Fioratta

Naturalmente posible

Manual Del Propietario

Gerencia y Ventas:

akila®

• Experiencias Inmobiliarias•

Construcción:

livit

Fioratta
Naturalmente posible

Contenido

INTRODUCCIÓN

1. GENERALIDADES
1.1 LOCALIZACIÓN
1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
1.3 ASPECTOS JURÍDICOS

2. ENTIDADES PARTICIPANTES

3. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO
4.1 CIMENTACIÓN
4.2 ESTRUCTURA
4.3 CUBIERTA
4.4 FACHADA

5. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y DE GAS
5.1 ACOMETIDA
5.2 SUMINISTRO
5.3 CONTADORES
5.4 REGISTROS
5.5 DESAGÜES
5.6 TANQUE
5.7 RED CONTRAINCENDIOS
5.8 DETECTORES DE HUMO
5.9 RED GAS

6. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS
6.1 GRUPO DE MEDIDAS
6.2 ARMARIO DE MEDIDORES
6.3 RED TELEFÓNICA Y CITÓFONO (Ductería para posterior cableado por parte del propietario en el caso de la telefonía)
6.4 ANTENA DE TELEVISIÓN

7. ADECUACIONES
7.1 ADECUACIÓN: Integración de Alcoba y Sala – Comedor y/o división Sala/Alcoba.
Imagen 14 - Apartamentos Tipo A y A1
7.2 ADECUACIÓN: DE 2do. BAÑO

8. ACABADOS
8.1 MUROS

Fioratta
Naturalmente posible

Contenido

8.2 COCINA
8.3 LAVADERO
8.4 REJILLA DE VENTILACIÓN
8.5 APARATOS SANITARIOS
8.6 ENCHAPES
8.7 CIELOS RASOS Y PI
8.8 CARPINTERÍA METÁLICA
8.9 PUERTA DE ACCESO Y MARCO
8.10 CARPINTERÍA EN MADERA
8.10.1 PUERTA DE BAÑO
8.10.2 MESÓN AUXILIAR (Transitorio)

9. ÁREAS DE USO COMUNAL
9.1 ZONAS COMUNES Y EXTERIORES
9.2 PISOS
9.3 ILUMINACIÓN
9.4 CERRAMIENTO
9.5 ZONAS VERDES
9.6 EDIFICIOS COMUNALES

10. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE POSTVENTA
10.1 PROCEDIMIENTO
10.2 GARANTÍAS
10.2.1 GARANTÍA A LA ENTREGA
10.2.2 GARANTÍA HASTA 1 AÑO
10.2.3 GARANTÍA HASTA 10 AÑOS
10.2.4 GARANTÍA DIRECTA DEL PROVEEDOR
10.2.5 EXCLUSIONES

11. ADECUACIONES O REFORMAS
12. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

13. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

14. DIRECTORIO ORGANISMOS DE EMERGENCIA

Fioratta
Naturalmente posible

Introducción

Imagen 1. Proyecto Fioratta

NOTA: 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.

Apreciado Propietario

AKILA S.A.S Y LIVIT S.A.S. les dan una calurosa bienvenida a usted y a su familia, felicitándolos por la adquisición de su apartamento en el proyecto CONJUNTO FIORATTA, deseándoles lo mejor para sus vidas.

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

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

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

El constructor del proyecto no responde por elementos que hayan sido modificados por los propietarios del apartamento, ocupantes o por la administración del conjunto.Le recomendamos cambiar las guardas de la cerradura de la puerta de acceso de su apartamento inmediatamente reciba su inmueble, toda vez que estas han estado disponibles para el uso de todo el personal vinculado directa e indirectamente al proyecto.

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

Fioratta
Naturalmente posible

1. Generalidades

Imagen 2. Localización Fioratta

1.1 Localización

El conjunto residencial Fioratta se encuentra localizado en el municipio del ROSAL - Cundinamarca, con conexión vial por la calle 80 a la capital del país y occidente al municipio de La Vega; el conjunto residencial Fioratta se construyó en el lote identificado con la nomenclatura “Avenida parte Fioratta sector Santa Bárbara” el cual se desarrolla en 3 etapas las cuales se integrarán en una sola propiedad horizontal; dentro del proceso de desarrollo urbano general del predio prevé unas cesiones tipo B, y tipo A en zonas verdes y vía local que serán entregadas a las entidades correspondientes del municipio, una vez se termine el proyecto.

1.2 Descripción del proyecto

Imagen 3. Implantación Fioratta

El proyecto FIORATTA es un conjunto residencial cerrado cuenta con 23 torres de vivienda, cada una de las torres con 4 pisos de altura y 4 apartamentos por piso, exceptuando 5 torres (T1-T3-T10-T13-T16) que tendrán 2 apartamentos por piso,

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

Fioratta
Naturalmente posible

2 apartamentos por piso, para un total de 328 apartamentos, cada torre con un punto fijo compuesto por hall y escaleras, donde también se ubican los medidores de acueducto, energía y gas, también se podrá encontrar allí las tomas para bomberos.

En sus zonas comunes contará con dos (2) edificios comunales compuestos así:

Edificio comunal 1

Portería o recepción para control de acceso peatonal y vehicular, casilleros, servicio (baño y cocineta), hall de acceso con área de espera, oficina de administración con baño, local para beneficio de la comunidad con disponibilidad para baño, cuarto de empleados con baño, depósito, cuarto de basuras, cuartos técnicos eléctricos.

Edificio comunal 2

Un salón social con cocineta y zona para BBQ, cuarto de bombas, tanque subterráneo para reserva de agua, cuarto técnico planta de emergencia, un espacio para ludoteca, salón 2 con cocineta (se entregan sin dotación), baño para personas con movilidad reducida, baños para mujeres y baño para hombres.

El proyecto cuenta con 108 parqueaderos vehiculares comunales los cuales (incluyen 2 para personas con movilidad reducida), 27 parqueaderos para

En las zonas comunes se encuentran amplias zonas verdes, andenes peatonales, un (1) parque infantil, una (1) arenera para niños, además cuenta con un cerramiento metálico perimetral.

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

El proyecto se desarrollará constructivamente en tres etapas, así:

ETAPA 1:

Torres 23,22,21,20,19,18,17,16 (120 aptos)
Vía local de acceso
Portería, lobby o recepción
Administración
Local para beneficio de la comunidad
Cuarto de empleados
Cuartos técnicos + tanque de reserva de agua
Cuarto de basuras
Parqueaderos vehiculares para carros, motos y bicicletas.
Un salón (sin dotación) con un espacio para BBQ.
Zonas verdes, peatonales
Parque infantil y Arenera.

ETAPA 2:
Torres 15,14,13,12,10,9 (96 aptos)
Parqueaderos vehiculares para carros y bicicletas
Áreas de baños y Servicios
Un (1) Espacio para salón de juegos (sin dotación) + espacio para ludoteca (sin dotación)
Andenes + Zonas verdes.

ETAPA 3:
Torres 8,7,6,5,4,3,2,1 (112 aptos)
Parqueaderos vehiculares para carros
Vía local desde torre 2 hasta la 8
Zonas de cesión tipo A
Circulaciones peatonales
Zonas verdes perimetrales.

Cuadro de parqueaderos

CUADRO DE PARQUEOS	CANT.
Parqueaderos Comunales 1*C/10 Viv.	108
Parqueaderos Visitantes 1*C/12 Viv.	27
PARQUEADEROS TOTALES.	135
Parqueaderos Discapacitados (Personas con movilidad reducida) Incluidos en comunales y visitantes.	3
Bicicleteros	168
Parqueaderos Motos	26

Tabla 1. Parqueaderos

Tipos de apartamentos

INMUEBLE		AREAS			
CANTIDAD	TIPO	PRIVADA	COMÚN	CONSTRUIDA	PATIO
246	APTO A	47.16	4.16	51.32	0.00
41	APTO A1	47.16	4.16	51.32	1.75
41	APTO B	44.08	3.82	47.90	1.75
Total 328					

Tabla 2. Áreas por tipo de apartamento

Apartamento tipo A y A1

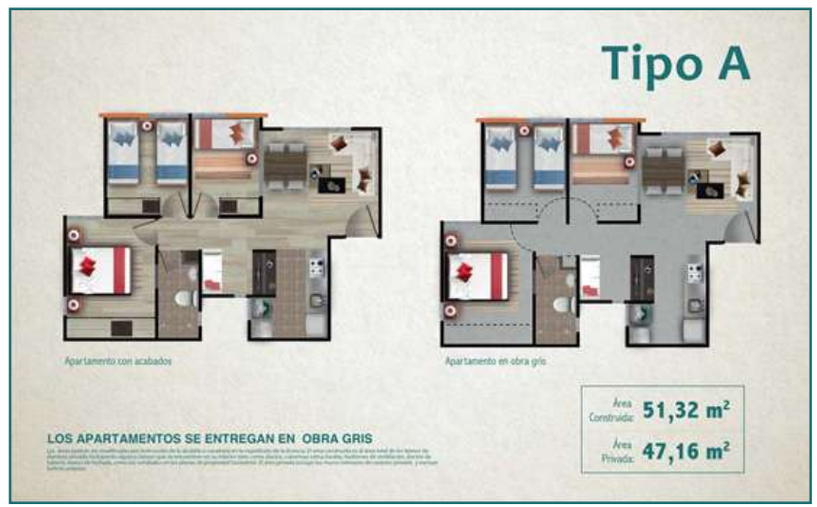


Imagen 4. Apartamento tipo A

Apartamento tipo A1

Imagen 5. Apartamento tipo A1

Apartamento tipo B

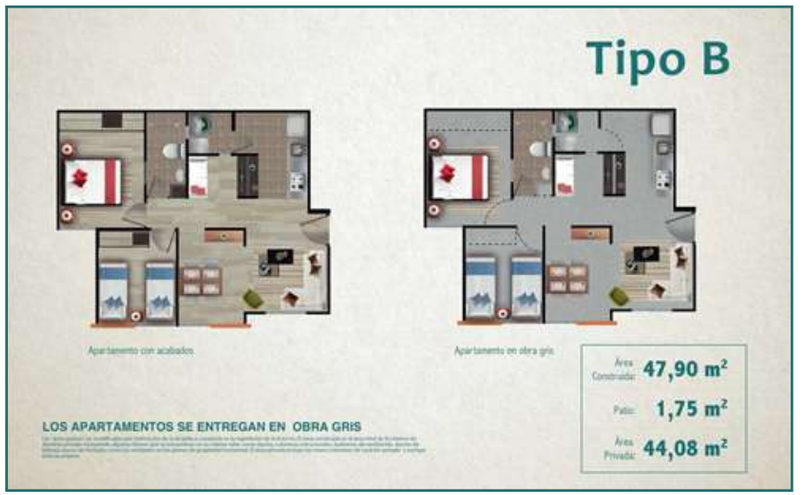


Imagen 6. Apartamento tipo B

1.3 Aspectos jurídicos

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

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

Fioratta
Naturalmente posible

2. Entidades participantes

PROMOCIÓN, GERENCIA Y VENTAS
AKILA S.A.S
Oxus Centro Empresarial Km 1.5 Vía Chía-Cajicá Costado Occidental
Teléfono: 8706633
Chía

CONSTRUCCIÓN
LIVIT 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 Of. 211
Teléfono: 3576231 - 3185222620
Bogotá D.C.

