akila®
•Experiencias Inmobiliarias•

Manual de propietario

CONTENIDO

1. GENERALIDADES....4
1.1 LOCALIZACIÓN....4
1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO....5
1.3 ASPECTOS JURÍDICOS....7

2.ENTIDADESPARTICIPANTES....8

3.CONTRATISTASYPROVEEDORES....9

4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO....15

4.1.CIMENTACIÓN....15
4.2. ESTRUCTURA....15
4.3. CUBIERTA 16
4.4. FACHADA....16

5. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y DE GAS....17
5.1 ACOMETIDA....17
5.2 SUMINISTRO....18
5.3CONTADORES....19
5.4 REGISTROS....19
5.5 DESAGÜES....19
5.6 TANQUE....20
5.7 RED CONTRAINCENDIOS....20
5.8 DETECTORES DE HUMO....20
5.9 RED GAS....20

6. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELÉFONICAS 22
6.1. GRUPO DE MEDIDA....22
6.2. ARMARIO DE MEDIDORES....22
6.3. RED CITOFONÍA Y DUCTOS TELÉFONIA....22
6.4. ANTENA DE TELEVISIÓN....23
6.5 DÉPOSITOS EN PUNTO FIJO....23

7. ADECUACIONES....24
7.1 ADECUACIÓN....25

8. ACABADOS....30
8.1 MUROS....30
8.2 LAVADEROS....31
8.3 REJILLA DE VENTILACIÓN....32
8.4 APARATOS SANITARIOS....32
8.5 ENCHAPE....33
8.6 TECHOS Y PISOS....33
8.7 CARPINTERÍA METÁLICA....34
8.8 PUERTA DE ACCESO....34
8.9 CARPINTERÍA EN AGLOMERADO DE MADERA....35

9. ÁREAS DE USO COMUNAL....36

10. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE POSVENTAS....37
10.1 PROCEDIMIENTO....37
10.2 GARANTÍAS....38

11. ADECUACIONES O REFORMAS....40

12. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL....41

13. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL....44

14. DIRECTORIO ORGANISMOS DE EMERGENCIA....47

BIENVENIDOS A SU NUEVO HOGAR

Apreciado(s) Propietario(s)

AKILA S.A.S le da una calurosa bienvenida a usted y a su familia, felicitándolos por la adquisición de su apartamento en el **CONJUNTO RESERVA LA FIORA**, 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 cualquier 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 tiene tanto obligaciones, como derechos, para exigir su cumplimiento a cada uno de sus vecinos y a la Administración del Conjunto, establecidas como normas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cómo que se cumpla con el mantenimiento preventivo necesario, adecuado y oportuno de las Zonas Comunes, de los equipos del conjunto, que también son de su propiedad.

El constructor del proyecto atenderá las solicitudes de postventa durante los periodos de garantía y procedimiento que se describen más adelante en este documento, pero no responderá por elementos que hayan sido modificados o instalados por los propietarios del apartamento, ocupantes o por la administración del conjunto. Cualquier daño o afectación que un residente cauce en otro inmueble o en zonas comunes será reparado por el causante del daño.

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

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

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

1. GENERALIDADES

Ilustración 1 - *Localización RESERVA LA FIORA*

1.1 LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial **RESERVA LA FIORA** se encuentra localizado en el municipio del **ROSAL - Cundinamarca**, con conexión vial a la capital del país por la calle 80 y con el occidente al municipio de La Vega.

El conjunto residencial **RESERVA LA FIORA** se construyó en el lote El Mortiño ubicado en la vereda Cruz Verde identificado con la nomenclatura Carrera 17 No. 11ª - 15, el cual se desarrolla en dos (2) etapas las cuales se integran en una sola propiedad horizontal.

Dentro del proceso de desarrollo urbano general del predio total se prevén cesiones tipo A en zonas verdes y vías.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Ilustración 2 - *Implantación general RESERVA LA FIORA*

El proyecto **RESERVA LA FIORA** es un conjunto residencial cerrado, cuenta con 26 torres de apartamentos con 4 pisos de altura y 4 apartamentos por piso, para un total de 416 apartamentos, cada torre con un punto fijo compuesto por hall y escaleras, donde también se ubican medidores de acueducto, energía y gas, también se podrá encontrar allí tomas para conexión de mangueras para uso exclusivo del cuerpo de bomberos.

En sus zonas comunes cuenta con tres (3) edificios compuestos así:

Edificio Portería: Portería y 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, y cuarto de basuras.

Edificio Comunal: Cuenta con Salón Multifuncional con: Ludoteca, sala interactiva y área de juegos dotada, amplio salón de reuniones 1 con cocineta y salida a terraza, con BBQ exterior, salón de reuniones 2 con cocineta y salida a terraza BBQ exterior, con baños para mujeres y baño para hombres, para personas con movilidad reducida, cuarto de bombas, tanque subterráneo para reserva de agua, cuarto técnico planta de emergencia.

Edificio Técnico: Cuenta con cuartos técnicos, cuarto de basuras 2 y cuarto de empleados.

El proyecto cuenta con parqueaderos vehiculares comunales los cuales incluyen, parqueo para personas con movilidad reducida y para visitantes; parqueaderos de motos comunales y cupos para parqueo de bicicletas, parque infantil y zonas verdes.

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

Constructivamente el proyecto se desarrolló en dos (2) etapas, así:

Etapa 1	• Torres 25, 26, 1, 2, 8, 9, 3, 4, 11, 10, 24, 23, 22, 21, 20. • Portería- casilleros, acceso peatonal y vehicular • Oficina de Administración y baño • Local para beneficio de la comunidad • Cuarto de basuras 1 y 2 • Salón Multifuncional con: Ludoteca, sala interactiva y área de juegos dotada • Salón de reuniones 1 con cocineta y salida a terraza BBQ exterior • Salón de reuniones 2 con cocineta y salida a terraza BBQ exterior, • Cuarto de bombas suministro de agua potable. • Planta de emergencia (solo suple zonas comunes) • Tanque de reserva de agua potable para consumo humano y tanque de reserva de agua para suplir la red contra incendio de edificios comunales, • Cuartos técnicos • Cuarto de empleados • Zonas verdes y senderos peatonales • Parque infantil • Parqueaderos comunales automóviles, motos. • Bicicleteros.
Etapa 2	• Torres 19, 12, 13, 18, 17, 16, 15, 14, 07, 06, 05. • Zonas verdes y senderos peatonales • Parqueaderos comunales automóviles, motos. • Bicicleteros.

