

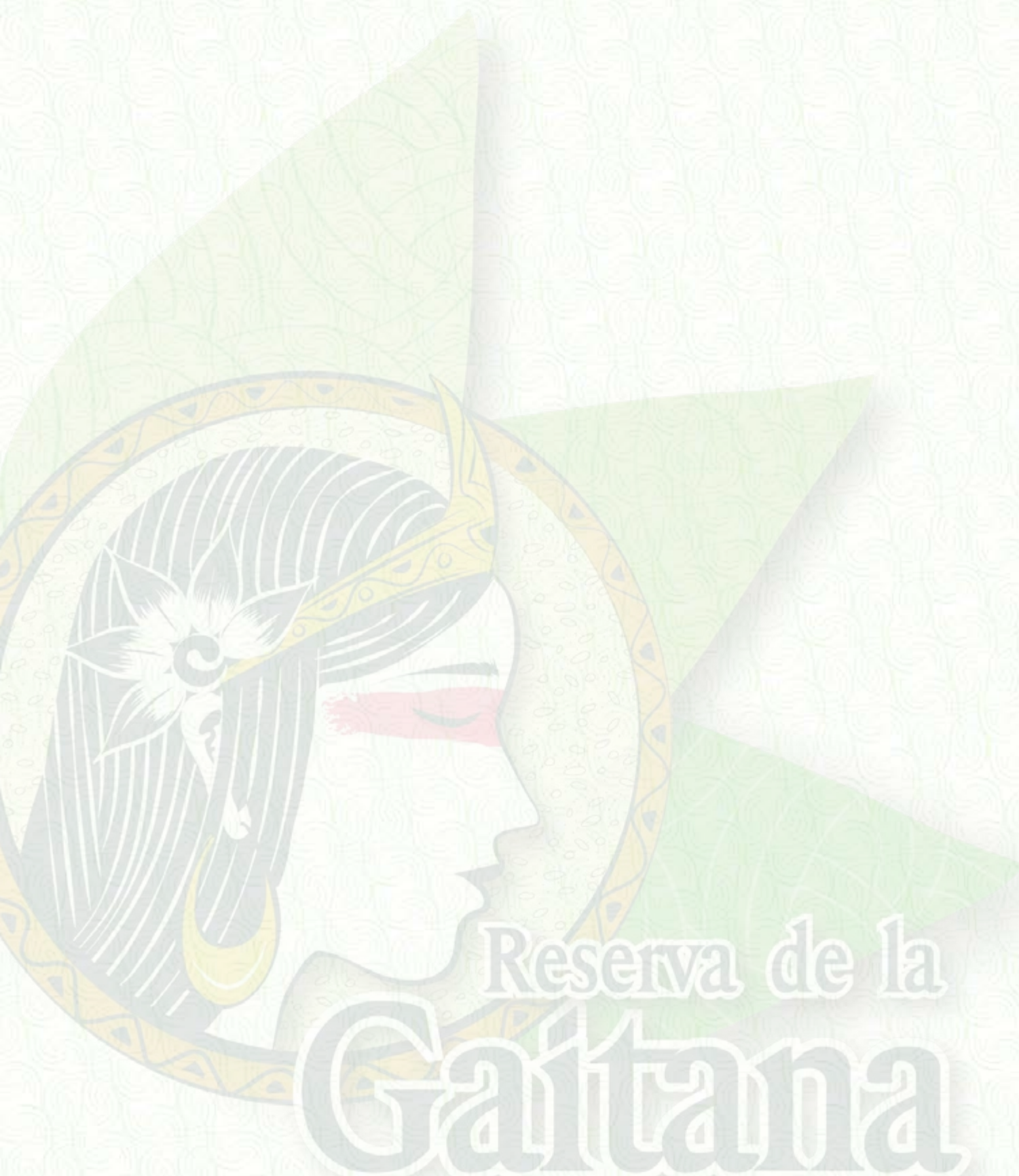
MANUAL DEL USUARIO

PROMUEVE Y CONSTRUYE



FIDUCIA





BIENVENIDOS A SU

CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA GAITANA P.H.

Nuestra intención es compartir este Manual que tiene como propósito darle a conocer las especificaciones de los materiales con que fue construida su vivienda y orientarle con las instrucciones de manejo y utilización de los diversos elementos que componen su apartamento. Además, detalla las medidas preventivas que le ayudarán a obtener el máximo bienestar y prolongación de la vida útil de su inmueble.

Junto con las recomendaciones del uso de su apartamento, le entregamos las principales indicaciones acerca del uso del edificio y los espacios comunes que usted dispone, de los cuales también es propietario en un porcentaje.

Esperamos que este manual sea de gran utilidad para cualquier consulta. Le invitamos a leerlo y ponerlo en práctica cada vez que lo considere necesario.

Si tiene alguna duda, con gusto la aclararemos en nuestro Departamento de Servicio al Cliente llamando al **3017481023 de lunes a Viernes de 8:00 a.m a 5:00 p.m**

Agradecemos la confianza que ha depositado cuando nos eligió en el momento de la compra de su vivienda. Valoramos que nos permita construir relaciones a largo plazo, motivados por los beneficios futuros que podamos brindarle como compañía constructora.




Somos una empresa reconocida con más de 38 años en el ejercicio de la construcción, tiempo con el cual se han desarrollado grandes proyectos a lo largo y ancho del territorio nacional, lo que hoy nos permite contar con el reconocimiento y posicionamiento en el campo de la construcción, y a la vez nos constituye como una verdadera opción de inversión y ejemplo de progreso.

UBICACIÓN

EL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA GAITANA P.H.

Etapa UNO (1)	72 Apartamentos.
Dirección	CALLE 4B # 26 – 50
Sector	GAITANA COLONIAL



SERVICIOS PÚBLICOS

PROVEEDORES DE SERVICIOS:

PROVEEDOR	LINEA RAPIDA	PAGINA WEB	TELÉFONOS
Alcanos de Colombia	164	www.alcanosesp.com	(8) 66 44 19 / 01 8000 91 88 08
GAS NATURAL			
ELECTROHUILA		www.electrohUILA.com.co	(8) 66 46 00 / 01 8000 952 115
ENERGÍA			
LAS CEIBAS	116	www.lasceibas.gov.co	(8) 63 14 44
ACUEDUCTO			

NOTA:

***"Las imágenes de este manual son una representación gráfica e ilustrativa que puede presentar variación en diseño y/o acabados con el producto final entregado" "Las relaciones jurídicas que surjan con ocasión de las publicaciones contenidas en el Manual del Usuario, entre los clientes adquirientes de unidades privadas dentro de los proyectos de construcción que desarrolla Construcciones CCH S.A.S. y las empresas que ofrecen sus productos o servicios en ese documento, es totalmente autónoma e independiente; por lo que, se informa que dicha relación no vincula en forma alguna a Construcciones CCH S.A.S., sociedad que en ningún caso será responsable por perjuicios sufridos en desarrollo de las mismas, especialmente por los derivados de la calidad de los productos o servicios contratados ni responderá por garantías contractuales o legales"

CAPITULO.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

COMPOSICIÓN GENERAL

El conjunto Residencial RESERVA DE LA GAITANA ETAPA I P.H., consta de 1 torre de 10 pisos, con 8 apartamentos por piso, y en el noveno (9) piso; consta de 8 apartamentos dúplex para un total de 72 apartamentos, Un punto fijo con dos ascensores y una escalera de emergencia.

El parqueadero de la Etapa I posee 72 estacionamientos distribuidos así: 7 estacionamientos comunes de uso exclusivo de algunos apartamentos, 24 estacionamientos para residentes, 11 estacionamientos para visitantes de los cuales 2 son para personas con condición de discapacidad, y 30 estacionamientos para motos.

Todos los parqueaderos están ubicados a nivel, en primer piso y son descubiertos.

El área social y administrativa consta de: Un amplio edificio de zonas sociales y administrativas con un área construida de 390,93m² que se compone de portería, sala de espera, amplio salón de uso múltiple con Balcones, terraza cubierta para el área de piscinas, área de Piscina de adultos y Piscina de niños con sus respectivos baños y duchas la cual entrara en funcionamiento con la entrega de las áreas comunes de la segunda etapa constructiva; El proyecto cuenta también con un tanque subterráneo de agua el cual abastece la demanda de los habitantes del mismo, cuenta con planta eléctrica la cual sule las necesidades de las áreas comunes del proyecto en caso de presentarse un fallo de luz general en la ciudad o el sector.

Cuenta también con cuarto de basuras el cual se encuentra alejado de las torres y de las áreas comunes para evitar malos olores y contaminación, pero de fácil acceso vehicular para permitir la recolección; cuenta con red contra incendios en las áreas comunes del proyecto las cuales nos garantizan la mayor seguridad y el cumplimiento de las normas.

De los ocho apartamentos de cada piso podríamos decir que gracias a la distribución de las torres y su excelente arquitectura todos son esquineros e iluminados y ventilados en su totalidad naturalmente, se cuenta con cuatro tipos de apartamentos del 1º al 8º piso apartamentos tipo 1 y tipo 2 con la misma área construida 61,39m² y con áreas privadas de 56,45m² y 56,24 m² respectivamente;

LOCALIZACIÓN:

El conjunto residencial RESERVA DE LA GAITANA – ETAPA 1, está ubicado en La Calle 4B N° 26-50 Barrio Gaitana Colonial y hace parte del desarrollo inmobiliario a construirse por etapas denominado RESERVA DE LA GAITANA.

VÍAS DE ACCESO:

Cuenta con importantes ejes viales como la carrera 15, calle 8, calle 4b y carrera 28.

