



Campos  
*Florelli*  
Para Vivir Mejor

|  |    |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN.....  | 3  |
| 1. GENERALIDADES.....  | 4  |
| 1.1 LOCALIZACIÓN.....  | 4  |
| 1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....  | 5  |
| 1.3 ASPECTOS JURÍDICOS.....  | 7  |
| 2. ENTIDADES PARTICIPANTES.....  | 8  |
| 3. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES.....   | 9  |
| 4. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO.....  | 11 |
| 4.1 CIMENTACIÓN.....   | 11 |
| 4.2 ESTRUCTURA.....  | 11 |
| 4.3 CUBIERTA.....  | 12 |
| 4.4 FACHADA.....   | 13 |
| 5. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y DE GAS.....   | 14 |
| 5.1 ACOMETIDA.....   | 14 |
| 5.2 SUMINISTRO.....  | 15 |
| 5.3 CONTADORES.....  | 15 |
| 5.4 REGISTROS.....   | 16 |
| 5.5 DESAGÜES.....  | 16 |
| 5.6 TANQUE.....  | 17 |
| 5.7 RED CONTRA INCENDIOS.....  | 17 |
| 5.8 DETECTORES DE HUMO.....  | 17 |
| 5.9 RED GAS.....   | 18 |
| 6. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS.....   | 19 |
| 6.1 GRUPO DE MEDIDA.....   | 19 |
| 6.2 ARMARIO DE MEDIDORES.....  | 20 |
| 6.3 RED TELEFÓNICA Y CITÓFONO (Ductería para posterior cableado por parte del propietario en el caso de la telefonía)..... | 20 |
| 6.4 ANTENA DE TELEVISIÓN.....  | 21 |
| 7. ADECUACIONES.....   | 21 |
| 7.1 ADECUACIÓN: Integración de Alcoba y Sala – Comedor y/o división Sala/ Alcoba.....                                      | 22 |
| 7.2.1 Instalación de enchape en piso.....  | 22 |

|   |    |
|---|----|
| 7.2.2 Instalacion de enchape y/o pintura en muro..... | 22 |
| 8. ACABADOS.....                                      | 23 |
| 8.1 MUROS.....  | 23 |
| 8.2 COCINA.....                                       | 23 |
| 8.3 LAVADERO.....                                     | 24 |
| 8.4 REJILLA DE VENTILACIÓN.....                       | 25 |
| 8.5 APARATOS SANITARIOS.....                          | 25 |
| 8.6 ENCHAPES.....                                     | 26 |
| 8.7 CIELOS RASOS Y PISOS.....                         | 26 |
| 8.8 CARPINTERÍA METÁLICA.....                         | 27 |
| 8.9 PUERTA DE ACCESO Y MARCO.....                     | 28 |
| 8.10 CARPINTERÍA EN MADERA.....                       | 28 |
| 9. ÁREAS DE USO COMUNAL.....                          | 29 |
| 9.1 ZONAS COMUNES Y EXTERIORES.....                   | 29 |
| 9.2 PISOS ZONAS COMUNES.....                          | 29 |
| 9.3 ILUMINACIÓN ZONAS COMUNES.....                    | 29 |
| 9.4 CERRAMIENTO.....                                  | 29 |
| 9.5 ZONAS VERDES.....                                 | 29 |
| 9.6 EDIFICIOS COMUNALES.....                          | 29 |
| 10. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE POSTVENTA..... | 30 |
| 10.1 PROCEDIMIENTO.....                               | 30 |
| 10.2 GARANTÍAS.....                                   | 30 |
| 10.2.1 GARANTÍA A LA ENTREGA.....                     | 31 |
| 10.2.2 GARANTÍA HASTA 1 AÑO.....                      | 31 |
| 10.2.3 GARANTÍA HASTA 10 AÑOS.....                    | 31 |
| 10.2.4 GARANTÍA DIRECTA DEL PROVEEDOR.....            | 31 |
| 10.2.5 EXCLUSIONES.....                               | 31 |
| 11. ADECUACIONES O REFORMAS.....                      | 32 |
| 12. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....           | 34 |
| 13. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.....                   | 37 |
| 14. DIRECTORIO ORGANISMOS DE EMERGENCIA.....          | 40 |

## INTRODUCCIÓN

Apreciado Propietario

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1. GENERALIDADES

## 1.1 LOCALIZACIÓN

El conjunto residencial **CAMPOS FLORELLI** se encuentra localizado en el municipio del ROSAL - Cundinamarca, con conexión vial por la calle 80 a la capital del país y occidente al municipio de La Vega; el conjunto residencial **CAMPOS FLORELLI** se construyó en el lote identificado con la nomenclatura Cll. 11ª No.16-10mo lote, el cual se desarrolla en tres (3) etapas las cuales se integrarán 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.



Imagen 2. Localización CAMPOS FLORELLI

## 1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



Imagen 3. Implantación CAMPOS FLORELLI

El proyecto **CAMPOS FLORELLI** es un conjunto residencial cerrado, cuenta con 24 torres de vivienda, 20 torres con 4 pisos de altura y 4 apartamentos por piso, 4 torres tendrán 2 apartamentos por piso, para un total de 352 apartamentos, cada torre con un punto fijo compuesto por hall y escaleras, donde también se ubican los medidores de acueducto, energía y gas, también se podrá encontrar

allí tomas para conexión de mangueras de uso exclusivo del cuerpo de bomberos.

En sus zonas comunes contará con dos (2) edificios comunales 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, cuenta con área disponible para un baño, cuarto de empleados con baño, cuarto de basuras, cuartos técnicos eléctricos.

