



CONJUNTO CERRADO  
BOSQUES DE MANILA

MANUAL DEL USUARIO

## Tabla de contenido

CAPÍTULO I .....	2
INTRODUCCIÓN.....	2
GENERALIDADES.....	3
DESCRIPCION .....	4
CAPITULO II .....	5
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.....	5
RECOMENDACIONES GENERALES.....	6
CAPITULO III .....	10
ACABADOS .....	10
ENCHAPES.....	10
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA.....	11
PINTURA EN MUROS.....	12
MESONES.....	13
DRYWALL Y TECHO.....	14
ESPEJOS .....	14
PORCELANA SANITARIA .....	15
GRIFERIA.....	16
ELECTRODOMESTICOS Y GASODOMESTICOS.....	16
CAPITULO IV.....	18
COPROPIEDAD Y COMUNIDAD .....	18
PROPIEDAD HORIZONTAL.....	18
BIENES PRIVADOS.....	18
BIENES COMUNES.....	18
DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS. ....	19
NORMAS DE CONVIVENCIA BASICAS .....	20
CAPITULO V .....	23
GARANTIAS.....	23

## CAPÍTULO I

### INTRODUCCIÓN

Constructora Santa Ana JES S.A.S le da la bienvenida, y se permite felicitarlo por la obtención de su vivienda en el CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE MANILA.

EL PRESENTE MANUAL contiene algunos aspectos relacionados con la ubicación del proyecto, y aspectos generales de construcción, uso y mantenimiento de su vivienda.

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 el conjunto de vivienda. 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.

Nuevamente agradecemos la confianza depositada en CONSTRUCTORA SANTA ANA JES SAS y esperamos seguir Contando con usted y su familia entre nuestros clientes y amigos.

## GENERALIDADES

## UBICACIÓN



CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE MANILA, es un proyecto residencial al occidente de la ciudad, cuenta con una excelente ubicación en la Calle 25 No 10-21 de Fusagasugá (Cundinamarca) una de las zonas de desarrollo más importantes de la ciudad, cerca de centros comerciales, hospital de II nivel San Rafael, Universidad de Cundinamarca y de fácil acceso a las rutas de servicio de transporte público.

## DESCRIPCION

Conjunto cerrado Bosques de Manila, está conformado por 102 apartamentos, distribuidos en dos etapas, cada etapa con una torre de 10 pisos, cuenta con parqueaderos cubiertos, descubiertos tanto privados y visitantes.

La Etapa I y Etapa II, consta de dos torres con 54 y 48 apartamentos respectivamente, con diferentes tipologías de vivienda de 1,2 y 3 alcobas.

Disfrutarán además de servicios comunales de recreo como: 2 piscinas, Jacuzzi al aire libre, sauna, turco, salón de gimnasio, parque infantil, salón de juegos, salón social, zona de BBQ, terraza comunal jardines, enfermería, portería y recepción.

## CAPITULO II

### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

#### CIMENTACIÓN

Para las bases del proyecto se realizaron los correspondientes estudios de suelos, entre otros, optando por implementar una cimentación de zapatas corridas, realizando una excavación completa profunda, aplicando un solado de limpieza en concreto para el aislamiento de la humedad del suelo que pueden afectar los elementos de la cimentación.

Por ninguna razón se debe alterar, perforar o demoler, parcial o totalmente estos elementos, ya que la alteración de cualquier elemento de la cimentación ocasionará serios problemas en la estabilidad estructural del proyecto y su entorno.

#### ESTRUCTURA

El diseño y cálculo estructural del edificio, fue realizado bajo las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Los materiales y elementos utilizados en la construcción de la estructura son de la mejor calidad permitiendo así la correcta repartición de cargas muertas y vivas por todos sus elementos estructurales desde el último nivel hasta su cimentación.

La edificación se desarrolló mediante una estructura de sistema a porticada entre columnas de 30X60, 30X100, 30X150, 40X30 y 40X100, vigas de 15X50, 20X50, 30X50, 40X50 y 50x50, así como viguetas de 10X50 desde el primer hasta el último nivel de la estructura, la cual soportara piso a piso losas de entrepiso de 10 cm de espesor.

El sistema estructural de las torres se compone por:

- Columnas y Muros tipo pantalla estructurales en concreto reforzado.
- Placa de entrepiso aérea, con espesor de 10 cm.
- Vigas y Viguetas en concreto reforzado
- Mampostería confinada.
- Dovelas ancladas de placa a placa.

## RECOMENDACIONES GENERALES

- Es recomendable utilizar taladro y chazo para la instalación de cuadros, muebles, etc.
- 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.