El conjunto contará con vecinos de origen comercial, institucional, religioso y parques públicos como el parque Andino (Parque la Estación del Tren).

en el 9 y décimo piso cuatro apartamentos dúplex tipo 3 con área construida de 101,83 m² y con 89,43m² de área privada; y cuatro apartamentos tipo 4 con área construida de 102,79 m² y área privada de 90,98 m². Cada apartamento consta de salón comedor con balcón, cocina con área de ropas incluida, un espacio disponible el cual podrá usarse como tercera habitación ampliación de la sala comedor o estudio de acuerdo a la necesidad de cada familia, dos habitaciones la principal que está dotada con baño y con balcón, adicionalmente cuenta con un segundo baño para las alcobas y el área social, y los apartamentos de 9 piso adicionalmente tienen una alcoba matrimonial con baño, vestier, hall de acceso a terraza, un sanitario y un cuarto independiente de ropas. Los apartamentos de este proyecto se entregarán en obra gris para que cada familia coloque los acabados que mejor se ajusten a sus necesidades y a sus gustos.

El acceso peatonal al conjunto es controlado por la portería, ubicada en la calle 4BN^o26-50, la cual hace parte de las zonas comunes.

El acceso vehicular al conjunto se realiza sobre la carrera 26 con un acceso controlado.

La disponibilidad, el uso y el aprovechamiento de estas zonas se hará a través de las disposiciones y bajo la administración del conjunto Residencia Reserva de la Gaitana P.H. quien a su vez será la encargada de mantener en perfecto estado de cuidado y mantenimiento todas estas zonas.

ZONAS COMUNES

EL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA GAITANA ETAPA I P.H cuenta con zonas de recorridos peatonales que le permite al residente desplazarse cómodamente a cada área del conjunto. Parqueaderos de personas con movilidad reducida y visitantes, así como parqueaderos para residentes. La zona de portería está conformada por lobby, garita para vigilantes, casilleros, baños de vigilantes, cuarto técnico, cocineta, administración, salón social, y baños para dichas áreas.

De acuerdo con las especificaciones del proyecto, las zonas comunes tienen características especiales, que los copropietarios deben conocer para el apropiado uso y la convivencia que se requieren.

En el manual de zonas comunes se especifican las instalaciones, características, restricciones y cuidados que deben tenerse frente a las zonas comunes.

“Recordamos que está **TERMINANTE PROHIBIDO**; Demoler, regatear, hacer vanos o cualquier actividad que afecte la estructura de su vivienda. La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo-resistencia no solamente en su vivienda sino de los demás predios, caso en el cual la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad. Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición es su deber informar a la Constructora o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes”

CAPITULO.2 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

GENERALIDADES DEL PROYECTO

Las viviendas están construidas de acuerdo con los planos y especificaciones de diseño, que comprende estudio de suelos, arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios de gas y de red contra incendios.

Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad.

Se realizaron controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda, pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados de su uso inicial.

Todos los ajustes serán atendidos a la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual. Para solicitar estos arreglos es necesario hacerlo por escrito directamente en la oficina de administración del conjunto según el procedimiento. La constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias.

Durante el tiempo de garantía de su vivienda no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada o intervenida. En caso de presentarse la necesidad de alguna modificación, ésta deberá ser únicamente de carácter estético al interior de la vivienda (acabados de construcción) y que no involucre la demolición de ningún muro, puesto que tienen condición estructural y no pueden ser demolidos de manera parcial ni total.

ESTUDIO DE SUELOS:

El estudio de suelos fue realizado por Alfonso Uribe S y Cía S.A., acorde a la normatividad vigente; se realizaron apiques o perforaciones que alcanzaron profundidades, las cuales variaron según las cualidades y la normativa vigente bajo la superficie, cuyos resultados hace parte de la licencia de construcción del proyecto.



ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.

REDES Y URBANISMO EXTERNO

Las obras de urbanismo, vías, redes de acueducto, alcantarillado, gas natural, energía y comunicaciones fueron construidas por CONSTRUCCIONES CCH S.A.S ente urbanizador, de acuerdo con los planos y especificaciones aprobadas por las empresas de servicios públicos del Municipio y dando cumplimiento a la normatividad vigente, de tal manera que no podrán ser objeto de modificaciones sin el consentimiento de estas. En el evento de presentarse algún problema, deberá gestionarse su solución a través de la empresa del servicio público correspondiente.

SISTEMA ESTRUCTURAL

El edificio estructuralmente está construido bajo un sistema de muros de carga, los cuales se ejecutaron bajo el sistema constructivo industrializado, el cual cumple con los requisitos mínimos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

CIMENTACIÓN

El proyecto se realizó con base en los estudios geotécnicos y estructurales exigidos por la Curaduría Urbana para la aprobación de este tipo de construcciones.

La Cimentación está compuesta por concreto ciclópeo hasta alcanzar nivel portante del terreno determinado en diferentes dimensiones de profundidad según criterio del ingeniero de suelos en inspección visual durante obra, Viga corrida y Viga T invertida.

ESTRUCTURA

La estructura del edificio está definida como un sistema compuesto por losas y muros estructurales en concreto; este conjunto está diseñado para resistir esfuerzos verticales y horizontales según se describe en la definición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). Como los muros que constituyen la vivienda cumplen una función estructural; son completa y definitivamente inamovibles. Con lo anterior está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de modificación en los

espacios de los apartamentos y en especial en los muros que lo conforman.

Otros aspectos para tener en cuenta son:

- Las dilataciones que se presentaran entre muros, muros y losas, son propias del sistema constructivo, que se originan por los asentamientos del edificio y al comportamiento de los diferentes materiales. Esto quiere decir que estas fisuras no comprometen estructuralmente la edificación.



- Las placas de entrepiso son en concreto (no impermeabilizado) con un espesor de 0.10 m.
- Los concretos utilizados en los elementos estructurales son:

$F'c = 4000 \text{ PSI}$, para muros de 1ero a 4to piso.

$F'c = 3000 \text{ PSI}$, para muros de 5to piso a 9o piso.

$F'c = 3000 \text{ PSI}$, para losas.

Como cualquier otro tipo de estructura, la edificación presentará asentamientos, los cuales ocurrirán a través del tiempo, apareciendo fisuras en los muros y losas de entrepiso sin que esto implique riesgo estructural o deterioro de la vivienda, por lo tanto, es recomendable no aplicar acabados especiales durante los dos primeros años de uso.

Los muros del décimo (10) piso de la torre unos están construidos en estructura metálica, y la placa de entre piso es una placa aligerada de 30cm de espesor, los muros no estructurales están construidos en sistema liviano mezcla entre drywall y eterboard.

FACHADAS

Las fachadas fueron construidas en muro de concreto estructural espesor variable, de acuerdo al diseño estructural, la fachada del décimo pisos es estructura metálica y cerramiento en eterboard, para garantizar la impermeabilización de la misma se realizó tratamiento de juntas con material flexible y se aplicó frisado antes del acabado final, el cual es graniplas de acuerdo al color del diseño.

- Cada 6 meses se debe realizar una inspección y tratamiento preventivo el cual consiste en, realizar inspección visual y detectar posibles deterioros en las juntas de dilatación flexibles.
- Cada año se debe hacer el tratamiento correctivo que consiste en un lavado general de la fachada y posterior pintura (tipo coraza con producto que garanticen la impermeabilización).
- Cualquier modificación de fachada debe ser aprobada en la asamblea general de copropietarios.



- Es importante resaltar que no se permiten alteraciones en las fachadas, como cambios de ubicación de ventanas, tamaño de vanos, vanos nuevos y/o materiales o colores empleados en la fachada.

- Las fisuras que puedan aparecer en los muros, no necesariamente son indicio de fallas estructurales, generalmente, se deben a asentamientos de la estructura y cambios climáticos que afectan solo a los acabados de los muros., Tenga en cuenta que las garantías sobre fisuras o grietas aplican solo a los muros, no a los acabados realizados sobre éstos.

- Las fachadas son de los elementos constitutivos de las viviendas que más cuidados requieren, ya que ellas se encuentran totalmente expuestas a todos los factores climáticos y ambientales. Y, por lo tanto, sufren rápidamente deterioro si no se toman las medidas correctivas necesarias. Así, se ratifica que cada año se debe hacer un mantenimiento preventivo a las fachadas (lavado, impermeabilización y pintura) por parte de la administración del conjunto.

- Es importante inspeccionar la aparición de fisuras o grietas en los muros, especialmente, en las esquinas de los mismos, con el fin de proceder a sellarlas inmediatamente, y así evitar la degradación de los materiales y la posibilidad de ingreso de agua a través de ellas, produciendo humedades interiores.

CUBIERTA

El sistema de cubierta de la torre 1 es un sistema de cubierta mixto, el cual combinan placa maciza con cubierta liviana de la siguiente manera: la cubierta de los novenos pisos consiste en placa maciza impermeabilizada de 10 cm de espesor, la cual corresponde a las terrazas de los apartamentos dúplex, esta es una zona común de uso exclusivo de estos apartamentos, esta placa se fundió con concreto impermeabilizado y con microfibras para hacerlo resistente a las retracciones y contracciones causadas por el calor y la exposición directa al sol y al agua, evitando fisuras mayores que permitan filtraciones de agua al piso inmediatamente posterior, está afinada y enchapada con baldosa antideslizante y conserva las pendientes necesarias para la evacuación de las aguas lluvias hacia los bajantes planteados en el diseño hidrosanitario de la edificación. En el décimo piso, la cubierta es una cubierta liviana la cual consiste en tejas de PVC termo acústica de 12 mm de espesor soportada por un entramado realizado en estructura metálica.

El acceso a la cubierta es por el punto fijo, escaleras de gato que se encuentra en el piso noveno (9) por medio de escotilla. Este acceso debe ser realizado únicamente por personal idóneo y capacitado, el cual debe dar estricto cumplimiento a la normatividad vigente, en especial, todo lo relacionado con el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) el cual debe ser adelantado por la administración, por lo que el acceso a la misma debe permanecer restringido.

Evite que personal no experimentado, transite por las cubiertas, dado que puede romper o fisurar las canaletas, generando filtraciones futuras, reparaciones a cargo de la administración del conjunto y/o del propietario causante de la rotura de la cubierta.

