

# MANUAL DE ZONAS COMUNES

Urbanity  
A p a r t a m e n t o s

CONSTRUCTORA  
**CAPITAL**

*Tu vida, nuestro proyecto.*

## ÍNDICE

<b>FICHA TÉCNICA</b> .....	4
<b>FELICITACIONES</b> .....	5
<b>OBJETIVOS DEL MANUAL</b> .....	6
<b>RECOMENDACIONES GENERALES</b> .....	7
<b>LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN</b> .....	9
<b>BUEN USO Y MANTENIMIENTO</b> .....	11
BIENES COMUNES .....	11
VÍAS PEATONALES Y ZONAS VERDES .....	14
PARQUEADEROS Y CUARTOS ÚTILES .....	14
TANQUE SUBTERRÁNEO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA .....	14
PUNTOS FIJOS .....	15
RED DE INCENDIOS .....	15
Descripción del proyecto red contra incendio.....	16
Procedimiento en caso de activación de alarma .....	23
Mantenimiento de red general contra incendio .....	27
Procedimiento para la operación de las bombas contra incendio .....	28
Mantenimiento de red perimetral sistema contra incendio.....	29
ASCENSORES .....	33
URBANISMO .....	36
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b> .....	37
ENERGÍA.....	37
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO .....	41
TELÉFONOS .....	41
TELEVISIÓN .....	42
GAS NATURAL.....	42
RECOLECCIÓN DE BASURAS .....	45
IMPORTANTE TENER EN CUENTA .....	46
<b>CONOZCAMOS NUESTRA VIVIENDA</b> .....	46
CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	47
USO DE LA VIVIENDA.....	47
ESTRATO .....	47
SEGURIDAD .....	47
MEDIDORES .....	47

<b>CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y RECOMENDACIONES</b> .....	48
<b>SISTEMA ESTRUCTURAL</b> .....	48
<b>MAMPOSTERÍA EN FACHADA</b> .....	49
<b>CUBIERTA</b> .....	49
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b> .....	51
<b>SANITARIOS Y LAVAMANOS</b> .....	51
<b>GRIFERÍAS</b> .....	51
<b>DESAGÜES Y ABASTOS</b> .....	52
<b>REGISTROS</b> .....	53
<b>ACABADO DE MUROS</b> .....	54
<b>ACABADOS DE PISO</b> .....	54
<b>MADERA LAMINADA</b> .....	54
<b>PISOS EN CERÁMICA O PORCELANATO</b> .....	55
<b>OTROS ACABADOS</b> .....	57
<b>ENCHAPES DE BAÑOS</b> .....	57
<b>CARPINTERÍA EN MADERA</b> .....	57
<b>VENTANERÍA</b> .....	58
<b>CIELO FALSO</b> .....	59
<b>CERRADURAS</b> .....	59
<b>MESÓN EN QUARZSTONE</b> .....	59
<b>ELECTRODOMÉSTICOS - GASODOMÉSTICOS</b> .....	60
<b>RECOMENDACIONES GENERALES</b> .....	61
<b>CONDENSACIÓN</b> .....	61
<b>REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> .....	62
<b>BIENES PRIVADOS</b> .....	63
<b>DESTINACIÓN DE BIENES PRIVADOS</b> .....	63
<b>USO DE LOS BIENES PRIVADOS</b> .....	63
<b>BIENES DE DOMINIO COMÚN</b> .....	64
<b>NORMAS DE VECINDAD</b> .....	66
<b>VIVIENDO EN COMUNIDAD</b> .....	67
<b>NORMAS EN COMUNIDAD</b> .....	67
<b>ORGANIZACIÓN Y TRABAJO EN COMUNIDAD</b> .....	68
<b>SOLUCIÓN DE CONFLICTOS</b> .....	68
<b>ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN</b> .....	69

SERVICIOS COMUNES, PRESUPUESTO Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN .....	69
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.....	70
PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS Y REFORMAS.....	71
POSTVENTAS.....	71
REFORMAS.....	72
LISTADO DE PROVEEDORES.....	73

**FICHA TÉCNICA****PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

JAIME RENDON ARQUITECTOS

Carrera 32 # 13 – 49, Edificio C13, Oficina 302

Teléfono 351 19 00

**GERENCIA DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN**

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

Calle 19 N.43G 169, oficina 601

Teléfono 448 7440

Medellín

**ESTUDIO DE SUELOS**

ING. JAIME EDUARDO HINCAPIE

**DISEÑO ESTRUCTURAL**

INGECONCRETO S.A.S.

Teléfono 268 1011

**SUPERVISIÓN TÉCNICA**

INGECONCRETO S.A.S.

Teléfono 268 1011

**DISEÑO HIDROSANITARIO**

HFIRE S.A.S.

Teléfono 448 0673

**DISEÑO GAS**

INNOVAGAS

Teléfono 331 3161

**DISEÑO ELÉCTRICO**

INGE 10 S.A.S.

Teléfono 317 2592482

**DISEÑO RED CONTRA INCENDIO**

GLOBAL INGENIERIA CONTRA INCENDIO SAS

Teléfono 3316721

## FELICITACIONES

Constructora Capital Medellín S.A.S. se complace en felicitarlo por la adquisición de su vivienda en el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H.

Con el deseo de que aquí usted y su familia vivan muchos años felices, queremos proporcionarle la mayor información posible sobre las características de la urbanización y de la vivienda que ha adquirido.

En el presente manual se encuentran las principales especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad. De este modo, usted asegura su inversión y la de los demás propietarios que como usted, contribuyen al mantenimiento y cuidado de la urbanización. Agradecemos la confianza depositada en nuestra firma y esperamos contar con usted entre nuestros clientes y amigos.

Atentamente,

**CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.**

## OBJETIVOS DEL MANUAL

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H., a la Administración y al Consejo de Administración, sobre cómo hacer un buen uso y mantenimiento de la copropiedad y cómo conservarla de manera adecuada, explicando en términos globales el sistema de construcción, las prohibiciones, recomendaciones de seguridad y los procedimientos a seguir para el manejo adecuado de los elementos que se entregan para el uso y beneficio de todos los habitantes de la urbanización.

Adicionalmente, pretendemos suministrar la mayor información posible sobre las especificaciones técnicas y de materiales que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de los equipos y zonas comunes que se compartirán.

Igualmente se presenta un listado de todos los proveedores que participaron en el diseño y construcción del proyecto, los cuales podrán asesorarlos en caso de ser necesario alguna reparación o mantenimiento.

El manual es una guía práctica y de consulta, le recomendamos leerlo cuidadosamente y aplicar las instrucciones y recomendaciones consignadas en el mismo. De esta manera, garantizamos que el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. estará en óptimas condiciones de funcionamiento.

La Administración y todos los copropietarios o habitantes del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. disfrutan de una serie de servicios que les ofrece el hecho de vivir en una unidad cerrada, la cual está sometida a la legislación especial denominada RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, contenida en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto.

## RECOMENDACIONES GENERALES

- Por seguridad les recomendamos que al momento de recibir las llaves del inmueble y antes de ocuparlo le haga el cambio a las guardas de la cerradura de la puerta principal.
- Se recomienda hacer leer el presente manual a su familia y/o a las personas que vayan a usufructuar el bien.
- Para efectos de nuestro control y seguimiento evite el contacto con personal de la obra para solicitar algún tipo de reparación, ya que ellos no se encuentran facultados para recibir los mismos. Le solicitamos seguir las instrucciones descritas en el procedimiento para solicitar una posventa.
- Se recomienda no guardar joyas o dinero en efectivo en su vivienda si no ha cambiado las guardas y no ha habitado en esta.
- Se recomienda leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el cual se encuentran contenidos los deberes y obligaciones de los propietarios para hacer buen uso de la vivienda y de las zonas comunes.
- Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se realice el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.
- Se recomienda que cuando se ausente por largo tiempo de su vivienda deje los registros de gas y agua cerrados, para evitar escapes de gas o inundaciones que puedan ocasionar daños en su vivienda.
- Al efectuar cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- Las ventilaciones ubicadas en la zona ropas hacia el exterior deben permanecer libres de obstrucciones para permitir el flujo de aire constante; si desea instalar un nuevo gasodoméstico cerciőrese con el proveedor de gas natural que cumple con las normas vigentes.
- Si detecta olor a gas no encienda ni apague luces ni fósforos, abra las puertas y ventanas, corte el paso de gas y llame inmediatamente a la empresa prestadora del servicio.
- Al instalar cuadros, rieles para cortinas o accesorios en las paredes, no utilice martillo para clavar puntillas. Recomendamos especialmente la utilización de taladro y chazo plástico. Se deberá tener cuidado en zonas húmedas y cocinas en las cuales se encuentran redes hidráulicas y eléctricas, para lo cual deberá consultar los planos anexos en este CD.

- Los cielos falsos fueron diseñados y contruidos para soportar su propio peso más el peso de la iluminación liviana que le fue instalada a su vivienda. En ningún caso están diseñados para soportar cargas adicionales tales como cortinas, galerías, lámparas, cornisas, molduras, etc. Cualquiera de las anteriores ocasiona la pérdida de la garantía por estabilidad y calidad de la obra.
- Se recomienda que al momento de realizar el mantenimiento y limpieza de las pérgolas metálicas ubicadas en piso 6 y piso 32, se debe hacer usando una escalera y en ningún motivo está permitido subirse encima de ellas, ya que no están diseñadas, para soportar el peso de una o más personas, lo cual podría ocasionar un accidente.

## LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

El CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. fue aprobado por la licencia de Urbanismo y Construcción Resolución C1-0055 del 29 de enero de 2021, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín.

El CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. está ubicado en la Carrera 50 # 21 - 41, municipio de Medellín. Cuenta con excelentes vías de acceso y está localizado cerca de la avenida Guayabal, Autopista Sur, estaciones del Metro Industriales y Poblado, centros comerciales tales como Premium Plaza, Punto Clave y Monterrey, clínicas, universidades y colegios.



El CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. se desarrolla en un lote de 13.434,77 m<sup>2</sup>, donde se construirá un total de 600 apartamentos, 553 parqueaderos privados de vehículos, 466 cuartos útiles, 67 parqueaderos privados de moto, 110 parqueaderos de visitantes de vehículos, 5 parqueaderos comunes, 27 parqueaderos de visitantes para motos, 18 parqueaderos comunes de moto y locales comerciales; en 4 torres de 21 pisos de apartamentos y cinco niveles de parqueaderos cubiertos. Las torres cuentan con apartamentos con áreas desde 30 m<sup>2</sup> hasta 84 m<sup>2</sup>, los cuales cuentan habitación principal con baño y vestier, en algunos casos una o dos habitaciones auxiliares, sala comedor, estudio, cocina, zona de ropas, baño social y balcón.

El CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. se entrega con:

- Piscina de adultos y piscina de niños climatizadas. La zona de piscina se encuentra dotada con servicios sanitarios y vestier.
- Sala de espera.
- Oficina de administración.
- Salón de reuniones.
- Cuarto de empleados.
- Baño turco.
- Dos jacuzzis.
- Salón lounge.
- Dos salones sociales.
- Gimnasio.
- Salón de videojuegos y juegos de mesa.
- Salón infantil.
- Dos terrazas barbecue.

Además:

- Las áreas de zonas verdes ubicadas en el nivel del terreno van en grama natural y las zonas verdes en plazoleta van en grama natural. Las circulaciones de la plazoleta de zonas comunes van en tableta de gres.
- Se entrega un centro de medición de gas con medidor por apartamento.
- El servicio de citofonía es "Citofonía Virtual", el cual funciona por medio de la línea telefónica del apartamento que deberá ser solicitada por el propietario.
- El proyecto cuenta con Red Contra Incendio de acuerdo con la Norma NSR-10.
- Shut de basura con acceso en todos los pisos y cuarto de basuras en el primer nivel de apartamentos de cada torre.
- Cada torre cuenta con tres ascensores, cada uno con capacidad para 8 personas, velocidad de 1.75 m/s y parada en cada piso.
- Acceso a la urbanización talanqueras.
- Transformadores eléctricos (Propiedad de EPM).
- Luminarias para parqueaderos.
- Gabinetes para medidores eléctricos, agua, gas y teléfonos.
- Iluminación en zonas comunes.
- La fachada en primer piso conforma el cerramiento de la urbanización.

## BUEN USO Y MANTENIMIENTO

Es necesario recordar que en la urbanización, tanto las unidades privadas como los bienes comunes requieren de un mantenimiento preventivo periódico que deberá ser ejecutado por los propietarios de las viviendas para el caso de las unidades privadas y por parte de la Administración para el caso de las zonas comunes, de acuerdo con los requerimientos de cada uno de los elementos que las componen.

Para una adecuada utilización y con el fin de evitar problemas con el manejo general de los apartamentos y zonas comunes, se enuncian a continuación recomendaciones generales, no queriendo decir esto que ellas sean las únicas a seguir y dando cabida al sentido común y al buen juicio de los propietarios y usuarios.

Los materiales utilizados en la construcción de la urbanización son de primera calidad, con los mejores proveedores del mercado, los cuales han sido sometidos a controles, pruebas y ensayos requeridos durante el proceso de construcción. Sin embargo, durante los primeros días de ocupación se pueden presentar inconvenientes derivados del proceso normal de construcción, los cuales serán atendidos con la mayor brevedad posible dentro de los plazos establecidos, siempre y cuando se hayan seguido los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.

Una vez se conformen los órganos representantes de la copropiedad, serán entregados los diseños aprobados, junto con el manual de zonas comunes para su estudio y revisión. Es importante la participación de todos los copropietarios mediante la asistencia a las asambleas, presentación de sugerencias, aprobación de determinaciones y otros aspectos que se requieran.

## BIENES COMUNES

La Ley 675 de 2001, artículo 24, capítulo 6° dice: “Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes”.

Las puertas de acceso vehicular, equipos de presión de agua, equipo red contra incendios, subestación eléctrica, ascensores de las torres que se van abriendo se consideran entregados una vez entran en funcionamiento, los cuales se soportan con las respectivas actas al representante del conjunto.

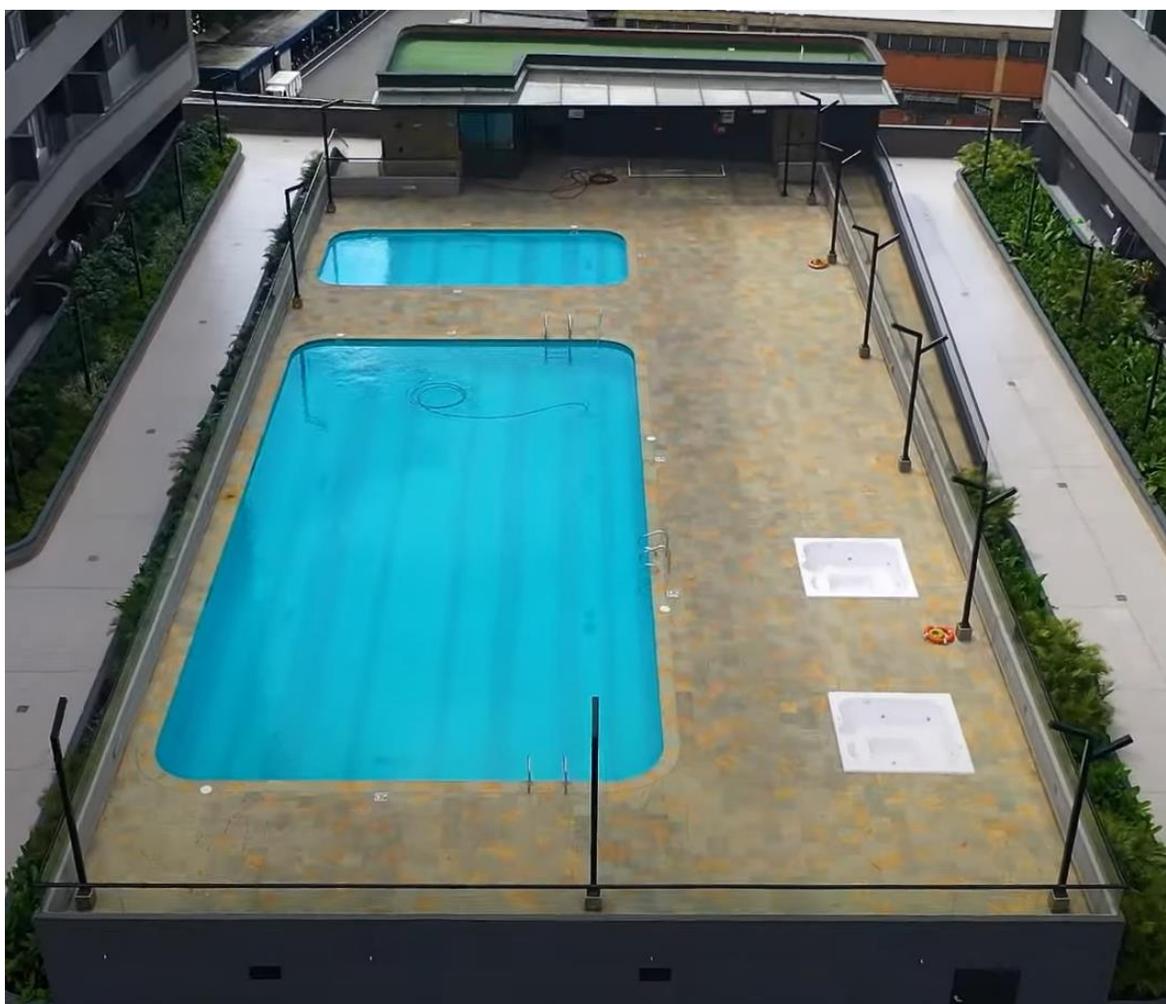
## LAS ZONAS COMUNES ESCENCIALES DEL PROYECTO LAS COMPONEN

- El Lote de terreno sobre el que se construye el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY.
- El subsuelo correspondiente al terreno y las instalaciones colocadas en él.

- Las fundaciones, los muros de contención, columnas, losas y vigas, las fachadas sean o no estructurales, tanto externas como internas, los muros perimetrales de cierre, los muros que separan las áreas de dominio común o a éstas con las áreas o unidades de dominio privado o particular, los techos y las separaciones horizontales entre los pisos, las ventanas y vidrieras hacia el exterior; los ductos y buitrones para el paso de redes de servicios públicos o para la iluminación y ventilación.
- Los muros, mallas y cercas de cerramiento del Conjunto.
- Los medidores de servicios comunes de energía sus respectivas acometidas, independientemente de los servicios que mida. (El consumo que estos medidores marquen será pagado por todos los copropietarios del Conjunto de Uso Mixto de acuerdo al módulo especificado para todos los copropietarios).
- La acometida general de teléfonos desde el punto de conexión a las redes de empresas públicas hasta la caja de distribución para el conjunto.
- La acometida o red de acueducto general del Conjunto de Uso Mixto que mide el consumo de los bienes comunes, incluyendo sus medidores. (El consumo que este medidor marque será pagado por todos los copropietarios del Conjunto de Uso Mixto de acuerdo al módulo especificado para todos los copropietarios).
- La portería.
- Las zonas de circulación vehicular y peatonal con las restricciones de ingreso que tenga para el acceso interna y externa.
- La red general de aguas residuales del Conjunto de Uso Mixto.
- La red general de gas, desde la acometida a las Empresas Públicas hasta la caja de distribución.
- Las fachadas que componen el conjunto.
- Los muros, losas y pilotes de fundación, que conforman la estructura del Conjunto de Uso mixto.
- Las redes de alcantarillado de aguas lluvias y negras por separado, con sus instalaciones y accesorios desde la conexión de cada apartamento a las redes generales, hasta la descarga a la red general de aguas residuales del Conjunto de Uso Mixto.
- Las instalaciones generales de teléfonos desde su derivación para el conjunto, hasta la caja de control, de ahí en adelante son propiedad de cada inmueble.
- Las instalaciones generales de acueducto, desde la conexión a las Redes de Empresas Públicas hasta el medidor de cada inmueble, de ahí en adelante (incluyendo el contador) son de propiedad de cada inmueble.
- Las instalaciones generales de gas, desde la conexión a las Redes de Empresas Públicas hasta el medidor de cada Apartamento, de ahí en adelante (incluyendo el contador) son de propiedad de cada Apartamento.
- La cubierta de cada torre.
- Los muros que separan los bienes de dominio particular y exclusivo de las zonas comunes internas del conjunto.
- Las instalaciones complementarias para el servicio de acueducto como tuberías, llaves y válvulas.

- Las instalaciones de acueducto, telefónico, conducción de aguas negras, lluvias, ventilación y zonas húmedas.
- Tanques de todo el Conjunto Mixto con sus respectivos equipos de bombeo.
- Ascensores (dos por torre)
- El sistema de Red Contra Incendio del Conjunto.