### Edificio Comunal

Cuenta con espacio para salón de juegos con cocineta y depósito, Un salón amplio de reuniones con cocineta, salida a terraza, con BBQ, baño para personas con movilidad reducida, baños para mujeres y baño para hombres. cuarto de bombas, tanque subterráneo para reserva de agua, cuarto técnico planta de emergencia.

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.

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

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

El proyecto se desarrollará constructivamente en tres (3) etapas, así:

**ETAPA 1:**

Torres 1,2,24,23,22,21,20,19,18,17,16,15,14.  
 Portería, acceso peatonal y vehicular  
 Oficina de Administración y baño  
 Local para beneficio de la comunidad  
 Cuarto de empleados  
 Cuartos técnicos  
 Parqueaderos comunales automóviles, motos y bicicleteros.  
 Zonas verdes y senderos peatonales

**ETAPA 2:**

Torres 3,4,12,13.  
 Edificio comunal con espacio para salón de juegos con cocineta y depósito.  
 Baño para hombres, baño para mujeres y baño personas con movilidad reducida.  
 Salón de reuniones con cocineta y zona BBQ exterior.  
 Cuarto de basuras  
 Cuarto bombas  
 Planta de emergencia  
 Tanque de reserva de agua y tanque de red contra incendio  
 Parque infantil y Arenera.  
 Parqueaderos comunales automóviles.  
 Zonas verdes y senderos peatonales

**ETAPA 3:**

Torres 5,6,7,8,9,10,11  
 Parqueaderos comunales automóviles, motos y bicicleteros.  
 Zonas verdes y senderos peatonales

**CUADRO DE PARQUEADEROS**

| CUADRO DE PARQUEOS   | EXIGIDOS  | PROPUESTA  |
|--|-----------|------------|
| Parqueaderos Comunales 1*C/10 Viv.   | 35        | 117        |
| Parqueaderos Visitantes 1*C/12 Viv.  | 29        | 29         |
| <b>PARQUEADEROS TOTALES.</b>   | <b>64</b> | <b>146</b> |
| Parqueaderos Personas con movilidad reducida, Incluidos en comunales y visitantes. | 3         | 5          |
| Bicicleteros   |           | 181        |
| Parqueaderos Motos   |           | 29         |

*Tabla 1. Parqueaderos*

**TIPOS DE APARTAMENTOS**

| INMUEBLE         |                    | ÁREAS   |                 |            |       |
|------------------|--------------------|---------|-----------------|------------|-------|
| CANTIDAD         | TIPO               | PRIVADA | BALCÓN /TERRAZA | CONSTRUIDA | PATIO |
| 264              | APTO A (Piso Tipo) | 42.94   | 0.0             | 46.92      | 0.00  |
| 44               | APTO A1 (Piso 1)   | 42.94   | 0.0             | 46.92      | 2.63  |
| 44               | APTO B (Piso 1)    | 39.58   | 0.0             | 43.45      | 2.63  |
| <b>Total 352</b> |                    |         |                 |            |       |

*Tabla 2. Áreas por tipo de apartamento*

### APARTAMENTO TIPO A



Imagen 4. Apartamento tipo A

### APARTAMENTO TIPO A1 Y B



Imagen 5. Apartamento tipo A1 Y B

## 1.3 ASPECTOS JURÍDICOS

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

El conjunto residencial **CAMPOS FLORELLI**, está sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001. Como consecuencia, una vez gestionada la personería jurídica, surge **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPOS FLORELLI**, 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 transfiera a EL (LOS) COMPRADOR (ES), a título de compra venta 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

### **CONSTRUCCIÓN**

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 Of. 211  
Teléfono: 3576231 – 3185222620  
Bogotá D.C.

### **DISEÑO ESTRUCTURAL**

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

### **REVISIÓN ESTRUCTURAL**

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

### **ESTUDIO GEOTÉCNICO.**

ESPINOSA Y RESTREPO S.A.  
Carlos Restrepo  
Cll. 90 No. 19A-46  
Teléfono: 6104770  
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.