No se permite ninguna alteración en las diferentes instalaciones, los elementos estructurales, placas, cielo rasos ni muros tales como: demoler, regatear, romper, cortar, calentar o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda. Si se incurre en este tipo de afectaciones y/o cambios de instalaciones, el propietario será responsable de los honorarios y conceptos de las consultas estructurales, con el fin de resarcir las intervenciones, tendientes a subsanar el 100% de los daños en la estructura e instalaciones del inmueble; el edificio o la zona común según sea el caso. De otra parte, si esta afecta a 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. Para tal fin desde la entrega del inmueble se le indica la responsabilidad que tiene como propietario y como contratante de personas que le realicen las adecuaciones y/o acabados en su vivienda.

## INSTALACIONES ELECTRICAS Y RED DE DATOS

Estas instalaciones están comprendidas por el medidor principal, acometidas de alimentación, tablero monofásico de circuitos y distribución de tubería, accesoria y cableada, que alimenta alumbrado y tomas corrientes de su vivienda. Las instalaciones se entregan cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley y cuentan con un certificado de Inspección RETIE que garantiza la seguridad de las instalaciones eléctricas.

La capacidad de carga eléctrica de su vivienda 3600VA, en conexión monofásica a 120VCA, cada apartamento cuenta con un tablero de circuitos independiente.

Tanto la Acometida principal como las conducciones de alumbrado, Toma – corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW/THHN según diámetros y especificaciones dictados por ENEL CODENSA E.S.P.

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

Estos elementos tienen las siguientes características:

- Medidor monofásico: Este elemento fue suministrado e instalado por Codensa. Cumple con todos los estándares y normatividad vigente.
- Tubería y accesorios: conduit de  $\varnothing 1/2"$  y  $\varnothing 3/4"$  según el caso y dependiendo del número de conductores distribución de los apartamentos. Los elementos instalados cumplen con los estándares de calidad y son avalados por la norma vigente. PVC Conduit de 1  $\varnothing$  en acometida principal.

d) Tablero de circuitos: Se ha instalado un tablero de 6-8-12 circuitos monofásico localizado en áreas como cocina y/o área de ropas dotado con cuatro automáticos de 20 amperios cada uno que controlan todo el fluido eléctrico

e) Toma corrientes: son los elementos de conexión de corriente eléctrica a los electrodomésticos de su vivienda. Se han instalado toma corrientes de polo a tierra

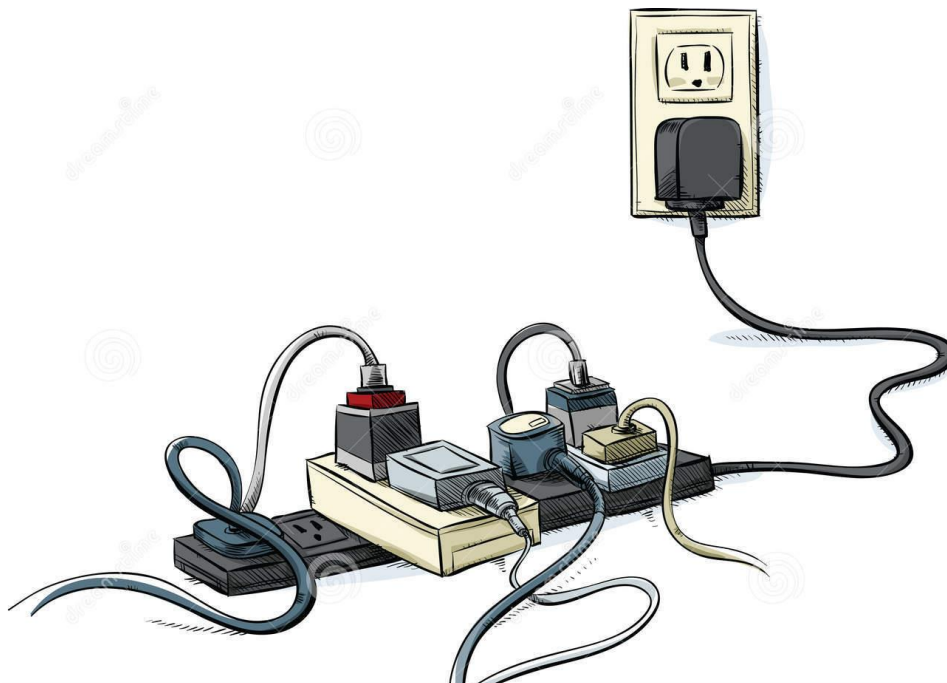
f) Cableado: Alambre N°12 aislado centelsa para fase neutro y tierra, con certificación.

g) Interruptores: son todos los elementos que controlan el encendido y apagado del alumbrado de su vivienda. Estos elementos cuentan con certificado de producto avalado por el Retie.

h) El sistema de distribución de corriente de su vivienda es de 110V-120V Monofásico. 60 Hz. Entregada por el operador de red ENEL-Codensa.