Los bienes comunes no esenciales del proyecto están compuestos por: la sala de espera, la oficina de administración, el salón de reuniones, el cuarto de empleados, la piscina de adultos y de niños, el baño turco, los jacuzzis, la zona de juegos infantiles, el salón lounge, los salones sociales, el gimnasio, el salón de videojuegos, el salón infantil y la terraza barbecue; los cuales deben ser utilizados de una forma adecuada para una perfecta armonía de convivencia en comunidad.



*Piscina*

## VÍAS PEATONALES Y ZONAS VERDES

Las vías peatonales y zonas verdes están a cargo de los habitantes de la urbanización. Deben mantenerse en perfectas condiciones de servicio y aseo, por lo tanto, es necesario cuidarlas y hacerles un continuo mantenimiento.

Los caminos peatonales no están diseñados ni construidos para el tránsito de vehículos y está prohibido su uso para cualquier tipo de circulación vehicular.

## PARQUEADEROS Y CUARTOS ÚTILES

El proyecto cuenta con 553 celdas de parqueaderos privados para vehículos, 110 parqueaderos de visitantes para vehículos, 67 parqueaderos privados de moto, 5 parqueaderos comunes para vehículo, 27 parqueaderos visitantes para motos y 18 parqueaderos comunes de moto. Los parqueaderos van a servir a aquellos residentes, propietarios y visitantes que posean vehículo y su destinación no podrá alterarse. La regulación de los mismos está dada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por la Asamblea de Copropietarios.

La urbanización cuenta con 466 cuartos útiles, destinados para almacenamiento. No se puede modificar la puerta del cuarto útil. Se recomienda por seguridad cambiar las cerraduras.

## TANQUE SUBTERRÁNEO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA

Los tanques subterráneos de agua potable y el equipo de presión se encuentran ubicados en el sótano 1. El mantenimiento del tanque debe incluir un lavado y desinfección, así como pruebas de potabilidad, máximo cada seis meses, o en menos tiempo, si la Administración lo considera conveniente, con el fin de retirar sedimentos, piedras y demás objetos extraños que se encuentren en su interior. De igual forma se debe hacer una revisión técnica preventiva del equipo de presión una vez al mes según las recomendaciones de mantenimiento y garantía establecido según el proveedor.

La Administración debe revisar continuamente los tanques de almacenamiento de agua para garantizar la hermeticidad de las tapas, los bastones de ventilación, etc., de tal manera que se evite la posible contaminación por elementos extraños como roedores, insectos, aguas de escurrimientos de lluvias, infiltraciones de aguas negras, etc.

El tanque, su tapa y demás elementos deben ser de acceso restringido. Por lo tanto, sus cerraduras deben permanecer con seguridad.

La garantía del equipo de bombeo comienza desde el primer día que se entrega el primer apartamento del conjunto.

## PUNTOS FIJOS

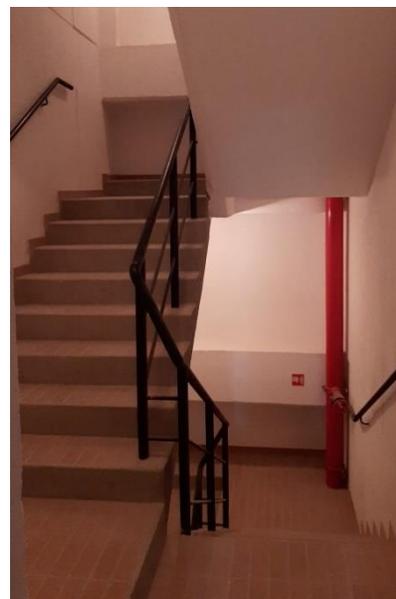
Las circulaciones de los apartamentos y zonas comunes se encuentran enchapados en cerámica, el zócalo instalado es del mismo material del piso. Los muros cuentan con acabado en estuco y pintura blanca o ladrillo a la vista, y el cielo va en sistema drywall con pintura blanca. La iluminación del espacio es con ojos de buey.

Las escaleras en sus descansos y huellas van con tableta de gres y las contrahuellas en concreto a la vista. Los muros y cielos de los tacos de escaleras se entregan con pintura texturizada.

Se recomienda realizar un mantenimiento de pintura anualmente a los muros, techos y pasamanos.

Los contadores de acueducto, gas y energía se encuentran localizados en los puntos fijos de cada torre, instalados de acuerdo a las normas de las Empresas Públicas de Medellín. Cualquier anomalía en la red sólo puede ser reparada por EPM, sección daños energía o acueducto y alcantarillado.

Adicionalmente en cada piso están las cajas de televisión y teléfonos y en el primer piso de cada torre el gabinete principal de éstas.



**SE DEBE TENER PRECAUCION EN LAS MUDANZAS PORQUE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL PUNTO FIJO SE PUEDEN DAÑAR POR FALTA DE CUIDADO.**

## RED DE INCENDIOS

Las siguientes recomendaciones tienen por objeto informar sobre la construcción, el funcionamiento, mantenimiento preventivo y correctivo de la red del sistema contra incendios instalado por SPCI SAS y diseñado por la empresa GLOBAL INGENIERÍA SAS. Esta información va dirigida a los propietarios y especialmente al departamento de seguridad y de administración del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H.

El sistema de red contra incendio del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. consiste en una red compuesta por un sistema de válvulas de 2 ½" para toma de bomberos, gabinetes con conexiones de manguera de 1 ½" en cada nivel de la torre y rociadores cada nivel de parqueadero.

De igual manera el proyecto cuenta con un sistema de detección temprana de incendios compuesto por una red de detectores de humo y luces estroboscópicas en los pasillos del edificio, detectores de humo al interior de los apartamentos, estaciones manuales en los parqueaderos y un tablero de control en la portería

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO RED CONTRA INCENDIO

### Sistema de agua contra incendio

Se define como un sistema automático húmedo, es decir, que es un sistema de tuberías siempre llenas de agua y presurizadas a una presión establecida por la NFPA, distribuidas por todas las instalaciones de la propiedad, y son exclusivamente para el uso contra incendios, además estas tuberías se encuentran conectadas a un sistema de impulsión exclusivo para el sistema contra incendios. El sistema de extinción de incendios cuenta con los siguientes componentes:

- **Conexión para toma bomberos 2 ½"**: Estas conexiones se alimentan de un tallo de 4" y de la siamesa. Están ubicadas en las escalas de emergencia en cada piso. Estos sistemas son para uso exclusivo de personal de bomberos, la presión residual indicada por la norma es de no menos de 100 psi.



Foto 1: Válvula angular 2 ½" toma bomberos.

- **Riser (unidades de control)**: Este sistema de control es el que controla cada sistema de la RCI en la propiedad. Cada sistema cuenta con una válvula mariposa que debe permanecer abierta en todo momento, un sensor de flujo, un cheque con manómetros aguas abajo y aguas arriba, y una válvula de drenaje.

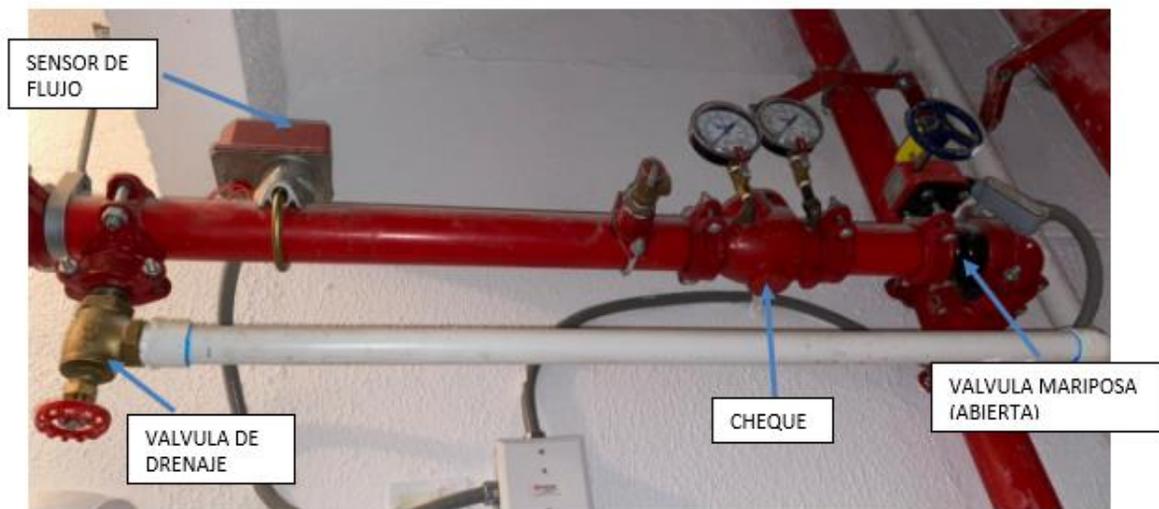


Foto 2: Riser de sistemas RCI.

- **Gabinetes clase II (conexiones de manguera de 1 ½"):** Estos gabinetes están ubicados en cada piso de torres. Están dotados con un hacha, una llave, una manguera y válvula de 1 ½". Este gabinete debe ser manejado por personal calificado o capacitado.



Foto 3: Gabinete clase II

- **Sistema de rociadores:** En los sistemas de RCI podemos tener diferentes rociadores según la necesidad y según la zona a proteger en este caso podemos evidenciar en las imágenes, rociadores pendent para zonas con cielos o drywall y rociadores up right (montantes) para zonas de parqueaderos, estos rociadores se instalan según normatividad NFPA y según diseño.



Foto 5: Rociadores

- **Estación Reguladora:** Esta unidad está ubicada cerca del cuarto de bombas donde su función principal es regular la presión ejercida por la bomba suministrada hacia los sistemas de rociadores, cuenta con una válvula bypass, válvula reguladora y válvulas mariposas. Este sistema solo debe ser manipulado por personal calificado y personal de mantenimiento de las redes contra incendio.



Foto 6: Unidad reguladora

- **Cuarto de bombas y tanques:** En este cuarto está ubicado todo el sistema de bombeo de la red contra incendios. Estos sistemas deben ser manipulados por personas calificadas o personas que hayan recibido su respectiva capacitación. La bomba jockey tiene como función estabilizar las presiones del sistema ante caídas de presión mínimas por diferentes factores, puede encenderse automáticamente de forma esporádica para realizar su función. La controladora principal de la bomba RCI indica presiones del sistema o si la bomba posee fallas, entre otras.



*Foto 7: Bomba principal RCI.*



*Foto 8: Tableros de controladoras*

Este sistema es una red automática (presurizada), con pruebas según lo establece la norma NFPA 13 en 24.2.1.1 por 2 horas con presión de trabajo de 200 psi.