DISEÑO ESTRUCTURAL
SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS CIVILES S.A.S. – SOIC
Carrera 19 No. 84-17 Oficina 203
Teléfono: 6165811
Bogotá D.C

REVISIÓN ESTRUCTURAL
PREVEO S.A.S.
Carrera 22 No. 142-34
Teléfono: (1) 5203500
Bogotá D.C.

DISEÑO HIDROSANITARIO Y GAS
INNOVACIÓN E INGENIERÍA HIDRÁULICA S.A.S.
Calle 106a No. 54-40
Teléfonos: 766 49 52 – 3144190788 - 3134309762
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.

ESTUDIO DE SUELOS
ALFONSO URIBE Y CIA S.A.
Carrera 16 No 93a-36 Ofc 301
Teléfono: 6347906 - 6348308
Bogotá D.C.

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

3. Contratistas y proveedores

LISTADO DE CONTRATISTAS					
FIORATTA					
No.	Empresa	Contacto	Area	Correo	Telefono
1	Construal Ingenieria SAS	Ramiro Alfonso Alarcon Mora	Estructura	construal2018@hotmail.com	314 453 7574
2	Soluciones Bernal y Beranl SAS	Ferney Bernal Florez	Urbanismo	yazbernal@hotmail.com	310 803 8570
3	Ingenieria FR SAS	Jairo Franco Guerrero	Carpinteria metalica torres	jairo.franco@frsas.com	301 335 3223
4	Eurolaminados SAS	Luyina Avila Henao	Guardaecobas y piso laminado	luyina.eurolaminados@gmail.com	315 866 5546
5	HA Acabados SAS	Hector Alfonso Maecha	Pintura	hamahecha@hotmail.com	310 248 7658
6	Ampertec SAS	Oscar Rincon Rincon	Electrico	ampertec.sas@gmail.com	317 853 9707
7	Innovacion e ingenieria hidraulica SAS	Lady Romero Sanchez	Plomeros	residente2@innovacionhidraulica.com	321 312 0988
8	Rg vidrio y aluminios SAS	Rafael Galeano Corso	Ventaneria en aluminio - Vidrios y espejos	rgvidrios@hotmail.com	311 447 5245
9	Proyectos integrales para la construccion SAS	Diana Benavides	Impermeabilizacion cubierta torres, porteria, salon comunal y tanque	arqdiana30@gmail.com	314 296 1725
10	Archila ingenieros SAS	Victor Archila Gonzalez	Mamposteria	archilaingenieros@gmail.com	300 247 4187
11	Constructora Castrillon SAS	Ottoniel Catrillon	Enchape	ottonielcm@hotmail.com	318 623 4927
12	Kals design SAS	Luis Arturo Reyes Martinez	Carpinteria en madera	comercial@kalsdesign.com	310 786 1987
13	Baldocines Onice LTDA	Jorge Alvarado	Lavaderos	baldoonice@yahoo.es	300 204 2315
14	Hp tecnologia y comunicaciones SAS	Hernando Pacheco Mendez	Citofonia y seguridad humana	hpacheco@hptecnologia.com.co	300 337 8422
15	Aseo y fachadas Santoya SAS	Jose Ignacio Santoya Chaparro	Aseo	santoya01@hotmail.com	311 214 8739
16	Paisajes Forestales SAS	Tatiana Niño Santos	Paisajimo	gerencia@paisajesforestales.com.co	316 418 6486
17	Stewart & Stevensn de las Americas Colombia LTDA	Angela Plata Gomez	Planta de emergencia	Angela.Plata@ssss.com.co	316 362 0925
18	Ignacio Gomez IHM SAS	Fabio Rojas	Equipos red contra incendio y bombas	frojas@igihm.net	318 432 0421
19	Retie ingenieria y gestion SAS	Nelson Ardila Rojas	Certificacion retie	directortecnico@retieingenieriaygestion.com	321 275 2192
20	Airca señalizacion e iluminacion SAS	Adrian Esteban Aristizabal Castro	Señalizacion y nomenclatura	airca.sas@gmail.com	311 241 1677
21	Industrias Sosa M SAS	William Orlando Sosa Muñoz	Marquesinas patios y punto fijo	industriassosa@hotmail.com	311 521 8909
22	Miguel Cedeño Construcciones metalicas SAS	Miguel Cedeño Franco	Carpinteria metalica zonas comunes	cotizacionesmiguelcedeno@gmail.com	310 696 2381
23	Diserco productos y servicios SAS	Ludwing Mariño	Bbq	ludwing74@hotmail.com	311 533 8742
24	Acanthus	Olga Lucia Santofimio	Mesones en granito	supervisor2@acanthusmarmoles.com	315 389 6134
25	Ingenieria y productos SAS	Albaro Buitrago	Puerta cortafuego y dampers	ingenieriayproductossas@hotmail.com	311 210 6462

Tabla 3. Contratistas

Fioratta
Naturalmente posible

LISTADO DE PROVEEDORES				
FIORATTA				
No.	NOMBRE	CIUDAD	DIRECCION	TELEFONO
1	17020 25 RETIE INGENIERIA Y GESTION SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 114 47 A 27	6206290
2	A ALDIA AGUA POTABLE S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CR 54 18 27	2381044
3	A&G INGENIERIA ELECTRICA SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 13 82 9 OF B 508	6181997
4	ACANTHUS S A S	BOGOTÁ D.C.	CR 47 18 164	6716592
5	ACCESORIOS MODULARES PARA LA CONSTRUCCION SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 16 H 96 H 29	7035713
6	AIRCA SEÑALIZACION E ILUMINACION SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 46 B 81 26	6031718
7	ALALCO SOCIEDAD S.A.S.	COTA	AUT MEDELLIN PARQUE FLORIDA BG 07	3600600
8	ALAMBRES Y MALLAS S.A.S	BOGOTÁ D.C.	CR 68 D 39 F 58	2700777
9	ALFA Y OMEGA COMUNICACIONES SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 37B 1G 21 BRR CIUDAD	4094982
10	ALFAGRES S.A	BOGOTÁ D.C.	AK 14 35 55	3311515
11	ALFOREQUIPOS BOGOTA SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 64 112 C 27	4100547
12	AMPERTEC SAS	GACHANCIPA	CL 1 A SUR 2 11 BRR LAS MERCEDES MCP GACHANCIPA	3166307451
13	ANEL INSTALACIONES S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CR 87 17 59 TO 7 AP 601	2210686
14	ARCHILA INGENIEROS SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 73 A 77 A 72	3002474187
15	ASEOS Y FACHADAS SANTOYA SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 79 F 50 SUR 44 BL 5 AP 204	4303237
16	CEMENTOS ARGOS S.A.	BARRANQUILLA	CL 7 D 43 A 99	3619222
17	CENTRAL DE DOTACIONES SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 69 A 31 62	7110583
18	CENTRAL SAS	BOGOTÁ D.C.	AV AMÉRICA 36 11	3690500
19	CODENSA S.A ESP	BOGOTÁ D.C.	CR 13 A 93 66	7115115
20	COMPAÑIA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.	BOGOTÁ D.C.	CL 6 SUR 43 A 180	2665050
21	CONCRELAB S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CL 63 D 71 A 70	2235656
22	CONCRETERA TREMIX SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S A S	BOGOTÁ D.C.	CL 147 17 78 OF 504 ED SOKO	6260860
23	COPYPLOTER SERVICES SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 15 92 48	5303088