Periódicamente, realice aseo en las canales, previendo que no se obstruyan las rejillas, pues esto puede generar un rebosamiento de las mismas en épocas de fuertes aguaceros o granizadas.



INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

Su vivienda dispone de una red de suministro de agua potable y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes, pero algunas griferías pueden requerir ajustes durante el uso inicial. En caso de ser necesario este procedimiento de calibración será efectuado por la constructora siguiendo el procedimiento de reparaciones locativas.

Para la red de suministro de cada apartamento se instaló tubería y accesorios en poli cloruro de vinilo (PVC).

El apartamento cuenta con red de suministro de agua fría;

La red de agua fría surte a todos los aparatos: Lavamanos, lavaplatos, lavadero, sanitarios, y lavadora.

Los materiales y tipos de tubería le garantizan que no habrá corrosión ni acumulación de sedimentos que reduzcan el diámetro interno de las mismas, por lo tanto, la presión será constante y sin futuros problemas de taponamientos.

Las posibles futuras modificaciones que consideren realizar en su vivienda deben ser coordinadas con la administración de forma que se mitigue al máximo las potenciales afectaciones a los otros inmuebles. De igual forma, se recomienda que cualquier intervención en las redes sea avalada por un profesional idóneo o preferiblemente con el diseñador hidrosanitario del edificio.

RED DE AGUAS RESIDUALES Y AGUAS LLUVIAS.

La red de aguas residuales incluye:

- Sifones y codos de recolección en cada punto del servicio (lavamanos, lavadero, sanitario, ducha, etc.)
- Bajantes de aguas residuales
- Bajantes de tuberías de ventilación principal
- Cajas de inspección a nivel de primer piso
- Entrega final al colector del alcantarillado

Las redes de aguas residuales comprenden todo el sistema de drenaje de las aguas residuales de las edificaciones y sus redes de ventilación. Son aguas residuales las que se van por el sistema de desagüe de los sanitarios, lavamanos, duchas, lavadoras, lavaderos, lavaplatos, desagües de pisos, entre otros.

Para la red de desagües tanto de aguas negras como de aguas lluvias se instaló tubería en P.V.C sanitaria. Para aguas negras (Bajantes en 4" y colectores en 6", 8" y 10") y aguas lluvias (Bajantes en 4" y colectores en 6" y 8") dichas redes están conectadas a pozos y cajas de inspección conectados a la red pública.

Las posibles futuras modificaciones que consideren realizar en su vivienda deben ser coordinadas con la administración de forma que se mitigue al máximo las potenciales afectaciones a los otros inmuebles. De igual forma, se recomienda que cualquier intervención en las redes sea avalada por un profesional idóneo o preferiblemente con el diseñador hidrosanitario del edificio.



Para el correcto funcionamiento de las redes de desagües.

En general, se puede decir, que el mantenimiento de las redes interiores de aguas lluvias y aguas residuales depende, en gran parte, del conocimiento y responsabilidad de todos los propietarios de los inmuebles y de la administración del conjunto, en las cuales, en primera instancia, está representado en el correcto uso que le den a todos y cada uno de los aparatos que están conectados con los desagües.

CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS

Estos elementos frecuentemente se obstruyen y producen humedades de difícil o complicada solución, en la mayoría de los casos. Con frecuente periodicidad se debe hacer limpieza de las canales de los techos, la cual consiste en revisar su correcto funcionamiento y en retirar de ellas los objetos que le puedan haber caído y que irían a depositarse en la bajante y, finalmente, llegan a obstruir el desagüe. No permita empalmes o cambios de dirección calentando las tuberías, exija el uso de accesorios cuya marca esté identificada claramente y que cumpla la norma ICONTEC del caso.

MEDIDORES DE AGUA

Son suministrados e instalados por personal especializado. Se encuentran localizados en cada piso, en la entrada a cada uno de los apartamentos, donde se indica el consumo del apartamento.

Verifique las lecturas de los recibos con la del medidor, así podrá comprobar siempre el consumo de su vivienda. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

REGISTROS

El suministro de agua fría del apartamento puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada que se encuentra en la caja de los medidores, los cuales están ubicados en cada piso.

La Copropiedad a través de la ADMINISTRACION deberá suscribir un contrato de mantenimiento preventivo del sistema de bombeo, con una empresa idónea, desde el momento mismo de ser conformado el Consejo de Administración.

INSTALACIONES PARA LAVADORA

En la zona de ropas encontrará el sitio para colocar la lavadora, con el punto disponible para que el propietario instale su lavadora.

EQUIPO HIDRONEUMÁTICO

Este equipo hace parte de las instalaciones especiales y está localizado en el cuarto de bombas, conectado a un tanque de reserva de agua. El almacenamiento es independiente para suministro de agua potable y para incendio.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

El equipo está compuesto por tres motobombas. Además, cuenta con tanque hidro acumulador.

Es un equipo totalmente automático que se activa en el momento en que la presión del agua disminuye, la primera bomba se prende y se nivela la presión y así sucesivamente. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y se realice mínimo cada tres meses, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

En caso de corte por parte del acueducto el agua del tanque de reserva alcanza para 24 horas de consumo racional.

SIFONES

Es imprescindible que al sifón se le de uso constante, pues su función principal además de desagüe, es evitar que olores molestos se devuelvan; un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de evaporación y deja en tránsito libre dichos olores. Reponga el agua perdida de los sellos en aquellos sifones que no se usen frecuentemente.

Es importante que los desechos que se pueden sedimentar como tierra, arcilla, arena, etc., se recojan y boten, pues estos se acumulan en el fondo del sifón y pueden llegar a obstruirlo.

Se recomienda realizar mantenimiento de los sellos hidráulicos de los sifones de los apartamentos y zonas comunes mínimo cada 15 días; las revisiones de operación de estos deben ser validados mínimo cada 2 meses y en época de lluvia mínimo cada semana, con el fin de advertir posibles taponamientos por materiales u objetos extraños que puedan ingresar al sistema e impedir el correcto desempeño. La operación y mantenimiento de este sistema es responsabilidad de la administración.

Para los sifones ubicados en los balcones y terrazas de apartamentos, es responsabilidad del residente realizar el mantenimiento de estos.

EQUIPO DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

En caso de emergencia se encuentran instalado un equipo contra incendio en el cuarto de bombas. Consta de una bomba principal centrífuga y una bomba jockey, se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente y se realice cada tres meses como mínimo, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante.

La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial Reserva de la Gaitana P.H Etapa 1.

GABINETES DE INCENDIO

Se instalaron Gabinetes TIPO II, se encuentran instalados e incrustados en las paredes tipo liviano en superboard de los puntos fijos en cada piso. Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos debe realizarse cada tres meses como mínimo y es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial Reserva de la Gaitana P.H Etapa 1.



INSTALACIONES DE GAS

SUMINISTRO

El edificio cuenta con dos matrices internas para el suministro de gas natural y los medidores serán instalados por personal de alcanos de Colombia, que cumple con todas las normas de Gas de alcanos de Colombia.

El sistema de gas cumple con los diseños y planos correspondientes, ejecutado y recibido a satisfacción por parte de la compañía Gas.

MEDIDORES DE GAS

Los medidores del servicio de gas natural se encuentran instalados en el punto fijo de cada piso frente al acceso a los apartamentos, Cada unidad de vivienda cuenta con su respectiva instalación y espacio para ubicar el medidor, los cuales deben ser calibrados e instalados por la empresa de gas Alcanos de Colombia, POR SOLICITUD DE CADA PROPIETARIO, por ende, cualquier reclamo por alguna anomalía en el equipo o la instalación de los medidores; debe presentarse mediante una solicitud emitida directamente a alcanos de Colombia para que ellos efectúen la revisión y el arreglo correspondiente. Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos como la adquisición y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante.

REGISTROS

La red de gas posee una válvula de corte que se encuentra antes del punto de la estufa. contiguo al medidor se encuentra otra válvula con registro que corta el flujo total de gas de cada apartamento.

GASODOMÉSTICOS

Se entrega la estufa de 4 puestos de marca GUI-NOVART, con su respectiva garantía, la cual será conectada al servicio de gas por el personal técnico de alcanos de Colombia, se recomienda al momento de requerir la instalación, esta sea realizada por personal idóneo.

REJILLAS Y SISTEMAS DE VENTILACIÓN

Cada apartamento cuenta con una (1) rejilla de ventilación ambiente para gas localizada en la ventana de zona de lavandería parte inferior del muro en cada uno de los pisos. Estas rejillas no se pueden obstruir, sellar o retirar, ya que en caso de alguna fuga de gas son estas las que permiten evacuar las emisiones de monóxido de Carbono e impiden el ahogamiento de sus habitantes. En caso de acumulación de polvo se recomienda instalar una malla tipo zaranda, malla mosquitero ó angeo.

INSTALACIONES ELECTRICAS Y COMUNICACIONES

GENERALIDADES

El conjunto cuenta con una red de media y baja tensión de propiedad de ELECTRO-HUILA, la cual se compone de dos transformadores de 75 KVA, y uno de 112.5 KVA y un sistema con los cuales se reparte y regula el fluido eléctrico para cada una de las viviendas, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de baja tensión diseñadas específicamente para cada caso.

El sistema eléctrico del conjunto ni de su vivienda están diseñados para soportar cargas de calentadores eléctricos, por lo tanto, en caso que usted como propietario instale un calentador eléctrico en su vivienda perderá automáticamente la garantía de las instalaciones eléctricas y el constructor y/o vendedor del Conjunto no asumirán responsabilidad alguna por daño en sus electrodomésticos.

El proyecto tiene instalado todos los equipos requeridos por ELECTRO-HUILA para un óptimo funcionamiento; en ocasiones pueden presentarse variaciones de voltaje, los cuales provienen de la red matriz de ELECTRO-HUILA y no son responsabilidad de la constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.

Las instalaciones eléctricas fueron ejecutadas de acuerdo con los reglamentos vigentes de las normas NTC2050 Código Eléctrico Colombiano y de Huila S.A.-E.S.P. y la normatividad del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE., a las cuales se ajustó el proyecto eléctrico.