### 3. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

| LISTADO DE CONTRATISTAS |   |                                   |  |                                     |            |
|-------------------------|---|-----------------------------------|--|-------------------------------------|------------|
| CAMPOS FLORELLI         |   |                                   |  |                                     |            |
|                         | Empresa                                       | Contacto                          | Area   | Correo                              | Telefono   |
| 1                       | Construal Ingenieria SAS                      | Ramiro Alfonso Alarcon Mora       | Estructura   | construal2018@hotmail.com           | 3144537574 |
| 2                       | Soluciones Bernal y Berani SAS                | Ferney Bernal Florez              | Urbanismo  | yazbernal@hotmail.com               | 3108038570 |
| 3                       | Ingenieria FR SAS                             | Jairo Franco Guerrero             | Carpinteria metalica torres  | jairo.franco@frsas.com              | 3013353223 |
| 4                       | Eurolaminados SAS                             | Luyina Avila Henao                | Guardaacobas y piso laminado   | luyina.eurolaminados@gmail.com      | 3158665546 |
| 5                       | HA Acabados SAS                               | Hector Alfonso Maecha             | Pintura  | hamahecha@hotmail.com               | 3102487658 |
| 6                       | Ampertec SAS                                  | Oscar Rincon Rincon               | Electrico  | ampertec.sas@gmail.com              | 3178539707 |
| 7                       | Innovacion e ingenieria hidraulica SAS        | Lady Romero Sanchez               | Plomeros   | residente2@innovacionhidraulica.com | 3213120988 |
| 8                       | Rg vidrio y aluminios SAS                     | Rafael Galeano Corso              | Ventaneria en aluminio - Vidrios y espejos                           | rgvidrios@hotmail.com               | 3114475245 |
| 9                       | Proyectos integrales para la construccion SAS | Diana Benavides                   | Impermeabilizacion cubierta torres, porteria, salon comunal y tanque | arqdiana30@gmail.com                | 3142961725 |
| 10                      | Archila ingenieros SAS                        | Victor Archila Gonzalez           | Mamposteria  | archilaingenieros@gmail.com         | 3002474187 |
| 11                      | Jose Antonio Auzaque Amaya                    | Jose Antonio Auzaque Amaya        | Enchape  | joseauzaque@gmail.com               | 3212166511 |
| 12                      | Marcos y pisos                                | Juan Pablo Gomez                  | Carpinteria en madera  | marcosypisos@hotmail.com            | 3144149256 |
| 13                      | Baldocines Onice LTDA                         | Jorge Alvarado                    | Lavaderos  | baldoonice@yahoo.es                 | 3002042315 |
| 14                      | Hp tecnologia y comunicaciones SAS            | Hernando Pacheco Mendez           | Citofonia y seguridad humana   | hpacheco@hptecnologia.com.co        | 3003378422 |
| 15                      | Construaseo                                   | Angela Lopez                      | Aseo   | construaseoangelagmail.com          | 3208297933 |
| 16                      | Parque real                                   | Wilson Rubio                      | Paisajimo  | jparquereal@gmail.com               | 3165287971 |
| 17                      | Ignacio Gomez IHM SAS                         | Fabio Rojas                       | Equipos red contra incendio y bombas                                 | frojas@igihm.net                    | 3184320421 |
| 18                      | Servimeters                                   | Adriana Quitian                   | Certificacion retie , ritel y retilap                                | adriana.quitian@servimeters.com     | 3187122233 |
| 19                      | Tucan   | Adrian Esteban Aristizabal Castro | Señalizacion y nomenclatura  | airca.sas@gmail.com                 | 3112411677 |
| 20                      | Diserco productos y servicios SAS             | Ludwing Mariño                    | Bbq  | ludwing74@hotmail.com               | 3115338742 |
| 21                      | Acanthus                                      | Olga Lucia Santofimio             | Mesones en granito   | supervisor2@acanthusmarmoles.com    | 3153896134 |
| 22                      | Abaco   | Stefany Perez                     | Parque infantil  | abacojuegosyparques@gmail.com       | 3158552765 |
| 23                      | Asiyemco                                      | Eduardo Guerrero                  | Piso encauchetado  | wguerreroibt@gmail.com              | 3012162533 |
| 24                      | Citerphone                                    | Ana Ramirez                       | Citofonia  | ventas@citerphone.co                | 3123849625 |
| 25                      | Delta Topografia                              | Carlos Andres Pao                 | Topografia   | deltatopografia@yahoo.co            | 3162328767 |