No está permitida la modificación en forma autónoma del sistema de red contra incendios por parte de la copropiedad. Cualquier modificación que se haga a esta deberá ser consultada ante una entidad calificada y presentar el trámite respectivo ante la autoridad competente.

Las modificaciones al sistema inicial, limitará la responsabilidad de quienes intervinieron inicialmente en el diseño, aprobación, construcción, puesta en marcha y mantenimiento del sistema de agua en contra de incendio.

### **Sistema de detección contra incendio**

- **Detectores de humo:** escalas de emergencia, cuartos de basura, reciclaje, cuarto ascensores, cuarto bombas hidrowflow, cuarto de bombas RCI, zona social, portería y administración. Todos estos detectores están conectados entre sí hasta el panel principal ubicado en la portería principal. Estos detectores poseen un led el cual parpadea color verde cuando está en correcto funcionamiento y color rojo cuando está activado. Dará una alerta en panel principal al momento de activación.



*Foto 9: Detectores de humo*

- **Panel Principal de detección y alarma:** Este panel muestra toda la información de alarmas, supervisiones y problemas que puedan suceder en todo el sistema de detección y alarma de la propiedad. Debe ser manipulado por personal calificado o capacitado por parte de SPCI.



*Foto 10: Panel principal de detección y alarma.*

- **Detector de humo apartamentos:** Estos detectores tienen conexión 110V y una batería alterna, poseen una alarma sonora la cual, para desactivarla, se debe hundir el botón que posee durante un segundo y dos veces para reiniciar el detector



- **Estaciones manuales:** Estos sistemas de activación de alarmas están ubicados en los parqueaderos, portería y accesos principales. Solo deben ser activados ante alguna emergencia ya que se activarán las alarmas. Para desactivarla, el personal de administración o portería debe dirigirse hasta la EMA con una llave que se le suministra y hacer el proceso de desactivación. Dará una alerta en panel principal al momento de activación.



Foto 11: Estación manual (EMA).

- **Luces y sirenas estroboscópicas:** Están ubicadas en los pasillos de los puntos fijos en cada nivel del edificio las cuales al momento de su activación emiten una señal de audio y una visual. Estas luces y sirenas se activan en el momento que se active un detector de humo o estación manual. Solo se desactivarán desde el panel principal.



Foto 12: Sirenas y luces estroboscópicas.

- **Fuentes Auxiliares:** Estas unidades auxiliares están ubicadas en los escaleras de emergencia de las torres, solo pueden ser manipuladas por el personal de mantenimiento de la RCI.



Foto 13: Fuente auxiliar.

- **Módulos de control de válvulas, sensores y controladora:** Estos módulos pertenecen al sistema de detección y alarma, y tienen como función notificar en el panel principal cualquier movimiento en válvulas, sensores de flujo o problemas en la bomba principal.

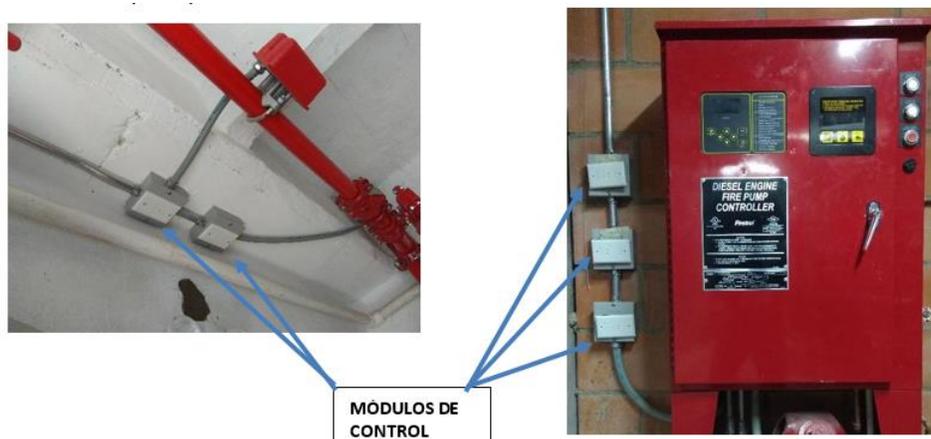


Foto 14: Módulos de control

Este sistema está adecuando según lo establece la norma NSR 10 Capítulo J Numeral 4.2.8.1 Grupo R-2, Residencia multifamiliar y dan cumplimiento a lo establecido por la norma NFPA 72.

## PROCEDIMIENTO EN CASO DE ACTIVACIÓN DE ALARMA

La activación de la alarma acústica determinará en todos los supuestos la consideración de la emergencia como “real” y hará necesario el inmediato desalojo del edificio afectado, cuya evacuación será coordinada por los Equipos de Emergencia designados a tal fin.

### Falsa alarma

Cuando, una vez desplazado al lugar del suceso, el responsable del puesto de vigilancia NO confirmarse la realidad de la emergencia:

En caso de detección automática (cuando el aviso fue recibido en la central de detección y alarma de incendios), el responsable del puesto de vigilancia del edificio regresará rápidamente a la central para rearmarla antes de que se active la alarma acústica. En estos casos deberá comunicarse lo ocurrido al servicio de mantenimiento para hacer posible la inmediata comprobación del funcionamiento de la central de detección y alarma de incendios.

En caso de detección personal (cuando el aviso fue comunicado directamente por algún ocupante del edificio), el responsable del puesto de vigilancia comunicará lo sucedido al jefe de emergencia del edificio, informando de las circunstancias de la incidencia y de la persona y medio a través del cual se tuvo conocimiento de la misma.

Cuando sea necesario, en estos casos el responsable del puesto de vigilancia solicitará al servicio de mantenimiento la inmediata reactivación de las instalaciones de protección contra incendios.

### Emergencia real

Si el incendio se confirma, el responsable del puesto de vigilancia efectuará una primera valoración del alcance de la emergencia y las posibilidades de controlar la situación con medios propios.

#### **-Emergencia real. Incendio de pequeña magnitud**

La producción de un fuego de pequeña magnitud determina la existencia de un conato de incendio que puede ser controlado y dominado de forma directa, rápida y sencilla por los Equipos de Emergencia, haciendo uso de las instalaciones de protección existentes en

sector de incendio, sin necesidad de activar la alarma para la evacuación del edificio, pueden ser usados los extintores existentes en parqueaderos o gabinetes.

Se trata de un incendio que puede ser completamente extinguido con la intervención de personal que reúna la capacitación suficiente para ello, sin riesgo grave para personas o bienes y sin necesidad de recurrir a la intervención de terceros.

### **-Emergencia real. Incendio de gran magnitud**

Incendio de gran magnitud es aquel que requiere la actuación de todos los equipos y medios de protección del establecimiento o edificio, la ayuda de los servicios de emergencia, así como la evacuación de las personas que pudieran resultar afectadas, en base a las siguientes circunstancias:

- Conato de incendio que no ha podido ser controlado.
- Incendio cuyas dimensiones excedan la pequeña magnitud, en los términos en que quedó descrita en el apartado anterior.

La apreciación de cualquiera de estas circunstancias por parte de los equipos de emergencia hará necesaria la inmediata activación del pulsador de alarma más cercano para dar inicio a la evacuación en ese mismo momento, así como la necesidad de informar inmediatamente de este suceso al cuerpo de bomberos para la rápida atención de la emergencia. La activación de esta EMA hará sonar las alarmas y luces estroboscópicas lo cual indicara la evacuación inmediata.

### **Recomendaciones generales**

#### **-Documentos**

El departamento de seguridad y de mantenimiento debe disponer permanentemente de los siguientes recursos como mínimo:

- Copia del manual de las bombas Contra Incendio
- Un juego de copias de los planos record de la obra
- Una copia del presente Manual de Mantenimiento
- Un contrato de inspección, prueba y mantenimiento de los diferentes sistemas Contra Incendio de toda la planta con una firma idónea.
- Contrato de mantenimiento del equipo de bombeo contra incendio.
- Fotocopia de las pruebas realizadas en la entrega de la bomba.
- Rociadores en stock.

Antes de ejecutar cualquier modificación o reparación, se deben consultar los planos récord de obra, al igual que estas recomendaciones. Cualquier modificación que se requiera debe ser consultada y aprobada con el diseñador.

### **-Válvulas mariposa**

Se deben hacer revisiones periódicas de válvulas las cuales deben permanecer siempre abiertas para darle flujo constante ante una emergencia, únicamente debe cerrarse cuando se hagan trabajos de mantenimiento o reformas en RCI.



*Foto 15: Válvula mariposa abierta.*



*Foto 16: Válvula mariposa cerrada.*

Los trabajos deben ser ejecutados por personal calificado, con los mismos materiales utilizados en la construcción y siguiendo las recomendaciones del fabricante.

Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar la respectiva válvula de control (O MARIPOSA) del sistema de cada torre.

### **-Válvulas flotador**

La activación de apertura de las válvulas de flotador de genera por la fuente auxiliar donde está conectada la solenoide. Esta fuente está conectada esta supervisada por el panel de detección. Por esto, si la fuente se queda sin energía (110v), va a notificar al tablero de detección, pero solo queda dependiendo de las baterías de la misma. Si las baterías se descargan y no se ha reestablecido la energía de la fuente, la válvula flotador no se va a abrir.

### **-Uso de las conexiones para manguera**

Al detectar un conato o una emergencia donde se requiera el uso de una salida para manguera, se recomienda que este tipo de operaciones sea de responsabilidad única de una brigada de emergencias conformada por ocupantes de la propiedad horizontal con un entrenamiento básico o por parte de bomberos. Recomendamos también que la conformación, responsabilidades y alcance de dicha brigada debe quedar definido en el Manual de Convivencia.

## **Mantenimiento de los diferentes elementos del sistema instalado**

### Sistema contra incendio

#### **Tanque de almacenamiento red contra incendio**

El departamento de mantenimiento debe revisar continuamente el tanque de almacenamiento y garantizar la hermeticidad del mismo, de tal manera que se evite la posible contaminación por elementos extraños como roedores, insectos, basuras, tierra, etc.

Es de anotar que los tanques, sus tapas y demás elementos que los conforman deben ser de acceso restringido, por lo tanto, deben permanecer seguros.