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

24	COVAL COMERCIAL S.A.S	COTA	AUT MED KM 2 PUNTO	3102618260
25	D & A INSUMOS FERRETEROS SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 9 34 86	7451525
26	DELTA TOPOGRAFIA S.A.S	CAJICA	VDA CHUNTAME SEC QUEBRADA DEL CAMPO FCA EL N	8795728
27	DISHIERROS E U	BOGOTÁ D.C.	CR 89 A 10 79	4128421
28	DISICO S.A.	BOGOTÁ D.C.	CR 25 24 a 47	3694747
29	DISTRIBUIDORA LUGOR S. A. S.	BOGOTÁ D.C.	CR 59 C 132 34	5200474
30	DOMAT S.A.S	TENJO	AUT MEDELL 12 PUNTO 5 LA PUNTA	4325106
31	ENCORCOL S.A.S	SOPO	VTE vda san gabriel CEN CONJ la toscana	3156292826
32	ENERGIA TELECOMUNICACIONES Y SISTEMAS S.A.S	BOGOTÁ D.C.	AC 12 13 IN 13 LC 2	8636411
33	ENERGY STRATEGIES S.A.S	BOGOTÁ D.C.	CR 9 A 99 02 Of 802	6183090
34	FABRICA JAR S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CR 86 68 21	4380004
35	FABRIMALLAS BOGOTA SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 96 I 15 B 44	2679026
36	GRUPO SIDERURGICO REYNA SAS	SOGAMOSO	CL 51 10 C 90	3174310769
37	H A ACABADOS SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 84 C 128 47	3102487658
38	HIDROMED S A	BOGOTÁ D.C.	CL 99 60 72	8237712
39	HIERRO EN POTENCIA P & P S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CL 186 8 D 45	6783799
40	IGNACIO GOMEZ IHM SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 42 bis 17 a 24	8200210
41	INGENIERIA & PRODUCTOS S.A.S	BOGOTÁ D.C.	CR 80a 76 58	3839695
42	INGENIERIA FR S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CR 107 140 A 34 BRR SUBA	6890747
43	INGENIERIA Y SUPERVISION TECNICA SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 119 72 B 92 TO 2 AP 602	6133454
44	JH INSTALACIONES SAS	BOGOTÁ D.C.	TV 124A BIS 131A P 002	3143655639
45	KALS DESIGN SAS	TOCANCIPA	CR 4 13A 80 URB LOS	3043397839
46	LADRILLERA GREDOS S A S	COGUA	VDA EL OLIVO COGUA KM 33	8502040
47	LEGUIZAMON VALDERRAMA LUIS ARSENIO	BOGOTÁ D.C.	CL 49 A SUR 34 40	3123763401
48	LOGISTICA TOTAL S A S	BOGOTÁ D.C.	CR 73 48 46 BRR Normandia	4048500
49	MADERERA DE LA SABANA SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 74 65 A 08	3212498312

50	MADERFORMAS S.A.S	BOGOTÁ D.C.	CR 116 14 B 90	7447028
51	MAQUICONSTRUCCIONES LD Z S A S	BOGOTÁ D.C.	CR 75A 74A 66	752794
52	METAL HENAO SAS	CHIA	CL 16 3 45	3144742277
53	OFIX SUMINISTROS Y LOGISTICA SAS	BOGOTÁ D.C.	AV CIUDAD DE CALI 66 OF 201	7431550
54	ORGANIZACION MADERERA P&P S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CL 186 8 D 45	6791703
55	PRISMA ACABADOS S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CR 69 H 77 39	4747755
56	PROYECTOS INTEGRALES PARA LA CONSTRUCCION S.A.S	BOGOTÁ D.C.	CL 159 54 42 TO 01 AP 1101	3142961725
57	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 21 69 29	3461786
58	S & M INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE COLOMBIA SOCIEDAD POR	BOGOTÁ D.C.	CL 11 8 54 OF 206	3125302542
59	S.H PINTURA Y DRYWALL S.A.S	BOGOTÁ D.C.	80 A BIS 22 C 37	7194447
60	SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS CIVILES SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 19 C 86 30	6167854
61	SERVIMETERS S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CR 20 C 74 A 10	2100833
62	SGS COLOMBIA SAS	BOGOTÁ D.C.	DG 24 C 96 89	7562656
63	SOCODA SAS	GUARNE	KM 30 VIA MEDELL RETORNO	4481144
64	SODIMAC COLOMBIA S A	BOGOTÁ D.C.	CR 68 D 80 70	5460000
65	SOLUCIONES BERNAL Y BERNAL S A S	GACHANCIPA	CL 2 C N 2 A 13	8578144
66	STEWART & STEVENSON DE LAS AMERICAS COLOMBIA LTDA	BOGOTÁ D.C.	AV CL 23 32 A 51	3113414586
67	SURTIANDAMIOS LTDA	BOGOTÁ D.C.	CR 58 B BIS 132 50 BRR CIUDAD JAR	6241810
68	TABLEGRES S A S	COGUA	AUT ZIPAQUIRA KM 32 33	8810784
69	TAPIFORROS SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 63D BIS 27 40 BG	5402634
70	TRANSGAMA LOGISTICA SAS	BOGOTÁ D.C.	CR 59 B 131 27	2267066
71	TRANSMORERA SAS	BOGOTÁ D.C.	CL 165 13 15	6792079
72	WARNING SEGURIDAD LTDA	BOGOTÁ D.C.	CL 51 70 d 32	2958330
73	WILLIAM GARZON S.A.S.	BOGOTÁ D.C.	CL 131 B 101 A 04	6826083

Tabla 4. Proveedores

Fioratta
Naturalmente posible

4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

4.1 CIMENTACIÓN

La cimentación en general de las torres está constituida por una placa maciza con vigas descolgadas en concreto reforzado apoyadas sobre una subbase granular aproximada de 0.5m. Sobre las vigas se apoya una losa de cimentación maciza de 15 cm de espesor.

La cimentación del edificio comunal y técnicos es un sistema de fundación mediante zapatas aisladas. La estructura del edificio comunal es en sistema de pórticos en concreto.

4.2 ESTRUCTURA

El diseño de la estructura en las torres es un sistema de muros en concreto reforzado y mampostería estructural en fachada y, con placas en concreto reforzado. Todos los sistemas cumplen la norma sismo resistente de acuerdo con el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes, NSR-10.

El sistema estructural de las torres se compone por:

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

Imagen 7. Placas en concreto.

RECOMENDACIONES

- No se permite ninguna alteración en los elementos estructurales ni muros tales como: demoler, regatear, romper, cortar, calentar o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda. Si se incurre en este tipo de afectación, el propietario será responsable de los honorarios y conceptos de las consultas estructurales, con el fin de resarcir las afectaciones, tendientes a subsanar el 100% de los daños en la estructura de los edificios. De otra parte, si esta afecta otros inmuebles o la estructura general del edificio será responsabilidad total del propietario (civil y penal), las intervenciones y compensaciones a que haya a lugar.

- Las fisuras que aparecen normalmente en los muros no son indicio de fallas estructurales, se deben a asentamientos propios de la torre y cambios de temperatura que afectan los acabados, tales como el estuco, pintura y mortero entre ladrillos.

- Toda adecuación, luego de ser entregado el apartamento, debe solicitar su aprobación ante la administración del conjunto quien está en la obligación de consultar al diseñador estructural y/o a los diseñadores respectivos de acuerdo con el alcance de la adecuación.

- La administración del conjunto cuenta con los juegos de planos estructurales, arquitectónicos y los planos récord de instalaciones hidráulicas, sanitarias, gas, eléctricas del proyecto que le servirán como guía para sus respectivas adecuaciones.

4.3 CUBIERTA

Imagen 8. Cubierta placa en concreto impermeabilizada

Imagen 7. Placas en concreto.

RECOMENDACIONES

- No se permite ninguna alteración en los elementos estructurales ni muros tales como: demoler, regatear, romper, cortar, calentar o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda. Si se incurre en este tipo de afectación, el propietario será responsable de los honorarios y conceptos de las consultas estructurales, con el fin de resarcir las afectaciones, tendientes a subsanar el 100% de los daños en la estructura de los edificios.

La cubierta de las torres es placa en concreto maciza y pendiente aproximada del 3%, impermeabilizada con un sistema de manto asfáltico con foil de aluminio.

RECOMENDACIONES

- Para que la cubierta tenga larga vida es importante que todo mantenimiento y reparación se realice de acuerdo con las recomendaciones dadas por personal técnico especializado del proveedor.
- 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.
- Todos los operadores de televisión por cable o satelital deben presentarse ante la administración, la póliza de daños contra terceros y deberán cumplir el protocolo de trabajo en alturas para instalación.
- La administración indicara el área en cubierta donde podrán instalar los platillos o antenas satelitales para la captación de la señal de telecomunicaciones.
- Se debe tener cuidado en las labores de mantenimiento en no utilizar herramientas que puedan llegar a dañar o afectar la impermeabilización y generar perforaciones que con el tiempo causan filtraciones y/o humedades.
- Aguas lluvias: Se recomienda realizar limpieza periódica de las cubiertas, y desagües en bajantes cada 3 meses para evitar la acumulación de sedimentos y elementos que obstruyan las bajantes.

Para Tener En Cuenta

Dando cumplimiento a la Resolución 3673 del 26 de Septiembre de 2008 y demás legislación expedida por el Ministerio de la Protección Social, se establece que todo trabajo en alturas superior a 1,50 m debe cumplir con las normas, certificaciones y medidas de seguridad; la Circular 0070 del 13 noviembre de 2009, sobre Procedimiento e instrucciones de trabajo en alturas; por lo tanto está PROHIBIDO ingresar a las cubiertas y/o realizar trabajos de mantenimiento en fachadas sin cumplir lo estipulado en la Resolución No. 1409 del 23 de julio 2012, por la cual se establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas

AKILA S.A.S, LIVIT S.A.S. y la Administración no se hacen responsables si los propietarios y/o residentes infringen esta resolución en cualquier eventualidad de accidente por acceder a la cubierta sin cumplir la reglamentación para el trabajo en alturas.

4.4 FACHADA

La fachada está compuesta por mampostería en ladrillo prensado liviano de perforación vertical a la vista el cual fue hidrofugado con Hidrosil V5 y muros en concreto reforzado los cuales hacen parte del sistema estructural de la edificación.

Los muros en concreto de fachada van cubiertos con graniplast color café caramelo y color sobre las nubes para los antepechos.

La ventanería está instalada en aluminio, vidrio de 4mm calidad nacional y las puertas en patios con vidrio 4mm. Templado.

Fioratta
Naturalmente posible

RECOMENDACIONES

Para el lavado y mantenimiento de los vidrios y los ladrillos de las fachadas se recomienda contratar firmas especializadas para trabajo en altura con todas las medidas de seguridad pertinentes.

