REFORMAS
17. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
18. DIRECTORIO DEPENDENCIAS MUNICIPALES Y DE EMERGENCIA

BIENVENIDA

Apreciado(s) Propietario(s)

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 ENTRELUNAS - KERANTÁ, 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.

NOTA: Las imágenes y fotografías son ilustrativas, los materiales y especificaciones pueden sufrir modificación en el desarrollo técnico y constructivo del proyecto, por disponibilidad en el mercado o por instrucción de la Autoridad Competente, de la Alcaldía o la Curaduría en la expedición de la licencia de construcción.

Las imágenes son apreciaciones artísticas, luego sus detalles, colores y materiales están sujetas a modificación durante el proceso de construcción.

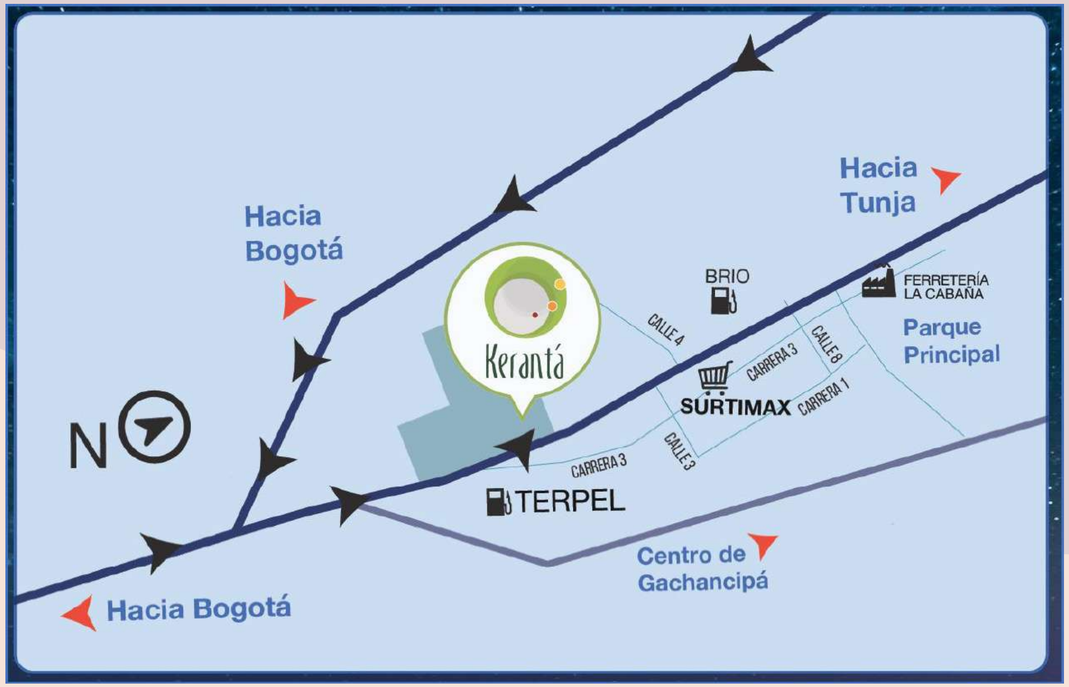


Ilustración 1 - Localización del Cunjunto de Vivienda

El Conjunto de Vivienda ENTRELUNAS, se encuentra localizado en la zona urbana del municipio de Gachancipá - Cundinamarca, con conexión vial a la capital del país. El conjunto se encuentra ubicado en la Manzana No 5 de la Urbanización KERANTA en la Carrera 6 # 3 - 28 sur, Vereda el Roble Centro.

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

ENTRELUNAS cuenta con 8 torres de vivienda, de 6 pisos de altura, 7 de las cuales, son de 4 apartamentos por piso, y una torre con 2 apartamentos por piso, para un total de 180 apartamentos. Existen tres tipologías de apartamento; A - A1 y B con una altura libre estructural aproximada de 2.30 m; un punto fijo compuesto por hall y escaleras, donde 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.

ENTRELUNAS cuenta con tres edificios con instalaciones, equipos, espacios y edificios de uso comunal:

Edificio Comunal 1: en primer piso con portería para el control de acceso peatonal y vehicular, dispone de casilleros de apartamentos, servicios (baño y cocineta), hall de acceso con área de espera, oficina para administración con baño, hall, escalera un depósito bajo escalera y elevador de tres paradas. con acceso desde el exterior, un local, como espacio disponible para beneficio de la comunidad, tiene posibilidad de habilitar un baño y una cocineta. En el segundo nivel se encuentran hall punto fijo y ascensor, un baño misto y un para personas con movilidad reducida, Salón multifuncional, con cocineta y balcón. El tercer nivel es terraza con mesón con poceta lavaplatos y parrilla para asados.