SUMINISTRO

Las acometidas eléctricas, están hechas con tubería Conduit de policloruro de vinilo (PVC), y con los cables especificados por las diferentes empresas públicas.

CONTADORES DE ENERGÍA

Son suministrados por CONSTRUCCIONES CCH S.A.S, homologados por ELECTROHUILA e instalados por ELECTRICAS LAC. LTDA. contratista de Redes eléctricas principales.

Los medidores están ubicados en el primer piso de la torre 1 en la parte posterior al módulo de escaleras, e indican el consumo de energía del apartamento, además estos se localizan dentro de unos armarios diseñados especialmente para ellos. El acceso a estos armarios lo tiene únicamente la administración. La carga eléctrica establecida para cada vivienda está diseñada de acuerdo a la capacidad entregada por el prestador del servicio, por tal razón no se deben instalar aires acondicio-

nados adicionales a los pre establecidos ni duchas eléctricas ya que requieren mayor carga para su uso y en general, ningún tipo de aparato eléctrico de características superiores a la capacidad eléctrica entregada.

Cualquier reclamo por alguna anomalía en los medidores debe presentarse mediante una carta escrita directamente a la constructora para que ellos efectúen la revisión y el arreglo.

Es gestión del propietario validar el correcto funcionamiento de estos equipos y su trámite ante la entidad por cualquier novedad que considere relevante



Antes de proceder a instalar cualquier electrodoméstico o aparato eléctrico, verifique que su voltaje corresponda con el de la red, con el fin de evitar daños en los aparatos que, en la mayoría de las veces, son irreparables.

Cualquier anomalía que se presente en esta red, debe ser reparada por ELECTRO-HUILA, para lo cual acuda a la sección de DAÑOS ENERGÍA. Teléfono 038-8604100 y desde un teléfono fijo marcando 115.

APARATOS DE CONTROL

Cada apartamento dispone de un tablero general de circuitos en la zona de ingreso a la cocina, con seis circuitos usados y dos en reserva. Además, podrá encontrar debidamente marcados los automáticos o breakers que controlan los circuitos del apartamento.

NOTA: Para reparaciones en los diferentes circuitos del apartamento, si no tiene la seguridad absoluta de lo que está haciendo, por favor acuda a personal especializado

SALIDAS ELÉCTRICAS

Existe en su apartamento una serie de salidas eléctricas tales como: tomas, rosetas, interruptores sencillos y dobles; en todos los casos las tomas cuentan con un polo a tierra gracias a la malla a tierra del conjunto.

ILUMINACIÓN

En la vivienda, se ubicaron luminarias de acuerdo a las necesidades del espacio y cumpliendo con la norma RETIE.

SALIDA DE ANTENA TV

Se dejan instalados los ductos para comunicaciones, el propietario será quien solicite dicho servicio al proveedor de su preferencia. El apartamento cuenta con tres salidas de televisión (sólo ductería), una en alcoba principal, una en alcoba auxiliar y otra en sala comedor.

TELEVISIÓN POR CABLE

Debe ser contratado directamente por el propietario una vez exista autorización por parte del consejo de administración, debido a que en muchos casos esta instalación implica modificación e intervención de las zonas comunes.

CITOFONÍA

En la recepción se ha instalado una consola de citofonía digital marca FERMAX de última tecno-

logía la cual permite la comunicación privada a cada una de las unidades de vivienda y cuenta con batería de respaldo en caso de falta de energía para prevenir la desprogramación de la misma, en los apartamentos se instalaron citófonos marca FERMAX.

Este sistema se debe revisar por lo menos 1 vez al mes y cualquier modificación la debe hacer personal calificado y con experiencia en Citofonía.

PLANTA DE EMERGENCIA

Está localizada en el cuarto técnico. Planta Eléctrica marca EPRO modelo A100, importada con motor diésel marca CUMMINS potencia continua de 72 kw 90 kw, Generador AOSIF ensamblado en China con panel de control digital marca DSE y abastece las zonas comunes (equipo de presión, equipos de incendios, dos ascensores por interior y la iluminación de las escaleras de los puntos fijos, zonas comunes)



Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos y del cuarto donde están dispuestos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial.

ASCENSORES

Están instalados dos ascensores marca SCHINDLER en cada una de las torres, que va desde el piso 1 hasta el noveno piso, con una velocidad normal de 1,6 m/s), capacidad para siete personas (540 Kg.) luz de emergencia y operación simplex selectiva colectiva en ambos sentidos.

Se recomienda que el mantenimiento de estos equipos sea por parte de una empresa idónea y competente, de forma que se garantice en todo momento la continuidad de las garantías de los equipos por parte del fabricante. La operación y mantenimiento de estos equipos es responsabilidad de la administración, la cual inició desde el día de la primera entrega de inmuebles del conjunto residencial. Adicionalmente se recomienda realizar inspecciones cada quince días para ver si se requiere algún mantenimiento; sin embargo, deben tener proyectado un mantenimiento cada tres meses.

AIRE ACONDICIONADO

De acuerdo al diseño de carga eléctrica establecida, se entrega ductería para dos aires acondicionado a 220V ubicado en la alcoba principal y sala comedor. Bajo ninguna circunstancia, podrán ser instalados equipos adicionales ya que podrían causar daños en las instalaciones eléctricas de la vivienda.

Se recomienda que, al momento de realizar la instalación, se haga por la parte interna del apto con el fin de no afectar la fachada del edificio y mantener su estética.

Para la instalación, mantenimiento o cambio de las unidades que están a la intemperie, es necesario que sea realizado por profesional idóneo y experto, quien debe dar estricto cumplimiento a la



CAPITULO.3

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

ACABADOS INTERNOS DE MUROS Y PISOS

Los muros al interior de las viviendas son en concreto a la vista, es decir, no tienen acabado alguno; de igual manera los pisos tampoco tienen acabado, pues se entregan en concreto. Únicamente la cabina de la ducha tiene un acabado cerámico en pared y piso y el salpicadero de la cocina, como se detalla a continuación:

RECOMENDACIONES CUIDADO Y MANTENIMIENTO

Para la limpieza de este material cerámico se debe tener en cuenta preferiblemente no usar ácidos puros, ya que éstos pueden retirar la boquilla, siempre hacerlo con jabones suaves y cepillos de cerda suave, y no lavarlos con mangueras o baldes, con el fin de evitar humedades o deterioro en los muebles.

Se deben evitar golpes o rayones con elementos pesados o corto punzantes sobre la cerámica, tener la precaución cuando se vayan a hacer movimientos de elementos metálicos, no arrastrarlos, sino transportarlos levantados y descargarlos suavemente en el sitio seleccionado, con el fin de evitar rayones en la cerámica de piso y pared de duchas.

Si se llegan a presentar, por cualquier motivo, dilataciones entre las tabletas de cerámica y el mortero de empate entre éstas, se debe proceder a repararlas inmediatamente.

ACABADOS DE PISOS ENCHAPE CERÁMICO.

Recuerde que el acabado del piso de su vivienda es en concreto, el cual es un material resistente pero no impermeable, por lo tanto se le recomienda no lavar el piso con agua porque ésta puede filtrar hacia los pisos inferiores; de igual manera al lavar la ropa, no ponerla a escurrir ya que el agua que

caiga sobre el piso en concreto también podría filtrarse a los pisos inferiores. Como se mencionó anteriormente, la cabina de la ducha se entrega enchapada. Para el área de las cabinas de duchas, se impermeabilizaron los pisos y muros con Sika-mortero impermeable, que es un recubrimiento impermeable cementoso.

RECUERDE:

Para apartamentos con dos baños, solo se entrega enchapada la cabina de la ducha del baño social, a cargo del propietario lo correspondiente al otro baño.

Si el propietario decide instalar en sus pisos un acabado duro, del tipo cerámica, porcelana, mármol, o similar, deberá tener en cuenta la anterior situación, las precauciones constructivas que sean del caso para que dichas fisuras no se trasladen al acabado instalado. En este caso es recomendable usar formatos no muy grandes, dado a que los mismos son más susceptibles a fisurarse.



MUROS Y PLACAS

Como característica del sistema estructural no debe demoler, regatear, hacer vanos y en fin cualquier actividad que afecte los elementos estructurales como vigas, columnas, muros y placas de su vivienda, cada uno de ellos hace parte fundamental de la estructura. La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo-resistencia no solamente de su vivienda sino de toda la edificación, en este caso la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las unidades residenciales.

Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición, debe informar a la Administración o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

Por el sistema constructivo utilizado, las placas y los muros pueden presentar ondulaciones en su acabado final.



En los muros macizos se debe utilizar chazos para la fijación de tornillos y ganchos.

Para superficies en drywall se recomienda utilizar chazos expansibles especiales para este sistema constructivo, no instalar objetos de mucho peso ya que no están diseñados para soportar, se debe fijar los elementos en las áreas de apoyo, como perfiles.

se debe utilizar taladro, y en muros de concreto utilice brocas de tungsteno. Proteja los filos de los muros con esquineros para evitar daños en los trasteos, o por adecuaciones que requiera hacer.

FISURAS

Antes de realizar cualquier perforación sobre una superficie consulte los planos de las instalaciones del proyecto que reposan en las oficinas de la administración, para evitar causar daños en su unidad de vivienda o en las unidades vecinas

Las viviendas están formadas por materiales que tienen una dinámica propia que, en general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos. Esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de un inmueble, sin que esto implique un riesgo para la estructura, ocurrirá a través del tiempo, y comienza a evidenciarse con la aparición de fisuras superficiales en los muros y placas de entepiso.

Uno de estos fenómenos son las fisuras superficiales, las cuales suelen aparecer en las viviendas.

Se califican de normales cuando son producto de:

- La retracción del fraguado en el hormigón y en los morteros.
- Movimientos sísmicos muchas veces no perceptibles.
- Cambios de volumen por variaciones de temperatura y humedad.