Tabla 3. Contratistas

| LISTADO DE PROVEEDORES |           |  |   |            |
|------------------------|-----------|--|---|------------|
| CAMPOS FLORELLI        |           |  |   |            |
| NIT                    | NOMBRE    | CIUDAD   | DIRECCION                                       | TELEFON    |
| 1                      | 900438917 | A ALDIA AGUA POTABLE S.A.S.                                | BOGOTÁ D.C. CR 54 18 27                         | 2381044    |
| 2                      | 900407948 | A&G INGENIERIA ELECTRICA SAS                               | BOGOTÁ D.C. CR 13 82 9 OF B 508                 | 6181997    |
| 3                      | 830503864 | ACANTHUS S A S   | BOGOTÁ D.C. CR 47 18 164                        | 6716592    |
| 4                      | 900178199 | ACCESORIOS MODULARES PARA LA CONSTRUCCION SAS              | BOGOTÁ D.C. CL 16 H 96 H 29                     | 7035713    |
| 5                      | 900666011 | TUCAN  | BOGOTÁ D.C. CL 46 B 81 26                       | 6031718    |
| 6                      | 860509701 | ALALCO SOCIEDAD S.A.S.                                     | COTA AUT MEDELLIN PARQUE FLORIDA BG 07          | 3600600    |
| 7                      | 860007668 | ALAMBRES Y MALLAS S.A.S                                    | BOGOTÁ D.C. CR 68 D 39 F 58                     | 2700777    |
| 8                      | 830078517 | ALFA Y OMEGA COMUNICACIONES SAS                            | BOGOTÁ D.C. CR 37B 1G 21 BRR CIUDAD             | 4094982    |
| 9                      | 860032550 | ALFAGRES S.A   | BOGOTÁ D.C. AK 14 35 55                         | 3311515    |
| 10                     | 901218896 | ALFOREQUIPOS BOGOTA SAS                                    | BOGOTÁ D.C. CL 64 112 C 27                      | 4100547    |
| 11                     | 900853228 | AMPERTEC SAS   | GACHANCIPA CL 1 A SUR 2 11 BRR LAS MERCEDES MCP | 3166307451 |
| 12                     | 900838580 | ANEL INSTALACIONES S.A.S.                                  | BOGOTÁ D.C. CR 87 17 59 TO 7 AP 601             | 2210686    |
| 13                     | 901223547 | ARCHILA INGENIEROS SAS                                     | BOGOTÁ D.C. CR 73 A 77 A 72                     | 3002474187 |
| 14                     | 900616688 | ASEOS Y FACHADAS SANTOYA SAS                               | BOGOTÁ D.C. CR 79 F 50 SUR 44 BL 5 AP 204       | 4303237    |
| 15                     | 890100251 | CEMENTOS ARGOS S.A.  | BARRANQUILL CL 7 D 43 A 99                      | 3619222    |
| 16                     | 800242586 | CENTRAL DE DOTACIONES SAS                                  | BOGOTÁ D.C. CR 69 A 31 62                       | 7110583    |
| 17                     | 860003437 | CENTRAL SAS  | BOGOTÁ D.C. AV AMÉRICA 36 11                    | 3690500    |
| 18                     | 830037248 | CODENSA S.A ESP  | BOGOTÁ D.C. CR 13 A 93 66                       | 7115115    |
| 19                     | 800150443 | COMPañIA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.                   | BOGOTÁ D.C. CL 6 SUR 43 A 180                   | 2665050    |
| 20                     | 860036365 | CONCRELAB S.A.S.   | BOGOTÁ D.C. CL 63 D 71 A 70                     | 2235656    |
| 21                     | 830106474 | CONCRETERA TREMIX SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S A S | BOGOTÁ D.C. CL 147 17 78 OF 504 ED SOKO         | 6260860    |
| 22                     | 900653447 | COPYPLOTTER SERVICES SAS                                   | BOGOTÁ D.C. CR 15 92 48                         | 5303088    |
| 23                     | 830063800 | COVAL COMERCIAL S.A.S                                      | COTA AUT MED KM 2 PUNTO                         | 3102618260 |
| 24                     | 900255861 | D & A INSUMOS FERRETEROS SAS                               | BOGOTÁ D.C. CL 9 34 86                          | 7451525    |
| 25                     | 900461665 | DELTA TOPOGRAFIA S.A.S                                     | CAJICA VDA CHUNTAME SEC QUEBRADA DEL CAMPO      | 8795728    |
| 26                     | 830138127 | DISHIERROS E U   | BOGOTÁ D.C. CR 89 A 10 79                       | 4128421    |
| 27                     | 860074186 | DISICO S.A.  | BOGOTÁ D.C. CR 25 24 a 47                       | 3694747    |
| 28                     | 900266427 | DISTRIBUIDORA LUGOR S. A. S.                               | BOGOTÁ D.C. CR 59 C 132 34                      | 5200474    |
| 29                     | 900132714 | DOMAT S.A.S  | TENJO AUT MEDELL 12 PUNTO 5 LA PUNTA            | 4325106    |
| 30                     | 901275527 | ENCORCOL S.A.S   | SOPO VTE vda san gabriel CEN CONJ la toscana    | 3156292826 |
| 31                     | 900432171 | ENERGIA TELECOMUNICACIONES Y SISTEMAS S.A.S                | BOGOTÁ D.C. AC 12 13 IN 13 LC 2                 | 8636411    |
| 32                     | 900270256 | ENERGY STRATEGIES S.A.S                                    | BOGOTÁ D.C. CR 9 A 99 02 Of 802                 | 6183090    |
| 33                     | 900704560 | FABRICA JAR S.A.S.   | BOGOTÁ D.C. CR 86 68 21                         | 4380004    |
| 34                     | 900903061 | FABRIMALLAS BOGOTA SAS                                     | BOGOTÁ D.C. CR 96 I 15 B 44                     | 2679026    |
| 35                     | 900601327 | GRUPO SIDERURGICO REYNA SAS                                | SOGAMOSO CL 51 10 C 90                          | 3174310769 |