#### Recomendaciones

- ✔ Encontrara una caja de datos para la facil instalación de su operador de preferencia
- ✔ Es importante anotar que NO se recomienda instalar duchas electricas en los baños, ya que el reglamento Técnico de Instalaciones electricas no lo permite.
- ✔ No sobrecargue los tomacorrientes instalando objetos como multitomas u objetos similares.



- ✔ En caso de un incendio apague cada uno de los interruptores temo magnéticos (Tacos), localizado en la caja de circuitos ubicada en la cocina de su vivienda.



- ✔ Llame siempre a un técnico especializado para hacer cualquier tipo de reparación, mantenimiento o instalación de las redes eléctricas de su vivienda.
- ✔ Cuando se vaya a efectuar cualquier tipo de reparación y se requiera suspender la energía, los interruptores automáticos se pueden apagar manualmente.
- ✔ Tenga en cuenta que el producto que se le está entregando está diseñado para el uso habitacional.
- ✔ Cualquier conexión de equipos especiales con propósitos comerciales o industriales puede alterar el buen funcionamiento de la instalación eléctrica y la Constructora Santa Ana Jes SAS No se hará responsable por los daños que estas presenten.

## INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

Su vivienda dispone de una red de suministro de agua potable y otra de desagües sanitarios. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes, pero algunas griferías pueden requerir nuevos ajustes durante el uso inicial por aire en la tubería, o acople de los mismos.

Tubería y accesorios: en PVC Para el agua fría y CPVC para agua caliente.

Medidor típico homologado por la Empresa prestadora del servicio (EMSERFUSA E.S.P).

Registros o válvulas que funcionan regulando y/o cortando el suministro de agua. En su vivienda

encontrará un registro general del apartamento, uno independiente por cada baño y uno independiente para cocina y ropas.

las acometidas se manejan:

- **red de agua fría**
- El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada.
  
- **red de agua caliente**
- El agua caliente es suministrada por un calentador de paso a gas localizado en el área de ropas.

LA CONSTRUCTORA NO SUMINISTRA EL CALENTADOR, El propietario lo puede instalar por su cuenta. Por razones de seguridad, este tipo de calentador deberá ser de paso a gas, se recomienda utilizar de 5.5 lt . (NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD)

## RECOMENDACIONES

- ❧ 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.
- ❧ Los productos para destapar cañerías, que se encuentran en el mercado contienen soda Cáustica que destruye las tuberías de PVC. **¡NO LOS USE!**
- ❧ No altere los medidores suministrados por la constructora y empresa de servicios públicos a su inmueble.
- ❧ No realizar ningún tipo de derivación a la red.

## DESAGÜES

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

## MANTENIMIENTO DE LA RED DE DESAGÜE

- ❧ Cualquier tipo de fuga de agua o daños detectados en las zonas por donde pasa tubería, se debe proceder a solucionar de manera inmediata
- ❧ En general, no se recomienda utilizar productos químicos con el fin de solucionar problemas de obstrucciones en tuberías, estos pueden afectar el material de las mismas
- ❧ 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.
- ❧ No arroje desechos sólidos por los desagües, especialmente en los sanitarios ya que se pueden obstruir.

## GAS NATURAL

La red de gas natural está construida en tubería PALP. Bajo las normas exigidas por la empresa de servicios ALCANOS DE COLOMBIA S.A E.S.P.

## RECOMENDACIONES RED DE GAS NATURAL

- ❧ No obstruir ni retirar la rejillas de ventilacion y persianas fijas
- ❧ No colgar objetos en la instalaaliones de gas
- ❧ La instalacion del calentador debe ser realizada por personal especializado y certificado
- ❧ No se deben cubrir la area de ropas hermeticamente con el fin de garantizar la ventilacion de la cocinas
- ❧ No dezplazar los puntos ya definidos ni la ubicación del calentador






## CAPITULO III

### ACABADOS







#### ENCHAPES Y CERAMICAS

Los materiales utilizados para el acabado de piso de las unidades de vivienda, son productos de alta calidad que cumplen con la normativa vigente, aptos para tráfico residencial con una buena resistencia a la abrasión y a los cambios de temperatura. Sin embargo, para garantizar la durabilidad y calidad de estos productos, por favor siga las recomendaciones de uso y mantenimiento.