Esto afecta principalmente a: uniones entre placas y elementos de distintos materiales, que tienen diferente grado y velocidad de dilatación o contrac-

ción tales como: prefabricados, cielo raso, uniones de elementos de madera como marcos de puerta, etc. Para solucionar esto, es que en ocasiones se proyectan dilataciones que encausan y/o esconden estas fisuras.

Que esto ocurra no debe ser motivo de alarma, ya que es un hecho común e inevitable. Estas fisuras NO representan ningún daño estructural. El mantenimiento de dichas juntas, es de responsabilidad del propietario y se puede hacer con algún compuesto, pasta o algún tipo de silicona estructural. (Recomendamos la revisión periódica de las juntas, al menos dos veces al año)

La aparición de fisuras o fallas superficiales es un hecho común que está previsto que ocurra, y desaparecerán con el repintado que el propietario debe realizar anualmente como parte del mantenimiento de su inmueble (en el momento que haya decidido pintar). En resumen, se debe esperar como mínimo dos años para verificar que no se producirán más fisuras, para luego proceder al resane con masillas elásticas y al repintado de los muros o techos.

Durante los dos primeros años de uso del apartamento no es recomendable poner acabados especiales como estucos venecianos.

TRATAMIENTO DE FISURAS

La Constructora adelantará un tratamiento de fisuras en las zonas comunes a los 24 meses de entregados los inmuebles; después, este mantenimiento lo debe realizar la administración.

MANTENIMIENTO

A continuación, se describe el proceso para realizar la reparación de fisuras.

Cuando se presenten las fisuras, deben abrirse con una espátula 2 a 3 mm de espesor y profundidad. Aplicar una pasta flexible, Lijar y pintar todo el muro.

HUMEDAD Y CONDENSACIÓN. (VENTILACIÓN- FILTRACIÓN- CONDENSACIÓN)

En la construcción de las viviendas se han utilizado diferentes materiales. Al inicio de la construcción estos elementos quedan saturados de agua. Esta humedad demora largo tiempo en eliminarse totalmente, ya que al igual que no permiten el ingreso de agua, tampoco es fácil que salga la humedad interna. Para ayudar a la eliminación de la humedad se recomienda ventilar diariamente y en forma generosa el apartamento.

El aire en el interior de una vivienda contiene normalmente más humedad que en el exterior; A la humedad natural que contiene el aire exterior que penetra en una construcción habitacional debe sumarse la humedad que aportan las actividades propias de sus moradores, Ejemplo; cocinar, el vapor de la ducha, lavado y secado de ropa.

El ejemplo más claro de condensación se evidencia en el empañamiento de los vidrios, pero igual

fenómeno puede ocurrir si el aire saturado se encuentra directamente con carpinterías metálicas, tuberías, muros de fachada o placas de cubierta a baja temperatura.

Cuando el aire encuentra una superficie fría, como puede ser el vidrio de una ventana su temperatura desciende y el vapor excedente se vuelve a convertir en agua, depositándose en diminutas gotas sobre la superficie fría. El agua de la "condensa-

ción", presente en su vivienda, puede además ser un elemento dañino que torna el ambiente poco agradable, y además suelta las pinturas, ya que la humedad reblandece el pegamento en la zona de las uniones infiltrándose, principalmente en las noches.

Consecuencias de esta condensación son las manchas y formación de hongos y microorganismos que se van alojando en las vías respiratorias, Este problema no se debe a una mala construcción o diseño. Generalmente se produce por el uso de la vivienda y prácticas de ventilación poco adecuadas. La ventilación favorece además la eliminación de olores desagradables (encierro) y facilita la buena conservación de pintura, pisos, etc.



Precaución

- No obstruir, sellar o retirar los sistemas de ventilación instalados en la vivienda, como son rejillas, celosías, se recomienda abrir las ventanas, para renovar el aire en especial en los baños después de utilizar la ducha y en la cocina durante la preparación de alimentos.
- Secar ropa en el área destinada para tal fin. No secar ropa en el interior de su vivienda. No regar en exceso las plantas del interior de su vivienda.
- Evitar poner a calentar agua por tiempos prolongados, debido a que esto origina humedad en el techo: en todo caso, no olvidar secar con un trapo la humedad y el vapor, así como ventilarlo adecuadamente.
- Permitir el ingreso del sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias.
- Recordar que los hongos aparecen cuando tienen el ambiente propicio: humedad, oscuridad y polvo.

FILTRACIONES POR CUBIERTA

MANTENIMIENTO

Debe ser solicitado por los propietarios y ejecutado por la administración del conjunto, aproximadamente cada seis meses con personal calificado.

Se recomienda realizar un aseo y mantenimiento cada tres (3) meses a las cubiertas de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las canales y bajantes, causando problemas de humedad en los pisos inferiores o posibles inundaciones. En épocas de lluvia, se recomienda realizar el mantenimiento y aseo cada semana, como precaución para la correcta operación del sistema de evacuación de aguas lluvias.

Revisar, y reparar la impermeabilización la cual se puede afectar por la temperatura ambiental y la

temperatura de la superficie que esté en contacto con el aire.

Para el sistema de impermeabilización instalado en la cubierta es necesario realizar un mantenimiento preventivo, el cual consta especialmente de revisar los sellos perimetrales, flanches y juntas del sistema, para validar su correcto funcionamiento. Estas revisiones deben ser realizadas bimensualmente, para lo cual es importante dejar el debido registro.

Como ya se ha mencionado, las estructuras presentan ajustes en el tiempo, principalmente debido al efecto Consolidación-Suelo por el peso de la edificación nueva, que genera deformaciones en la estructura y por los eventos sísmicos, alguno de los cuales los sentimos y otros son imperceptibles.

FILTRACIONES POR VENTANA

Revisar permanentemente que las ventanas y puertas tengan las perforaciones para evacuación de agua sin ningún tipo de obstrucción.

En épocas de invierno se recomienda, posterior a cada evento de lluvia, secar con un paño, la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

Revisar los sellos de silicona en el perfil de la ventana que se encuentre en perfectas condiciones, actividad que debe realizarse semestralmente.

Se deben mantener limpios los perfiles inferiores para no dañar las correderas.

Estos movimientos "ajustan" los diferentes elementos de la estructura y pueden modificar sutilmente las condiciones de entrega del inmueble, motivo por el cual recomendamos realizar el mantenimiento periódico a las cubiertas y los sistemas de impermeabilización instalados en su inmueble.

Estos mantenimientos preventivos deben realizarse con una periodicidad de 3 meses mínimo y debe conservarse el registro de los mismos, este debe ser realizado y certificado por personal idóneo o empresa calificada. de igual manera los mantenimientos correctivos deben realizarse con una periodicidad mínima de 6 meses, este debe ser realizado y certificado por personal idóneo o empresa calificada y deben conservarse los registros de los mismos.

Lubricar, bisagras y cerradura con WD-40, o un producto de similares características, para su mejor funcionamiento. Limpie bien el exceso de lubricante y no permita que chorree por el marco, con esto evitará ensuciar y deteriorar la pintura.

Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura. Para los vidrios utilice vinagre y agua o un limpiavidrios.

Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poco mantenimiento, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, ocasionalmente es necesario apretar tornillos y aceitar los mecanismos.

CARPINTERÍA DE MADERA

PUERTAS DE COMUNICACIÓN

La puerta del baño social es en madera ENTAMBORADA TRIPEX, cerradura de pomo Nuovo (VERA) en acero inoxidable, El marco de la puerta es metálico, (HIERRO) acabado con pintura esmalte blanca.



MANTENIMIENTO

Es importante que el aseo de las puertas no se haga con líquidos ácidos ni disolventes como varsol, thinner, gasolina, etc. Su limpieza puede hacerse simplemente con una bayetilla ligeramente húmeda.

Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.

Cerrajería

En la puerta de acceso principal la cerrajería es con manija y llave. En las puertas interiores es tipo bola.

MANTENIMIENTO

Se recomienda limpiar la cerrajería solamente con paño húmedo, no utilizando productos ni elementos abrasivos como escobillas metálicas o paños con fibras metálicas. No utilizar tampoco productos para pulir metales ni thinner, ya que son muy fuertes y corrosivos.

- No adherir pegamentos o cintas adhesivas a la superficie de la cerrajería ya que podría dañar la película de acabado de las mismas.
- Las cerraduras interiores de baños y puertas de paso no requieren de una llave cuando está bloqueada la perilla exterior, se pueden abrir fácilmente.
- Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, puede utilizar aerosoles o siliconas del tipo que se utilizan en los automóviles.

CARPINTERÍA METALICA - VENTANAS - VIDRIOS - ESPEJOS Y PUERTA

- Acabado de la perfilaría ALUMINIO EXTRUIDO TEMPLADO CRUDO
- Sellos verticales y horizontales con felpa de fibra de polipropileno de alta eficacia disminuyendo la entrada de aire y agua; acristalamiento con empaquetadura EPDM en las naves y fijos en ventanas con PVC (Ventanería totalmente hermética).
- Rodamientos con carcasa de Nylon garantizados para 8.000 ciclos de funcionamiento bajo condiciones normales de uso (Desplazamientos suaves y silenciosos de las naves).
- Cierres de impacto en ventanas y puertas ventanas garantizadas para 8000 ciclos de fun-

cionamiento bajo condiciones normales de uso (permiten un suave manejo al abrir y cerrar las ventanas).

- Rieles inferiores con mayor ángulo de inclinación que los sistemas tradicionales (Mejor evacuación de líquidos). En puertas ventanas correderas.

- Todas las ventanas llevan un sellante e impermeabilizante de emulsión asfáltica de altos solidos (K-89) en las juntas inferiores vertical vs horizontal de los marcos, evitando así la entrada de líquidos hacia muro desde la ventana.

- Vidrio control solar bronce claro 4mm (Vidrio Andino).

VENTANERÍA

Se suministró silicona tipo curado neutro (se debe conservar esta especificación para evitar el deterioro de sus elementos) para el sellamiento perimetral contra los muros, teniendo cuidado de no permitir el paso de agua hacia el interior y aplicando un cordón de por lo menos 3 mm de espesor.