|    |           |  |   |            |
|----|-----------|--|---|------------|
| 36 | 900729364 | H A ACABADOS SAS   | BOGOTÁ D.C. CR 84 C 128 47                    | 3102487658 |
| 37 | 830144460 | HIDROMED S A   | BOGOTÁ D.C. CL 99 60 72                       | 8237712    |
| 38 | 830134374 | HIERRO EN POTENCIA P & P S.A.S.                              | BOGOTÁ D.C. CL 186 8 D 45                     | 6783799    |
| 39 | 860001300 | IGNACIO GOMEZ IHM SAS  | BOGOTÁ D.C. CR 42 bis 17 a 24                 | 8200210    |
| 40 | 900542086 | INGENIERIA & PRODUCTOS S.A.S                                 | BOGOTÁ D.C. CR 80a 76 58                      | 3839695    |
| 41 | 900651911 | INGENIERIA FR S.A.S.   | BOGOTÁ D.C. CR 107 140 A 34 BRR SUBA          | 6890747    |
| 42 | 900989038 | INGENIERIA Y SUPERVISION TECNICA SAS                         | BOGOTÁ D.C. CL 119 72 B 92 TO 2 AP 602        | 6133454    |
| 43 | 900620929 | JH INSTALACIONES SAS   | BOGOTÁ D.C. TV 124A BIS 131A P 002            | 3143655639 |
| 44 | 832002461 | LADRILLERA GREDOS S A S                                      | COGUA VDA EL OLIVO COGUA KM 33                | 8502040    |
| 45 | 80262837  | LEGUIZAMON VALDERRAMA LUIS ARSENI0                           | BOGOTÁ D.C. CL 49 A SUR 34 40                 | 3123763401 |
| 46 | 830108355 | LOGISTICA TOTAL S A S  | BOGOTÁ D.C. CR 73 48 46 BRR Normandia         | 4048500    |
| 47 | 901415411 | MADERERA DE LA SABANA SAS                                    | BOGOTÁ D.C. CR 74 65 A 08                     | 3212498312 |
| 48 | 900675822 | MAQUICONSTRUCCIONES LD Z S A S                               | BOGOTÁ D.C. CR 75A 74A 66                     | 752794     |
| 49 | 901360980 | METAL HENAO SAS  | CHIA CL 16 3 45                               | 3144742277 |
| 50 | 900156826 | OFIX SUMINISTROS Y LOGISTICA SAS                             | BOGOTÁ D.C. AV CIUDAD DE CALI 66 OF 201       | 7431550    |
| 51 | 830007778 | ORGANIZACION MADERERA P&P S.A.S.                             | BOGOTÁ D.C. CL 186 8 D 45                     | 6791703    |
| 52 | 900659224 | PRISMA ACABADOS S.A.S.                                       | BOGOTÁ D.C. CR 69 H 77 39                     | 4747755    |
| 53 | 900346675 | PROYECTOS INTEGRALES PARA LA CONSTRUCCION S.A.S              | BOGOTÁ D.C. CL 159 54 42 TO 01 AP 1101        | 3142961725 |
| 54 | 900666999 | RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS                                   | BOGOTÁ D.C. CR 21 69 29                       | 3461786    |
| 55 | 900311008 | S & M INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE COLOMBIA SOCIEDAD POR ACC | BOGOTÁ D.C. CL 11 8 54 OF 206                 | 3125302542 |
| 56 | 900012132 | SANMIGUEL OLEJUA INGENIEROS CIVILES SAS                      | BOGOTÁ D.C. CR 19 C 86 30                     | 6167854    |
| 57 | 830117370 | SERVIMETERS S.A.S.   | BOGOTÁ D.C. CR 20 C 74 A 10                   | 2100833    |
| 58 | 860049921 | SGS COLOMBIA SAS   | BOGOTÁ D.C. DG 24 C 96 89                     | 7562656    |
| 59 | 890914515 | SOCODA SAS   | GUARNE KM 30 VIA MEDELL RETORNO               | 4481144    |
| 60 | 800242106 | SODIMAC COLOMBIA S A   | BOGOTÁ D.C. CR 68 D 80 70                     | 5460000    |
| 61 | 900843977 | SOLUCIONES BERNAL Y BERNAL S A S                             | GACHANCIPA CL 2 C N 2 A 13                    | 8578144    |
| 62 | 800169418 | SURTIANDAMIOS LTDA   | BOGOTÁ D.C. CR 58 B BIS 132 50 BRR CIUDAD JAR | 6241810    |
| 63 | 832000722 | TABLEGRES S A S  | COGUA AUT ZIPAQUIRA KM 32 33                  | 8810784    |
| 64 | 901050753 | TAPIFORROS SAS   | BOGOTÁ D.C. CL 63D BIS 27 40 BG               | 5402634    |
| 65 | 900704678 | TRANSGAMA LOGISTICA SAS                                      | BOGOTÁ D.C. CR 59 B 131 27                    | 2267066    |
| 66 | 901003616 | TRANSMORERA SAS  | BOGOTÁ D.C. CL 165 13 15                      | 6792079    |
| 67 | 830084867 | WARNING SEGURIDAD LTDA                                       | BOGOTÁ D.C. CL 51 70 d 32                     | 2958330    |
| 68 | 900549440 | WILLIAM GARZON 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 las vigas se apoya una losa maciza de cimentación de 15 cm de espesor.