Los tanques deben lavarse y desinfectarse a criterio del personal de mantenimiento o seguir la norma NFPA 22. Para el lavado de los tanques se debe proceder de la siguiente manera:

- Definir el cronograma de actividades, se recomienda utilizar el agua en actividades como entrenamientos o lavado para desocuparlo sin llegar a despejar completamente el tubo de succión de la bomba, es decir, no se debe desocupar el tanque con la bomba contra incendios para evitar que esta trabaje en vacío.
- Verificar la apertura de las válvulas y posterior cierre de la válvula de succión cuando se llegue al límite indicado sobre el tubo de succión de la bomba contra incendios.
- Terminar de desocupar el tanque con una moto bomba portátil u otro equipo similar.
- Lavar las paredes con agua y cepillo.
- Desinfectar el tanque; para esto, es necesario lavar nuevamente sus paredes con una solución de cloro en proporción de 200 P.P.M (200 mgr / litro), dejándola actuar durante dos horas, al cabo de las cuales se debe proceder a enjuagar el tanque con agua limpia.
- Llenar el tanque y darlo al servicio registrando la fecha, tipo y cantidad de desinfectante, nombre del responsable del trabajo y día programado para el próximo mantenimiento. La persona encargada de esta labor debe protegerse la cara, manos, ojos y vestuario.
- Verificar la apertura de las válvulas para el funcionamiento normal del sistema contra incendios.

#### **Goteo en tuberías, accesorios**

En caso de detectar un goteo en un accesorio, un tramo de tubería o una válvula, se debe realizar el respectivo cierre de la válvula que controla la zona, sea interno o externo, esta válvula se puede ubicar en planos, si es interno el daño, se debe cerrar la válvula en la estación de control de cada sistema, si es externo se debe cerrar la válvula de sectorización

de la red que controle dicha área, luego de ubicar la válvula de la zona a reparar, se debe drenar la red por una válvula de drenaje y proceder a realizar el cambio del accesorio o tramo de tubería (en caso de tener poros) si el goteo proviene de algún acople se debe realizar el cambio y volver a presurizar el sistema.

Una vez realizada la reparación se inicia el llenado del sistema abriendo lentamente la válvula del centro de control hasta que el manómetro ubicado en el centro de control marque la presión en la que se encuentran los otros sistemas, una vez que esté lleno el sistema se cierra la válvula de control y se verifica que la presión marcada en el manómetro se mantenga estable, se revisan los trabajos ejecutados, verificando que no hayan quedado con fugas, después de realizados todos estos pasos y ver que todo está normal se procede a dejar la válvula del centro de control abierta.

Se debe tomar nota de los sitios en donde se hayan hecho las reparaciones o el cambio de algún elemento, tomar los datos de la firma o del operario que los realizó al igual que tener una planilla que indique el tiempo de la prueba y la presión a la cual se sometió la reparación.

Nota: Los accesorios y tubería a utilizar deben tener las mismas especificaciones de los instalados.

---

## MANTENIMIENTO DE RED GENERAL CONTRA INCENDIO

De acuerdo con la Norma NFPA 25 acerca del mantenimiento de los sistemas de servicio privado de incendios a base de agua se debe tener en cuenta:

- **Las válvulas deben ser inspeccionadas semanal o mensualmente, verificando que se encuentren siempre abiertas.**
- Los soportes se deben inspeccionar anualmente para verificar que no se encuentren sueltos o dañados, de ser así deben ser reemplazados rápidamente.
- Las tuberías y accesorios deben ser inspeccionados anualmente que no tengan daños mecánicos, goteo o corrosión.
- Los drenajes se deben probar trimestralmente, verificando su correcto funcionamiento, es decir abrir la válvula de drenaje y observar la salida de agua por la misma, teniendo en cuenta que no debe abrirse toda para evitar el encendido automático de la bomba de incendio.

Adicionalmente existen otras recomendaciones que deben ser tenidas en cuenta:

- Mensualmente se deben revisar las redes para detectar posibles fugas u obstrucciones:

Cualquiera de los siguientes síntomas indicará una posible obstrucción:

- Descarga de agua sucia o coloreada.
- Descarga de material extraño en las válvulas o en las bombas

Revisar el estado de la soportería y en caso de localizar soportes sueltos, estos deben ser asegurados o reemplazados de inmediato. Se debe verificar que los soportes instalados no estén siendo utilizados para sostener otro tipo de tuberías o redes.

Efectuar pruebas de flujo, verificando el caudal o presión en determinados puntos; para ello se debe llevar un control y en caso de detectar caudales y/o presiones diferentes a los normales, investigar de inmediato con el fin de detectar las posibles fallas u obstrucciones en las tuberías. Las pruebas se harán con una periodicidad según norma NFPA 25 y deben ser realizadas por personas especializadas y con experiencia en este tipo de sistemas.

### **PROCEDIMIENTO PARA LA OPERACIÓN DE LAS BOMBAS CONTRA INCENDIO**

La bomba del sistema contra incendios, es una bomba Diésel y para su operación se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones, para garantizar una operación óptima:

La bomba jamás debe trabajar en seco, para evitar esto debe cebarse antes de arrancarla, durante las pruebas iniciales o luego de cualquier mantenimiento de las bombas o las líneas de tubería.

Se debe verificar que la válvula de succión y la válvula de la descarga se encuentren en la posición abierta.

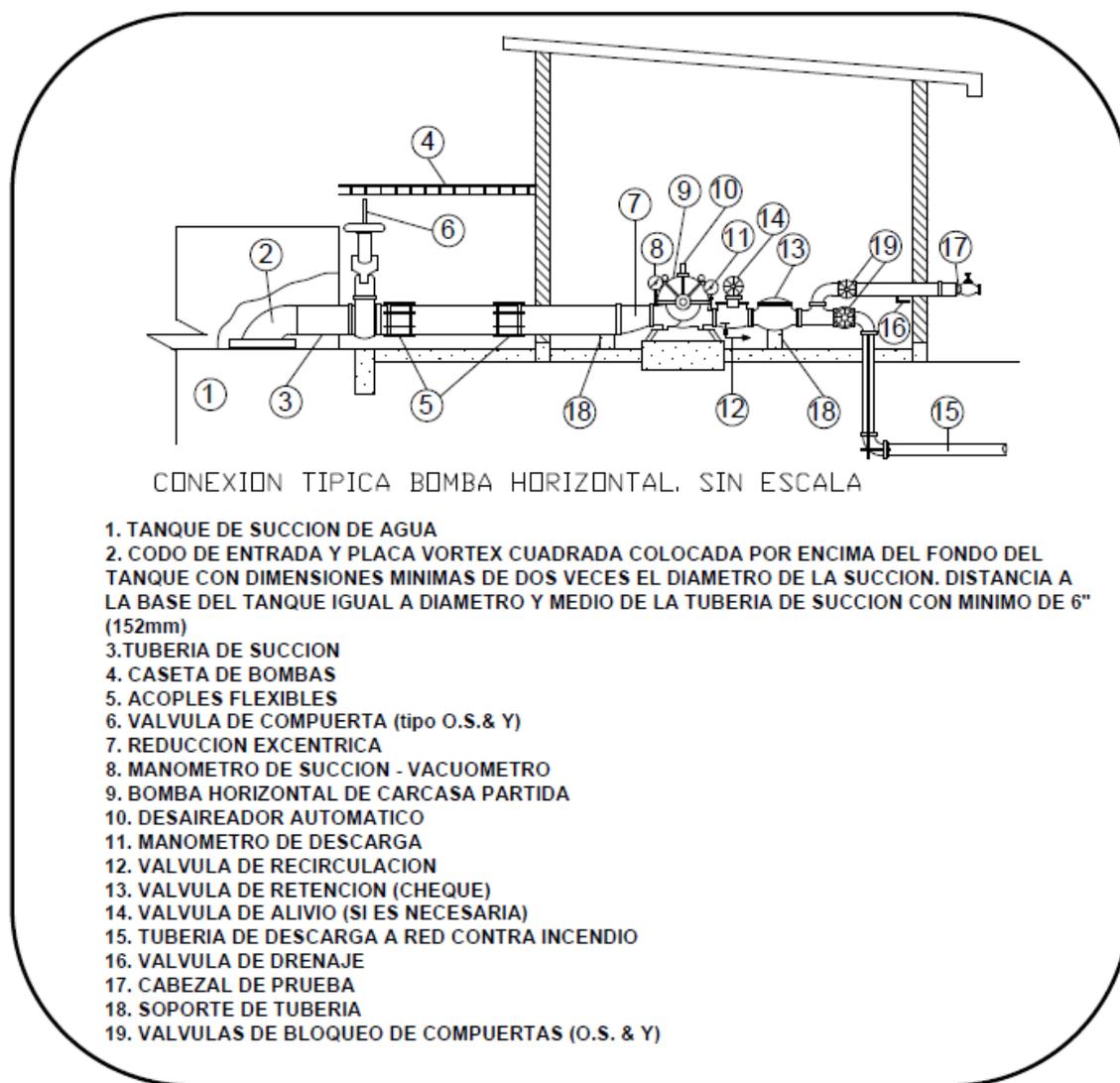
No debe ahogarse o restringirse el flujo de agua en la línea de succión ya que puede originar problemas de cavitación dentro de la bomba y como mínimo reducción de la eficiencia de la bomba.

La bomba cuenta con una válvula de alivio. Nunca debe arrancarse la bomba con la válvula de alivio obstruida o cerrada para evitar problemas de golpe de ariete. Es recomendable que siempre que se esté operando el equipo contra incendio debe estar una persona del departamento de mantenimiento quien es la encargada de hacer las respectivas pruebas y la que debe verificar el buen funcionamiento de los equipos, ya sea en las pruebas o en caso de incendio. El proveedor de los equipos debe dar una instrucción muy detallada del manejo de estos equipos al personal que se asignó por el propietario para el manejo, pruebas y mantenimiento.

Para el uso de los hidrantes en caso de incendio se procede a identificar la zona afectada, se ubica la salida para manguera más cercana, si es un gabinete se procede a retirar el vidrio protector de la cajilla, se extiende la manguera en su totalidad, luego se va abriendo la válvula de 2 ½" (BOMBEROS O PERSONAL CALIFICADO) lentamente, al mismo tiempo se va graduando

la boquilla en el modo de chorro o de niebla, siempre se debe atacar el fuego desde su raíz, para acercarse lo suficiente a la fuente se debe hacer en niebla y para hacer una extinción efectiva se debe hacer en chorro. Es recomendable que siempre que se trate de operar una manguera se haga entre dos personas capacitadas o más, ya que la presión que se genera es difícil de controlar por una persona sin la experiencia requerida. El personal calificado y el Cuerpo de Bomberos operarán las líneas de 2 ½”.

Las válvulas mariposa de los sistemas que están conectadas al sistema interno de la ocupación deben estar siempre abiertas, solo deben cerrarse en caso de mantenimiento o reparación de la red interna que controle cada válvula, y al terminar el mantenimiento o reparación en la red, la válvula debe quedar abierta, esta operación debe ser realizada por personal calificado.