Las ventanas en especial las de mayor tamaño, deberán accionarse desde la manija y no a través del perfil metálico, ya que se podrían desempaquetar los vidrios.

No se deben usar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.

En los espejos se debe tener especial cuidado evitando la penetración de agua y limpiadores por detrás, ya que puede dañar el material reflectivo en forma permanente.

PUERTA PRINCIPAL

Puerta Metálica entamborada HIE 86 a C 22. Calibre 22. Marco Metálico sin luceta M8 C. 20 Calibre 20. Chapa Vera V- F6N 3 Machos Dilatación INDUMA X1 ballestas HD. Manija Escudo Imperio. Pintura Electroestática Negra. TP3 Tope para puerta ZINC..

La puerta principal debe ser limpiada con paño húmedo y posteriormente pasar un paño seco. Evitar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.

MANTENIMIENTO

- La parte exterior de las ventanas está sellada con silicona especial para exterior, cuando se realice el aseo, se debe tener cuidado de no levantarla.
- La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada tri-

mestre, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente.

- Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios, rieles y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de las naves.
- La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, thinner, varsol, alcohol etc.
- Lubricar los rieles periódicamente con silicona en aerosol o vaselina para facilitar el deslizamiento de las naves. Después de bañarse abra las ventanas y seque el espejo para evitar que la humedad deteriore el acabado.
- Ocasionalmente aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.



ACABADOS PORCELANA SANITARIA — GRIFERÍA - ESPEJOS

Elementos que la componen: sanitarios, lavamanos, incrustaciones y grifería.



COMBO SANITARIO

Asiento fantasia 9507blanco alfa

Taza campeón blanco 4262-1 alfa

Lavamanos shelby blanco 5710-1 alfa

Tanque campeón plus blanco 2238 alfa

Accesorios baño 3piez cs41301ba blanco alfa

En la Habitación principal, con posibilidad de un baño adicional no se entrega mezclador, ni aparatos sanitarios: este será a cargo del propietario.

ACABADOS DE MESONES Y ENCHAPES CERAMICOS

ACERO INOXIDABLE.

El mesón de la cocina es en acero inoxidable con 2 funciones: lavado y zona de trabajo con declive para escurrir el agua a la poceta.

PRECAUCIÓN

No corte ni pique alimentos directamente sobre la superficie, utilice una tabla picadora de madera o plástica. Aunque el material tiene buena resistencia al calor, no ponga sobre la superficie ollas recién salidas del fogón, se recomienda el uso de una tabla o vidrio refractaria para realizar dicha actividad.

Proteja con cartones o plástico durante procesos de modificación o reparación cerca de los mesones.

MANTENIMIENTO

Para el aseo diario, utilice un trapo o esponja húmeda, con un jabón neutro, después se debe limpiar con un paño seco.

CERÁMICAS BALDOSAS

PRECAUCIÓN

No dejar caer pesos excesivos ni objetos puntiagudos sobre las tabletas, se pueden rayar o desportillar y su remplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.

En la instalación de los pisos cerámicos por parte del propietario, como en el uso de la vivienda se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores. No utilice ácidos ni cloro para el lavado de enchapes en los baños, estos, aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento de la boquilla.

MANTENIMIENTO

El aseo en las baldosas se debe hacer con un limpiador neutro y un buen enjuague; para finalizar seque la superficie hasta dejarla reluciente, esto se hace dos veces por semana durante el primer mes en los enchapes recién instalados, posteriormente todo lo que se necesita es barrerse a diario y brillarse con un trapo húmedo. No es necesaria la aplicación de cera, ya que sólo con la limpieza se mantiene el brillo natural.

Se debe re emboquillar el enchape por lo menos cada año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores.

Remueva diariamente el polvo con paños o trapeadores limpios para evitar el percudido de la boquilla.



Nota: Si usted enchapa algunas áreas de la vivienda se recomienda guardar una cantidad prudencial del material utilizado para poder remplazar las tabletas que se puedan llegar a fisurar a causa del asentamiento normal, teniendo en cuenta las diferencias de colores y tamaños que se presentan en los diferentes lotes de producción.

LAVADERO

Evite la colocación de objetos calientes sobre su superficie, ya que puede modificar fácilmente su color por degradación pigmentaria.

Evite golpes cortantes que puedan saltar el acabado incorporado. No utilice ácidos ni soluciones químicas por tiempo estacionario, ya que estos atacarían el acabado del producto.

Se deben retirar los residuos del cemento o yeso con suficiente agua, debido a que la exposición por largos períodos de Tiempo o soluciones de cemento (Lechada o Mortero) o ácidos para limpieza (Muriático), pueden producir decoloraciones en la superficie de la pieza.

MANEJO DE RESIDUOS DE OBRA POR ADECUACIONES DE PROPIETARIOS

Cada propietario será responsable por la disposición final de los residuos generados en la adecuación de su vivienda

Está totalmente prohibido, botar dicho material en las áreas correspondientes a espacios públicos y lotes urbanizables sin ocupar del Conjunto Residencial Reserva de la Gaitana Etapa 1 y en general, de

la ciudad ya que esto responde a un requerimiento normativo de la entidad reguladora.

La disposición final de este tipo de material, será responsabilidad total del propietario del inmueble quien será acreedor de sanciones y multas por su incumplimiento.

CAPITULO.4 GARANTÍAS

MANUAL DE GARANTÍAS.

La conservación de su vivienda depende del cuidado preventivo y mantenimiento que le haga a la misma. Los materiales utilizados en su construcción son de alta calidad y los sistemas que la componen -hidráulicos, sanitarios, eléctricos — fueron debidamente probados antes de serle entregada su vivienda. El cuidado y buen uso de los mismos garantizará su conservación y buen funcionamiento.

Sin embargo, dadas las características de la misma y el sinnúmero de personas y materiales que participan en el proceso constructivo, pueden presentarse algunas observaciones normales en las construcciones nuevas, las cuales estaremos dispuestos a subsanar, si estas ocurrieren dentro de los plazos establecidos a continuación, establecidos por ley, plazos que empiezan a correr desde la entrega de la vivienda al propietario y no a partir del momento en que la ocupé. Ver tabla de garantías.

ACTIVIDAD	OBSERVACIÓN	DURACIÓN
Ventanera y puertas	Ventanera y puertas	Un mes
Hidráulico	Cierre y funcionamiento	Tres meses
Sanitario	Goteo y descarga	Tres meses
Red eléctrica	interruptores y funcionamiento	Tres meses
Cubiertas	Goterías	Seis meses
Humedad	Filtraciones en muros Ventanas e instalaciones	Doce meses
Fisuras	Se atenderán solicitudes entre los días 9 y 12 de cada mes, únicamente y por una sola vez luego de la fecha de entrega del inmueble, a los materiales con cuales fue entregada la vivienda	Veinticuatro meses

Se debe atender toda solicitud correspondiente a fallo en producto, siempre y cuando se encuentre en las mismas condiciones de entrega, la cual debe ser re direccionada al proveedor.

A LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE

En el momento de la entrega se atenderán con el personal de la constructora, las fallas que se pudieren presentar en materiales, como roturas o mal funcionamiento. Si al momento de recibir el inmueble no figuran en el Acta de Entrega los siguientes detalles no se dará garantía por:

✓ Puertas.

- ✓ Carpintería metálica: acabado de barandas y ventanera en general.
- ✓ Carpintería madera: acabado de puertas.
- ✓ Pisos cabina ducha. Enchapes pared en cabina ducha y salpicadero de cocina.
- ✓ Aparatos sanitarios, lavamanos e incrustaciones.
- ✓ Vidrios y espejos.
- ✓ Interruptores y tomas.
- ✓ Griferías.
- ✓ Productos rotos o en mal estado.

LA GARANTÍA NO COMPRENDE LOS SIGUIENTES RECLAMOS:

** Averías por reformas que alteren el funcionamiento de los sistemas: estructural, sanitario, hidráulico, eléctrico o la impermeabilización de la cubierta y/o fachada.

** De igual forma, reparaciones y ajustes de servicios ocasionados por modificaciones, alteraciones o reparaciones mal realizadas por el propietario o por terceras personas. Señor propietario, cerciórese de que el daño que reporta es un defecto de construcción y que no es debido al mal uso del inmueble o de sus componentes.

RECOMENDACIONES DE REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE UNIDADES DE VIVIENDA Y ZONAS COMUNES

Las recomendaciones de mantenimiento acá descritas son una sugerencia, en ningún caso compromete al constructor o al vendedor por los daños causados como consecuencia de la omisión de la Administración y/o el propietario al realizar las verificaciones y mantenimientos sugeridos, desde que se hace entrega del inmueble y las zonas comunes esenciales y no esenciales para su correcto uso y mantenimiento.