Dentro de su apartamento, encontrará los siguientes acabados de piso:

-  Pisos en Porcelanato y Cerámica: Sala-Comedor, Alcobas, Cocina y Zona de Ropas.
-  Pisos en Cerámica: Baños y Balcones.
-  Pared Cerámica: Área ducha baños
-  Pared Cerámica: Salpicadero cocina
- 

#### RECOMENDACIONES –enchape paredes y piso-

-  Para la limpieza se debe tener en cuenta no hacerlo con ácidos ni abrasivos sino con productos suaves y cepillos de cerdas suaves.
-  En la boquilla o unión entre tabletas, realice la limpieza con agua y algún limpiador de PH neutro que no dañe la cerámica o Porcelanato, en caso de que se levante la boquilla, aplicar nuevamente para evitar filtraciones de agua.
-  Retire periódicamente la suciedad con una escoba, un trapeador no grasoso.
-  Los pisos de cerámica y/o Porcelanato, como otros tipos de pisos lisos, pueden volverse resbalosos cuando están mojados. No deje transcurrir cierto tiempo para que el piso seque después de lavarlo. Limpie inmediatamente las áreas mojadas por causa de líquidos derramados, sustancias o los pies mojados.
-  Se recomienda recubrir las patas de las sillas, mesas y en general de todos los elementos del mobiliario con topes de fieltro para prolongar el acabado de sus pisos y prevenir su rayado.
-  Todos los materiales tienen un desgaste normal por uso, por cambios térmicos o por la incidencia directa del desgaste.

## CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA

EL material utilizado para la carpinteria de madera en todas la unidades de vivienda es aglomerado, es un material resistente al calor, a la fricción y al desgaste del paso del tiempo, pero que necesita un mantenimiento responsable.

### RECOMENDACIONES – carpinteria madera-

- ✔ Tenga en cuentas estas recomendaciones para un adecuado mantenimiento y así así alargar durante mucho tiempo la vida útil de la madera aglomerada.
- ✔ No limpie los muebles con productos que contengan ácidos o que sean corrosivos, use productos de limpieza suaves.
- ✔ para su limpieza, lo recomendable es utilizar trapos húmedos, pasándolos suavemente por la superficie del mueble. Luego se debe pasar un trapo seco para evitar que queden marcas de agua.
- ✔ Recuerda que el excesivo contacto con el agua puede afectar a los muebles. El aglomerado se estropea y la madera se infla.
- ✔ El uso normal de puertas y cajones, puede ocasionar desajustes en bisagras, rieles, herrajes y manijas se recomienda revisar periódicamente y hacer mantenimiento para el buen funcionamiento de los productos.



## LA CARPINTERIA METALICA

Dentro del apartamento esta compuesta por Aluminio anonizado y vidrio.

Ventanas Interiores o Exteriores: Ventanas tipo proyectante de cierre con vidrio color verde arquitectónico

Puertas ventanas: Puertas corredizas con vidrio laminado y aluminio anodizado color mate.

Rejillas Metálicas de Ventilación: Rejillas en aluminio anodizado color mate

Baños: vidrio templado instalado en sistema Dialan – Corredizo.

Por normativa de Gas Natural, y para garantizar la correcta ventilación de su vivienda, se instalaron rejillas de ventilación en cocina, baños y area de ropas por eso es muy importante mantener estas áreas despejadas para permitir el constante flujo de aire. Por ningún motivo, selle o tape estas ventilaciones ya que le garantizan adecuadas condiciones de habitabilidad evitando acumulación de gases tóxicos.

## RECOMENDACIONES –carpinteria metalica-

- ✔ No limpie las superficies metalicas con acidos y esponjillas abracivas
- ✔ No limpie con herramientas filadas como cuchillos, espátulas de metal y otros amateriales que puedan rayar la superficie
- ✔ Se recomineda eliminas los residuos de tierra en los canales y desagues
- ✔ Para la eliminacion de residuos de pintura, yesos, etc espátula de madera o plastica
- ✔ Aparte de la limpieza y conservación normal debería llevar a cabo una revisión anual de sus elementos de aluminio. Con ello prolonga la vida útil y mantiene la comodidad de manipulación de los elementos.
- ✔ Abra frecuentemente las ventanas para la circulacion de aire a treves de su vivienda
- ✔ Permita la entrada de luz natural a su vivienda
- ✔ No obstruir las rejillas de ventilacion y persianas fijas

## PINTURA EN MUROS

Todos muros interiores y exteriores de las viviendas fueron selladas con PVA (impermeabilizante), estucados y pintados con vinilo blanco a base de agua apto para uso residencial. Por favor siga las siguientes recomendaciones para su uso y mantenimiento.