CUADRO DE PARQUEADEROS

CUADRO DE PARQUEOS	EXIGIDOS	PROPUESTA
Parqueaderos comunales 1*C/10 Viv.	42	137
Parqueaderos Visitantes 1*C/12 Vi.v	35	35
PARQUEADEROS TOTALES	77	172
Parqueaderos personas con movilidad reducida, incluidos en comunales y visitantes	3	5
Bicicleteros		210
Parqueaderos Motos		34

Tabla 1. *Parqueaderos*

TIPOS DE APARTAMENTOS

TORRE TIPO	INMUEBLE		ÁREAS			
	CANT.	TIPO	PRIVADA	BALCÓN	CONSTRUIDA	PATIO/ DUCTO
A	252	APTO A (Piso 1 y Tipo)	52.28	1.59	56.35	0
	36	APTO B (Piso 1)	46.76	2.10	50.55	0
B	96	APTO C (Piso Tipo)	47.69	0	52.08	0
	16	APTO C1 (Piso 1)	47.69	2.49	52.08	1.66
	16	APTO D (Piso 1)	44.46	1.71	48.74	1.66
TOTAL APTOS	416					

Tabla 2. *Áreas por tipo de apartamento*

APARTAMENTO TIPO A Y B

Ilustración 3 - *Apartamento Tipología A y B*

APARTAMENTO TIPO C Y D

Ilustración 4 - *Apartamento tipología C y D*

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

OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS COMPRADORES:

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

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

2. ENTIDADES PARTICIPANTES

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

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

SUPERVISIÓN TÉCNICA
INSUPTEC
Cll.63 No 74ª - 81 oficina 704
Teléfono: 3167431995
Bogotá D.C.

ESTUDIO GEOTÉCNICO
ESPINOSA Y RESTREPO S.A.
Calle 90 No. 19A - 46
Teléfono: 6104770
Bogotá D.C.

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

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

DISEÑO HIDROSANITARIO Y GAS
INNOVACIÓN E INGENIERÍA HIDRÁULICA S.A.S.
Calle 106a No. 54 - 40
Teléfonos: 766 4952 – 3144190788 - 3134309762
Bogotá D.C.

4. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

LISTADO DE CONTRATISTAS – RESERVA LA FIORA				
Empresa	**Contacto**	**Área**	**Correo**	**Teléfono**
Abaco	Stefany Pérez	Parque infantil	abacojuegosyparques@gmail.com	3158552765
Acanthus	Olga Lucia Santofimio	Mesones en granito	supervisor2@acanthusmarmoles.com	3153896134
Ampertec SAS	Oscar Rincón Rincón	Eléctrico	ampertec.sas@gmail.com	3178539707
Archila ingenieros SAS	Víctor Archila González	Mampostería	archilaingenieros@gmail.com	3002474187
Asiyemco	Eduardo Guerrero	Piso encauchetado	wguerrerobtl@gmail.com	3012162533
Baldocines Onice LTDA	Jorge Alvarado	Lavaderos	baldoonice@yahoo.es	3002042315
Citerphone	Ana Ramírez	Citofonía	ventas@citerphone.co	3123849625
Construal Ingenieria SAS	Ramiro Alfonso Alarcón Mora	Estructura	construal2018@hotmail.com	3144537574
Construaseo	Angela López	Aseo	construaseoangelagmail.com	3208297933
Delta Topografia	Carlos Andrés Pao	Topografía	deltatopografia@yahoo.co	3162328767
Diserco productos y servicios SAS	Ludwing Mariño	BBQ	ludwing74@hotmail.com	3115338742
Fabrica Jar	Javier Arias Rico	Casetones	fabricajar@hotmail.com	4380004
HA Acabados SAS	Héctor Alfonso Mahecha	Pintura	hamahecha@hotmail.com	3102487658
Hp tecnología y comunicaciones SAS	Hernando Pacheco Méndez	Citofonía y seguridad humana	hpacheco@hptecnologia.com.co	3003378422

Ignacio Gómez IHM SAS	Fabio Rojas	Equipos red contra incendio y bombas	frojas@igihm.net	3184320421
Ignacio Santoya	Ignacio Santoya	Aseo	santoya01@hotmail.com	3112148739
Ingeniería FR SAS	Jairo Franco Guerrero	Carpintería metálica torres	jairo.franco@frsas.com	3013353223
Innovación e ingeniería hidráulica SAS	Lady Romero Sánchez	Plomeros	residente2@innovacionhidraulica.com	3213120988
José Antonio Auzaque Amaya	José Antonio Auzaque Amaya	Enchape	joseauzauqe@gmail.com	3212166511
L&D equipos y fundaciones	Jesús Alejandro Loaiza Dussan	Columnas vibradas	lyd.facturacionelectronica@gmail.com	3045296830
Maicol Rico	Maicol Rico	Carpintería metálica	maiyonrich2018@hotmail.com	3024473003
Marcos y pisos	Juan Pablo Gómez	Carpintería en madera	marcosypisos@hotmail.com	3144149256
Parque real	Wilson Rubio	Paisajismo	jparquereal@gmail.com	3165287971
Proyectos Integrales para la Construcción SAS	Diana Benavides	Impermeabilización tanques, Cubiertas	arqdiana30@gmail.com	3142961725
Rg vidrio y aluminios SAS	Rafael Galeano Corso	Ventanas en aluminio - Vidrios y espejos	rgvidrios@hotmail.com	3114475245
Servimeters	Adriana Quitian	Certificación Retie, Ritel y Retilap	adriana.quitian@servimeters.com	3187122233
Soluciones Bernal y Bernal SAS	Ferney Bernal Flórez	Urbanismo	yazbernal@hotmail.com	3108038570
Symletec	Andrés Reyes	Redes eléctricas	symeltecsas@gmail.com	3123343340
Tucán	Adrián Esteban Aristizábal Castro	Señalización y nomenclatura	airca.sas@gmail.com	3112411677