## MANTENIMIENTO DE RED PERIMETRAL SISTEMA CONTRA INCENDIO

### Red de incendio

## Requisitos mínimos NFPA

Teniendo en cuenta que la Norma NFPA que establece los requisitos mínimos para la inspección, prueba y mantenimiento periódico de sistemas de protección de incendio es la NFPA 25 se transcriben las tablas<sup>1</sup> de consulta obligatoria establecidas en la edición 2010. Su propósito es el de proporcionar requisitos para garantizar un grado razonable de protección de la vida y propiedad contra incendios por medio de métodos mínimos de inspección, prueba y mantenimiento.

Tal como se observa en las tablas, en donde sea necesario, se hace referencia al ítem del documento origen en caso de que se requiera especificar.

### Sistema de columnas y mangueras

Debe usarse la tabla 11.1 de este manual para determinar las frecuencias mínimas requeridas.

Tabla 11.1. Resumen de inspección, prueba y mantenimiento de sistemas de columna y mangueras

ÍTEM	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	REFERENCIA
Válvula de control	Inspección	Semanal/mensual	Tabla 12.1
Dispositivo de control de presión	Inspección	Trimestral	Tabla 12.1
Tuberías	Inspección	Trimestral	6.2.1
Conexión de mangueras	Inspección	Trimestral	Tabla 12.1
Gabinetes	Inspección	Anual	NFPA 1962
Mangueras	Inspección	Anual	NFPA 1962
Dispositivos de almacenamiento de mangueras	Inspección	Anual	NFPA 1962
Dispositivo de alarmas	Prueba	Trimestral	Tabla 12.1
Boquilla de mangueras	Prueba	Anual	NFPA 1962
Dispositivos de almacenamiento de mangueras	Prueba	Anual	NFPA 1962
Mangueras	Prueba	5 años/3 años	NFPA 1962
Válvula de control de presión	Prueba	5 años	Tabla 12.1

Válvula reductora de presión	Prueba	5 años	Tabla 12.1
Prueba hidrostática	Prueba	5 años	6.3.2
Prueba de flujo	Prueba	5 años	6.3.1
Prueba de desagüe principal	Prueba	Anual	Tabla 12.1
Conexiones de mangueras	Mantenimiento	Anual	Tabla 6.2.2
Válvulas (todos los tipos)	Mantenimiento	Anual/cuando se requiera	Tabla 12.1

*1 Todas las tablas están referenciadas a la Norma NFPA 25 "Inspección, prueba y mantenimiento de sistemas de protección contra incendio a base de agua". Edición 2002.*

Adicionalmente, debe usarse la tabla 11.2 de este manual para determinar si los componentes están libres de corrosión, materiales extraños, daño físico, manipulación, obstrucciones u otras condiciones que afecten adversamente la operación del sistema.

Tabla 11.2 Condiciones físicas de los elementos del sistema

COMPONENTE/PUNTO DE VERIFICACIÓN	ACCIÓN CORRECTIVA
<b>Conexiones de manguera</b>	
Tapa faltante	Reemplazar
Conexión de manguera de inicio dañada	Reparar
Volante o manija de válvula dañada	Reemplazar
Empaques de la tapa faltantes o deteriorada	Reemplazar
Válvula con filtración	Cerrar o reparar
Obstrucciones visibles	Retirar
Dispositivo de restricción faltante	Reemplazar
Válvula manual, semiautomática, o de columna seca, que no opera fácilmente	Lubricar o reparar
<b>Tubería</b>	
Tubería dañada	Reparar
Válvula de control dañada	Reparar o reemplazar
Dispositivo de soporte de tubería faltante o dañado	Reparar o reemplazar
Dispositivo de control dañados	Reparar o reemplazar

## Bombas de Incendio

Debe usarse la tabla 11.4 para determinar las frecuencias mínimas requeridas

Tabla 11.4 Resumen de inspección, pruebas y mantenimiento de bombas de incendio

ÍTEM	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	REFERENCIA
Caseta de bombas, rejilla de ventilación de calefacción	Inspección	Semanal	8.2.2(1)
Sistema de bombas de incendio	Inspección	Semanal	8.2.2(2)
Operación de la bomba			
Sin flujo	Prueba	Semanal	8.3.1
Con flujo	Prueba	Anual	8.3.3.1
Hidráulico	Mantenimiento	Anual	8.5
Transmisión mecánica	Mantenimiento	Anual	8.5
Sistema eléctrico	Mantenimiento	Variable	8.5
Regulador, diferentes componentes	Mantenimiento	Variable	8.5
Motor	Mantenimiento	Anual	8.5
Sistema de máquina eléctrica, diferentes componentes	Mantenimiento	Variable	8.5

### GARANTÍAS:

**La garantía del sistema y equipos que hacen parte del mismo tienen una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de la firma de esta acta, las condiciones que generarían la no aplicación de esta garantía son las siguientes:**

- Falta de reporte y evidencia de mantenimiento según NFPA 25, este mantenimiento debe ser realizado por una empresa o persona que certifique el conocimiento de estos sistemas. Dicho certificado debe ser expedido por un fabricante reconocido de equipos para sistemas contra incendio que cumplan las certificaciones de UL – FM.
- La utilización indebida de los sistemas para trabajos diferentes al control de incendios, y pruebas que el sistema requiera.
- Manipulación del sistema durante el tiempo de garantía por personal diferente al de nuestra compañía, esto incluye modificaciones, cambios y todo movimiento que afecte las condiciones iniciales de entrega.
- Cambios en el uso, arquitectura u ocupación del proyecto.

## ASCENSORES

Cada torre cuenta con dos ascensores, cada uno para 8 personas con velocidad de 1,75 m/s con parada en cada piso.

Los ascensores fueron suministrados e instalados por Righa. Para programar el mantenimiento, cuya periodicidad deberá ser determinada por el proveedor o en caso de fallas, la Administración se debe comunicar con el proveedor.

El mantenimiento y cuidado del ascensor por parte de todos los habitantes del edificio debe ser riguroso, pues de esto depende la comodidad de todos. Por ende, cuando se realicen trabajos dentro de los apartamentos, trasteos, etc., el ascensor debe protegerse con la camisa suministrada por el proveedor para tal fin (la cual la tiene la Administración de la urbanización); adicionalmente, durante los primeros meses la constructora entregará el ascensor protegido en sus paredes debido a todos los trabajos y trasteos que inicialmente se presentan en el conjunto de uso mixto. Con el fin de evitar fallas de funcionamiento, está prohibido transportar escombros y material particulado sin empacar en el ascensor.

El ascensor no es para que los niños jueguen en él, por esto, los padres de familia o las personas encargadas de supervisar a los menores deben estar al tanto de esto y educarlos en este aspecto.

Por la seguridad de los residentes, está prohibido obstruir las puertas del ascensor, sobrepasar el límite de carga o usarse para retiro de escombros y acceso de material, puesto que esto puede generar descolgamientos de la cabina y cierre permanente de las puertas.

Se debe tener cuidado al entrar al ascensor con el carrito de mercado, evitando golpear las puertas o el interior.

No se deben presionar ambos botones para llamar el ascensor, esto genera demoras.

## PUERTAS CORTAFUEGO

Las puertas cortafuegos son elementos de protección pasiva contra incendios y que evitan que el fuego se propague rápidamente hacia ciertos espacios.

Las puertas cortafuegos se usan para dividir y compartimentalizar espacios, generando rutas de evacuación seguras.

Algunas características de las puertas cortafuego son:

- Resisten altas temperaturas sin sobrecalentarse.
- Aíslan y estancan humos y gases

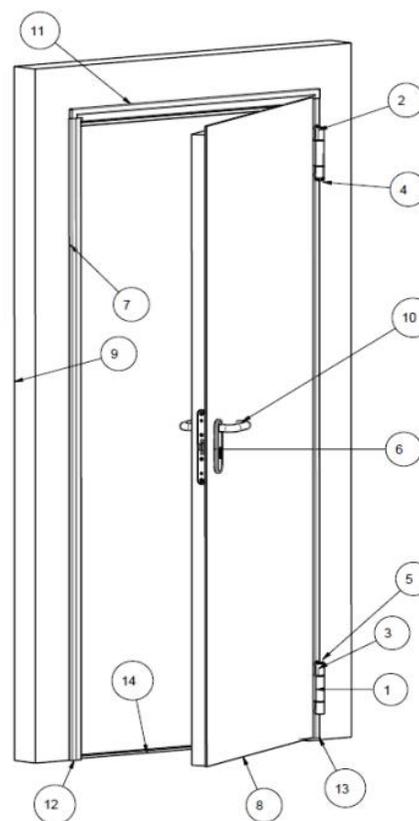
- Mantienen su integridad
- Sus propiedades se mantienen por un tiempo prolongado. (No inferior a una hora)

Las puertas instaladas cumplen con la definición de los Títulos J y K de la NSR-10 y NFPA 80. Estas disponen de certificados de cumplimiento UL.

El proveedor para el Conjunto de Uso Mixto URBANITY es Novoferm Comercial y Servicios S.A.S.

### Partes principales

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
1	Bisagra de hoja
2	Bisagra de marco superior
3	Bisagra de marco interior
4	Bulón para bisagra superior
5	Bulón para bisagra inferior
6	Bombillo de la cerradura
7	Fijas para anclaje
8	Hoja cortafuegos
9	Hueco de obra
10	Manillas
11	Cabecero del marco cortafuegos
12	Larguero cerradura del marco cortafuegos
13	Larguero de bisagras del marco cortafuegos
14	Riostra de unión



El mantenimiento e inspección inadecuados, y las modificaciones, tales como la perforación de orificios y la aplicación de herrajes, carteles, u otros materiales que afecten las propiedades originales de los elementos, pueden dañar las puertas e invalidar la etiqueta de certificación otorgada a la puerta. El remover o cubrir las etiquetas también puede dar por resultado la pérdida de las certificaciones de las puertas cortafuego, dado que los inspectores de incendio ya no pueden distinguir si las puertas cuentan o no con certificación de incendios. Cuando eso sucede, dejan de significar una garantía al momento de minimizar la propagación del fuego. Tampoco está garantizado siquiera que eviten la propagación de un incendio cuando se mantienen abiertas.

Se recomienda realizar mantenimiento a las puertas cortafuegos una vez al año o cada 35000 maniobras de apertura.