## RECOMENDACIONES – pintura-

- ✔ No se deben limpiar los muros pintados antes de 45 días de la fecha de entrega del inmueble, con el fin de garantizar la completa adherencia al muro y evitar desprendimientos de la pintura.
- ✔ Limpiar el polvo con paño o bayetilla color blanco para evitar manchas mayores al momento de la limpieza.

- limpiar con ayuda de una esponja con un jabón suave presionado o menos posible para evitar atracción en la pintura
- Se recomienda realizar un mantenimiento anual de la pintura de los muros, ya que por el uso y desgaste natural del material se deteriora con el tiempo.

## MESONES

Por favor tener en cuenta las siguientes recomendaciones para el cuidado de sus mesones



## RECOMENDACIONES –mesones-

- ✔ Limpiar con un paño o esponja humedo para limpiar, usando productos que no sean ningun tipo de acido
- ✔ Evitar el uso directo de producto tipo abracibos como los desmanchadores, liquidos citricos como el limon o vinagre, acidos, quita grasas fuertes. Utelece productos con PH neutro
- ✔ Trate no apoyarse o montarse encima del mesón, este material podría rajarse o quebrarse y así causar un accidente. Lo cual también dañaría la garantía del producto.
- ✔ Cuando vayas a apoyar objetos calientes como ollas recién bajadas de las estufas procura poner una superficie resistente al calor como una tabla de madera o un limpión húmedo para evitar cambios bruscos de temperatura que puedan afectar el mesón.
- ✔ No arrastre objetos que puedan rayar o tallar la superficie del mármol, y limpiar con telas muy delicadas para no rayar el mesón.
- ✔ A pesar de ser un producto natural es indispensable mantener el mesón de la cocina aseado y libre de grasa, de tal manera que ésta no penetre en el mismo y lo manche.

## DRYWALL Y TECHO

El acabdo de techos las viviendas es en drywall, es un material liviano, lamina de yeso , que esta soportados sobre una estructura metálica/lamina galcanizada anclada y con un revestimiento de masilla y vinilo , provee una gran flexibilidad de diseño, mejor comportamiento estructural.

## RECOMENDACIONES –drywall y techo-

- ✔ como es una estructura autoportante (que soporta su propio peso) no es recomendable instalar o descolgar lamparas pesadas
- ✔ Evitar el contacto del Drywall con agua, esto hace que pierda sus propiedades.
- ✔ Evitar golpear la superficie de Drywall, podria dañar su recubrimiento.
- ✔ Evitar el contacto de alguna llama producida por velas o veladoras, esto hace que pierda sus propiedades de recubrimiento.

## ESPEJOS

para prolongar la vida util de sus espejos siga los siguientes consejos para uso y cuidados

## RECOMENDACIONES – espejos-

- ✔ Al limpiar el espejo, use siempre paños humedecidos y limpios, con ausencia de polvo o suciedad, para reducir la posibilidad de rayar la superficie.



- ✔ Preste atención al secado completo del borde del espejo. Verifique que ningún producto de limpieza permanezca en contacto con el borde o con el revestimiento posterior del espejo.
- ✔ Un ambiente ventilado inhibe la condensación de humedad, que puede ser corrosiva y perjudicial para la conservación del espejo.
- ✔ Nunca use productos ácidos o alcalinos para la limpieza del espejo después de su instalación. Estos productos pueden atacar y comprometer la superficie y los bordes hasta el revestimiento posterior del espejo.
- ✔ Limpie con paño húmedo o con toallas de papel de cocina, evite usar productos fuertes como blanqueadores ya que estos pueden manchar la superficie. Se puede utilizar agua jabonosa o algún producto especializado para este tipo de superficies.
- ✔ No utilice limpiadores como varsol o thinner ya que pueden generar manchas irreversibles en el espejo.
- ✔ Se recomienda no apoyarse, colgarse o golpear el vidrio, especialmente al momento de la limpieza, esto puede aflojar el sistema de pegado del espejo al muro o fracturar el espejo causando accidentes.

## PORCELANA SANITARIA

La porcelana sanitaria de los apartamentos esta compuestas por

Sanitario una pieza de doble descarga.

Lavamanos de sobreponer o placa.





- ✔ No utilizar ácidos, abrasivos o detergentes agresivos para su limpieza pues estos pueden corroer el esmaltado y deteriorar las propiedades estéticas del producto.
- ✔ La limpieza de los lavamanos y sanitarios debe realizarse con solución de agua tibia con un jabón neutro. -Evite golpear los lavamanos y sanitarios con cualquier tipo de objeto pesado, pues esto puede causar fractura del esmaltado o despicado de la porcelana.
- ✔ Evite forzar la caída de la tapa asiento de los sanitarios, dejar que bajen lentamente y con su caída natural.
- ✔ Se debe tener especial cuidado de no arrojar a los sanitarios elementos higiénicos, desechables u otros materiales que puedan taponar los desagües sanitarios y las bajantes de las aguas negras.