- No se deberá utilizar ácido muriático en la fachada. La ventanería debe limpiarse con agua y jabón.
- Mantener las ventanas al menos el 50% abierta con el fin de garantizar una recirculación de aire, al interior de la vivienda.
- Eliminar con agua la tierra o polvo para evitar la abrasión de la superficie de aluminio.
- Los rieles deben ser limpiados con aspiradora en lo posible; lubricados periódicamente con vaselina o silicona de aerosol, para facilitar el deslizamiento y buen funcionamiento de la ventanería.
- Para el lavado y mantenimiento de los ladrillos y vidrios de las fachadas, se recomienda contratar personal especializado en ejecutar trabajos en altura y que cuente con todas las medidas de seguridad pertinentes. Los trabajos de mantenimiento en fachadas y cubiertas deberán desarrollarse cumpliendo aspectos de seguridad industrial y ambiental, determinados por los decretos y resoluciones expedidas por el Ministerio de Protección social como la Resolución No. 003673 del 26 de Septiembre de 2008, Por la cual se establece el Reglamento Técnico de Trabajo Seguro en Alturas, la circular 0070 del 13 noviembre de 2009, sobre procedimiento e instrucciones de trabajo en alturas así como el decreto No 1295 de junio 22 de 1994 sobre el Sistema General de Riesgos Profesionales.
- Se debe disponer de todos los elementos de protección necesarios para trabajos realizados en alturas mayores a 1.50 mts, aislamiento, señalización a transeúntes, adecuado almacenamiento, manejo de escombros y desechos.

5. Instalaciones hidrosanitarias y de gas

5.1 Acometida

Para la red de suministro de agua potable de cada apartamento se instaló tubería PVC. El agua caliente es conducida a su destino desde el calentador de paso a gas (no suministrado por la constructora) por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno.

Todas las redes interiores son responsabilidad de los propietarios, por tanto, hay que tener especial cuidado con ellas en caso de hacer adecuaciones (prohibido hacer regatas o demoliciones), en general, para no causar daños a las tuberías. En todo momento se deben tener presentes los planos en donde se encuentra la ubicación diseñada y construida de las redes.

Se entrega en cada apartamento en el área dispuesta para baño social tres puntos de salida, una de agua fría (sanitario, lavamanos y ducha), otro agua caliente (ducha) y un punto de desagües (sanitario, lavamos y ducha) para la adecuación del baño futuro No se permite regatear los muros para la colocación del paral de la ducha este debe trabajarse con un sobre muro en mampostería que permita el paso de las instalaciones sin afectar la estructura original.

Fioratta
Naturalmente posible

Red de agua fría

Se utilizó tubería y accesorios de PVCP. Se incluye la red desde la salida del cuarto de bombas, pasando por estación reguladora de presión hasta cada uno de medidores, al nivel de piso.

Red de agua caliente

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

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

NOTA: Su vivienda dispone de una red de suministro de agua y otra de desagües sanitarios. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes, pero algunas griferías pueden requerir nuevos ajustes durante el uso inicial. Este procedimiento de calibración será efectuado por la constructora siguiendo el procedimiento de reparaciones locativas según aplique.

Imagen 9. Ubicación calentador de paso

LA CONSTRUCTORA NO SUMINISTRA EL CALENTADOR, este lo instala la empresa Gas Natural Cundiboyacense durante un periodo de 3 meses en donde el propietario podrá decidir la compra o la desinstalación de este.
El propietario lo puede instalar por su cuenta. Por razones de seguridad, este tipo de calentador deberá tener desfogue obligatoriamente hacia el ducto, ubicado en el vacío del patio de la torre. La obra dejará pase en el muro para esta labor. (CALENTADOR DE PASO TIRO NATURAL CAPACIDAD DE 6 lts).

Fioratta
Naturalmente posible

RECOMENDACIONES

- Cualquier adición de un punto de agua caliente que adelante por su cuenta, para darle servicio a un lavamanos, lavaplatos y/o a otro punto, deberá ser realizado por personal calificado y consultando los planos que suministrará la constructora. Para evitar contratiempos, recomendamos muy especialmente que estos trabajos los realice personal especializado.

- No se deben hacer regatas en muros o placa para la instalación de tuberías de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y/o calentador, teniendo en cuenta que éstos hacen parte de la estructura del edificio y cualquier intervención puede afectar o comprometer la estructura de la torre. Estas instalaciones deberán hacerse de manera externa a los muros y placas de la vivienda.

5.2 Suministro

Las redes exteriores son las que se encargan de conducir el agua a lo largo de las vías de acceso hasta la urbanización, para posteriormente llegar al tanque de reserva enterrado, el cual por medio de un equipo de bombeo conduce el agua a los centros de medición ubicados en los gabinetes de cada piso y llevar el servicio a cada uno de los apartamentos distribuyendo a los diferentes aparatos y al calentador para las duchas.

5.3 Contadores

Imagen 10. Cajilla de Medidores de Agua

Los contadores son suministrados y previamente avalados por la empresa de acueducto, alcantarillado y aseo EL ROSAL S.A. E.S.P. empresa encargada de acueducto del conjunto en el municipio de El Rosal.

5.4 Registros

La red de suministro de agua del apartamento es controlada en forma general por un registro de paso ubicado en la cajilla de contadores la cual se encuentra en el punto fijo de cada piso de las torres.
El suministro de gas del apartamento está controlado con un registro ubicado en la cocina, el cual suministra el servicio a la estufa y el calentador (NO SUMINISTRADO) de cada apartamento.

Fioratta
Naturalmente posible

RECOMENDACIÓNES

- Cualquier adición de un punto de agua caliente que adelante por su cuenta, para darle servicio a un lavamanos, lavaplatos y/o a otro punto, deberá ser realizado por personal calificado y consultando los planos que suministrará la constructora. Para evitar contratiempos, recomendamos muy especialmente que estos trabajos los realice personal especializado.

- No se deben hacer regatas en muros o placa para la instalación de tuberías de ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y/o calentador, teniendo en cuenta que éstos hacen parte de la estructura del edificio y cualquier intervención puede afectar o comprometer la estructura de la torre. Estas instalaciones deberán hacerse de manera externa a los muros y placas de la vivienda.

5.2 Suministro

Las redes exteriores son las que se encargan de conducir el agua a lo largo de las vías de acceso hasta la urbanización, para posteriormente llegar al tanque de reserva enterrado, el cual por medio de un equipo de bombeo conduce el agua a los centros de medición ubicados en los gabinetes de cada piso y llevar el servicio a cada uno de los apartamentos distribuyendo a los diferentes aparatos y al calentador para las duchas.

5.3 Contadores

Imagen 10. Cajilla de Medidores de Agua

Los contadores son suministrados y previamente avalados por la empresa de acueducto, alcantarillado y aseo EL ROSAL S.A. E.S.P. empresa encargada de acueducto del conjunto en el municipio de El Rosal.

5.4 Registros

La red de suministro de agua del apartamento es controlada en forma general por un registro de paso ubicado en la cajilla de contadores la cual se encuentra en el punto fijo de cada piso de las torres.
El suministro de gas del apartamento está controlado con un registro ubicado en la cocina, el cual suministra el servicio a la estufa y el calentador (NO SUMINISTRADO) de cada apartamento.

Fioratta
Naturalmente posible

5.5 Desagües

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües de aguas lluvias, desagües colgantes, bajantes y Re-ventilaciones, se han utilizado tuberías y accesorios PVC, que cumplen con las normas técnicas.

Mantenimiento de la red de desagüe

- Cualquier tipo de fuga de agua o daños detectados, en las zonas por donde pasa tubería se debe solucionar de manera inmediata y así evitar daños mayores.

- Para contribuir con el buen funcionamiento de las tuberías, es aconsejable arrojar agua a presión, especialmente, en épocas de verano, con el fin de minimizar el trabajo abrasivo de los materiales en suspensión en las tuberías y evitar la devolución de olores que se generan al perder el sello.

- 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 estas.

- El mantenimiento de la red interna depende en gran parte del conocimiento y responsabilidad de todos los propietarios, el cual, en primera instancia, está representado en el correcto uso que le den a todos y cada uno de los aparatos que están conectados con los desagües.

- Las rejillas de pisos, zonas de ropas y baños se deben mantener siempre limpias y libres de cualquier objeto que pueda obstruir el paso del agua.

- Aparatos sin sifón 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 su apartamento. 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.

- Con el objeto de que no se produzcan olores a través de las rejillas, es aconsejable arrojar agua por ellas con el fin de rehacer el sello hidráulico del sifón, con mayor frecuencia en épocas de verano y en sitios donde haya lugar a mucha evaporación.

- Equipos de lavado a presión como lavadora y máquinas de lavaplatos: En ellas se debe usar siempre jabón de espuma controlada y en cantidad moderada, ya que el exceso de espuma puede deteriorar las partes metálicas del equipo y puede producir formas anormales de desagüe.

- Aparatos con sifón registrable (Lavaplatos, lavadero, lavamanos): El sifón de estos aparatos se debe registrar en forma periódica (aproximadamente cada tres meses), con el fin de remover de él, los elementos que se puedan depositar, y utilizarse cinta teflón o similar para volver a sellarlos, con el objeto de evitar fugas de agua.

- Aparatos con sifón no registrable incorporado: De este tipo de aparatos, el más representativo es el sanitario, al cual debe evitarse que sean arrojados materiales no biodegradables, tales como: papel higiénico, plásticos, toallas higiénicas y en general ningún objeto sólido.

- Como medida de precaución, se aconseja dejar correr agua caliente en el desagüe del lavaplatos, cada ocho (8) días y por espacio de 1 minuto, para que se limpie la tubería de aceites y grasas.

5.6 Tanque

El proyecto cuenta con un (1) tanque para reserva de agua y suministro de red contra incendio, localizado bajo el salón 2. El tanque de aguas lluvias se encuentra ubicado bajo el parque infantil; todos los tanques fueron impermeabilizados previamente.

5.7 Red contraincendios

Imagen 11. Válvula Red contra Incendio por piso

La red contra incendio está diseñada y construida bajo los parámetros mencionados en la NSR-10. A la siamesa ubicada junto a la fachada de los cuartos técnicos llega una tubería independiente a la del suministro que a su vez conecta con las válvulas de red contra incendio ubicadas piso a piso.