Tabla 3. *Contratistas*

LISTADO DE PROVEEDORES - RESERVA LA FIORA				
NIT	**Nombre**	**Ciudad**	**Dirección**	**Teléfono**
900438917	A AL DÍA AGUA POTABLE S.AS.A	Bogotá D.C.	CR 54 18 27	2381044
900407948	A&G INGENIERIA ELECTRICA SAS	Bogotá D.C.	CR 13 82 9 Ofc B 508	6181997
830503864	ACANTHUS S A S	Bogotá D.C.	CR 47 18 164	6716592
900178199	ACCESORIOS MODULARES PARA LA CONSTRUCCION SAS	Bogotá D.C.	CL 16 H 96 H 29	7035713
860509701	ALALCO SOCIEDAD S.A.S.	Cota	Auto Med Pq Florida Bg 07	3600600
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A.S	Bogotá D.C.	CR 68 D 39 F 58	2700777
830078517	ALFA Y OMEGA COMUNICACIONES SAS	Bogotá D.C.	CR 37B 1G 21	4094982
860032550	ALFAGRES S.A	Bogotá D.C.	AK 14 35 55	3311515
901218896	ALFOREQUIPOS BOGOTA SAS	Bogotá D.C.	CL 64 112 C 27	4100547
900853228	AMPERTEC SAS	Gachancipa	CL 1 A SUR 2 11	3166307451
900838580	ANEL INSTALACIONES S.A.S.	Bogotá D.C.	CR 87 17 59 TO 7 AP 601	2210686
901223547	ARCHILA INGENIEROS SAS	Bogotá D.C.	CR 73 A 77 A 72	3002474187
900616688	ASEOS Y FACHADAS SANTOYA SAS	Bogotá D.C.	CR 79 F 50 Sur 44 BL 5 AP 204	4303237
890100251	CEMENTOS ARGOS S.A.	Barranquilla	CL 7 D 43 A 99	3619222
800242586	CENTRAL DE DOTACIONES SAS	Bogotá D.C.	CR 69 A 31 62	7110583
860003437	CENTRAL SAS	Bogotá D.C.	AV AMÉRICA 36 11	3690500
830037248	CODENSA S.A ESP	Bogotá D.C.	CR 13 A 93 66	7115115

800150443	COMPAÑIA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.	Bogotá D.C.	CL 6 SUR 43 A 180	2665050
860036365	CONCRELAB S.A.S.	Bogotá D.C.	CL 63 D 71 A 70	2235656
830106474	CONCRETERA TREMIX Sociedad por Acciones Simplificadas S A S	Bogotá D.C.	CL 147 17 78 Of 504 Edif Soko	6260860
900653447	COPYPLOTER SERVICES SAS	Bogotá D.C.	CR 15 92 48	5303088
830063800	COVAL COMERCIAL S.A.S	Cota	Auto. Medellín Km 2	3102618260
900255861	D & A INSUMOS FERRETEROS SAS	Bogotá D.C.	CL 9 34 86	7451525
900461665	DELTA TOPOGRAFÍA S.A.S	Cajicá	Vda Chuntame Sec Quebrada del Campo	8795728
830138127	DISHIERROS E U	Bogotá D.C.	CR 89 A 10 79	4128421
860074186	DISICO S.A.	Bogotá D.C.	CR 25 24 a 47	3694747
900266427	DISTRIBUIDORA LUGOR S. A. S.	Bogotá D.C.	CR 59 C 132 34	5200474
900132714	DOMAT S.A.S	Tenjo	Auto Medellín 12 Punto 5 La Punta	4325106
901275527	ENCORCOL S.A.S	Sopo	Vda San Gabriel C La Toscana	3156292826
900432171	ENERGIA TELECOMUNICACIONES Y SISTEMAS S.A.S	Bogotá D.C.	AC 12 13 IN 13 LC 2	8636411
900270256	ENERGY STRATEGIES S.A.S	Bogotá D.C.	CR 9 A 99 02 Of 802	6183090
900704560	FABRICA JAR S.A.S.	Bogotá D.C.	CR 86 68 21	4380004
900903061	FABRIMALLAS BOGOTÁ SAS	Bogotá D.C.	CR 96 I 15 B 44	2679026
900601327	GRUPO SIDERURGICO REYNA SAS	Sogamoso	CL 51 10 C 90	3174310769
900729364	H A ACABADOS SAS	Bogotá D.C.	CR 84 C 128 47	3102487658
830144460	HIDROMED S A	Bogotá D.C.	CL 99 60 72	8237712