## GRIFERIA

Estan compuestas por los grifos llaves en sistema monocontrol, llaves de lavadora y lavadero que sirven para regular la salida y desague del agua.

### RECOMENDACIONES – griferia-

- ✔ Los productos para destapar cañerías, que se encuentran en el mercado, contienen soda cáustica que destruye las tuberías de PVC. No los use.
- ✔ Secar los residuos de agua cada vez que los use
- ✔ No se recomienda el uso de abrasivos que contenga amoníaco y ácidos que pueden dañar la superficie
- ✔ Limpiar el el filtro o rejilla eliminando las partículas pequeñas de tierra así permitirá que el agua fluya correctamente.

## ELECTRODOMESTICOS Y GASODOMESTICOS

Estan compuestos por 1 estufa, 1 extractor de olores, 1 horno a gas. Por favor lea detalladamente el manual de cada producto.



## RECOMENDACIONES- electrodomesticos y gasodomicos-

- Para limpiar alguno de estos elementos, se recomienda bajar el taco en el tablero de circuitos, que corresponde al aparato o a la cocina para evitar accidentes y cortos eléctricos. Después de la limpieza dejar el taco apagado por un tiempo corto para que se seque cualquier humedad interna que pueda filtrarse por las uniones.
- Evite el uso de líquidos fuertes especialmente con ácidos y el uso de esponjillas o elementos corto punzantes ya que pueden manchar o rayar el aparato.
- Limpie con un paño semihumedo y un poco de agua jabonosa, retire el producto Rápidamente y seque con un paño seco. Se puede utilizar productos especializados para acero inoxidable o cristal según sea el caso.
- Limpie periódicamente para evitar la acumulación de grasa o alimentos y así conservar el acabado inicial del producto.
- La instalación adecuada de tu calentador te ayudará a ahorrar agua, energía y dinero. Asegúrate de hacerla con expertos.
- La llave del agua fría que surte al calentador debe quedar abierta permanentemente porque cerrada, aumentará la presión del calentador y éste puede agrietarse.
- En caso de una falla del electrodoméstico, corte el suministro de gas o de energía y llame al Servicio técnico o a su proveedor.
- Se recomienda hacer un mantenimiento preventivo anual para prolongar la duración del tanque.
- Apaga la manecilla que enciende el piloto del calentador cuando no esté en uso.
- Para regular la temperatura del agua, gire la perilla.
- Para apagar el calentador, sencillamente cierre la llave del agua caliente.
- Nunca pongas materiales inflamables cerca del calentador, ni toallas o limpiadores en su parte superior.

## CAPITULO IV

¿Quién es un Copropietario?

Aquella persona que sea la titular de los derechos de propiedad mediante la escritura de inmueble o sus herederos y/o representantes legales.

## COPROPIEDAD Y COMUNIDAD

Este manual tiene el proposito de informar al usuario de las normas y procedimientos basicos para la convivencia y asi garantizar el correcto funcionamiento del conjunto

## PROPIEDAD HORIZONTAL

El Conjunto residencial, en el cual usted adquirió su vivienda, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual en este se determina, las reglas generales para el uso, manejo, sostenimiento y administración de los bienes comunes, la determinación de los bienes privados y las normas que reglamentan las relaciones de convivencia.

## BIENES PRIVADOS

Son bienes de propiedad exclusiva y particular, aquellas partes de la edificación delimitadas como tal y susceptibles de utilización independiente y particular. Cada propietario es dueño absoluto y exclusivo de su unidad privada, la destinación será exclusivamente para vivienda familiar.

## BIENES COMUNES

Son bienes de propiedad común aquellas zonas del conjunto necesarios para la existencia, seguridad y conservación, que permitan a los copropietarios el normal uso y goce de sus unidades privadas.

Entre estos están: El terreno sobre el cual está construida la edificación, los cimientos, fundaciones y estructuras del Conjunto, las paredes y los muros medianeros que conforman de las unidades de vivienda, la puerta de acceso al conjunto, andenes y vías internas y peatonales del mismo, El salón comunal, la portería, salón de juegos, salón de gimnasio, oficina de administración, jardines internos y externos, Zonas húmedas, parque infantil, piscinas, las zonas donde se localizan los tableros generales, los transformadores, cuarto de bombas, el sistema de iluminación del conjunto, los elementos de cerramiento del conjunto.

En general todos los demás bienes y zonas comunes del conjunto, además de las instalaciones como acueducto y alcantarillado.

## BIENES COMUNES ESENCIALES

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

## EXPENSAS COMUNES NECESARIAS

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

## DERECHOS

El derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, (*Apartamento, local*) a cualquier título. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble.



Otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

Derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunales, (*Ascensores, Jardines, Parques, Piscinas, Zonas húmedas, salones, pasillos, escaleras, etc.*) siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.

El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

## DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS.

-  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.
-  la cuota de administración corresponde a los gastos generados para el sostenimiento del conjunto: vigilancia, aseos, mantenimiento de zonas comunes, equipos y servicios públicos

- 🌿 Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien que puedan causar daño o molestia a los demás copropietarios.
- 🌿 Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- 🌿 Velar por el buen funcionamiento del conjunto y de sus bienes.
- 🌿 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

#### NORMAS DE CONVIVENCIA BASICAS

En el proceso de conformación de comunidad en propiedad horizontal nos permitimos establecer relaciones con los demás, las cuales deben enmarcarse en ambientes de armonía, respeto y apoyo mutuo, para así tener una convivencia en armonía

- 🌿 Todo visitante debe ser anunciado, registrado y ser recibido por la persona a la que viene a visitar
- 🌿 Este conjunto es de uso RESIDENCIAL como lo indica el reglamento de propiedad horizontal en el cual se indica que la apertura de establecimientos comerciales dentro las unidades residenciales de cualquier índole están prohibidos.
- 🌿 Respetar la tranquilidad de los vecinos evitando escándalos, ruidos o fiestas estridentes que trasciendan al exterior
- 🌿 Evitar comentarios imprecisos y malintencionados, que afecten la convivencia entre los residentes
- 🌿 Hacer uso adecuado del lenguaje verbal, corporal y gestual en la comunicación con los demás
- 🌿 Se podrá servir y gozar de los bienes comunes (calles, parques, etc.) conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.
- 🌿 El sendero peatonal en las zonas comunes es estrictamente de circulación peatonal, quedando prohibido obstruirlas en cualquier forma o estacionar en ella vehículos de cualquier tipo.

- Se deberán conservar limpios y en buen estado los jardines y áreas verdes, depositando la basura en los lugares destinados para ello.
- No se podrá realizar en las zonas comunes ninguna actividad que pudiese tener como consecuencia un fuego o cualquier actividad que pudiese generar un riesgo hacia las personas.

## PROHIBICIONES

- Está Prohibido modificar las fachadas y zonas comunales, cambiar el estilo de puertas y ventanas, colocar rejas distintas a las autorizadas por el reglamento o la asamblea. Esto con el fin de preservar el estilo arquitectónico de la edificación.
- Está Prohibido colocar avisos, letreros pancartas y similares en las ventanas o fachadas, con excepción de los avisos profesionales o comerciales, contemplados en el reglamento, en los casos particulares de Centros Comerciales o Centros Empresariales. En esos casos, por lo general el reglamento, o la Asamblea General dictarán las normas respectivas sobre estilo, tamaño, etcétera.
- Está Prohibido usar los pasillos, escaleras y puntos fijos para estacionar bicicletas o colocar enseres no autorizados, por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones. Se debe agregar que estas prácticas producen deterioro y desaseo en las zonas comunales. Aquí se aplica lo referente a "dar a las áreas e instalaciones comunes el uso para el cual fueron destinadas".
- Está Prohibido utilizar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión. Es obvia esta prohibición, por los riesgos de accidente que puede causar.
- Está Prohibido usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etcétera, no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad y la aireación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.
- Está prohibido usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas. Esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.
- Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.
- Está prohibido colocar a alto volumen los radios, equipos de sonido o televisores. Existen normas muy claras y severas contra la contaminación sonora, y es un verdadero abuso obligar a toda la comunidad o a nuestros vecinos a escuchar la música o el programa de TV que nosotros preferimos y a la hora que nosotros queramos. Esta mala

costumbre es una de las quejas más frecuentes en las comunidades, y denota una pésima cultura y muy poca consideración y respeto por los demás. Por la misma razón, existen Salones Comunales, adaptados para que se puedan realizar en ellos reuniones sin perturbar la tranquilidad de los vecinos. Pero recuerde, que incluso en ellos, se deben cumplir las normas para evitar niveles de ruido que perturben a los demás.

## RECOMENDACIONES ESPECIALES

Recuerde que por ser propietario de vivienda usted tiene unas obligaciones ciudadanas que cumplir así:

- **IMPUESTO PREDIAL:**

Desde que escritura, su vivienda debe empezar a pagar el impuesto predial, recuerde que la entidad recaudadora de impuestos otorga unos plazos de pago con descuentos.

- **AGUA, ENERGIA Y GAS:**

Los servicios que gaste en su vivienda se pagan de acuerdo a su consumo dentro de unos plazos establecidos por cada entidad, que en caso de no hacerlo podrá suspenderle el servicio, evite reconexiones.