5.8 Detectores de humo

El proyecto cuenta con un sistema de detectores de humo localizados al interior de cada apartamento en el área social.

Imagen 12. Detectores de Humo

RECOMENDACIONES

- Se debe evitar fumar dentro del apartamento, o cerca del detector, éste se puede activar por el humo del cigarrillo.

- Si se fuma de forma frecuente el detector se puede desactivar y en caso de un conato de incendio puede que no funcione.

- El detector se debe limpiar con una frecuencia de una (1) vez al mes por polvo y/o mota que se pueda acumular

- Se debe revisar que la pila y/o batería estén en funcionamiento cada dos meses.

5.9 Red gas

Imagen 13. Gabinete de Medidores Gas

Diseñada de acuerdo con las normas vigentes de Gas Natural.

Se construyó red de gas interior y exterior. La red exterior está construida en tubería de polietileno apta para gas, lo que comprende la red interior del conjunto está construida en tubería de polietileno que conduce por redes matrices, a partir de aquí tubería galvanizada que llega al piso primero de cada torre y luego a los centros de medición de cada apartamento; en el interior del apartamento se utilizó acero galvanizado.

Cada apartamento cuenta con una válvula de control.

Tenga en cuenta para la instalación del calentador que estos deben ser supervisados por la empresa Gas Natural Cundiboyacense S.A.E.S.P., y la instalación la debe realizar una empresa certificada y avalada por la empresa gas natural.

Normas y medidas de seguridad para la instalación de sus gasodomésticos

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, así como información suficiente sobre su operación y calibración.

- Las rejillas de la ventana en la zona de ropas son para la ventilación del gas y por ningún motivo deberán ser 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 los puntos fijos de cada piso de las torres.

- La Copropiedad se responsabilizará de contratar personal calificado para el mantenimiento de las universales colocadas en el montante principal, y de las reparaciones que se den en las unidades de medición y la red interna.

- Las redes están diseñadas y aprobadas para Gas Natural Cundi-boyacense.

- Los ductos o buitrones 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

ESTÁ 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.

- Construir, trasladar o modificar las instalaciones o las acometidas sin previa autorización de Gas Natural Cundi-boyacense S.A. E.S.P.

- 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.

- 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 164)

6. Instalaciones eléctricas y telefónicas

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

Hay una (1) subestación que comprende el transformador de 400 KVA, caja de maniobra, las protecciones generales y particulares de cada instalación, sólo debe ser manipulada por personal especializado.

Los gabinetes donde van estos elementos deben ir con sello de plomo, el cual instala CODENSA S.A. al recibir el sistema. En caso de que por cualquier razón se pierdan los sellos de plomo, es función del administrador notificar a la Empresa ENEL CODENSA S.A. para reponerlos ya que puede ocasionar una multa o la suspensión del servicio. Se debe vigilar que no sea posible el acceso a esta zona de niños, adultos o animales, puesto que es una zona de alto voltaje. En el cuarto de la subestación no pueden ser almacenados elementos de administración o propietarios, que dificulten la maniobra de los equipos e induzcan a la circulación por estas zonas.

Las acometidas desde los contadores a los tableros de breakers van por zonas comunales, adosadas a las placas y luego por buitrones a través de ductos de PVC.

6.1 Grupo de medidas

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

6.2 Armario de medidores

Imagen 14. Armario de medidores de energía

Para cada apartamento existe un contador o medidor, suministrado e instalado directamente por ENEL CODENSA S.A. E.S.P; los armarios están ubicados en la entrada principal del primer piso de cada torre.

De las cajas que se encuentran localizadas en las zonas comunes se distribuye la energía a cada uno de los apartamentos, llegando inicialmente a los medidores ubicados en la entrada de cada torre y luego a la caja de breakers, localizada en la cocina y posteriormente, distribuyéndose a cada uno de los aparatos.

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

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

6.3 Red telefónica y citófono (Ductería para posterior cableado por parte del propietario en el caso de la telefonía)

El conjunto posee un sistema de intercomunicación de citofonía conectado desde la portería principal hasta cada una de las unidades de vivienda.

Imagen 15. Citófono

Imagen 16. Caja disponible para toma telefónica

Se entregan al propietario la ductería para instalación de telefonía con un punto ubicado en el estudio de acuerdo con los diseños; y para citofonía se entrega el citófono ubicado en la cocina.

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

6.4 Antena de televisión

Se entregan las canalizaciones en tubería necesarias para cada salida de televisión permitiendo a cada propietario elegir la señal que más le convenga. Es indispensable que la administración de la copropiedad regule el uso de estas canalizaciones, a fin de evitar la saturación de estas, por un exceso de cables a veces innecesario, por no alimentar varios apartamentos y pisos con un solo cable adecuado.

Imagen 17. Caja disponible para televisión

7. Adecuaciones

7.1 Adecuación: Integración de Alcoba y Sala – Comedor y/o división Sala/Alcoba.

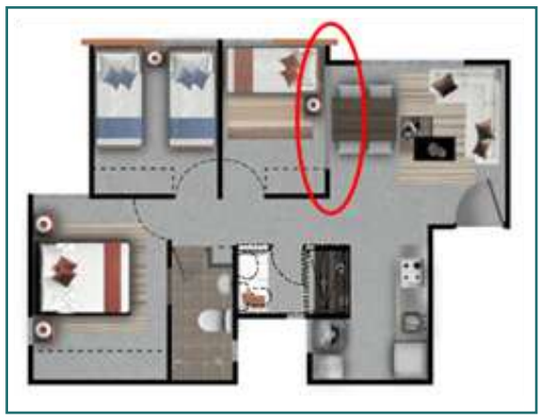


Imagen 14 - Apartamentos Tipo A y A1

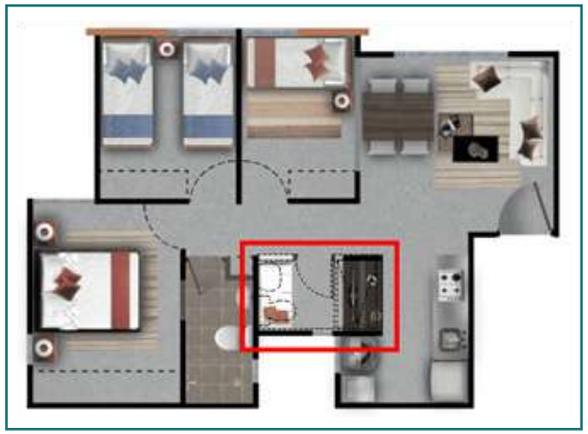


Imagen 17 - Apartamentos Tipo A y A1

Imagen 18 - Apartamentos Tipo B

Estado original del muro y el mesón antes de la adecuación del muro

Estado original de instalaciones

Tuberías de suministro, desagüe y ventilación

Paso 1

Se debe demoler el muro en mampostería que sostiene el mesón auxiliar, para dar espacio a la cabina de la ducha.

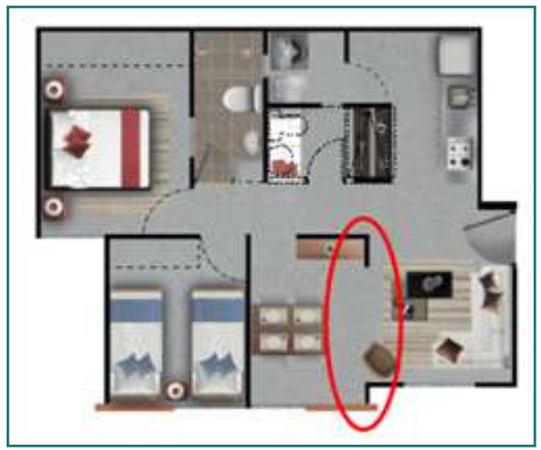


Imagen 15 - Apartamentos Tipo B

Imagen 16 - Muro de mampostería en sala-comedor

- Se entrega un muro de mampostería en bloque en apartamenos tipo A y A1, entre la sala-comedor y la alcoba 3; el cual podrá remover (demoler) o realizar el muro divisorio en aparamentos tipo B entre la zona social y comedor para adecuar su espacio según las necesidades.

- Solo se puede retirar el bloque, no se puede picar o regatear los muros en concreto, por que estos hacen parte integral de la estructura de las torres.(-cualquier daño ocacionado deberá ser reparado de inmediato con la supervisión del personal profesional de la obra).

- Si tiene alguna duda, dirijase a la administración y consulte los planos que allí se encuentran.

7.2 Adecuación: de 2do. baño

Se entrega en cada apartamento en el área del estudio un punto de salida taponado para un baño futuro que debe trabajarse con un sobre piso para la generación de las redes sanitarias e hidráulicas.

Retirar mesón del muro a demoler

Demoler muro y retirar grafiles

Colocar Grafiles

Inicio de mampostería

Paso 2

Debe realizar un nuevo muro en mampostería ubicado al finalizar los muros de concreto. Coloque refuerzos horizontales anclando dos varillas de ½" en la primera hilada y después cada tres hiladas de mampostería hasta completar el muro. Para la mezcla de pega, agregue aditivo impermeabilizante para mortero.