830134374	HIERRO EN POTENCIA P & P S.A.S.	Bogotá D.C.	CL 186 8 D 45	6783799
860001300	IGNACIO GOMEZ IHM SAS	Bogotá D.C.	CR 42 bis 17 a 24	8200210
900542086	INGENIERIA & PRODUCTOS S.A.S	Bogotá D.C.	CR 80a 76 58	3839695
900651911	INGENIERIA FR S.A.S.	Bogotá D.C.	CR 107 140 A 34 Suba	6890747
900989038	INGENIERIA Y SUPERVISION TECNICA SAS	Bogotá D.C.	CL 119 72 B 92 Torre 2 Apto 602	6133454
900620929	JH INSTALACIONES SAS	Bogotá D.C.	TV 124A BIS 131A P 002	3143655639
832002461	LADRILLERA GREDOS S A S	Cogua	Vda El Olivo Cogua Km 33	8502040
80262837	LEGUIZAMON VALDERRAMA LUIS ARSENIO	Bogotá D.C.	CL 49 A Sur 34 40	3123763401
830108355	LOGISTICA TOTAL S A S	Bogotá D.C.	CR 73 48 46 Brr Normandia	4048500
901415411	MADERERA DE LA SABANA SAS	Bogotá D.C.	CR 74 65 A 08	3212498312
900675822	MAQUICONSTRUCCIONES LD Z S A S	Bogotá D.C.	CR 75A 74A 66	752794
901360980	METAL HENAO SAS	Chia	CL 16 3 45	3144742277
900156826	OFIX SUMINISTROS Y LOGISTICA SAS	Bogotá D.C.	Av. Ciudad de Cali 66 Ofc 201	7431550
830007778	ORGANIZACION MADERERA P&P S.A.S.	Bogotá D.C.	CL 186 8 D 45	6791703
900659224	PRISMA ACABADOS S.A.S.	Bogotá D.C.	CR 69 H 77 39	4747755
900346675	PROYECTOS INTEGRALES PARA LA CONSTRUCCION S.A.S	Bogotá D.C.	CL 159 54 42 TO 01 Apto 1101	3142961725
900666999	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	Bogotá D.C.	CR 21 69 29	3461786
900311008	S & M Ingeniería y Arquitectura de Colombia	Bogotá D.C.	CL 11 8 54 Ofc 206	3125302542
900012132	SANMIGUEL OLEJUA Ingenieros Civiles SAS	Bogotá D.C.	CR 19 C 86 30	6167854
830117370	SERVIMETERS S.A.S.	Bogotá D.C.	CR 20 C 74 A 10	2100833
860049921	SGS COLOMBIA SAS	Bogotá D.C.	DG 24 C 96 89	7562656

890914515	SOCODA SAS	Guarne	KM 30 Vía Medellín	4481144
800242106	SODIMAC COLOMBIA S A	Bogotá D.C.	CR 68 D 80 70	5460000
900843977	SOLUCIONES BERNAL Y BERNAL S A S	Gachancipá	CL 2 C N 2 A 13	8578144
800169418	SURTIANDAMIOS LTDA	Bogotá D.C.	CR 58 B BIS 132 50	6241810
832000722	TABLEGRES S A S	Cogua	Auto. Zipaquirá Km 32 33	8810784
901050753	TAPIFORROS SAS	Bogotá D.C.	CL 63D BIS 27 40	5402634
900704678	TRANSGAMA LOGISTICA SAS	Bogotá D.C.	CR 59 B 131 27	2267066
901003616	TRANSMORERA SAS	Bogotá D.C.	CL 165 13 15	6792079
900666011	TUCAN	Bogotá D.C.	CL 46 B 81 26	6031718
830084867	WARNING SEGURIDAD LTDA	Bogotá D.C.	CL 51 70 d 32	2958330
900549440	WILLIAM GARZÓN S.A.S.	Bogotá D.C.	CL 131 B 101 A 04	6826083

Tabla 4. *Proveedores*

4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

4.1 CIMENTACIÓN

La cimentación de las torres está constituida por una placa maciza con vigas descolgadas en concreto reforzado apoyadas sobre una subbase granular de aproximadamente 0.5m. Sobre columnas vibradas se apoya una losa maciza de cimentación de 15 cm de espesor, de conformidad con la NSR-10 en concordancia con los diseños estructurales y la aprobación del ingeniero de suelos.

La cimentación del edificio comunal y cuartos técnicos es un sistema de fundación mediante zapatas aisladas, sobre un colchón de recebo. La estructura del edificio comunal es un sistema de pórticos, en concreto reforzado.

4.2 ESTRUCTURA

La estructura en las torres es un sistema de muros y placas en concreto reforzado, con mampostería estructural en fachada, 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 espesor de 10cm en concreto reforzado.
- Placa de entrepiso aérea, con espesor de 10 cm.

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 los muros, placas. 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 la modificación afecta otros inmuebles o la estructura general del edificio será responsabilidad total del propietario (civil y penalmente), las intervenciones y compensaciones a que haya a lugar.
- Las fisuras que a lo mejor aparezcan, 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

La cubierta de las torres de vivienda está construida en placa en concreto reforzado, y con una pendiente aproximada del 3% hacia los desagües, está impermeabilizada con un sistema de manto asfaltico y 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

La administración, sus funcionarios, contratistas y/o terceros están en la obligación de cumplir y hacer cumplir la Resolución 491 del 24 de febrero de 2020, la que establece los requisitos mínimos de seguridad para el desarrollo de trabajos en espacios confinados y la Resolución 4272 del 27 de diciembre de 2021 y demás legislación, que se adicione, modifique o reemplace expedida por el gobierno o el Ministerio de Trabajo; en la cual se establece que todo trabajo en alturas superior a 2,00 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, cuarto equipo contra incendios, 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, la administración provisional, y administración definitiva no se hacen responsables si los propietarios, residentes o terceros infringen esta resolución en cualquier eventualidad de accidente por acceder a zonas no autorizadas de la cubierta, fachada, tanques u otras zonas comunes sin cumplir los requisitos reglamentados para el trabajo en alturas o espacios confinados.

4.4 FACHADA

La fachada está compuesta por mampostería en ladrillo prensado liviano de perforación vertical a la vista el cual fue hidrofugado 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. Ref. TR140-D Café Caramelo de Pintuco y los Antepechos: Ref. NR072-P Flan de Calabaza de Pintuco

Las ventanas están fabricadas en aluminio, vidrio de 4mm calidad nacional y las puertas en patios con vidrio de 4mm.