## CAPITULO V

### GARANTIAS

SU INMUEBLE ha sido construido con materiales que cumplen los estandares de calidad exigidos, todo el trabajo ha sido supervizado por profesionales y traabajadores especializados en cada area, pero de igual forma pueden ocurrir falla en los materiales utilizados; por eso cada componentes de su vivienda como accesorios, material de terminación cuentan con garantia por sus fabricantes y proveedores según sus propias politicas y plazos de vigencia de la garantia.

Dentro de los Seis (06) meses siguientes a la fecha de entrega, se atenderán solicitudes por mal funcionamiento, defecto de fabricación de elementos: a gas, funcionamiento de muebles, manijas, cerraduras, puertas, muebles, instalaciones o elementos eléctricos, aparatos sanitarios, griferías y ventanas incluidos los cierres.

Correspondiente a goteras, humedades, filtraciones; serán atendidos a través del constructor por un periodo de tres (03) meses a partir de la entrega del apartamento.

Dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de entrega, se atenderán solicitudes por instalación hidráulica, sanitaria, siempre y cuando estas no hayan sido objeto de variación o manipulación.

Dentro de los primeros nueve (09) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, el propietario deberá solicitar por escrito ante la CONSTRUCTORA, la reparación de fisuras de muros y fractura de enchape para que sea atendida por única vez. Siempre y cuando el propietario no haya realizado ningún tipo de intervención en la vivienda

Vencido este plazo el constructor solo responderá por estabilidad de la obra, de acuerdo a lo estipulado en la ley. La solicitud será atendida en orden riguroso de recibido, por lo tanto, el propietario debe entender que la constructora no podrá realizar dicha reparación apenas sea radicada. El propietario del inmueble deberá dejar alguna persona encargada mayor de edad para poder acceder al mismo, en el día y hora acordado con el CONSTRUCTOR

Los daños que ocurran por causas imputables al usuario en su inmueble o del vecino, serán a cargo del causante del daño

Para estos efectos la empresa cuenta con un servicio de atención al cliente o postventa, donde se reciben y atienden las consultas o solicitudes de atención respecto de fallas que afecten el buen uso de la vivienda.



## RECOMENDACIONES PARA HACER EFECTIVA SU GARANTIA

Por favor tenga en cuenta las siguientes recomendaciones para realizar por escrito la solicitud por garantía

- Verifique que su solicitud está dentro del término de las garantías.
- Haga previamente un listado de sus inquietudes, detallando la situación.
- Reporte el nombre de la persona que aparece como propietario indicando el número de la cédula de ciudadanía.
- Informe un número telefónico donde se le pueda contactar fácilmente durante el día.
- En caso de autorizar a otra persona para recibir y para verificar el arreglo, informe nombre completo, cédula y teléfono.

## EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA

Son causales de exoneración de la garantía legal:

1. Los casos que obedezcan a fuerza mayor o caso fortuito.
2. El hecho de un tercero.
3. El uso indebido del bien.
4. No atender a las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento incluidos en este manual.

## RECOMENDACIONES ESPECIALES

Todo daño causado a su inmueble y a los inmuebles vecinos, debido a modificaciones inadecuadas a la estructura deberán ser reparados en su totalidad por Usted, de conformidad con las normas y procedimientos de reparación de estructuras vigentes en su momento y deberá aportar pruebas a la administración del conjunto, tales como fotografías, especificaciones de los insumos y elementos utilizados en la reparación.

## RECOMENDACIONES SOBRE FISURAS

Recuerde que es normal que se presenten fisuras en muros, techos y pisos debido al material en el que fueron construidos, estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuye su resistencia a los esfuerzos sísmicos. Si usted instala acabados adicionales en su vivienda, la reparación de estas fisuras, debe ser asumida como parte del mantenimiento, dada su condición de inevitable.

EL TIEMPO DE GARANTÍA, A partir de la fecha de entrega Usted tiene para informarnos su requerimiento a través del PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE GARANTIAS.

Es posible que, durante el período de asentamiento, se presenten fisuras especialmente en los muros interiores, las cuales son normales y no representan peligro para la estabilidad de la construcción. También pueden presentarse tanto en la placa de contrapiso como en las placas aéreas que pueden verse reflejados en los acabados que Usted instale.

¿En qué eventos no cubre la garantía de fisuras?

- No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.
- Las fisuras producidas en los acabados no instalados por la constructora, tales como pañetes, estucos, pinturas, cerámicas, etc.
- En el caso de presentarse fisuras por golpes o impactos producidos por el propietario.
- Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o terceros.