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

### 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.

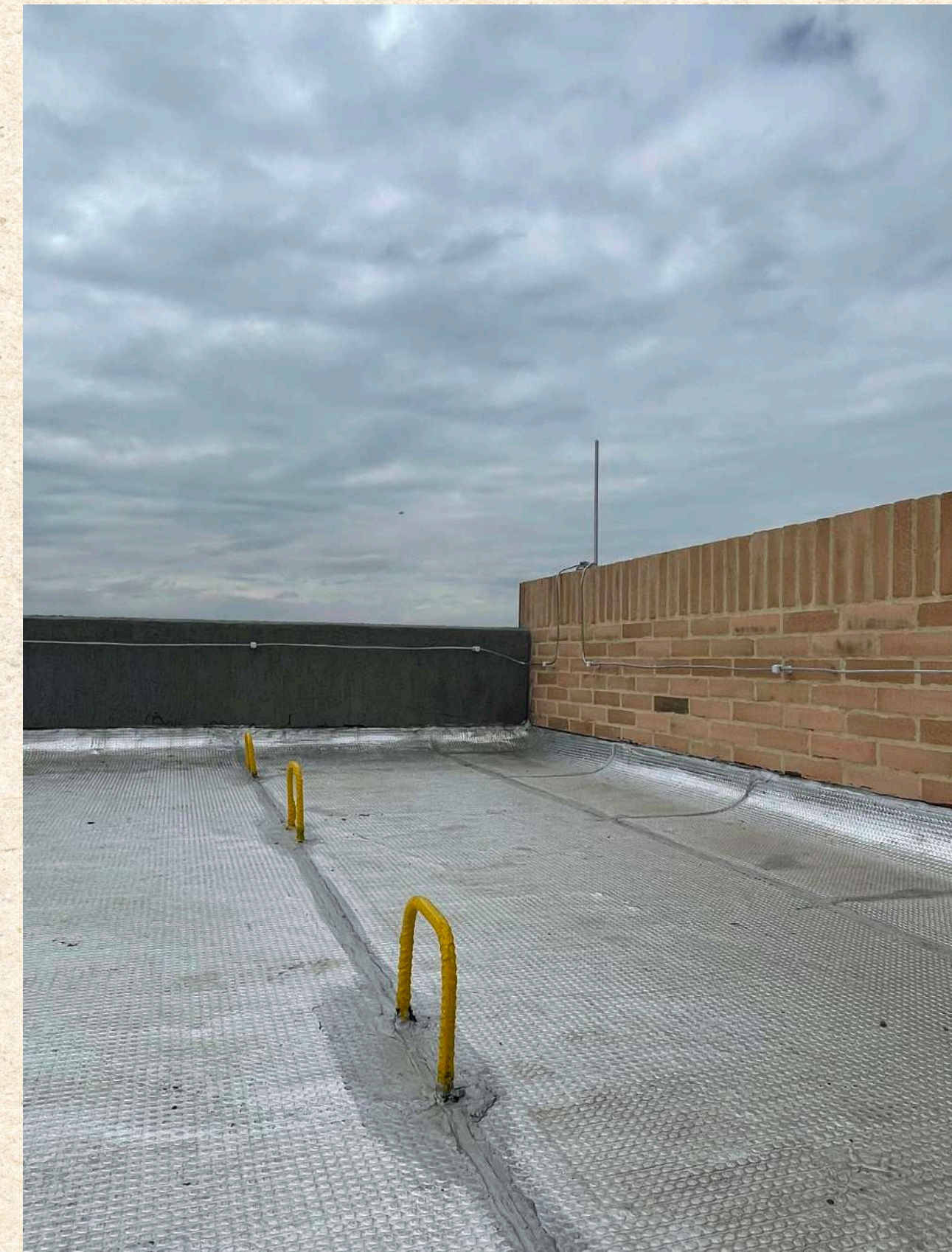


*Imagen 6. Placas en concreto*

## RECOMENDACIONES

- No se permite ninguna alteración en los elementos estructurales ni muros, tales como: demoler, regatear, romper, cortar, calentar o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda 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



*Imagen 7. Cubierta placa en concreto impermeabilizada*

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

### RECOMENDACIONES

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

### Para Tener En Cuenta

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 gris pizarra.

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 1.50 mts 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 habrá reducción del



Imagen 8. Ubicación del calentador de paso

diámetro, ni del flujo de agua por acumulación de corrosión en su interior.

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 lo instala la empresa VANTI, Durante un periodo de 3 meses en donde el propietario podrá decidir la compra o la desinstalación de este. El propietario lo puede instalar por su cuenta. Por razones de seguridad, este tipo de calentador deberá tener desfogue obligatoriamente hacia el exterior, ubicándolo en el vacío del patio de la torre. La obra dejará pase en el muro para esta labor.

## 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



Imagen 9. Cajilla de Medidores de Agua

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

#### 5.4 REGISTROS

La red de suministro de agua del apartamento es controlada en forma general por un registro de paso ubicado en la cajilla de contadores la cual se encuentra en el punto fijo de cada piso de las torres.

El suministro de gas del apartamento está controlado con un registro ubicado en la cocina, el cual suministra el servicio a la estufa y el calentador (NO SUMINISTRADO) de cada apartamento.

#### 5.5 DESAGÜES

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües de aguas lluvias, desagües colgantes, bajantes y Re-ventilaciones, se han utilizado tuberías y accesorios PVC, que cumplen con las normas técnicas 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 le den a todos y cada uno de los aparatos que están conectados con los desagües.
- Las rejillas de pisos, zonas de ropas y baños se deben mantener siempre limpias y libres de cualquier objeto que pueda obstruir el paso del agua.
- Aparatos sin sifón registrable (Desagües de pisos y duchas): Con este tipo de aparatos se debe tener más cuidado, su mantenimiento implica algo de dificultad por estar debajo de su apartamento. Por lo tanto, es importante evitar el paso de elementos que puedan afectar el desagüe (tales como cabello, arena, etc.), antes de que lleguen al sifón y se acumulen.
- Con el objeto de que no se produzcan olores a través de las rejillas, es aconsejable arrojar agua por ellas con el fin de rehacer el sello 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 CONTRA INCENDIOS



Imagen 10. Válvula Red contra Incendio por piso

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

### 5.8 DETECTORES DE HUMO

El inmueble cuenta con un detector de humo localizado al interior de cada apartamento en el área social.

#### RECOMENDACIONES



Imagen 11. Detectores de Humo

- 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



*Imagen 12. Gabinete de Medidores 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



*Imagen 13. Armario de medidores de energía*

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

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

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

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

## 6.3 RED TELEFÓNICA Y CITÓFONO (Ductería para posterior cableado por parte del propietario en el caso de la telefonía)

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



*Imagen 14. Citófono*



*Imagen 15. Caja disponible para toma telefónica*

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

La instalación de telefonía debe hacerla cada propietario con el operador que desee; desde el strip de distribución general hasta los apartamentos, se considera red interna y es propiedad particular, por tanto, el sostenimiento es por cuenta de la copropiedad. Las reparaciones deben ser efectuadas por personal idóneo, que conozca la red de distribución. La línea, llega a cada uno de los apartamentos

por vía canalizada, hasta 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.