Edificio Comunal 2, ubicado junto a torre 1, con depósito de basuras, cuartos para la subestación eléctrica, un cuarto de empleados que dispone de cocineta y baño.

Edificio de cuartos técnicos, ubicado junto a la torre 6, de un nivel, con tanque subterráneo de almacenamiento de agua potable, cuarto de la planta eléctrica de emergencia, cuarto con equipo hidroneumáticos para suministro de agua.

Ilustración 2 - Localización del Cunjunto de Vivienda

En las zonas comunes se encuentran senderos peatonales, un módulo de juego infantil, áreas verdes, 96 bicicleteros, 30 parqueaderos para motos, 78 parqueaderos para automóviles, donde 18 son para visitantes, 2 de estos son para personas con movilidad reducida (PMR) y 60 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 etapas de construcción así:

CONSTRUCCIÓN	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3
Torres vivienda	✓ Int. 8, 7, 1, 2 (96 Aptos)	✓ Int. 3, 4 (36 Aptos)	✓ Int. 5, 6 (48 Aptos)
Edificio Comunal 1 (Portería, Salón y terraza BBQ 3 niveles)	✓		
Parqueaderos Carros	✓	✓	✓
Parqueaderos Motos			✓
Bicicleteros	✓	✓	✓
Senderos peatonales y zona verde	✓	✓	✓
Edificio Comunal 2 (Subestación, cuarto basuras y cuarto empleados)	✓		
Edificio de cuartos técnicos.	✓		
Módulo de juego infantil	✓		

TIPOLOGÍAS DE APARTAMENTOS

TIPO	m² área Privada	m² área Construida	m² Patio (Z.C.U.E)	Cantidad de Apartamentos
A Piso tipo	47,82	52,08	0,00	150
A1 Primer piso	47,82	52,08	1,66	15
B Primer piso	44,59	48,74	1,66	15
			TOTAL	180

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTO TIPO A

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

DISTRIBUCIÓN APARTAMENTO TIPO A

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		78
Parqueaderos Comunales (1 cada 4 viviendas)		60
Parqueaderos Visitantes (1 cada 10 viviendas) **Parqueaderos para personas con movilidad reducida** **(1 por cada 30 parqueaderos- Incluidos en visitantes)**	2	18
Parqueaderos Motos (1 por cada 10 Viv)		30
Bicicleteros (1 por cada 2 viviendas - exigidos 90)		96

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 ENTRELUNAS, 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 ENTRELUNAS, 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

AKILA S.A.S – Promoción, gerencia y ventas
Teléfono: 8706633
OXUS Centro Empresarial Km 1.5 Vía Chía – Cajicá, Costado Occidental, Chía

TR3S/GP - Diseño arquitectónico
Teléfono: 3576231 - 3185222620
Transversal 60 No. 115-58 Torre C, ofc. 211. Bogotá D.C.

PLINCO INGENIEROS S.A. - Diseño hidráulico, sanitario y gas
Teléfono: 743 0099
Calle 82 No. 18-24 ofc. 606, Bogotá D.C.

ESPINOSA Y RESTREPO S.A.S. - Estudio de suelos
Teléfono: 601 61047770
Calle 90 No 19a-46 Piso 7 Bogotá D.C.

COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.
C.A.S.A - Construcción
Teléfono: 2369056
Carrera 5 No. 71-45, Bogotá D.C.

SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS CIVILES SAS – SOIC. - Diseño estructural
Teléfono: 5313781 - 616 5811
Cr 19C No. 86-30 ofc. 601, Bogotá D.C.

CONSTRUCTORES ASOCIADOS S. A - C.A.S.A. DIVISIÓN ENERGÍA - Diseño eléctrico
Teléfono: 2369056
Carrera No. 71-45 ofc. 202, Bogotá D.C.

4. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

Descripción	Contratista	Dirección	Correo electrónico	Teléfono
Equipo bombas suministro y Red Contra Incendios	BARNES DE COLOMBIA S. A	Cl. 15 41-17 Bogotá	alhernandez@wdmpumps.com	33770777
Planta Eléctrica de emergencia	CUMMINS DE LOS ANDES S.A	Av. Ciudad de Cali 11-22 Bogotá	miriam.echeverry.tellez@cummins.com	2948444
Sistema detección y Alarma contra fuego y Sistema Citófonos.	CITERPHONE DE COLOMBIA SAS	Dg. 77 BIS 70C-20 Bogotá	comercial@citerphone.co	4301302
Lavado, Hidrofugado Fachadas y Ventanas	CONSTRUCTORA MARVEL SAS	El Oasis PA 15 CA 10 Cota, Cund.	info@constructoramarvel.com	321 2426951
Extintores Portátiles	GSE GRUPO SOLUCIONES EMPRESARIALES SAS	Cl. 27 19B-40 Bogotá	www.gseseguridadintegral@gmail.com	320 2566099
Puertas Corta Fuego	ARQUINDOOR LTDA	Cra. 26 63-72 Bogotá	comercial@arquindoor.com	2111910
Impermeabilización Cubiertas planas	HYDROTECH OBRAS CIVILES SA	Cra. 1 66B-168 Medellín	despachos@hydrotechcol.com	4444418
Red Hidráulica, sanitaria y Gas	INNOVACIÓN E INGENIERÍA HIDRÁULICA SAS	Cl. 106A 54-40 Bogotá	contabilidad@innovacionhidraulica.com	4674349
Rede Hidráulica, sanitaria y Gas	CASTRO URIBE INGENIEROS SAS	Cra. 57 133-17 Bogotá	contabilidad@castrouribe.com	2536110
Redes Eléctricas y Comunicaciones	COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS SA	Cra. 5 71-45 Bogotá	diego.quintero@casa.com.co	2369056
Eléctricos y Ductos de Seguridad	HP TECNOLOGÍA Y COMUNICACIONES SAS	Cl. 74 15-80 Int 1 Ofc. 560 Bogotá	admin@hptecnologia.com.co	3377077
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
Mampostería, Pañetes	JNB CONSTRUCCIONES SAS	Cl. 130 Bis 104-59 Bogotá	josent64@hotmail.com	6889904
Mampostería, Pañetes	CONSTRUCTORA CASTRILLÓN SAS	Cl. 129 132A-21 Bogotá	ottonielcm@hotmail.com	5393405
Bases, piso, enchape	CONSTRUIR FUTUROS ROJAS PITA SAS	Cl. 158A 8D-90 Piso 3 Bogotá	construirfuturo@gruposiic.com.co	7048536
Carpintería MDF	MADERFORMAS SAS	Cra. 116 14B-90 Bogotá	administracion@maderformas.net	7447028
Estructura torres	ARDINGCO SAS	Cra. 77 78-20 Bogotá	ardingcos@gmail.com	4731100
Estructura Tanque y edificios Comunes	CRB CONSTRUCCIONES SAS	Cl. 136 C Sur 3-42 Bogotá	robinsonbarrero35@gmail.com	318 8133811
Mesones de Cocina	ACANTHUS SAS	Cra. 36 65-09 Bogotá	acanthus_sas@hotmail.com	4938596
Piso Laminado	EUROLAMINADOS SA	Tv. 10 103-25 Bogotá	eurolaminadossa@hotmail.com	6379122
Superboard, Pintura	LUIS H ROMERO SAS	Cl. 69 122-04	hernado_5010@hotmail.com	5447241
Superboard, Pintura	TERMI ACABADOS JC SAS	Cl. 6 4B-78E Bogotá	termiacabadosjc@hotmail.com	2897248
Estructura Metálica cubierta Portería, Cuartos Técnicos	ARMETALCO SAS	Cra. 78 17-55 Ofc. 309 Bogotá	daza.burgos@gmail.com	4813174
Carpintería Metálica	INDUSTRIAS SOSA M SAS	Cl. 138 150B-175 Bogotá	industriassosa@hotmail.com	6979145

Carpintería Metálica	INDUMETÁLICAS CASTIBLANCO LTDA	Cra. 107 C 69B-05 Bogotá	metalicascastiblanco@hotmail.com	318 8133811
Espejos, Vidrios gabinetes	GLASSVE SAS	Cl. 64 A 57-23 Torre 11 Bogotá	glassve@hotmail.com	2501306
Grifería	ALALCO	Cra. 25 15-57 Bogotá	asesorventas02@alalco.com.co	3600600
Estufas, Cubiertas	INDUSTRIAS HACEB S.A	Auto Norte CL 59 55-80 Copacabana	alejandra.gil@haceb.com	4005100
Lavaplatos Acero Inoxidable	SOCODA	Cra. 48 14-128 Medellín	alejandra.hernandez@socoda.com.co	4481144
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		4444229
Adoquín	ARCILLAS SANTA TERESA	Av Cra. 45 137-78 Bogotá	beatriz@arcillassantateresa.com	6271501
Adoquín	ARK CIVILES	Cra. 10 17-34 El Prado, Zipaquirá	arkcivilessas@gmail.com	314 3323793
Ladrillo Prensado	TABLEGRES	Km 6 Vía Zipaquirá	jairoedominguez@yahoo.es	091 8502299
Cerradura Baños	ALMACÉN EL ARQUITECTO	Cra. 11 80-45 Bogotá	gerencia@almacenelarquitecto.co	5304010

5. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

5.1. CIMENTACIÓN

La cimentación en las torres de apartamentos está constituida de losa de cimentación maciza, apoyada sobre vigas en concreto apoyadas sobre rellenos en subbase granular y rellenos seleccionados.

La cimentación de los edificios comunales está compuesta por zapatas aisladas en concreto reforzado, placas macizas de contrapiso apoyadas sobre una capa de recebo. La estructura de edificios comunales está construida con sistema de pórticos en vigas y columnas de concreto reforzado.

Ilustración 6 - Vista etapa de construcción

5.2. ESTRUCTURA

El diseño de la estructura en las torres es un sistema de muros y placas en concreto industrializado. Cumplen con requisitos de calidad de construcción 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 por; muros tipo pantalla con espesores de 10 a 15 cm, en concreto reforzado y placa de entrepiso, con espesor de 10 cm.

RECOMENDACIONES

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 los planos arquitectónicos y de instalaciones del apartamento, así como a solicitar el visto bueno del constructor.
La administración del conjunto cuenta con los todos los planos arquitectónicos, de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y estructurales de cómo fue construido el conjunto y los apartamentos. Las fisuras leves que aparecen en los muros se deben a asentamientos propios de las torres y cambios bruscos de temperatura de la madrugada a la mañana, pero no a ningún problema estructural.

5.3. CUBIERTAS TORRES DE APARTAMENTOS

Para las torres de vivienda la cubierta es una placa maciza de concreto reforzado, impermeabilizado con una capa de manto con Foil de aluminio de 3mm.

RECOMENDACIONES

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 como 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 con liquido hidrófugo Sika 10 transparente. También la componen muros en concreto reforzado cubierto con graniplast Fachada: Sombra natural, Antepechos:

Sobre las nubes. 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

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. NE161-D Sombra natural, Antepechos: Ref. TR136-P Sobre las nubes. El acabado de muros al Interior de las torres es pintura sobre las nubes y el techo tiene acabado en carrasplas blanco.

En los puntos fijos de las torres, los ductos se construyeron con placas de yeso laminado, con acabado en pintura sobre las nubes.

RECOMENDACIONES

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 y numeración. Las rampas peatonales están construidas en concreto a la vista, escobillado.

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

Salón Multifuncional: El salón de reuniones se entrega con piso en tablón y muros en ladrillo a la vista. Está dotado con cocineta que cuenta con mesón y salpicadero en granito. lava platos en acero inoxidable.

Terraza BBQ: Se entrega con piso en tablón y muros 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 20x20, mampostería a la vista, en zonas húmedas enchape cerámica color blanco, aparatos sanitarios, mesón y salpicadero en granito, lavamanos de submontar, divisiones de baños en acero inoxidable, espejo calidad nacional Peldar y orinal blanco.

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

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

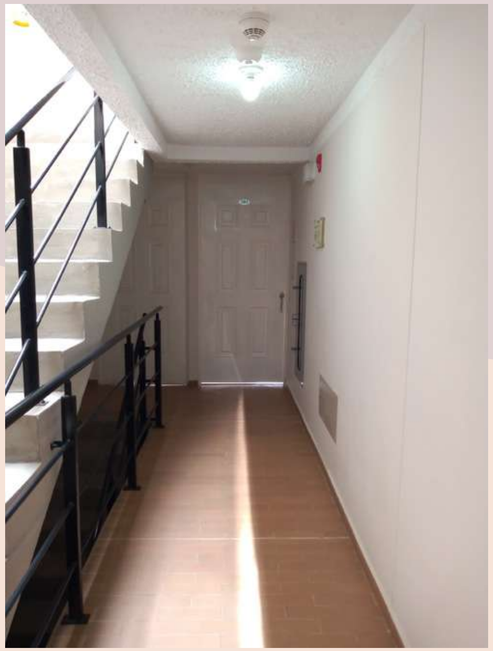


Ilustración 8 - Hall puntos fijos torre apartamentos

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

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 ACUEDUCTO DE BOGOTÁ E.A.A.B.)
- Alcantarillado y Aseo (Empresa de Servicios Públicos de Gachancipá 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.)