RECOMENDACIONES

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

- No se deberá utilizar ácido muriático en la fachada. Las ventanas deben limpiarse únicamente con agua y jabón neutro.
- Mantener las ventanas al menos el 50% del día abiertas, con el fin de garantizar la circulación de aire fresco evitando así la humedad por condensación al interior de la vivienda.
- Eliminar con agua la tierra o polvo para evitar la abrasión de la superficie de aluminio.
- Los rieles deben limpiarse en lo posible con aspiradora; lubricados periódicamente con silicona de aerosol, para facilitar el deslizamiento y buen funcionamiento de las ventanas.
- Para el lavado y mantenimiento de las fachadas y las ventanas, se recomienda contratar personal especializado en ejecutar trabajos en altura y que cuente con todas las medidas y equipo de seguridad pertinentes. Los trabajos de mantenimiento en fachadas, muros, ventanas y cubiertas deberán desarrollarse cumpliendo aspectos de seguridad industrial y ambiental, determinados por el Reglamento de Seguridad para la protección contra caídas en trabajo en alturas (Resolución 1409 de 2012, expedidas por el Ministerio del Trabajo). así como las demás normas de la modifique, sustituyan o complementen.
- Se debe disponer de todos los elementos de protección necesarios para trabajos donde exista riesgo de caer a 2.00 metros o más sobre un nivel inferior, contando con el aislamiento, señalización de peligro para 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.

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 el punto de ducha en el baño; (La grifería del lavamanos y lavaplatos es una 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, ni del flujo de agua por acumulación de partículas sólidas eliminando la posibilidad de corrosión en su interior.

***Ilustración 5** - Ubicación para el calentador de agua*

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, algunas griferías pueden requerir nuevos ajustes durante el uso inicial de las mismas.

LA CONSTRUCTORA NO SUMINISTRA EL CALENTADOR, este gasodoméstico lo instala la empresa VANTI, Durante un periodo de 3 meses en donde el propietario podrá decidir la compra o la desinstalación de este.

En Torres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 se debe instalar calentador tiro forzado.

En Torres 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26 se debe instalar calentador de tiro natural; los primeros pisos de estas torres deben ser de tiro forzado por que los calentadores están ubicados en los balcones.

El propietario lo puede instalar por su cuenta. Por razones de seguridad, los tipos de calentadores anteriormente mencionados deberán cumplir estas especificaciones, en cumplimiento de la normatividad vigente.

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 acometida de la urbanización, para posteriormente llegar al tanque de reserva subterráneo, 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 la ducha.

5.3 CONTADORES

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.

Ilustración 6 - Cajilla de medidores consumo de agua apartamentos

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 POR EL CONSTRUCTOR**) en cada apartamento.

5.5 DESAGÜES

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión con 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 de fontanería.

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 evaporarse el sello de agua dentro del sifón.
- 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 se les 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 de agua dentro 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.
- Durante las adecuaciones de acabados en su inmueble, prohíba terminantemente que el personal de obra arroje pintura, estuco y demás sobrantes a los sifones, a lavamanos y sanitarios. Esto ocasiona graves deterioros a la red de desagüe y la capacidad de evacuación de sus aparatos sanitarios.

5.6 TANQUE

El proyecto cuenta con dos (2) tanques para reserva de agua y uno (1) de suministro de red contra incendio, localizado bajo el salón comunal, todos los tanques fueron impermeabilizados previamente.

5.7 RED CONTRAINCENDIOS

Red contra incendio diseñada y construida bajo los parámetros de la Norma de Construcción Sismo Resistente. A la conexión de Bomberos Siamesa, ubicada junto a la fachada de portería 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 inmueble cuenta con un detector de humo localizado al área social de cada apartamento, que.

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 para retirar polvo y/o mota que se pueda acumular
- Se debe revisar que la batería esté en funcionamiento cada dos meses.

5.9 RED GAS

Diseñada de acuerdo con las normas vigentes de VANTI.

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 primer piso 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 Vanti., 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.
- A ninguna de las redes externas, anillos o domiciliarias se le puede hacer adiciones, derivaciones y/o reparaciones sin la autorización de VANTI
- 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 VANTI.
- 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

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

- El cambio de uso del servicio que se haya contratado, sin previa autorización de VANTI.
- Construir, trasladar o modificar las instalaciones o las acometidas sin previa autorización de VANTI.
- 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 VANTI.
- 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 VANTI (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. Los propietarios no deben acceder a estos por ningún motivo; 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 MEDIDA

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

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 CITOFONÍA Y DUCTOS TELEFONÍA*

*para cableado por parte del propietario para servicio de telefonía y datos

El conjunto posee un sistema de intercomunicación de citofonía que conecta la portería con cada una de las unidades de vivienda.

Ilustración 7 - *Citófono*

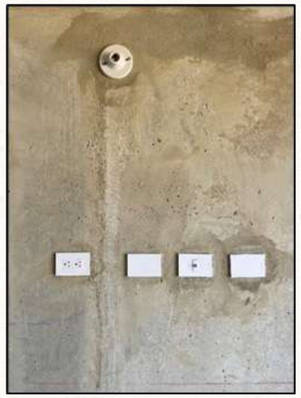

Ilustración 8 - *Caja disponible para teléfono*

Se entregan al propietario una tubería libre, para instalación del cableado para telefonía de acuerdo con los diseños; para citofonía se entrega el citófono ubicado en la cocina.

El cableado telefónico interno y la instalación de telefonía debe hacerla cada propietario contratando el servicio 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 los gabinetes y cajas 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 una toma de televisión conectada a un sistema de antena comunal para captar la señal de televisión digital terrestre TDT, o del operador de su elección; de igual forma se entregan las canalizaciones en tubería necesarias para cada apartamento, permitiendo al propietario elegir el proveedor que más le convenga. Es indispensable que la administración de la copropiedad regule el uso de los gabinetes y cajas como sus canalizaciones, a fin de evitar el mal uso y la saturación de estas, por un exceso de cables a veces innecesarios, las cuales son amplios y suficientes en concordancia con la normatividad del RITEL.

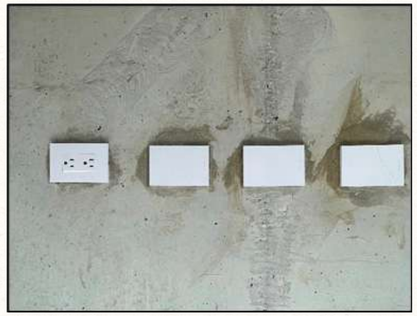

Ilustración 9 - *Cajas disponibles para comunicaciones*

6.5 DEPÓSITOS EN PUNTO FIJO

El proyecto cuenta con un total de 216 depósitos distribuidos en dos (2) depósitos privados por piso, ubicados en los puntos fijos de la cada una de las torres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22, para disponibilidad de los propietarios que los hayan adquirido.