El mantenimiento consiste en:

- Lubricar bisagras
- Lubricar resbalón de la cerradura cortafuegos
- Comprobar el amarre de los tornillos de los cierrapuertas y si estuvieran sueltos apretarlos.
- Comprobar el amarre de los tornillos de la barra antipánico y si estuvieran sueltos fijarlos igualmente.

En el caso de que las condiciones de uso de la puerta sean severas, se recomienda realizar el mantenimiento cada tres meses

- Cierrapuertas

Las puertas cortafuegos deben incorporar un cierrapuertas.

- Regular en apertura, retención y cierre.
- Verificar los muelles, amortiguador y extensor.

- Junta intumescente

Es necesario comprobar que la cinta intumescente esté colocada y bien adherida al marco; en el caso de que estuviese deteriorada por el mal uso, almacenamiento indebido de las puertas o cualquier circunstancia ajena al fabricante del material, deberá ser sustituida previa puesta en servicio.

La vida útil de la cinta intumescente es de 10 años. En el caso de que se encontrara dañada se recomienda sustituirla.

- Precaución

En el momento de colocar la puerta en obra, se recomienda no usar morteros que contengan yesos o derivados del mismo, ya que el yeso es un agente corrosivo que ataca de forma muy agresiva el acero acelerando la corrosión del mismo.

- Almacenamiento

Para conservar todas sus propiedades las puertas deben almacenarse en un lugar seco, al abrigo de la humedad y la intemperie. La exposición continua a un ambiente húmedo o agresivo puede dañar elementos como herrajes, cintas intumescentes, bisagras, etc... afectando a sus propiedades o funcionamiento.

## URBANISMO

Se deberá efectuar una revisión y limpieza periódica a los cárcamos, cañuelas y sumideros, para evitar obstrucciones. No se debe arrojar basuras, ni mantener materiales en la plazoleta y los parqueaderos.

- **Sumideros:** Remover cualquier objeto que pueda impedir el correcto ingreso del agua a los sumideros tanto por sus costados como por su parte superior, tales como hojas, piedras, basura, tierra, arena, grama, etc. Asimismo, se deberá revisar que al interior de los sumideros no se encuentren objetos o sedimento que puedan obstruir tuberías al interior de ellos, en caso de encontrarse tales elementos se deberán retirar para dejar el sumidero en perfectas condiciones de funcionamiento.
- **Cajas y Cajas desarenadoras:** La función de las cajas desarenadoras es que el sedimento que transporta el agua lluvia quede en las cajas y no obstruya los elementos de la red de drenaje aguas abajo, sin embargo, dado que el sedimento se acumula, es necesario realizar la limpieza semanal del sedimento que se encuentra al interior de ellas para que se garantice su correcto funcionamiento.
- **Cunetas y Cañuelas:** Se debe realizar semanalmente inspección y limpieza de las cunetas y cañuelas retirando cualquier elemento que pueda impedir el correcto flujo del agua hacia los elementos de la red de drenaje. Asimismo, dependiendo de la inspección visual realizada se determinará si es necesario realizar una poda de la grama para que la misma no cubra las cunetas y cañuelas e impida el ingreso del agua a las mismas.

En el antejardín de cada edificio se encuentran las tapas de concreto, correspondientes a las cajas de inspección de las redes de aguas lluvias y aguas negras, a las cuales la Administración de la urbanización les deberá efectuar mantenimiento periódico.

En la siembra de plantas ornamentales en antejardines se deberá tener mucho cuidado, ya que por este lugar cruzan tuberías de energía, teléfonos, gas, aguas lluvias, residuales, red de incendios y abastos. En los antejardines no se deben sembrar árboles de gran tamaño ya que sus raíces generan innumerables problemas.

En las vías de la urbanización, los habitantes y visitantes deberán evitar derramar productos disolventes o gasolina.

A los parqueaderos no deben acceder camiones, volquetas o vehículos pesados ya que pueden afectar la estructura. La altura libre para los vehículos que ingresan al parqueadero es de 2.30 metros.

El alumbrado público interior es propiedad de la urbanización, por lo tanto, cualquier reparación será por cuenta de la Administración de la copropiedad.

El acceso a la urbanización cuenta con puertas de apertura tipo talanquera.

Todos los elementos de carpintería metálica, es decir, el cerramiento, puertas de acceso vehicular y peatonal en portería, puertas de los cuartos de basuras, etc., requieren un mantenimiento anual preventivo de pintura para impedir la aparición de oxidaciones y aumentar su durabilidad.

El mantenimiento y reparaciones de las zonas comunes y de todo lo relacionado con urbanismo, es responsabilidad de la Administración de la urbanización.

## SERVICIOS PÚBLICOS

### ENERGÍA

#### **Instalaciones:**

Las redes de todo el conjunto destinadas a la distribución de energía del nivel de tensión 2 (primarias), los transformadores y su red secundaria asociada, son de propiedad de las Empresas Públicas de Medellín, tal como se manifiesta en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por lo tanto, Empresas Públicas de Medellín tendrá libre acceso a las áreas comunes de la urbanización para efectuar la revisión, reparación o modificación de las redes, transformador y sus protecciones.

Para seguridad de los habitantes de la urbanización, las áreas donde queden instalados los elementos anteriormente relacionados, quedarán de uso exclusivo de las Empresas Públicas de Medellín, con lo cual quedan autorizadas a perpetuidad para hacer las obras necesarias para el mantenimiento adecuado de los elementos.

Las instalaciones eléctricas de la urbanización están construidas y diseñadas con base en un sistema trifásico tetrafilar con neutro para las áreas comunes y monofásica trifilar con neutro para cada uno de los apartamentos. Adicionalmente el proyecto cuenta con un sistema de apantallamiento para eventos de descargas eléctricas atmosféricas compuesto por elementos captadores (puntas Franklin), elementos bajantes y sistema de puesta a tierra.

El sistema eléctrico residencial es confiable y todas sus protecciones actúan automáticamente.

En todos los casos, ante la eventualidad de un riesgo eléctrico, se debe avisar al operador de red y adicionalmente, contratar con una empresa de ingeniería eléctrica la revisión, mantenimiento y reparación de cualquier instalación eléctrica.

Todos los usuarios cuentan con su medidor individual de energía, el cual tiene una protección que hace las veces de medio de corte del servicio. El costo del medidor ya está incluido en el precio de cada una de las viviendas y no debe ser asumido por los propietarios. El medidor de energía se encuentra ubicado e identificado en el gabinete de contadores.

El tablero de interruptores automáticos contiene las protecciones contra cortocircuito o contra sobrecarga para los diversos circuitos de la instalación interna. El suministro de energía monofásico del apartamento está controlado por un tablero de 8 circuitos para utilizar con interruptores tipo riel.



Adicionalmente, el tomacorriente que está sobre el mesón de la cocina y el tomacorriente del baño social, cuentan con protección contra falla a tierra, mediante un tomacorriente tipo GFCI. La barra de la cocina cuenta con un tomacorriente que es esclavo del toma GFCI de la cocina, asimismo, el baño de la alcoba principal cuenta con un tomacorriente que es esclavo del toma GFCI del baño social. Este sistema detecta las fallas en los aislamientos de los equipos instalados e inmediatamente se dispara y queda sin energía. También protege a las personas de cualquier descarga eléctrica, en el evento de presentarse una corriente de fuga a causa de filtraciones de agua. Es necesario oprimir el botón de reset para que regrese la energía.

En la eventualidad de presentarse un cortocircuito o una sobre carga del sistema, el breaker correspondiente al circuito afectado se accionará automáticamente y quedará suspendido el flujo eléctrico del circuito. El tablero de breakers de cada apartamento se entrega marcado, especificando la distribución de los circuitos.

Cuando se tengan que realizar reparaciones a suiches, tomacorrientes o plafones se debe desconectar el circuito desde el tablero de breakers. Las reparaciones en general deben ser efectuadas por personal idóneo, que conozca la red de distribución.

Si un breaker se daña es necesario verificar su estado y consultar a un técnico con experiencia. Nunca se debe remplazar un breaker por otro que no corresponda al mismo amperaje del que se sustituye porque los cables internos pueden quemarse y causar daños graves. Cuando se realice sustitución de los breakers debe tenerse cuidado puesto que el conductor tiene energía.

Los breakers no requieren de ningún tipo de mantenimiento especial, pero sí de cuidados y precauciones para evitar sobrecargas a las salidas eléctricas; éstas pueden afectar a los diferentes circuitos.

No se deben conectar aparatos eléctricos de más de 120 voltios a los tomacorrientes; estos pueden ocasionar daños irreparables o incendios.

Es importante anotar que no se pueden instalar duchas eléctricas en los baños porque no las permite el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), Resolución del Ministerio de Minas y Energía.

En caso de alguna falla, la constructora solo dará garantía si los aparatos eléctricos no han sido manipulados.

Todo el sistema eléctrico del apartamento fue certificado por la comisión del RETIE. En caso de que se fuere a reformar las instalaciones eléctricas, éstas deberán ceñirse a las exigencias del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.

Si se ausentan de la vivienda por un período más o menos largo, cerciórese de apagar los breakers del tablero de circuitos a excepción del circuito que contiene la nevera, para evitar la pérdida de los alimentos.

#### **Tabla de consumos de energía**

Como complemento, se adjunta la tabla general de consumo para los electrodomésticos más usuales, la cual le sirve al propietario de guía para ahorrar en el consumo de energía.

<b>ELECTRODOMÉSTICO</b>	<b>VATIOS/HORA</b>
Radio	50
Rasuradora	50
Licuada	300
Aspiradora	700
Lavadora	800

Cafetera	1000
Nevera	350
Plancha	1000
Sacador de Cabello	1100
Olla arrocera	400
Televisión	200
Equipo de sonido	200

### Gabinets de medidores

Las Torres se alimentan con 8 gabinetes de medidores ubicados en los pisos 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 y 21. Para los apartamentos ubicados entre pisos 2 y 5, se cuenta con dos gabinetes por piso.

Los armarios de energía manejan alto voltaje y solamente personal autorizado y calificado por EPM, podrá manipular y controlar el acceso.



Medidor y tablero general de servicios comunes

Los medidores de áreas comunes miden el consumo de las zonas comunes de la urbanización. Su operación es de uso exclusivo de EPM y su pago estará a cargo de la Administración de la urbanización.

El tablero general de servicios comunes es propiedad de la urbanización. El mantenimiento corre por cuenta de la Administración.

## ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

El CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. cuenta con redes de acueducto y alcantarillado, debidamente constituidas, en cumplimiento de las normas de las Empresas Públicas de Medellín. Cada apartamento está provisto de un medidor de consumo, el cual se encuentra instalado en el punto fijo de cada piso.