A continuación, una breve descripción de las instalaciones generales

7.1. INSTALACIONES HIDRÁULICAS

El suministro de agua potable del conjunto ENTRELUNAS, 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.

La distribución de los tanques es:

Tanque agua potable 01
Tanque agua potable 02
Tanque para Red Contra Incendios

Los tanques son subterráneos y se encuentran ubicados bajo el edificio de cuartos técnicos de los equipos de presión y de planta de emergencia, 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.

Los tanques de agua potable y RCI, están impermeabilizados

RECOMENDACIONES

De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 1575 de 2007, es responsabilidad de los usuarios mantener en condiciones sanitarias adecuadas, las instalaciones de distribución y almacenamiento de agua para consumo humano a nivel intradomiciliario, en consecuencia, la administración y todos los residentes debe velar por que la red de suministro y los tanques de reserva se mantengan en perfectas condiciones. Para lo cual, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos. 1) Lavar y desinfectar sus tanques de almacenamiento y redes, como mínimo cada seis meses. 2) mantener en adecuadas condiciones de operación la acometida y las redes internas domiciliarias para preservar la calidad del agua suministrada y de esta manera, ayudar a evitar problemas de salud pública.

El trabajo de lavado y desinfección se debe adelantar únicamente con firmas especializadas y certificadas en lavado y desinfección de tanques de almacenamiento de agua para consumo humano; que cuenten con el concepto favorable de la Dirección de Salud Pública de la Secretaría de Salud de Cundinamarca, de esta forma se podrá asegurar el uso de protocolos, equipos e insumos adecuados para garantizar la calidad del trabajo.

7.2. CUARTO DE BOMBAS AGUA POTABLE

El equipo de bombeo permite garantizar la presión del agua en los apartamentos. Por lo tanto, es importante que la Administración entienda la adecuada operación del equipo desde la puesta en funcionamiento, 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 vigente de mantenimiento preventivo preferiblemente con el proveedor para no perder las garantías.

7.3. RED CONTRA INCENDIOS

Las redes contra incendio están diseñadas cumpliendo con los parámetros mencionados en el Titulo J Requisitos de Protección contra incendios en edificaciones de la NSR-10.
La red contra incendios construida para los edificios de vivienda es clase I manual, sin tanque y sin bomba, que depende exclusivamente de la conexión de bomberos o siamesa, para abastecer la demanda del sistema, la siamesa ubicada en el acceso al conjunto permite la conexión a un camión de bomberos o al hidrante de la red pública más cercano en caso de incendio.

Para el salón de reuniones es un sistema de rociadores automáticos, con tanque de agua y bombas, con tomas fijas de agua para bomberos y mangueras (Gabinetes).

Ilustración 9 - Toma para manguera, exclusiva para cuerpo de bomberos

Todas las zonas comunes cuentan con extintores portátiles contra incendio, distribuidos en los puntos fijos, áreas de reunión, cuartos técnicos. Los residentes deben colaborar con su conservación para que estén siempre disponibles en caso de una emergencia.

Ilustración 10 – Extintor portátil en punto fijo.

7.4. RED AGUA FRÍA

La acometida, la red general de distribución y medidores de agua están avalados por la EMPRESA DE ACUEDUCTO DE BOGOTÁ E.A.A.B., empresa encargada del servicio de acueducto en Gachancipá. Los medidores no deben ser retirados 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 cada hall 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 antes de los medidores, en el punto fijo de cada piso de las torres.

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.

7.5. 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 el espacio de estudio; (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 habrá corrosión, ni reducción del diámetro por corrosión.

Ilustración 11 – Extintor portátil en punto fijo.

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 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.

7.6. 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.

7.7. 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

Señor propietario y/o residente: 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. 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 de incendios.

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 12 - Sensor de humo apartamento.

9. INSTALACIONES DE GAS NATURAL

La instalación interna de gas fue sometida a una revisión previa, de pruebas de hermeticidad, escapes y funcionamiento, para obtener el Certificado de Conformidad emitido por un organismo de Inspección, acreditado por GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P., empresa que verifica la correcta instalación de las redes y la puesta en funcionamiento de los gasodomésticos en el municipio de Gachancipá.

Cada apartamento cuenta con una estufa de 4 quemadores y un punto de agua y de gas, para instalar un calentador de paso a gas de tiro natural, (el cual NO es suministrado por la constructora). El medidor de gas y la válvula de cierre general del apartamento se encuentran instalados en un nicho de medidores en el punto fijo y piso correspondiente a su apartamento. Cada salida de gas está controlada por un registro de cierre, que impide la operación accidental del gasodoméstico, verifique que este registro o llave permanezca cerrada cuando no estén en uso, o presenten falla o cuando vaya a salir de viaje.