ÍTEM	TIPO DE MANTENIMIENTO	PERIODICIDAD
Cubierta	Revisar, limpiar y reponer cuando sea necesario	Cada seis meses y/o según cambios climáticos
Canales y bajantes	Revisar y limpiar	Cada seis meses o cada vez que se requiera
Rieles de ventanería	Revisar y limpiar	Cada seis meses
Sifones de lavamanos y lavaplatos	Revisar y limpiar	Cada mes
Rejillas de ventilación	Revisar y limpiar	Cada mes
Bisagras y chapas	Revisar y ajustar	Cada seis meses
Grifos	Revisar filtros	Cada tres meses
Carpintería metálica	Pintar	Cada dos años
Carpintería en madera	Revisar, ajustar y lubricar	Cada tres meses o cada vez que se requiera
Aparatos sanitarios	Revisar	Cada seis meses
Ventanería	Revisar y poner silicona	Cada tres meses o cada vez que se deteriore
Fachadas	Revisar, lavar e impermeabilizar nuevamente	Cada año o cada vez que se requiera

PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS

Si llegare a encontrar cualquier observación que requiera atención (no anotada en el momento de recibir el inmueble), realice el siguiente proceso:

- Formalice su solicitud: reporte por escrito el daño mediante el formato diligenciado entregado para tal fin, donde se autorizará una revisión y se ordenará la reparación de acuerdo con el orden en que se reciben las mismas, para solucionar satisfactoriamente su reclamación, si llegare a aplicar.
- Dicho reporte siempre debe ser por escrito, tanto por medio de una carta o diligenciando el formato preestablecido.
- Radicación de la solicitud: Dicha solicitud debe radicarse en la **administración del conjunto** y renviada al correo **Postventasrg@gmail.com**, y el funcionario de la Constructora o persona encargada hará el seguimiento a la atención y respuesta de la solicitud.
- **Contacto:** se le contactará dentro de los primeros 3 días luego de recibir su solicitud con el fin de analizarla y agendar una cita de verificación.
- **Programación:** se procederá luego del contacto a agendar una visita en los siguientes 10 días donde un profesional de postventas mirará las consecuencias y definirá si la postventa aplica o no.
- **Comunicación:** si no Aplica se le informará por escrito la observación.
- **Ejecución:** si Aplica la atención se agendará una visita con el personal especializado para realizar la corrección necesaria.
- **Cierre:** luego de ser ejecutada y recibida por usted a satisfacción se realizará el cierre de la atención en el formato.

Es importante también anotar que todo detalle que observe en las zonas comunes, debe informarlo a la administración y ésta a su vez se encarga de enviar carta a la constructora, para que con el profesional a cargo verifique su aplicabilidad y programe los trabajos de ser necesarios.

Recomendación importante

En caso que usted no pueda atender personalmente las visitas programadas por la constructora para la realización de los trabajos, delegue a una persona adulta de confianza para que atienda a los funcionarios de la constructora.

Algunos de los ajustes y dudas que tengan podrán ser resueltos por usted consultando las recomendaciones del presente manual.

GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA CONSTRUCTORA

Debido a la complejidad del proceso de construcción, es normal que, durante los primeros meses de habitarla, se requiera de ajustes menores.

Se establecen Garantías de conformidad con lo establecido en la ley.

GARANTÍA POR 1 AÑO (UNO) EN LOS ACABADOS DE SU INMUEBLE.

Esta garantía cubre los elementos que presenten mal funcionamiento o desgaste, inusual aun teniendo el uso adecuado. Se deben seguir las recomendaciones citadas en el capítulo tres (3) Uso y mantenimiento del presente manual de usuario.

ESTA GARANTÍA CUBRE:

1. Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica.
2. Daños en empaques de grifería metálica.
3. Daños en empaques de grifería en general.
4. Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
5. Humedades en pisos, muros y cubierta
6. Daños en desagües interiores.
7. Escapes en tuberías internas.
8. Defectos en la red eléctrica interna.
9. Defectos en la instalación de materiales de pisos (enchapes).
1. Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias
2. Fisuras y dilataciones por asentamiento.

TRATAMIENTO DE FISURAS

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura en las zonas comunes.

Para las zonas privadas, Usted deberá tener presente que estas son responsabilidad del propietario.

Acabados instalados por su propietario, sobre muros y placas, como estuco veneciano, enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general todo aquello que haya sido susceptible de modificación, NO los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario. En caso de realizarse, el tratamiento antes mencionado, sobre lo que haya sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa intervenida.

Únicamente se repararán los muros y placas donde se encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura del inmueble por parte de la constructora.

A los 24 meses el residente de posventa le enviará un comunicado informando la fecha para realizar el tratamiento de fisuras.



MANTENIMIENTO PERIÓDICO

Debido al gran número de materiales, partes y piezas que componen su unidad inmobiliaria es muy difícil abarcar cada una de ellas en detalle. En este manual se han incluido sólo aquellos que son más comunes o de mayor importancia. Para instrucciones detalladas sobre algún elemento en particular, refiérase siempre a la literatura del fabricante.

Si alguna de las recomendaciones contenidas en este manual entra en conflicto con lo establecido por el fabricante, deben primar las recomendaciones de este último, por ser de aplicación particular al material instalado.

Para que su unidad inmobiliaria se conserve adecuadamente, requiere de cuidado y mantenimiento periódico desde el primer día de uso. El principal y único responsable de esto es usted; cuanto más tiempo y recursos invierta en mantener su unidad inmobiliaria, más tiempo se conservará en óptimas condiciones.

Recomendamos dejar archivo de todos los mantenimientos realizados a cada uno de los componentes de su inmueble, en el cual se pueda identificar la fecha de ejecución, tipo de actividad realizada,

personal quien lo ejecuta, repuestos empleados, productos utilizados y toda aquella información relevante que le permita dejar trazabilidad de su mantenimiento.

Es responsabilidad de cada Propietario realizar el debido seguimiento a la administración en cuanto a la gestión de mantenimientos necesarios de la copropiedad, y que esta realice la debida gestión con la periodicidad, intensidad y calidad requerida

PERDIDA DE GARANTÍAS

No se responde por daño u omisiones por parte del propietario, por mal manejo y desatención de las recomendaciones generales en el cuidado y mantenimiento de los bienes. Contenidas en el manual de usuario.

Las modificaciones, adecuaciones y/o remodelaciones realizadas en su inmueble que alteren el estado inicial de los acabados ofrecidos, correrán por cuenta del propietario, Tales como modificaciones eléctricas, Hidrosanitarias y el cambio de los acabados como pisos y enchapes.

SIN GARANTÍA

No se dará garantía para los siguientes elementos cuya apariencia y funcionamiento sean correctos en el momento de la entrega del inmueble, de tal manera que no hayan dado lugar a observaciones especiales:

En todas las viviendas:

Aparatos eléctricos: tomas, rosetas, interruptores, timbre, etc.
Vidrios y espejos.
Materiales de enchape y rejillas en pisos y muros.
Lavaplatos.
Lavadero en polipropileno. Aparatos y porcelana sanitaria. Grifería.
Mesones de cocina. Carpintería de madera.
Carpintería metálica: ventanearía y puerta de acceso.
Cerraduras.

La constructora, no responderá por los daños en adoquín, andenes en concreto, fachadas, cajillas de medidores, cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de la entrega, de tal manera que no hayan dado lugar a observaciones especiales en el acta de entrega.

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas parabólicas y TV. (Los empleados de las empresas prestadoras de servicios de televisión parabólica causan daños en cubiertas y fachadas)

Dichas instalaciones deben ser coordinadas con la administración, los daños causados son responsabilidad de las empresas prestadoras del servicio.

De conformidad con lo expresado, las solicitudes de reparaciones deberán ser presentadas dentro de los términos enunciados



Cuando le lleguen los recibos de servicios públicos que correspondan a consumos realizados antes de la entrega del inmueble, le recomendamos hacer el pago correspondiente y enviarnos al campamento de obra, una fotocopia del recibo cancelado con beneficiario, anexando fotocopia de la cédula y cuenta de cobro relacionando la fecha de entrega del inmueble, esto con el fin de hacerle el correspondiente reembolso.

CAPITULO.5 PROVEEDORES Y PLANOS BASICOS

LISTADO DE PROVEEDORES BASICOS

PROVEEDOR	DESCRIPCION	TELÉFONO
APARATOS SANITARIOS		
ALFAGRES SA	Combo Sanitario	(1) 3311515
ACABADOS CERAMICOS		
ALFAGRES SA	Enchape piso Baño social Enchape muros Baño Social Enchape pisos Punto Fijo Guarda escoba Punto Fijo Enchape piso Balcon Guarda escoba Balcon	(1) 3311515
CARPINTERIA DE MADERA		
INDUMA SCA	Puerta en madera Baño Auxiliar	018000 513862
ESPEJOS		
ALDANA Y CIA SAS	Espejos Baño Auxiliar	8717666
GRIFERIA		
ALFAGRES SA	Griferia Lavamano Baño	(1) 3311515
GRICOL SA	Griferia Ducha Baño Auxiliar y Lavadero	3133916609
INDUSTRIAS GUINOVART SAS	Griferia Lavaplatos	3183977679
APARATOS COCINA Y ZONA DE ROPAS		
FARIT BONILLA PERDOMO	Meson Cocina	3183977679
SERVICONSTRUCCIONES PJ SAS	Lavadero	4142511
CARPINTERIA METALICA		
ALDANA Y CIA SAS (Huila)	Vantanas	8717666
INDUMA SCA (Puertas)	Vantanas	5248596
INDUMA SCA	Puerta de acceso Apartamento	018000 513862

APARTAMENTO TIPO 1



*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.



EL PRIMER PISO CUENTA CON UN ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO DE 2,75 MTS²



*Estos planos son material publicitario y puede estar sujeto a cambios, el diseño propuesto está sujeto a modificación en el proceso del desarrollo arquitectónico y constructivo.

CAPITULO.6 CONSTRUYENDO VECINDAD

Preparándonos para su llegada hemos desarrollado este capítulo, el cual tiene como objetivo ayudarle a conocer sus responsabilidades y deberes como copropietario.

ORGULLOSOS LES DAMOS LA BIENVENIDA A SU NUEVO HOGAR.

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las tareas de la administración son:

1. Encargarse de la limpieza y vigilancia del conjunto con el fin de proteger los intereses de los copropietarios.
2. Cobrar las cuotas de administración a los propietarios de cada unidad residencial.
3. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.



DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Cada propietario tendrá derecho a:

1. El uso y disfrute de los elementos comunes, que debe ser compartido con el resto de copropietarios y ejercido de manera correcta y respetuosa.
2. Asistir y participar en las Juntas de la Comunidad de Propietarios personalmente o representado por otra persona para que pueda votar en su nombre, así como a ser informado posteriormente con respecto al desarrollo de la Junta y acuerdos adoptados.
3. Ejercer los cargos de representación de la Comunidad, con base a la ley.
4. Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas.
5. Realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero deberá comunicar al Administrador la realización de las mismas.