Los depósitos son entregados con puerta en aglomerado Duna de Pelikano o similar + marco metálico, cerradura de pomo, piso, muros y techo en concreto a la vista. Cada propietario puede instalar cerraduras adicionales y reforzar la hoja de la puerta, pero sin modificar el aspecto y color de la puerta por su cara exterior.

7. ADECUACIONES

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

Ilustración 10 - *Apartamento tipología A*

Ilustración 11 - *Apartamento tipología C*

Ilustración 12 - *Apartamento tipología C1*

Ilustración 13 - *Espacio para remover muro divisorio*

- El área disponible para una habitación en los apartamentos tipo A y A1, entre la sala-comedor y la alcoba 3, donde podrá realizar el muro divisorio; en los aparamentos tipo B entre la zona social y comedor para adecuar su espacio según las necesidades.
- Importante no 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: Instalación de enchape y pintura en baño

7.2.1 Instalación de enchape en piso

- Retiro de aparatos sanitarios (sanitario, lavamanos), cualquier daño ocacionado en los mismos deberá correr por parte del propietario.
- Recubrimiento de enchape de ducha con plástico o cartón con la finalidad de no deteriorar los acabados.
- Limpiar la superficie de concreto sobre la que se aplica el mortero, debe quedar libre de rebabas o material suelto.
- Pasar niveles, tomando como referencia el nivel del piso de la ducha.
- Preparar la mezcla de mortero añadiendo impermeabilizante (Sika mortero 101). De no aplicar el impermeabilizante se corre el riesgo de generar filtración y humedad en los pisos inferiores (cualquier daño ocasionado serán responsabilidad del propietario sin intervención del constructor o la administración provisional)
- Aplicar el mortero para el alistado del piso con herramienta manual y verificación de la boquillera.
- Al terminar el secado del concreto se realizará la colocación del enchape con una distancia entre 3 y 5 mm entre tabletas.
- Instalar el enchape en el piso, para emboquillar (asegurar un correcto emboquillado en todo el enchape evitando posibles filtraciones de agua).

7.2.2 Instalación de enchape y/o pintura en muro

- Definir el material (cerámica o pintura antihongos mate) con el cual se va a revestir o enchapar el muro.
- Si se instala un revestimiento cerámico, la superficie del muro debe ser picada levemente con puntero, para conseguir una mayor adherencia entre

el Pegacor y la superficie del muro donde se instala la cerámica.

- Si el acabado elegido es pintura, se debe estucar los muros para posteriormente pintarlos con pintura antihongos mate, por ser un espacio que de humedad relativa alta.

7.2.3 Adecuación segundo baño

Se entrega en cada apartamento en el área de la alcoba principal una salida sanitaria y uno de ventilación taponado para un baño futuro que debe realizarse con un sobre piso de 17 a 20 cm., donde van las redes sanitarias e hidráulicas; al lado se deja el espacio para el closet Vestier, La reforma anteriormente descrita es para los baños del 2 al 4 piso; en el (1er.) primer piso la tubería ya se encuentra instalada.

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

Ilustración 14 - *Espacio en apartamento tipo A, para adecuar baño*

PASO 1

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

Ilustración 15 - *Adecuación de 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 para que 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 desagüe ducha:

a) Al tubo de 4" se le unen dos codos 22.5° Sanitario de 4" y una Yee de 4" con reducción a 2".

b) A la reducción de 2", se le instalan un (1) codo 45° de 2" y un (1) codo 90° de 2" campana espigo el cual va conectado al sifón de 2" y un tramo de tubo de 2" de aprox 15 cm de largo.

Ilustración 16 – *Adecuación baño, paso 2*

PASO 3

Instalación tubería sanitaria desagüe sanitario

a) Continuando con la Yee de 4" con reducción a 2", se deja un tramo de tubo de 4" de 60 cm de largo, el cual se conecta un Tee de 4".

b) Se conecta una Tee de 4" y un tramo de 15cm de largo.

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

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.

Ilustración 17 – *Adecuación baño, paso 3*

PASO 4

Instalación tubería sanitaria desagüe lavamanos

a) Se utilizará un buje de reducción de 4" a 2"; una Yee de 2", un codo 45° de 2", un codo 90 de 2" unidos al tubo de 2".

b) Se instala un tubo de 60 cm aprox., para realizar la conexión del lavamanos con un buje de reducción de 2" a 1.1/2". El cual va conectado con el sifón del aparato de lavamanos.

Ilustración 18 - *Adecuación baño, paso 4*

PASO 5

Instalación al sistema de ventilación.

a) Desde la conexión de la Yee de 2" existente, se conecta con un codo 45° de 2" y un codo 90° de 2" con dos (2) tramos de tubería de ventilación de 2" conectados (ver a la imagen).

b) se retira el tapón de la tubería de ventilación existente y se conecta.

Ilustración 19 - *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 ventilación; realizando con mortero de pega o pequeñas "cuñas" o apoyos que permitan la separación de las tuberías hidráulicas y sanitarias.

b) La tubería hidráulica pvc-p para agua fría y polipropileno para agua caliente debe ser en tubería de ½" pulgada.

Ilustración 20 - *Adecuación baño, paso 6a*

c) 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 21 - *Adecuación baño, paso 6b*

PASO 7

Terminación

Culminado el sistema de desagüe del baño y las instalaciones hidráulicas, se debe realizar prueba de estanqueidad de la tubería, una vez confirmado que no hay fugas ni filtraciones, se procederá a construir un sobre piso aligerado, impermeabilizado, de veinte (20) cm. de altura incluido el enchape, por último, se proceden a ejecutar la impermeabilización de muros, y la instalación de acabados y montaje de aparatos sanitarios.