Ilustración 13 - Sensor de humo apartamento.

Si percibe olor a gas en su apartamento, cierre los registros o llaves de control, abra las ventanas e informe inmediatamente a la empresa GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE S.A. E.S.P. Tenga cuidado de no usar ningún tipo de generador de chispas o fuego.

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 gasodomésticos solo pueden instalarse en un recinto que disponga de las condiciones de ventilación apropiadas. NUNCA pueden instalarse en baños, ni dormitorios.

Solo personal con Certificado de Competencia Laboral expedido por un organismo certificador de personas, acreditado por la ONAC, o por el SENA, podrán realizar las inspecciones, cambios, reparaciones, mantenimiento y certificación a las instalaciones de gas y los gasodomésticos.

Recuerde que, para garantizar la seguridad de la instalación de gas y su buen funcionamiento, las instalaciones internas de gas natural del apartamento se deben inspeccionar cada 5 años. La inspección técnica obligatoria, se debe realizar con un Organismo de Inspección Acreditado, que puede elegir de acuerdo con el costo y calidad del servicio que le ofrezcan. Si la inspección no tiene inconvenientes, el Organismo de Inspección expedirá el Certificado de Conformidad, le entregará una copia y otra copia la deberá enviar al distribuidor del servicio. Evite engaños, consulte directamente con el distribuidor de gas natural el listado de Organismos de Inspección Acreditados. ESTA PROHIBIDO, GENERA RIESGO Y SON CAUSALES DE LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO, POR PARTE DE GAS NATURAL CUNDIBOYASENCE S.A. ESP, empresa pública distribuidora del servicio de gas en Gachancipá. Entre otras, las siguientes causales:

No realizar la inspección técnica obligatoria cada 5 años.
Que, durante la inspección técnica Obligatoria, el Organismo de Inspección Acreditado encuentre que la instalación no cumple con los requerimientos para ser certificada la instalación interna, y encuentre defectos críticos o definitivos que en el reglamento técnico sean causantes de la suspensión del servicio, reportándolo al distribuidor del servicio.

No realizar los ajustes evidenciados a su instalación interna, durante la Revisión Técnica Obligatoria, para cumplir con la normatividad técnica, que impidan la expedición del Certificado de Conformidad, dentro del plazo requerido.

No certificar las modificaciones que se hagan a la instalación interna y no informar al distribuidor del servicio.

Efectuar sin autorización una reconexión cuando el servicio ha sido suspendido.

El cambio de uso del servicio que se haya contratado, sin previa autorización del proveedor del servicio, o construir, trasladar o modificar las instalaciones o las acometidas, sin previa autorización del distribuidor del servicio.

Conectar instalaciones a las redes sin autorización previa del distribuidor del servicio o proporcionar el servicio de gas a otro inmueble o usuario distinto del beneficiario del servicio.

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, de protección o control, o que los existentes no correspondan a los originalmente instalados. Interferir con el mantenimiento, operación o utilización de las líneas, redes y demás equipos generales, necesarios para suministrar el servicio de gas, o Impedir a funcionarios debidamente identificados y autorizados por la administración y por el distribuidor de Gas Natural, la lectura de los medidores, adelantar modificaciones o inspecciones en las acometidas o equipos de medición.

EN CASO DE ALGÚN DAÑO, FAVOR COMUNICARSE INMEDIATAMENTE CON LA EMPRESA DE GAS NATURAL CUNDI-BOYACENSE: Teléfono de emergencia línea 164

10. 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 ENTRELUNAS, 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 120/202 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.

10.1. 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

10.2. ARMARIO DE MEDIDORES

Los armarios de medidores de energía están localizados en el corredor de primer piso de cada torre. De allí se distribuye la energía a cada uno de los apartamentos, La caja de breakers localizada en la zona de ropas, identifica y organiza los circuitos eléctricos que distribuyen la energía a las tomas, rosetas e interruptores.

Ilustración 14 – Tablero circuitos apartamento.

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

10.3. 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 15 - 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 el streep de distribución general hasta cada apartamento se considera red interna y es propiedad particular y por lo tanto, el sostenimiento es por cuenta de la copropiedad.

Las inspecciones, mantenimiento y reparaciones deben ser efectuadas por personal idóneo, que conozca la red de distribución.