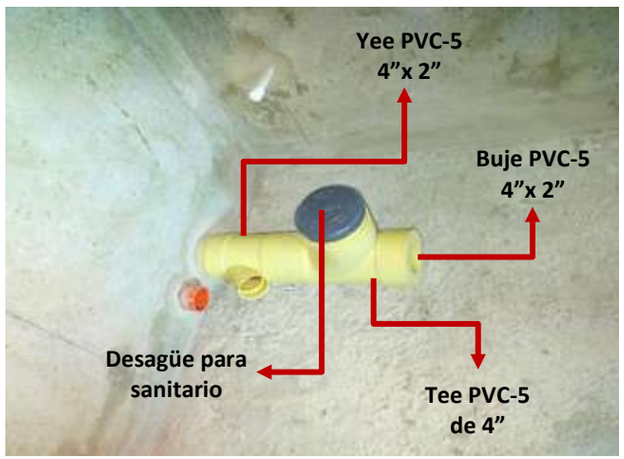
Fioratta
Naturalmente posible

Paso 3

A) Conexión para Desagüe Sanitario

Para su realización se requiere:

1 Yee PVC-5 4” x 2”
1 Tee PVC-5 de 4”
1 Buje PVC-5 4” x 2”
1 Tapa 4”

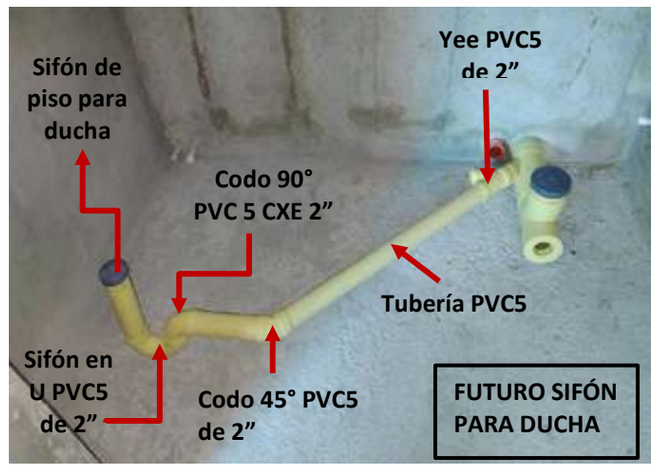


Retire el tapón de la tubería del desagüe del sanitario y reventilación. Instale los accesorios mencionados anteriormente como lo muestra la imagen en el sentido y forma de la tubería; cuando ejecute el sobre piso se debe garantizar la pendiente del desagüe.

B) Conexión Desagüe Ducha

Para su realización se requiere:

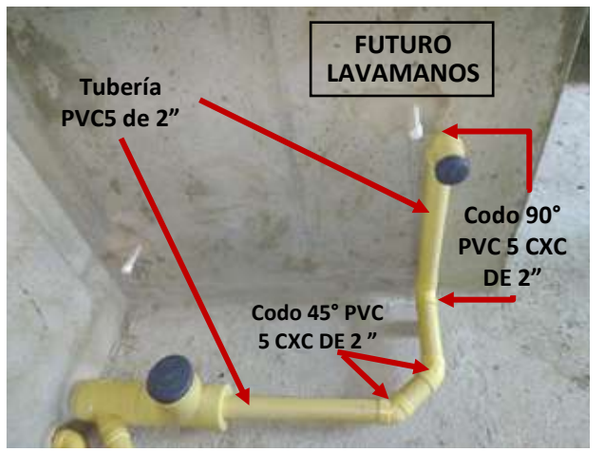
1 Yee PVC 5 de 2”
Tubería PVC5 de 2”
1 Codo 45° PVC5 de 2”
1 Sifón en U PVC5 de 2”



Continúe con la instalación de los accesorios mencionados para el desagüe de ducha como lo muestra la imagen en el sentido y forma de la tubería.

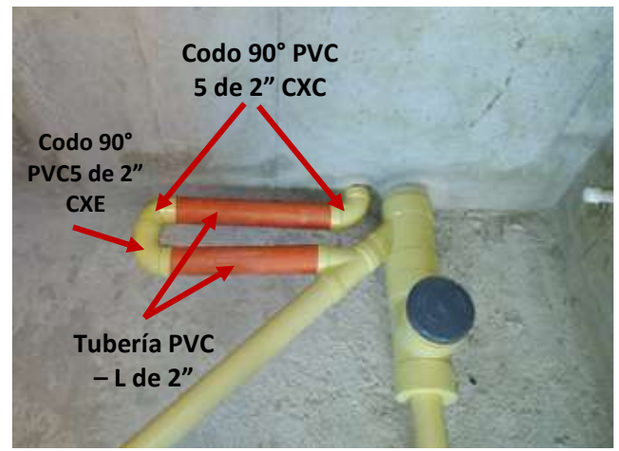
akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

Paso 4

Conexión Desagüe Lavamanos Para su realización se requiere: 1Tubería PVC5 de 2” 2 Codos 45° PVC5 de 2” 1 Codo 90° PVC5 CXC 2”	

Instale los accesorios mencionados anteriormente como lo muestra la imagen en el sentido y forma de la tubería.

Paso 5

Conexión para Re-ventilación Para su realización se requiere 2 Codos 90° PVC5 de 2” CXC 1 Codo 90° PVC5 de 2” CXE Tubería PVC-L de 2” sifón	

Instale los accesorios mencionados anteriormente como lo muestra la imagen en el sentido y forma de la tubería.

Conexión completa desagües y re-ventilación

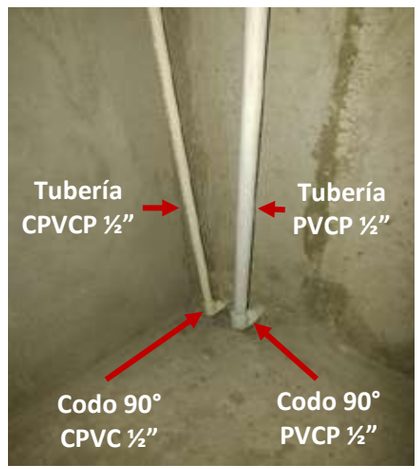
Instale los accesorios mencionados anteriormente como lo muestra la imagen en el sentido y forma de la tubería.

Paso 6

A) Salidas Hidráulicas para Ducha

Para su realización se requiere

Tubería CPVCP ½”
Tubería PVCP ½”
1 Codo 90 CPVCP ½”
1 Codo 90 PVCP ½”



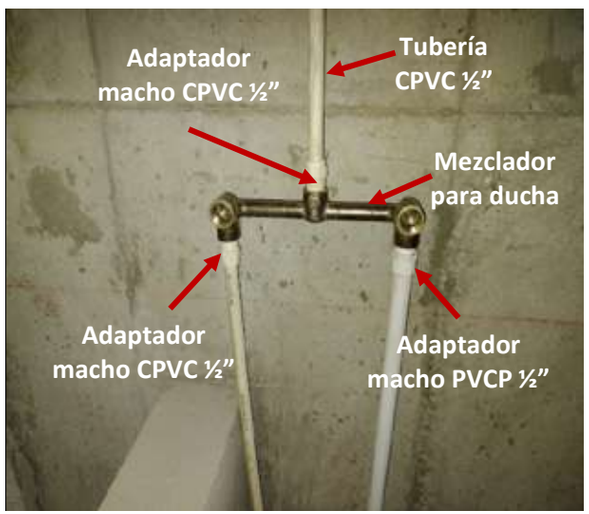
El esquema muestra el sentido y forma de armado de la tubería. Asegúrese que el registro del agua este cerrado para habilitar la tubería de suministro de la ducha y realizar la respectiva instalación de la tubería; Instale los accesorios mencionados anteriormente como lo muestra el esquema en el sentido y forma de la tubería.

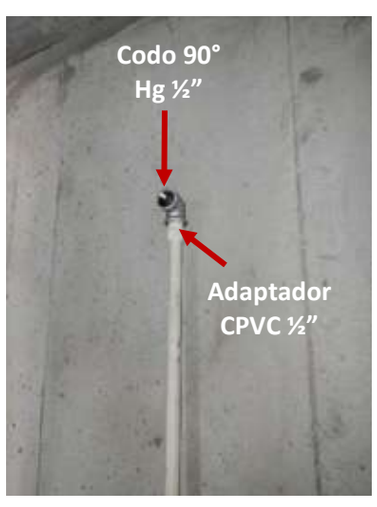
Fioratta
Naturalmente posible

B) Conexiones para ducha

Para su realización se requiere:

- 3 Adaptadores macho CPVC ½”
- 1 Adaptador macho PVCP ½”
- Tubería CPVC ½”
- Codo 90° Hg ½”
- Mezclador para duchamencionados anteriormente como lo muestra el esquema en el sentido y forma de la tubería.





Conexión completa de ducha

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

Fioratta
Naturalmente posible

Paso 7

Sobre muro para el mezclador de ducha

Al habilitar y realizar las instalaciones hidráulicas para el mezclador y la ducha sobre el muro, recuerde que éste debe llevar los grafiles de refuerzo que le brinde mayor rigidez y estabilidad.

Terminación

Culminado el sistema de desagüe del baño y de suministro de la ducha; 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. Para la adecuación del baño, sus instalaciones sanitarias e hidráulicas y eléctricas. Siempre contrate personal técnico capacitado.

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

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, el GFCI se disparará y rápidamente detendrá la energía eléctrica.
- Para la adecuación del baño y sus instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas complementarias siempre contrate personal técnico capacitado.

8. Acabados

8.1 Muros

En el sistema constructivo empleado en el conjunto FIORATTA es normal que se encuentren ondulaciones en muros de concreto y cielos; esto no es causal de garantía.

Imagen 31. Muros en concreto y mampostería

El acabado de muros interiores está compuesto por muros en concreto y tres (3) muros en mampostería a la vista. 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.

Recomendaciones

- Aplicar el mortero con un mejorador de adherencia tipo Sika látex o similar. También se recomienda zafarriar los muros para colocar el pañete.

- Se recomienda agregar a la mezcla un impermeabilizante como Sika mortero1 o similar.

8.2 Cocina

Imagen 32. Mesón en acero inoxidable

El mesón de la cocina está fabricado en acero inoxidable el cual tiene el lavaplatos integrado, apoyado sobre soportes metálicos. Cuenta además con una estufa incorporada de 4 puestos a gas.

También se entrega enchapado el salpicadero del mesón de la cocina con cerámica blanca.

Recomendaciones

- Para la limpieza del mesón y el lavaplatos en acero inoxidable utilice siempre esponjas suaves no metálicas; al limpiar, hágalo en la dirección del pulido del acero.

- Evite arrastrar objetos pesados o corto punzantes sobre la superficie del mesón, ya que pueden causarle rayas profundas.

- 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.

- Para el corte de alimentos no lo haga directamente sobre la superficie, utilice una superficie de madera o algún tipo de elemento de los que se ofrecen en el mercado para este propósito.