8. ACABADOS

8.1 MUROS

En el sistema constructivo empleado en el conjunto RESERVA LA FIORA, se encontrarán ondulaciones en muros de concreto y techos, que hacen parte del proceso de montaje industrializado; esto no es causal de garantía.

Ilustración 22 - *Muros en concreto y en mampostería*

El acabado de muros interiores está compuesto por muros en concreto y muros de fachada 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, sismos leves, 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.

COCINA

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.

Ilustración 23 - *Mesón Cocina aplica según tipo de apto*

También se entrega, sobre el mesón de la cocina una franja de salpicadero en 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.

8.2 LAVADERO

En la zona de ropas se entrega instalado un lavadero prefabricado en cemento blanco y granito pulido, incluye ángulo de soporte y la plaqueta para la instalación. En los apartamentos de primer piso que aplique, según diseño y el tipo de torre; el lavadero se encuentra ubicado en el patio.

Ilustración 24 - *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

8.3 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 cumplir con los requerimientos de ventilación de VANTI.

Ilustración 25 - *Rejilla de Ventilación*

RECOMENDACIONES

- No se debe obstruir 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.

8.4 APARATOS SANITARIOS

Ilustración 26 - *Inodoro y lavamanos*

Inodoro y Lavamanos:
Combo Laguna Balta blanco de Corona o similar.

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 inodoros puesto que se pueden generar obstrucciones en el sistema (pañales, toallas higiénicas, pañitos húmedos entre otros).

8.5 ENCHAPE

Se entrega enchapado el baño de cada apartamento en los muros de la ducha con cerámica Mónaco Fendi beige, de Ardiza.

Ilustración 27 - *Enchape cabina ducha*

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.

8.6 TECHOS Y PISOS

El techo y el piso de cada apartamento se entregarán en concreto a la vista.

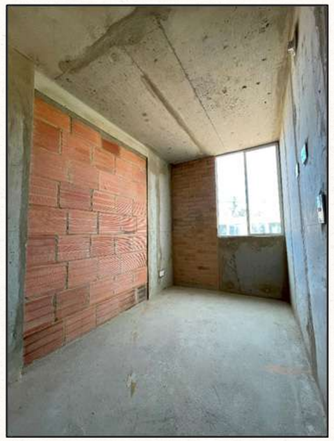

Ilustración 28 - *Pisos y techos en concreto*

RECOMENDACIONES

Antes de la instalación de cualquier acabado de piso, recomendamos consultar con el proveedor o fabricante del piso, las especificaciones particulares de instalación.

Para instalar pisos de cerámica, utilice un material de pega con especificaciones elásticas, dejando separaciones entre baldosa y baldosa de mínimo 5 mm, y que puede aumentar según el tamaño del enchape. Contra los muros mantener una separación de mínimo 8 a 10 mm.; con el fin de evitar que se levanten por el asentamiento esperado de la estructura. Esta separación con el muro beberá mantenerse libre de materiales, como Pegacor o boquilla, y quedará oculta por el guarda escoba.

8.7 CARPINTERÍA METÁLICA

VENTANAS EN ALUMINIO

Ilustración 29 - *Ventana en aluminio*

Las ventanas del apartamento están fabricadas en aluminio natural, así como las alfajías y puertas vidrieras. El espesor del vidrio es de 4 mm para ventanas y puerta de patio (apartamentos primer piso), de acuerdo con el tamaño de la ventana. Los vidrios pueden presentar distorsiones, propios del proceso de fabricación y dentro de las tolerancias de norma.

El mantenimiento de los elementos de aluminio consiste en una adecuada 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 panel donde está ubicada la cerradura. Nunca desde el vidrio.

8.8 PUERTA DE ACCESO

Marco y hoja de puerta en lámina metálica calibre 22, para acceso al apartamento, con acabado en pintura color blanco.

CERRADURA

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

RECOMENDACIÓN

Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal y cambiar de guardas. Se puede reforzar la hoja de la puerta con perfiles y láminas adicionales, siempre y cuando no se afecte ni se modifique la cara externa de la puerta.

8.9 BARANDAS

Se entrega al propietario la baranda metálica, pintada en color negro mate y debidamente fijada; suministrada por Ingeniería FR.

Ilustración 30 - *Barandas metálicas*

RECOMENDACIONES

- La baranda en hierro pintado debe tener un mantenimiento periódico (una vez al año) de pintura, por estar expuesta a la intemperie y al roce con objetos va perdiendo su capa de acabado.
- En todos los casos, tenga en cuenta que las barandas no son para que los niños jueguen, ni para soportar cargas exageradas provenientes de muchas personas recostadas a ellas.
- Los menores o adultos mayores deben estar acompañados durante el uso del balcón, la constructora ni la administración no se hacen responsables de posibles accidentes por mal uso del balcón o ventana con baranda.
- Las personas en estado de alicoramiento no deben permanecer o hacer uso del balcón por riesgo de caída.
- Evitar la proximidad a la baranda de objetos a los que puedan subirse los niños, como mesas, banquetes, jardineras, macetas y otros elementos decorativos.
- Los pisos deben estar libres de objetos que pueda ocasionar tropezones o que obstruyan o enreden los pies de las personas o usuarios del balcón.
- No se deben instalar mallas en el balcón, los niños pueden escalar o enredarse en la malla.

8.10 CARPINTERÍA EN AGLOMERADO DE MADERA

PUERTA DE BAÑO

Marco y hoja de puerta de acceso a baño, fabricada en aglomerado, línea Duna, de Pelikano, o similar.

Ilustración 31 - *Puerta de baño*

RECOMENDACIONES

- Tener cuidado con elementos que puedan rayar la puerta.
- Cerrar la puerta adecuadamente (no forzarla) para evitar deterioros en las bisagras.
- 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 (VANTI.)

9.2 PISOS ZONAS COMUNES

En los espacios vehiculares de parqueaderos, senderos peatonales están construidos sobre una estructura de recebo y un acabado en adoquín de arcilla. Los corredores de puntos fijos presentan tableta Sahara o similar de 7 x 15 cm. y guarda-escoba en el mismo material.
Escalera en concreto a la vista.