OBLIGACIONES DE LOS PROIETARIOS

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

1. Cuidar las instalaciones generales y elementos comunes haciendo un buen uso de las mismas y evitando causar daños o desperfectos.
2. Mantener en buen estado su piso e instalaciones privativas, con el fin de no perjudicar a la comunidad, reparando con diligencia cuantos daños afecten a terceros y se ocasionen por su propio descuido o por el de las personas que sean de su responsabilidad.
3. Comportarse correctamente en cuanto al uso del inmueble y en sus relaciones con los demás vecinos.
4. Pagar las cuotas de administración cumplidamente.

CONSTRUYENDO VECINDAD

BIENES COMUNES

Espacios que pertenecen a toda la comunidad y por esto, no deben ser usufructuados u ocupados por un solo miembro. Ejemplo: El salón comunal, los parques, los parqueaderos de visitantes y los pasillos

BIENES COMUNES ESENCIALES

Elementos o espacios de la construcción indispensables para que esta exista y se mantenga segura. Ejemplo El suelo, los cimientos, las fachadas, los techos.

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

Espacios que, aunque son para el disfrute particular, como las terrazas, los patios de interiores y las cubiertas, parqueaderos privados no pueden ser modificados por sus propietarios, ni pueden ser usados para fines diferentes al que fueron destinados.

TIPS PARA APRENDER CONVIVENCIA

En **CONSTRUCCIONES CCH S.A.S** estamos comprometidos en construir vecindad. A continuación, le daremos algunos consejos para que los aplique en su copropiedad.

QUE COSAS EVITAR CUANDO VIVES EN COMUNIDAD

Al hacer una remodelación tenga en cuenta que no todas las paredes pueden modificarse. Algunas de estas hacen parte de los bienes comunes esenciales, por esa razón tumbarlas podría afectar la seguridad de la construcción.

Para mantener el buen estado de los bienes comunes, la administración recauda una cuota mensualmente, dinero que debe ser pagado de carácter obligatorio, por cada unidad habitacional.



Tenga en cuenta que, si alguno de los bienes comunes de uso exclusivo que están bajo su dominio, sufre un daño o deterioro. Usted es el único responsable de las reparaciones.

Aunque el espacio privado es suyo, la ley estipula que las señales visuales, el ruido y los olores que se generen desde su inmueble, deben controlarse de manera que no afecten a la comunidad.

Si ocurre algún daño que pueda afectar el bienestar de sus vecinos, es responsabilidad suya solucionarlo lo más pronto posible.

RECICLAJE Y CORRECTA SEPARACIÓN DE LAS BASURAS:

El proyecto cuenta con un cuarto de basuras situado al costado derecho de la entrada vehicular, este está dividido en tres espacios para facilitar la disposición final de sus residuos (orgánicos, reciclaje y ordinarios).

- Hacer buen uso del cuarto diseñado para este fin
- Las bolsas deben ir totalmente cerradas.
- No se permite sacar bolsas o talegos de basura derramando líquidos que perjudican el aseo en corredores, escaleras y ascensores.
- Las basuras no podrán ser depositadas en lugares distintos al cuarto de basuras.

"¿CÓMO SEPARAR TUS RESIDUOS?"

A continuación, encontrará algunos consejos sobre cómo separar correctamente sus residuos y las disposiciones generales de reciclaje.



GLOSARIO

La Asamblea General: La constituirán los propietarios o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 y en el reglamento de propiedad horizontal.

Naturaleza del Administrador: El administrador es designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos.

Consejo Administrativo: Le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Comité de Zonas Comunes: Velar por el cuidado y el buen mantenimiento de las zonas comunes para el disfrute de los copropietarios.

Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia con lo indicado en la ley 675.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Es un documento que contiene normas básicas establecidas por la Ley 675 de 2001 para la administración, el uso y manejo de los bienes y servicios que hacen parte de su conjunto. Está reglamento es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y residentes de todas las unidades habitacionales.

Administración Provisional: La Administración provisional es escogida por CONSTRUCCIONES CCH S.A.S quienes cumplirán las funciones de administración hasta que se haya entregado el 51% de los inmuebles de la etapa 1.

RESIDUOS ORDINARIOS



Para depositar los residuos aprovechables como plástico, botellas, latas, vidrio, metales, papel y cartón.



Para depositar residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros.



Para depositar residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, desechos agrícolas etc.

NOTA: El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible del Gobierno de Colombia ha emitido una resolución mediante la cual empezará a regir, a partir de 2021, el código de colores blanco, negro y verde para la separación de residuos en origen.

RECOMENDACIONES GENERALES

Separar los residuos en bolsas pequeñas, reciclar de acuerdo a las canecas

Tener en cuenta los horarios en que va ir el sistema de basuras para que saque de su hogar los desechos necesarios

En bolsa blanca van los residuos reciclables y en la bolsa negra los residuos ordinarios

De la máxima utilidad a las cosas sin necesidad de destruirlas

¿CÓMO RECICLAR EN TU CONJUNTO?

papel archivado, periódico y cartón.

Servilletas, empaques de papel plastificado, icopor y envases.

Bolsas plásticas, vasos desechables y contenedores plásticos limpios.

PREPARANDO LA MUDANZA.

Mudarse del lugar de residencia es un cometido que requiere de planeación y esfuerzo. Sin importar si el traslado es a un domicilio cercano o a otra ciudad se necesita atender una serie de normas y recomendaciones básicas.

- Tenga en cuenta que una persona tarda en promedio dos o tres fines de semana para organizar todas sus pertenencias, por lo que sí decide hacerlo usted mismo, deberá planificarse con tiempo suficiente (empresas especializadas en este servicio tardan aproximadamente un día).
- Clasifique todas las cosas (ropa, cristalería, electrodomésticos, artículos de aseo, comida, juguetes, libros, documentos), y de ser necesario elabore una lista. Al hacerlo encontrará muchas que ya no son útiles y será mejor desecharlas o regalarlas.
- Durante el empaque agrupe en cajas, así: pequeñas (porcelanas, cristalería), medianas (electrodomésticos, libros) y grandes (ropa). Verifique que estas sean lo suficientemente resistentes. De lo contrario, refuércelas y asegúrelas con cinta. Para proteger las cosas delicadas como vidrios, porcelanas o electrodomésticos use polietileno de burbujas.
- Es provechoso contratar una empresa especializada en acarreo, pues están preparados logísticamente para esta labor. Estas brindan un vehículo (furgón) equipado con colchas, protectores y cuerdas para asegurar las cosas y cuentan, por lo general, con un conductor y tres auxiliares.
- Si durante el acarreo alguna de sus pertenencias sufre una avería, por lo general, la empresa le responde por los gastos de reparación (avería particular). En ningún momento se puede perturbar el uso y goce de bienes comunes a los demás propietarios. Por lo que es importante tener muy clara la norma de Propiedad Horizontal que rige la Conjunto Residencial Multifamiliares De Vontearroyo y lo estipulado por Administración Provisional y/o definitiva (horarios, fechas y demás).
- Paz y salvo en mano: el administrador debe autorizar por medio de un paz y salvo y con anticipación la salida de muebles y enseres.
- En el momento de desempacar... No se puede desempacar todo al tiempo, si hay varias personas en la familia, cada una puede encargarse de evacuar una zona. Por ejemplo: la cocina, el bario, las habitaciones, la sala, etc.
- Es recomendable iniciar por la cocina porque hay elementos mas delicados ademas de alimentos que pueden dañarse. Una vez lista esta zona, los cuartos deben arreglarse por si anochece rápido y el cansancio es enorme.
- Cabe anotar que las cajas con objetos delicados son los primeros en bajar del vehículo transportador y por lo tanto, uno de los mas importantes para ubicar en un sitio seguro de la vivienda.



En cuanto a la seguridad...

an pronto se pasa a vivir a su nuevo apartamento se recomienda hacer cambio de las cerraduras. Instale un mirador en la puerta de entrada (ojo mágico) lo que le permitirá identificar al visitante, así como ver sus credenciales o documento de identidad, sin abrir la puerta.

- Conozca a sus vecinos y establezca un procedimiento de acción ante cualquier emergencia.
- Deje en un lugar visible todos los números telefónicos de los servicios de emergencia.

La Vivienda como espacio vital...

Es una experiencia llena de sensaciones que con la intervención arquitectónica se vuelven realidad, proporcionando viviendas de calidad que garantizan vivir en condiciones dignas.

Sensación de compartir

Un espacio donde sea posible el desarrollo familiar y personal, esta sensación nos da sentido a la vida, al apoyo mutuo, a ser tolerantes.

Sensación de Libertad

En espacios con aire puro sin contaminación y con buena luz natural, contacto con la naturaleza, en los jardines, las plazoletas, en el entorno; esta sensación nos mantiene frescos y relajados.

Sensación de descanso y privacidad

Espacios que nos proporcionan bienestar; esta sensación nos mantiene más cerca de la salud física, mental y social.

Sensación de orden, limpieza e higiene

Espacios donde sea posible facilitar la iluminación natural, espacios con acabados que permitan buen aseo y mantenimiento con buena ventilación y con un amueblamiento adecuado a su función.

Las sensaciones en el espacio vital, pueden constituirse en las condiciones no físicas de las viviendas; es decir, éstas son manifestación de la interrelación entre las personas y el espacio físico. En pocas palabras, el buen uso de los espacios depende en gran medida de nuestro comportamiento.

NOTA: DE ACUERDO A LA REGLAMENTACION DE COPROPIEDAD SE ESTABLECE UNA CUOTA DE RESPALDO, PARA EL MOMENTO DE LA MUDANZA VALOR, indicado en su debido momento.



UN LUGAR PARA VIVIR NATURALMENTE

Dirección: Calle. 4b - N° 26 - 50
 Celulares: 315 695 49 11 - 301 453 26 07
 Oficina en Bogotá: Cra. 51 n°166-78
 Teléfono fijo: (031) 38 35 166



PROMUEVE Y CONSTRUYE