- No se suba en el mesón para usarlo como escalera ya que no solamente este se podría ver afectado, sino que podría ocurrir un accidente.

- La garantía del producto no cubre este tipo de daños.

8.3 Lavadero

En la zona de ropas se entrega instalado un lavadero prefabricado en granito pulido, incluye ángulo de soporte y la plaqueta para la instalación. En los apartamentos de primer piso el lavadero se encuentra ubicado en el patio.

Imagen 27 - Lavadero

Recomendaciones

- Para la limpieza diaria no aplique jabones o detergentes fuertes, ácidos ni abrasivos. Use solamente detergentes neutros.
- Nunca utilice esponjillas metálicas o lijas, pues estas rayan el granito.
- No deje por largo tiempo líquidos derramados sobre la superficie y tenga cuidado con líquidos como cítricos, vinos, café y aceites, estos causan manchas notorias. Limpie inmediatamente con un paño húmedo.

No se suba en el lavadero para usarlo como escalera ya que no solamente este se podría ver afectado, sino que podría ocurrir un accidente

8.4 Rejilla de ventilación

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

Imagen 30 – Rejillas de Ventilación

Recomendaciones

- No se debe obstruir las rejillas mediante objetos, mobiliario o cualquier otro elemento de impida la libre circulación de aire.
- Se debe evitar la obstrucción de las rejillas mediante objetos, mobiliario o cualquier otro elemento de impida la libre circulación de aire.
- Combinar la función de las rejillas de ventilación con una ventilación natural mediante la apertura de ventanas y/o puertas.
- El uso sistemas de extracción (extractores, campanas extractoras) presentes en la zona de cocción limitan y evitan la acumulación de humos, gases.

8.5 Aparatos sanitarios

Imagen 33 y 34. Lavamanos y Sanitario

Fioratta
Naturalmente posible

Sanitario y Lavamanos:
Sanitario y Lavamanos combo andino SP

Recomendaciones

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

8.6 Enchapes

Imagen 35. Enchape en Ducha

Se entrega enchapado el baño social de cada apartamento únicamente en los muros de ducha con enchape cerámico egeo blanco de 0.30*0.60 y Vancouver café de 0.30*0.60, el piso de baño con enchape cerámico Vancouver café, y el guarda-escoba es en cerámica café.

Recomendaciones

- Para la limpieza se debe tener en cuenta no hacerlo con ácidos sino con jabones suaves y cepillos de cerdas suaves.
- Es posible que se presenten en la vida útil dilataciones entre el mortero de empate y baldosines, las cuales se deben reparar inmediatamente para evitar filtraciones de agua.

8.7 Cielos rasos y pisos

Los cielos rasos y pisos de cada apartamento se entregarán en concreto a la vista.

Imágenes 36 y 37. Pisos y Cielorrasos en concreto

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

Recomendaciones

Se recomienda que, para la instalación de otros pisos con cerámica, utilice un material de pega con especificaciones elásticas, dejando dilataciones entre baldosa y baldosa de mínimo 3 a 5 mm según aplique y contra los muros de mínimo 5 a 10 mm.; con el fin de evitar que se levanten por asentamientos propios de la estructura.

8.8 Carpintería metálica
Ventanería en aluminio

Imagen 38. Ventana y Puerta ventana en Aluminio (patios 1er, Piso)

Ventanería en aluminio natural, alfajías y puertas vidrieras, el espesor del vidrio es de 4 mm para ventanas y 4 mm para puerta, de acuerdo con el tamaño de la ventana. Los vidrios pueden presentar distorsiones según la norma.

El mantenimiento de los elementos de aluminio está relacionado fundamentalmente con su limpieza, las ventanas han sido diseñadas y fabricadas para que no necesiten ningún tratamiento especial, desde el punto de vista funcional o de su mecanismo. Las siguientes normas e instrucciones de carácter práctico le permitirán mantener la apariencia de sus ventanas y vidrieras, y preservar de la mejor forma sus mecanismos de funcionamiento.

Recomendaciones

- 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.

- 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 en los extremos que casan en la pestaña, se levantan hasta el tope y se presiona hacia el interior.

- Para reinstalarla, se debe hacer coincidir las guías de las naves con la pestaña superior, se levanta y se deja descargar en la guía anterior del riel.

- Las ventanas móviles se deben abrir siempre desde el paral donde está ubicada la cerradura. Nunca desde el vidrio.

8.9 Puerta de acceso y marco

Imagen 39. Puerta y Marco Metálico

Marco y puerta de acceso principal metálica calibre 22 y acabado en pintura color blanco.

Cerradura

Imagen 40. Cerradura Puerta de Acceso

La cerradura de la puerta de acceso es de doble pasador con sus respectivas llaves.

Recomendaciones

Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal y cambiar de guardas.

8.10 Carpintería en madera

8.10.1 Puerta de baño

Imagen 42. Puerta en Melamínico

- Limpiar las superficies con paño ligeramente húmedo.
- Nunca utilizar abrasivos ni detergentes fuertes o productos derivados del petróleo.
- No lavar con agua en grandes cantidades.
- Nunca utilizar abrasivos ni detergentes fuertes o productos derivados del petróleo.
- Lubricar cada tres (3) meses las bisagras para obtener un buen funcionamiento.

9. Áreas de uso comunal

9.1 Zonas comunes y exteriores

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

- Acueducto (EL ROSAL S.A.E.S.P.)
- Alcantarillado y Aseo (EL ROSAL S.A.E.S.P.)
- Energía eléctrica (CODENSA)
- Teléfonos (Depende de la solicitud que gestione cada comprador)
- Gas natural (GAS NATURAL S.A. E.S.P CUNDI BOYACENSE.)

9.2 Pisos

En los espacios vehículares de parqueaderos, senderos peatonales están construidos sobre una estructura de recebo y un acabado en adoquín de arcilla.

Los halles de puntos fijos presentan tableta Etrusca Sahara y guarda-escoba en el mismo material.

Escalera en concreto a la vista.

9.3 Iluminación

El sistema de iluminación de las zonas exteriores comunes se ha desarrollado mediante la ubicación de luminarias ornamentales tipo intemperie.

9.4 Cerramiento

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

9.5 Zonas verdes

Las zonas verdes en el urbanismo interno están comprendidas por los prados y jardinería.

9.6 Edificios comunales

El conjunto residencial cuenta para su funcionamiento con:

Portería: Recepción que permite y controla el acceso peatonal y vehicular con hall de espera, dotada con casilleros, mesón en granito sobre muro en mampostería, sistema de citofonía, baño y cocineta con mesón, poceta en acero inoxidable

Administración: Oficina de administración con baño privado.

Cuarto de empleados con baño privado.

Local con área disponible para adecuar un baño.

Salón 1 y 2: dotados con cocineta que cuenta con mesón, poceta en acero inoxidable

Ludoteca: espacio sin dotación

Batería de baños: cuenta con baños para hombres y mujeres y baño para personas con movilidad reducida.

10 Procedimiento para la solicitud de postventa

10.1 Procedimiento

Todas las reparaciones de postventa requeridas deben solicitarse mediante la página web de AKILA S.A.S de conformidad con el proceso que para tal fin se les indique o suministre en el momento de la entrega de su inmueble.

Ingresan a la dirección web **https://akila.com.co/**

Fioratta
Naturalmente posible

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 LIVIT S.A.S. se pondrá en contacto 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.

10.2 Garantías

A la vivienda que usted recibe se le han hecho todos los chequeos técnicos requeridos; sin embargo, quedan pequeños detalles que se escapan a nuestro control y a nuestra voluntad y que solo se harán notorios cuando el inmueble esté habitado. En este momento usted debe hacer uso de la garantía.

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

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

10.2.1 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, griferías y cerraduras.
- Rayones, despicados, manchas y/o distorsiones en vidrios y espejos.
- Rayones o manchas en elementos de acero inoxidable, tales como pocetas, mesones.

10.2.2 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.
- Cerraduras.
- Humedades causadas por daños en impermeabilizaciones de duchas, techos y fachadas.
- Falta de sello en ventanas.
- Humedades en remates de muros.
- Levantamiento o agrietamiento de pisos cerámicos.
- 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 por los propietarios).
- Daños en las fachadas, como desprendimiento de enchapes de ladrillo o graniplas.

10.2.3 Garantía hasta 10 años

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

10.2.4 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 el aparato eléctrico y estufa, griferías para los apartamentos.

10.2.5 Exclusiones

Las anteriores garantías no se harán efectivas si:

- 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 efectuadas 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, maderas y concreto, entre otros. 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.

11. 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 ingresará 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 de acueducto, alcantarillado y aseo (EL ROSAL S.A. ESP).

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

12. 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: Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de este enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

Bienes comunes: A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del Copropietario individualmente, sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del conjunto; las características de los bienes comunes son:

A. Cada propietario al adquirir su inmueble adquiere igualmente un porcentaje sobre los bienes comunes.

B. Los derechos sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce del inmueble.

C. En la transferencia, gravamen o embargo de bien privado están comprendidos tales derechos. No pueden efectuarse estos actos separadamente del respectivo inmueble que constituye el bien privado (apartamento).

D. Los bienes comunes son de dominio inalienable e indivisible de los copropietarios incluyen los muros, columnas y en general, la estructura del conjunto. No se puede vender o apropiar la portería o una zona verde o el salón comunal, ni cualquier otro bien común.

Fioratta
Naturalmente posible

Uso de los bienes comunes

Todos son propietarios de los bienes comunes, por lo tanto, todos tienen el mismo derecho de hacer uso de dichos bienes. Cumpliendo las reglamentaciones, deben usarse con diligencia y cuidado. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Gastos relacionados con los bienes comunes

Los bienes comunes requieren mantenimiento, reparaciones y mejoras que demandan gastos. Estos deben ser cubiertos por los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad a partir de la fecha de recibo del inmueble, sin importar si éste se encuentra habitado o no.