9.3 ILUMINACIÓN ZONAS COMUNES

Para la iluminación de las zonas exteriores se han instalado 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

El conjunto cuenta con zonas verdes en el urbanismo interno alrededor de las torres de vivienda y en el área central del conjunto donde se encuentra el edificio comunal, están comprendidas por prados y jardinería. La administración debe garantizar su cuidado y mantenimiento, pero es responsabilidad de todos los habitantes, velar por mantener las zonas verdes limpias y en buenas condiciones.

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, muro en mampostería, sistema de citofonía, baño y cocineta con mesón, poceta en acero inoxidable

Administración: Oficina de administración con baño privado.

Local comunal: con área disponible para adecuar un baño.

Ilustración 32 - *Render, perspectiva de la Agrupación*

Salones comunales y Ludoteca: dotados con cocineta que cuenta con mesón, poceta en acero inoxidable

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

Cuartos técnicos: Subestación.

Cuarto de empleados con mesón y baño privado.

Dos (2) cuartos de basuras con mesón de trabajo, poceta y tres (3) tolvas

Zonas exteriores: Zonas verdes y zonas duras peatonales y de parqueaderos.

Parque Infantil: Multi juego modular.

Parqueo Bicicletas: Estructuras metálicas de ubicación.

Tótem: En mampostería y nomenclatura según diseño.

10. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE POSTVENTA

10.1 PROCEDIMIENTO

Todas las reparaciones de posventa 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/

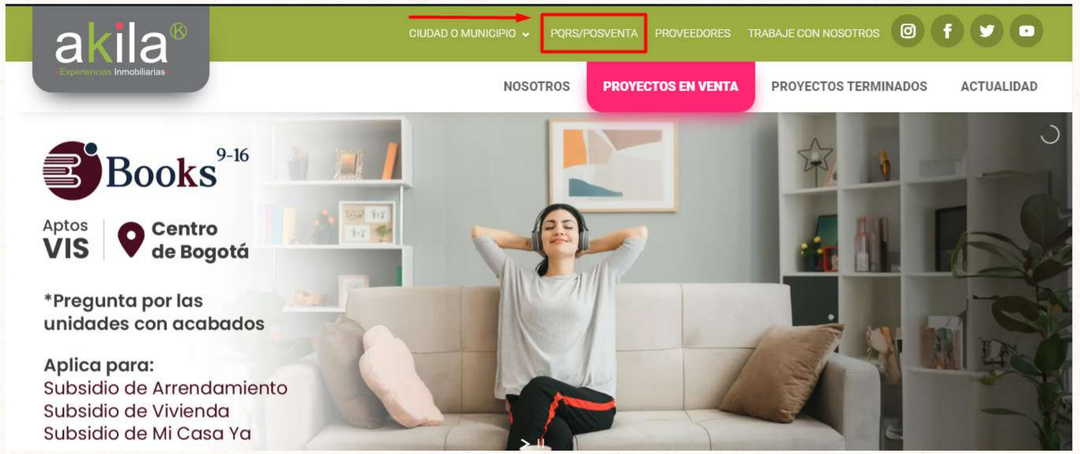

Ilustración 33 - *Vista página internet Akila, acceso a solicitud postventa*

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 AKILA 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 PODRÁ ATENDER 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 DEL INMUEBLE

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.

Si el propietario al realizar modificaciones, alteraciones o reformas a los acabados, como:

- Retiro de aparatos eléctricos o sanitarios.
- Cambio de aparatos eléctricos, aparatos sanitarios, grifería, entre otros.
- Cuando se realice un corte de energía imprevisto por sobrecarga, por instalación de nuevos aparatos eléctricos, como extractores o duchas eléctricas.
- Taponamiento de tuberías por mala disposición de residuos de material en el proceso de reformas a los acabados del inmueble.
- Si las reformas efectuadas en su inmueble o las realizadas por alguno de sus vecinos generan daños o afectaciones mutuas o a terceros, deben ser solucionados de forma directa sin intervención del constructor o de la administración.
- 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.

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 privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar el uso legítimo de los mismos.

Por otra parte, se tiene derecho a participar en las asambleas generales de los copropietarios teniendo voz y voto en las mismas y presentar solicitudes respetuosas a los organismos de todas las inquietudes relacionadas con el conjunto. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su inmueble de acuerdo con la ley y el reglamento. Vender, arrendar o gravar su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. Hacer peticiones o reclamos o interponer recursos ante los órganos de la administración, Juez o tribunal competente, si está a paz y salvo por concepto de expensas comunes, seguros, multas, etc.

Obligaciones

La copropiedad del Conjunto no genera solo derechos sino también obligaciones y prohibiciones que buscan la convivencia entre copropietarios fijando desde el inicio las condiciones para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como obligaciones de los copropietarios:

- Dar a las unidades privadas y comunes la destinación especificada o señalada en el reglamento.
- Atender cumplidamente el pago de las cuotas de Administración ordinarias y extraordinarias ordenadas por la Asamblea General, así como el pago de las sanciones económicas que se fijen.
- 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 este 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 estos 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 Inés
Teléfono móvil: 3203408825/ 3203439374/ 3203442697/ 3203463477
www.elrosalsaesp.com.co
e-mail: info@elrosalesp.com.co
Página Web: www.elrosalsaesp.com.co/

VANTI
Cra. 4 No.4 - 35
Jornada continua de 7:00 am a 4:00 pm
Teléfono: 01 8000 942 794
e-mail: servicioalcliente@grupovanti.com.
Facatativá

Cuerpo de Bomberos de El Rosal.
Dirección: #7 - 1 a 747 Carrera 8
Teléfono: 316 2838574
e-mail: info@bomberoselrosal.com.co
El Rosal, Cundinamarca

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

Comisaria de familia El Rosal.
Dirección: Carrera 6 No. 6-54
Horario atención: lunes a viernes de 8 am a 1 pm y 2 a 6 pm.
Teléfono 3213983431
Email: comisariafamilia@elrosal-cundinamarca.gov.co

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

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