10.4. 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 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 16 – Cajas de paso con tapa para televisión y comunicaciones

11. ESPECIFICACIONES DE APARTAMENTOS

11.1. PUERTA DE ACCESO AL APARTAMENTO

Se entrega marco y puerta metálica calibre 18 de 1.00 x 2.30 mts en pintura esmalte blanco. Fabricadas por Industrias Metálicas Sosa M S.A.S. manija y cerradura con triple pasador, con sus respectivas llaves.

Ilustración 17 - Puerta apartamento

RECOMENDACIONES

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 de 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.

11.2. 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 2 está construido en bloque confinado a la vista (ésta puede ser removido.

Ilustración 18 - Puerta apartamento

RECOMENDACIONES

Antes de iniciar las adecuaciones, retire cualquier material suelto y lave los muros y placas, debido a que durante la construcción se utiliza líquido desencofrante para facilitar el retiro de las formaletas de muros y techos, pueden quedar residuos, que, de no lavarse adecuadamente, afectan la adherencia del pañete. Prepare mortero mezclado con un mejorador de adherencia tipo Sikalatex o similar. También se recomienda zafarriar los muros para colocar el pañete.

Se recomienda agregar a la mezcla un impermeabilizante como Sika mortero o similar.

11.3. PLACAS

Las placas 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 19 - Puerta apartamento

Todos los pisos de cada apartamento se entregan en concreto a la vista, excepto el baño, que se encuentra impermeabilizado con Sika mortero 101 en una capa gris y una blanca.

11.4. ENCHAPES

El piso del baño, el guarda escobas de 10 cms. de altura, el piso y los muros de la cabina de la ducha se entregan con enchape cerámico.

Ilustración 20 – Cerámica ducha

RECOMENDACIONES

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.

11.5. COCINA Y ZONA DE ROPAS

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

Ilustración 21 - Mesón cocina

RECOMENDACIONES

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.

11.6. 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 22 – Zona ropas, Lavadero

RECOMENDACIONES

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.

11.7. ESPEJO BAÑO

Se entrega un espejo calidad nacional, con 3.0 mm de espesor, localizado sobre el lavamanos, debidamente fijado al muro.

No se recomienda usar limpia vidrios ya que contienen AMONIACO y este afecta directamente la película de plata del espejo. Hacer la limpieza solamente con agua. Cuando realmente sea necesario, puede limpiar el espejo con alcohol.

Para limpiar el muro alrededor del espejo, no se pueden usar agentes químicos como: ácido muriático, nítrico, clorhídrico y otros; sus vapores dañan el espejo rápidamente causando manchas en los bordes.

De la correcta limpieza y mantenimiento que le dé al espejo depende el brillo y conservación.

Ilustración 23 - Vista baño, lavamanos, espejo.

11.8. CARPINTERÍA EN ALUMINIO

Las ventanas son en aluminio crudo, el espesor del vidrio es de 3.00 mm a 5.00 mm, de acuerdo con el tamaño de la ventana. Los vidrios pueden presentar un margen de distorsión dentro de la norma. Proveedor: Aluica SAS.

Ilustración 24 - Ventana Sala

RECOMENDACIONES

Todas las ventanas deben manipularse con cuidado, nunca con fuerza o brusquedad. La nave corrediza se puede desmontar, para facilitar su limpieza.

Las ventanas corredizas se deben abrir siempre desde el paral donde está ubicada la cerradura, nunca desde el vidrio.
Al menos una vez por año, las puertas y ventanas deben tener un mantenimiento preventivo, el cual debe ser ejecutado por personal especializado.

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.

Si se trata de aluminio, para eliminar la suciedad más pesada se puede utilizar un paño muy suave, húmedo. NO utilizar: limpiadores ácidos, líquidos que con tengan 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, que impide ingreso de agua lluvia al interior. Este sello se debe revisar y restablecer cada año aproximadamente de ser necesario.

12. ADECUACIONES PERMITIDAS

Los apartamentos tienen la posibilidad de adecuar espacios, según sus necesidades, teniendo en cuenta cuales son los muros 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.

12.1. CONSTRUCCIÓN MURO DIVISIÓN SALA / NUEVA 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 25 - Muro de mampostería en sala-comedor, alcoba.

12.2. 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.