La cuantía de esos gastos se determina en la asamblea al aprobar el presupuesto anual de gastos del conjunto. Esta asamblea sólo se puede realizar una vez se cumplan los requisitos para que se pueda decidir válidamente por parte de los propietarios es decir cuenten con el quorum establecido en la norma.

La suma así fijada se cobra y se debe cancelar en cuotas mensuales. Quien no cancele la cuota impide reunir los fondos para atender los gastos en la edificación, generando deterioro en zonas comunes y desvalorizadas los inmuebles. La ley dota a la administración para el ágil cobro jurídico con los deudores morosos.

La reglamentación contempla, derechos y obligaciones están contenidos en el reglamento de propiedad horizontal.

El reglamento de propiedad horizontal regula los derechos, las regulaciones y las prohibiciones de cada uno de los copropietarios para los cuales resaltamos los siguientes.

Una buena convivencia exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.

Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

Teniendo en cuenta lo anterior y a pesar de estar claramente especificados en el Reglamento de propiedad, dada su importancia para el buen desarrollo de la copropiedad a continuación encontrará algunos de ellos:

Derechos

Como habíamos indicado anteriormente con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores para tales bienes, pueden ejercer el derecho de propiedad y dominio en todas sus formas y manifestaciones.

Con relación a los bienes comunes puede servirse de la utilización según su naturaleza y destino ordinario, o con el cuidado y la moderación necesarios, sin

akila® • Experiencias Inmobiliarias •
livit

- Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien que puedan causar daño o molestia a los demás copropietarios.

- Velar por el buen funcionamiento del conjunto, de sus bienes y de las personas a su cargo.

- Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.

- Cumplir bien y fielmente las disposiciones legales, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Reparar de manera inmediata su unidad privada frente a los desperfectos o fallas que el mismo presente.

- No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las zonas de circulación peatonal, puertas, garajes y demás elementos de acceso y circulación.

- En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar al Administrador el nombre y el domicilio del nuevo propietario.

- No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto.

- No modificar las fachadas de la Copropiedad, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles, vallas y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común.

- Abstenerse de sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.

- Para practicar cualquier trasteo se deberá obtener autorización escrita del Administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo, el cual solo podrá realizarse en los horarios previstos y previa presentación de la paz y salvo correspondiente.

- No mantener animales domésticos que molesten a los vecinos. La Asamblea en el reglamento interno, podrá reglamentar la tenencia de animales en las unidades.

- Mantener asegurada su unidad privada contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

- Las demás que le impongan la Ley o el reglamento.

Prohibiciones

El reglamento de propiedad horizontal señala de manera taxativa las prohibiciones de cada uno de los copropietarios relacionados con las unidades privadas, los bienes comunes y en general con el conjunto, destinadas a abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad y el sosiego a los demás que o pusiese en peligro la salubridad y estética de este.

- 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.

- 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.

- 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.

- Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, salvo que se encuentren autorizados por la asamblea.

- 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 presente 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, solo 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.

- Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecido en el reglamento de propiedad horizontal o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.

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

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

13. Administración provisional

Teniendo en cuenta que el funcionamiento básico del conjunto debe estar organizado desde que la primera familia llegue a su vivienda el reglamento de propiedad horizontal estipula que es responsabilidad del propietario inicial (Constructor Responsable) la organización y contratación de la administración provisional, quien ejercerá las funciones correspondientes hasta la conformación de la junta definitiva del conjunto elegida en la primera asamblea.

De acuerdo con las necesidades particulares del conjunto en cuanto a seguridad, aseo, etc., el administrador provisional fija el presupuesto mensual para esta etapa y las cuotas correspondientes para cada unidad de vivienda. En el cálculo de esta cuota se busca la mayor estabilidad posible en la misma independientemente de la cantidad de viviendas entregadas, para lo cual la constructora aporta de manera voluntaria y temporal recursos que contribuyan al pago de los costos totales.

Es importante aclarar que este presupuesto estará a disposición permanente de los residentes del conjunto para su consulta y revisión, igualmente podrá ser modificado por nuevas necesidades del Conjunto.

Cuotas de administración

De acuerdo con el presupuesto provisional aprobado, desde la entrega cada uno de los propietarios deberá asumir la cuota mensual de administración independientemente de la fecha de ocupación del inmueble respectivo.

Es posible diferenciar estos gastos en dos tipos:

Gastos comunes ordinarios
Son los correspondientes a sueldos del personal, útiles de aseo, los de consumo de luz, agua, etc. Además, los de mantenimiento para conservar los bienes de dominio común, como revisiones de ascensor, calderas, bombas de agua, piscinas y los gastos de reparaciones, o reemplazo de artefactos.

Gastos comunes extraordinarios
Son generalmente los destinados a nuevas obras dentro del condominio. En éste caso es posible recurrir al Fondo de Reserva o a cuotas extraordinarias.

ATENCIÓN: Un aspecto importante de indicar es que para la administración del dinero recibido por concepto de gastos comunes deberá mantenerse una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del Conjunto. Sobre esta cuenta podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. Lo usual es que sean los integrantes del Consejo de Administración, cuyo nombre debe quedar registrado en la entidad bancaria.

Es necesario considerar que el hecho de que un copropietario no utilice un servicio o bien de dominio común, no lo exime de su pago. Por ejemplo, si su inmueble está desocupado, también deberá pagar los gastos comunes correspondientes.

Si el atraso en el pago de los gastos de un copropietario pone en riesgo el funcionamiento del conjunto, es posible iniciar un juicio. En él se puede llegar, incluso a dictar una orden de embargo y remate del bien raíz perteneciente al copropietario moroso.

Órganos de dirección, administración y control

La dirección, administración y control de la copropiedad sé hará a través de los siguientes órganos:

- Asamblea General de propietarios.
- Consejo de Administración.
- Administrador.
- Revisor Fiscal (Mixto Comercial y Residencial según aplique).

Asamblea general de propietarios

La Asamblea es el órgano supremo de dirección de la copropiedad, está conformada por todos los propietarios de bienes privados que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de propietarios, o por su representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la Propiedad Horizontal.

Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General de propietarios , obligan a todos los propietarios de unidad de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al Administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la Administración y dirección si los hubiere, y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes de la Copropiedad, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de Administración.

NOTA: Teniendo en cuenta lo anterior, es de vital importancia su participación en las asambleas de copropietarios; recuerde que el aporte de todos es fundamental para garantizar la armonía de la convivencia y el mantenimiento del conjunto.

Consejo de administración

El consejo de administración está conformado por representantes de la copropiedad y entre sus principales funciones están:

- Nombrar y remover libremente al Administrador y fijarle su remuneración.
- Crear los cargos necesarios para el buen funcionamiento de los servicios de la copropiedad.
- Presentar anualmente a la Asamblea General de Copropietarios en su reunión ordinaria, el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos de conservación y reparación de los bienes comunes.
- Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores.
- Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance y los informes que se presentarán a consideración de la asamblea y proponer las acciones a tomar con respecto a los saldos o utilidades.
- Acompañamiento y supervisión del administrador y su gestión.
- Exigir la rendición de cuentas al Administrador.
- Autorizar a la Administración para que realice las reparaciones materiales de carácter urgente para la copropiedad, especialmente las que comprometan la seguridad, salubridad, estabilidad.
- Las demás que fije la ley, el reglamento o la Asamblea General.

Administrador

El administrador es el representante legal de la copropiedad nombrado por el consejo de administración. Podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de un inmueble.

Entre las principales funciones del administrador están:

- Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones legales vigentes, el reglamento, y las emanadas de los órganos de Administración de la Copropiedad.
- Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias y extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea, de Consejo de Administración, y de registro de propietarios y tenedores o residentes, y atender la correspondencia relativa a la Copropiedad.
- Preparar y someter a consideración del consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietario, el

presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas de ejercicio anterior.

- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad y demás documentos de la copropiedad.

- Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos en conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

- Contratar y mantener vigentes los seguros de áreas comunes que se indican en este reglamento, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.

- Hacer las reformas o reparaciones ordenadas por la asamblea. En caso de urgencia, promoverlas con la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no existiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto.

- Velar por el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones y por el ejercicio de los derechos de los copropietarios.

- Las demás funciones previstas en las presentes leyes que regulan la materia y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que define la Asamblea General de propietarios.

Revisor Fiscal

El Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, y en el reglamento cuando el conjunto es mixto residencial y comercio y/o si la copropiedad lo determina en asamblea para las copropiedades residenciales.

14. Directorio organismos de emergencia

Alcaldía Municipal
Carrera 6 No7-40
Teléfono: (057) (1) 8240525 (057) (1) 824 0011
Teléfono móvil: 3219857357
Fax: 824 0500
Email: contactenos@elrosal-cundinamarca.gov.co
Página Web: www.elrosal-cundinamarca.gov.co

Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de El RosaL S.A. E.S.P.
Calle 9 # 5 – 44 Pasaje comercial Santa Ines
Teléfono móvil: 3203408825/ 3203439374/ 3203442697/ 3203463477
www.elrosalsaesp.com.co
e-mail: info@elrosalesp.com.co
Página Web: www.elrosalsaesp.com.co/

Gas Natural Cundiboyacense
Cra. 4 No.4-35
Jornada continua de 7:00 am a 4:00 pm
Facatativá

Bomberos
Dirección: #7-1 a 747 Carrera 8
Teléfono: 316 2838574
El Rosal, Cundinamarca

Estación de Policía El Rosal
Dirección: CALLE 10 # 5-55
Teléfono: 8240322
Horario: 24 HORAS
Centro. El rosal (Cundinamarca)

Codensa
Línea 115 para los casos de emergencias y fallas técnicas.
Línea gratuita: 01 8000 110230
Teléfono: 6016060

Fioratta

Naturalmente posible

Manual Del Propietario

@akilavivienda

www.akila.com.co

PBX: +57 (1) 8706633

Gerencia y Ventas:

akila®

• Experiencias Inmobiliarias•

Construcción:

livit

Versión 1.0 Noviembre 2021