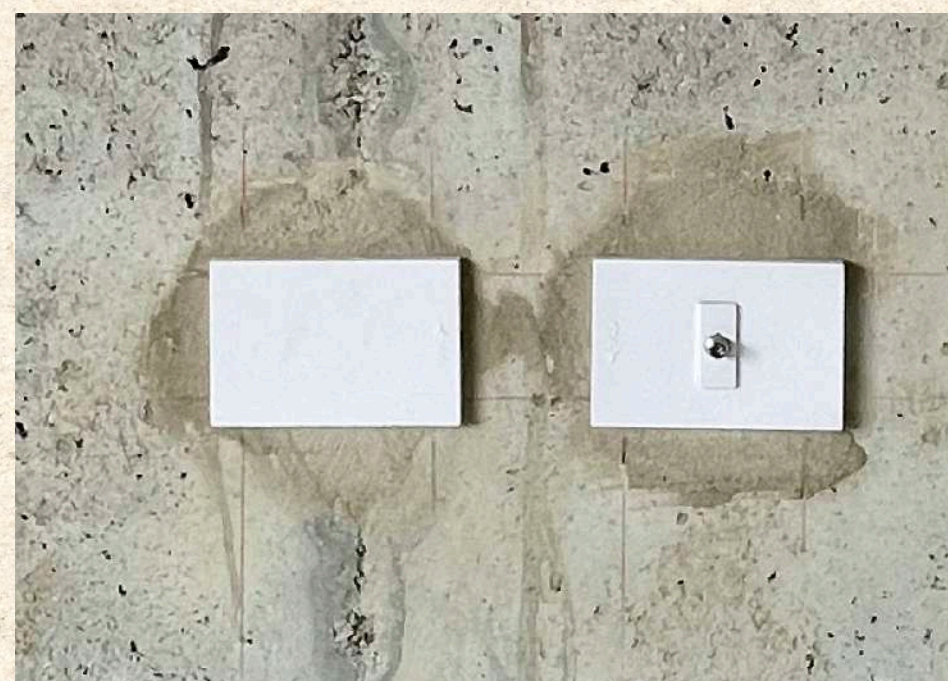


Imagen 16. Caja disponible para televisión

## 7. ADECUACIONES

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



Imagen 17. Apartamentos Tipo A y A1



Imagen 18. Apartamentos Tipo B



*Imagen 19. Espacio para muro de mampostería en sala-comedor*

- 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 apartamentos 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 ocasionado deberá ser reparado de inmediato con la supervisión del personal profesional de la obra).
- Si tiene alguna duda, dirijase a la administración y consulte los planos que allí se encuentran.

## **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 ocasionado 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 (Sikamortero 101). De no aplicar el impermeabilizante se corre el riesgo de generar filtración y humedad en los pisos inferiores (cualquier daño ocasionado será 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 boquilla.
- 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).

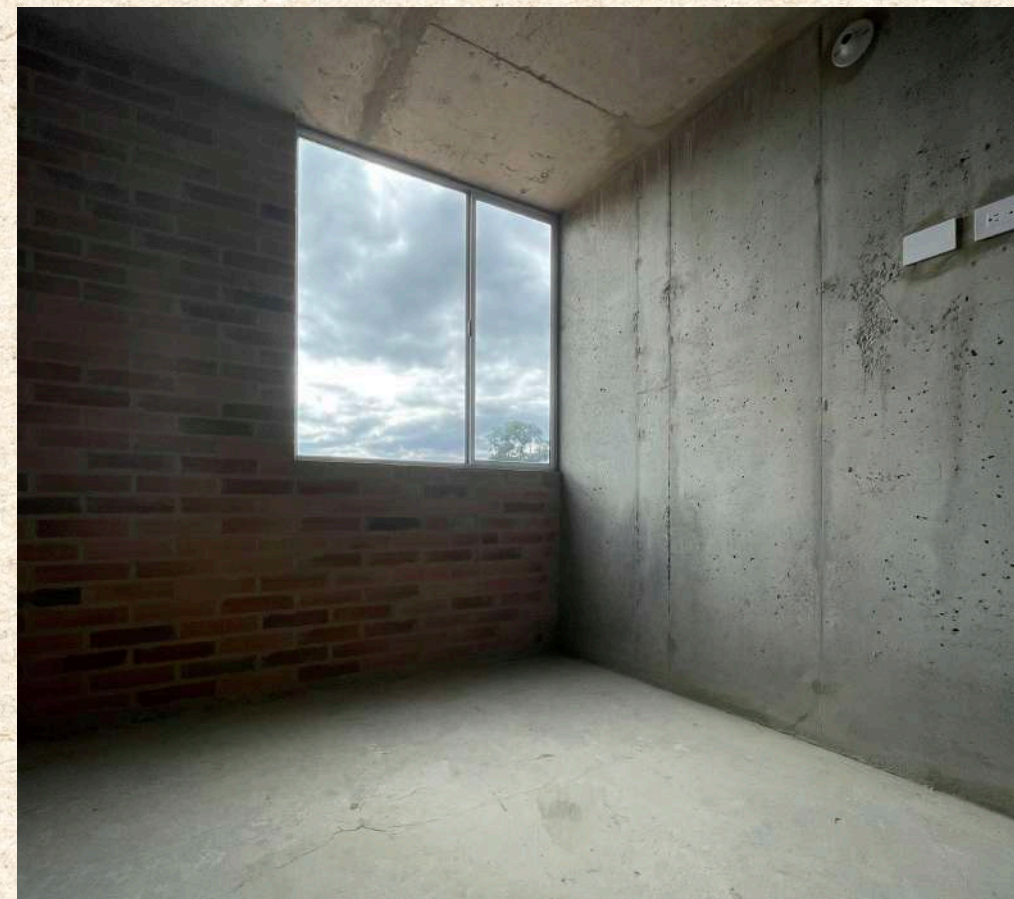
### **7.2.2 Instalacion de enchape y/o pintura en muro**

- 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 pegador 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.