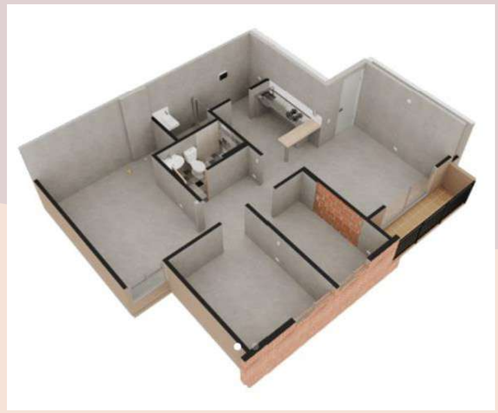


Ilustración 26 - Espacio futuro baño apartamento Tipo A

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

PASO 1

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

Ilustración 27 - 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

Instalación sanitaria 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 aprox 15 cm de largo.

a) b)

Ilustración 28 - Adecuación baño, paso 1

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 aprox 1.5 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.

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 29 - Adecuación baño, paso 3

PASO 4

Instalación tubería sanitaria desagüe lavamanos.

a) Se utilizará un buje con reducción de 4” a 2”; una T 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 sifón, y luego se instala el aparato de lavamanos.

a) b)

Ilustración 30 - 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) tramos de tubería de 2” unidos por dos (2) semicodos de 2”; se retira el tapón de la tubería de ventilación existente y se conecta.

Ilustración 31 - Adecuación baño, paso 5

PASO 6

Instalación puntos hidráulicos agua fría y agua 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.

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

Ilustración 32 - Adecuación baño, paso 5

b) 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.

Ilustración 33 - Adecuación baño, paso 6

PASO 7

Terminación.
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.

Ilustración 34 - Adecuación baño, paso 7

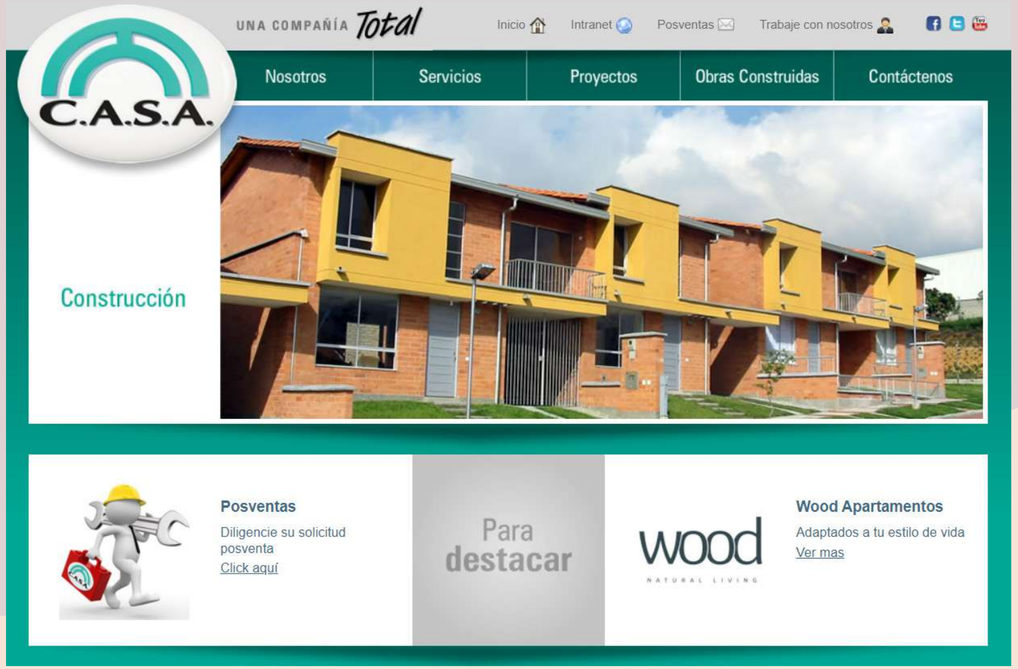
13. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS

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.

14. 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.

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. GARANTÍA HASTA 10 AÑOS

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

14.4. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 ENTRELUNAS - KERANTA, 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 ENTRELUNAS-KERANTA 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 ENTRELUNAS - KERANTA, 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 ENTRELUNAS - KERANTA informarán por escrito a todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ENTRELUNAS - KERANTA, 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 ENTRELUNAS - KERANTA 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 ENTRELUNAS-KERANTA 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.

18. DIRECTORIO DEPENDENCIAS MUNICIPALES Y DE EMERGENCIA

Alcaldía Municipal de Gachancipá
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 Gachancipá
Carrera 2 # 6 – 10
Teléfono: 8579688 - 3132916688
Correo: estacion@gachancipa-cundinamarca.gov.co

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

Entrelunas

— Kerantá —

Manual De Propietario

@akilavivienda

PBX: +57 (1) 8706633

www.akila.com.co