## 8. ACABADOS

### 8.1 MUROS

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



*Imagen 20. Muros en concreto y 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.

### 8.2 COCINA



*Imagen 21. Mesón en acero inoxidable*

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

También se entrega, 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.

## 8.3 LAVADERO

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

## RECOMENDACIONES



Imagen 22. Lavadero

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

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



### 8.4 REJILLA DE VENTILACIÓN

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

#### RECOMENDACIONES



Imagen 23. Rejillas de Ventilación

- 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.

### 8.5 APARATOS SANITARIOS



Imagen 24 y 25. Lavamanos y Sanitario

#### Sanitario y Lavamanos:

Sanitario y Lavamanos Combo Constructor Corona línea Ecoline

#### RECOMENDACIONES

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

### 8.6 ENCHAPES

Se entrega enchapado el baño de cada apartamento únicamente en los muros de la ducha con enchape cerámico blanco Natal de 0.20\*0.30

#### RECOMENDACIONES



Imagen 26. Enchape en Ducha

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

### 8.7 CIELOS RASOS Y PISOS

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



Imágenes 27 y 28. Pisos y Cielorrasos en concreto

#### RECOMENDACIONES

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

## 8.8 CARPINTERÍA METÁLICA

### VENTANAS EN ALUMINIO



*Imagen 29 y 30. Ventana y Puerta ventana en Aluminio (patios 1er, Piso)*

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

### 8.9 PUERTA DE ACCESO Y MARCO

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

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

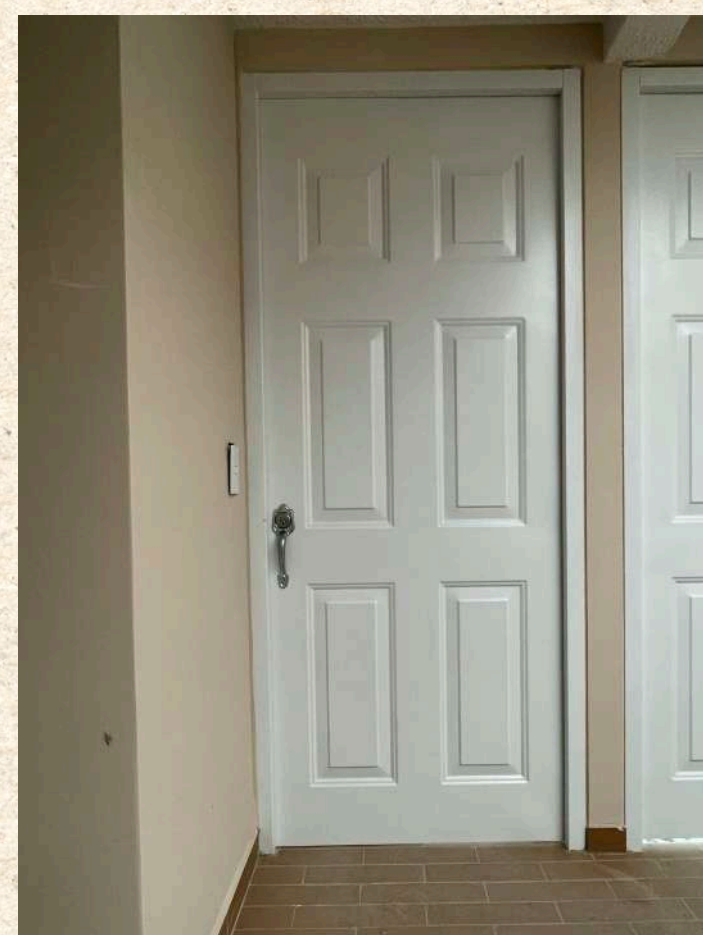


Imagen 31. Puerta y Marco Metálico



Imagen 32. Cerradura Puerta de Acceso

#### 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.

### 8.10 CARPINTERÍA EN MADERA

#### PUERTA DE BAÑO



Imagen 33. Puerta en Melamínico

Marco en melaminico, puerta de baño entamborada en melaminico 4mm,

#### 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 contruidos sobre una estructura de recebo y un acabado en adoquín de arcilla. Los corredores de puntos fijos presentan tableta Etrusca Sahara 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 sobre muro en mampostería, sistema de citofonía, baño y cocineta con mesón, poceta en acero inoxidable

Administración: Oficina de administración con baño privado.

Cuarto de empleados con baño privado.

Local comunal, con área disponible para adecuar un baño.

Salón comunal y de juegos: 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.

## 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/>



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

### 10.2 GARANTÍAS

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

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

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

### **10.2.1 GARANTÍA A LA ENTREGA**

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

Esto aplica a:

- Despichados, 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, despichados, 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.

- Sr 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 se 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](mailto:contactenos@elrosal-cundinamarca.gov.co)

Página Web: [www.elrosal-cundinamarca.gov.co](http://www.elrosal-cundinamarca.gov.co)

#### **Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de El Rosal S.A. E.S.P.**

Calle 9 # 5 – 44 Pasaje comercial Santa Ines

Teléfono móvil: 3203408825/ 3203439374/ 3203442697/ 3203463477

[www.elrosalsaesp.com.co](http://www.elrosalsaesp.com.co)

e-mail: [info@elrosalesp.com.co](mailto:info@elrosalesp.com.co)

Página Web: [www.elrosalsaesp.com.co/](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:comisariafamilia@elrosal-cundinamarca.gov.co)

**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  
Cel 3188015431