Cada apartamento dispone de un registro de corte que hace posible la interrupción del agua, y en el primer piso de cada torre se encuentran dos válvulas de corte general.

El costo del medidor está incluido en el precio de cada una de las viviendas y no debe ser asumido por los propietarios.

## TELÉFONOS

La urbanización cuenta con una red subterránea, la cual incluye la ductería y el cableado desde la red externa finalizada hasta el strip ubicado en cuarto piso de cada torre. El sistema cuenta con un par telefónico para cada apartamento.

Las redes de teléfono subterráneas y strips son de la copropiedad, sin embargo, sólo podrán ser manipulados por operadores de telefonía. El acceso a los gabinetes telefónicos (concentrador, strip, etc.) debe restringirse para los particulares y los cambios o mantenimientos solo deben efectuarlos las empresas de telefonía que tengan usuarios en este proyecto.

Con la red telefónica se encuentra habilitado el servicio de citofonía virtual. El operador de telefonía se encargará de habilitar el servicio y de realizar las adecuaciones necesarias en el strip telefónico. Se deberá solicitar su activación una vez se habite el apartamento.

Se entrega una salida de teléfono en la alcoba principal y otra en la zona social, debidamente alambradas. No se recomienda destapar las salidas sin la supervisión de un técnico. El cableado de las salidas adicionales que hacen parte de las reformas deberá ser solicitado por el propietario al operador de telefonía y televisión.

## TELEVISIÓN

La urbanización cuenta con un sistema de ductos por cada torre para la instalación de la red de televisión con salida a la cubierta. La instalación de antenas en cubiertas debe estar autorizada por la Administración, y cualquier daño causado en los mantos debe ser asumido por propietario que solicitó la instalación de la antena.

Los apartamentos se entregan con salida de televisión no cableada en la sala, la alcoba principal y en las alcobas auxiliares. El cableado de las salidas típicas y adicionales que hacen parte de las reformas deberá ser solicitado por el propietario al operador de telefonía y televisión.

## GAS NATURAL

El conjunto de uso mixto cuenta con red de gas domiciliar aprobada y recibida por las Empresas Públicas de Medellín. La red de los apartamentos se entrega con la salida para cubierta y calentador.

El suministro de gas que circula por el centro de medición, ubicado en los puntos fijos de cada torre, pasa por cada medidor y se dirige a cada uno de los apartamentos. Los puntos para los gasodomésticos que no son instalados por parte de la constructora, se entregan debidamente taponados para que sean instalados posteriormente por una empresa certificada por EPM.



El constructor entrega instalada la tubería con las pruebas realizadas ante la interventoría designada por EPM.

Cada uno de los apartamentos cuenta con la instalación interna que incluye los puntos de salida para la cubierta y horno (P=12 Kw/h) y calentador de paso de 5,5 L (P=12 Kw/h), los cuales se entregan debidamente taponados.

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de gas natural, en el edificio y su apartamento se sugiere tener en cuenta las siguientes recomendaciones para la operación y mantenimiento de los artefactos de gas:

1. Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar las rejillas de ventilación instaladas en las ventanas de las zonas de ropas, con el fin de garantizar renovaciones de aire.
2. La rejilla o ventana localizada en la zona de ropas proporciona ventilación desde el exterior.
3. En el evento que el propietario, con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la constructora, deberá obtener previamente, el visto bueno correspondiente por parte de EPM y solicitar la certificación de las instalaciones una vez terminadas las obras.
4. La revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los calentadores se deberá efectuar a través de una firma especializada y avalada por EPM.
5. Las conexiones de gasodomésticos, en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por EPM, con el fin de que se cumplan las recomendaciones de los fabricantes.
6. Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos.
7. El diseño y cálculo de la red interna de los apartamentos está condicionado a la implementación de los siguientes gasodomésticos: cubierta y horno (P=12 Kw/h) y calentador de paso de 5,5 L (P=12 Kw/h).
8. En caso de que el apartamento no se haya comprado con puertas interiores, al momento de instalar el calentador el propietario es responsable de la instalación de las puertas para todas las habitaciones, con el fin de dar cumplimiento a la NTC – 057 – COL PARTE 3.
9. Por ningún motivo se debe golpear la tubería.
10. Se deben operar las válvulas con un uso adecuado y cerrarlas cuando no se esté usando el servicio. Si se va a ausentar de la vivienda por un periodo de tiempo relativamente largo, cerciórese de cerrar las válvulas del gas que se encuentran en la cocina.

Se deja constancia, en caso de que el propietario no siga las recomendaciones informadas, que automáticamente el promotor, vendedor y constructor del proyecto quedarán exonerados de cualquier responsabilidad futura derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas y gasodomésticos.

**Nota:** se recomienda tener precaución al momento de perforar muros, con el fin de evitar fugas y posibles accidentes con las redes.

### **Prohibiciones**

Está prohibido y es causal de la suspensión del servicio, entre otras:

1. El cambio de uso del servicio que se haya aprobado, sin previa autorización de la autoridad competente.
2. Construir, trasladar o modificar las instalaciones o las acometidas sin previa autorización de la autoridad competente.
3. Proporcionar el servicio de gas a otro inmueble o usuario distinto al beneficiario del servicio.
4. Conectar instalaciones a las redes de distribución sin autorización previa.
5. Dañar, retirar o adulterar el equipo de medición que está bajo su responsabilidad; retirar, romper o adulterar los sellos instalados en los equipos de medición, protección o control o cambiar los instalados inicialmente sin autorización.
6. Interferir la utilización, operación o mantenimiento de las líneas, redes y demás equipos necesarios para suministrar el servicio de gas, de propiedad de EPM o entregadas a este a cualquier título.
7. Impedir a los funcionarios autorizados la inspección de instalaciones internas, modificaciones en las acometidas, equipos de medición o la lectura de los medidores.

### **Precauciones**

1. Los gasodomésticos que en un futuro vayan a ser instalados, deberán ser sometidos a revisión por parte de una entidad autorizada, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas.
2. Verificar que los gasodomésticos adquiridos posean el correspondiente conjunto de accesorios para la operación con gas natural.
3. No obstruir las rejillas de aireación.
4. No colocar materiales combustibles cerca a los calentadores.
5. No colocar muebles de material combustible para proteger, decorar u ocultar los calentadores.
6. El mantenimiento e instalación de equipos debe ser realizado por personal debidamente acreditado y registrado.
7. En caso de modificaciones puede constatar a través de las líneas de atención al cliente de EPM que el instalador este registrado como tal en las Empresas Públicas de Medellín.

### **En caso de emergencia**

1. Llamar a una de las líneas de emergencia desde un teléfono vecina o dispositivo móvil.
2. Cerrar las válvulas de gas dentro del apartamento y del centro de medición.
3. Abrir ventanas
4. No utilizar el teléfono
5. No accionar ningún aparato eléctrico.
6. No encender bombillos
7. No prender fuego de ninguna naturaleza.

## RECOLECCIÓN DE BASURAS

Con el fin de organizar el sistema de recolección de basuras de la urbanización, cada torre cuenta con un cuarto de basuras en el primer piso, al cual le llegan las basuras a través del shut que tiene acceso en cada uno de los pisos.

El shut de basuras está fabricado en fibra de vidrio y cuenta con compuertas ubicadas en todos los pisos. Se debe tener cuidado de no arrojar líquidos inflamables, vidrios (botellas), cajas de cartón, pedazos de madera, escombros o colillas de cigarrillo encendidas, o cualquier elemento de un tamaño mayor del ancho de este, pues estos materiales pueden ocasionar taponamiento, mal funcionamiento del equipo o daño permanente.

El sistema de shut cuenta con aspersores, ubicados en sótano 1, piso 15 piso 30, para actuar en caso de algún incendio que pueda presentarse en el cuarto de basuras o en el shut.

Todas las basuras o desechos deben ir en bolsas totalmente cerradas para así evitar malos olores.



El sistema de lavado se encuentra en la parte superior del shut. Abriendo la llave del agua se acciona el sistema de riego para que las paredes internas del ducto permanezcan limpias y evitar malos olores. Este riego debe hacerse periódicamente por la persona encargada de la Administración.

La empresa encargada de la recolección de las basuras es Empresas Varias de Medellín E.S.P., la cual presta el servicio en los días estipulados por ella.

Los escombros resultantes de las reformas, deberán ser botados por el propietario responsable. Está totalmente prohibido arrojar los escombros por el shut de basuras o dejarlos en los puntos fijos, zonas verdes, bajo la escalera, cuartos de basura o fuera del conjunto.

**NO SE PERMITE ARROJAR ESCOMBROS POR EL SHUT DE BASURAS YA QUE PUEDE OCASIONAR DAÑOS EN EL MISMO. LA CONSTRUCTORA NO RESPONDERÁ POR EL MAL USO.**

El control de acceso al cuarto de basuras de cada torre es responsabilidad de la Administración.

#### **IMPORTANTE TENER EN CUENTA**

La constructora entrega el apartamento con los respectivos medidores. Los derechos de conexión de energía y acueducto son asumidos por Constructora Capital. Los servicios de gas y telefonía deberán ser solicitados directamente por el propietario.

Los recibos de servicios públicos deberán ser cancelados por el propietario a partir de la fecha del recibo de su vivienda. El propietario debe gestionar el cambio de nombre en las facturas, el cual deberá realizar en el sótano 2 del edificio de Empresas Públicas de Medellín, para lo cual debe radicar el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, expedido a nombre del propietario.

Las facturas generadas antes de la fecha de entrega del apartamento fueron asumidas por la constructora.

No olvide confrontar el número de medidor que aparece en cada uno de sus recibos. De existir alguna anomalía debe reportarse de inmediato a la Constructora o a la empresa del servicio correspondiente.

#### **CONOZCAMOS NUESTRA VIVIENDA**

Este manual ha sido elaborado para orientarlo en el buen uso y mantenimiento de su vivienda e indicarle algunos aspectos básicos referentes al tipo de instalaciones con las que cuenta.

## CARACTERÍSTICAS GENERALES

### USO DE LA VIVIENDA

De acuerdo con lo dispuesto por la Licencia de Construcción Resolución C1-2048 del 25 de octubre de 2017 de la Curaduría Urbana Primera del Municipio de Medellín, el uso de los apartamentos es exclusivamente residencial. Por consiguiente, no se permite la instalación de locales comerciales o industriales.

### ESTRATO

El estrato adjudicado para el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. es cinco (5), de acuerdo con la asignación de la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín. Si los recibos de servicios públicos aparecen con estratificación diferente, el propietario deberá pedir la certificación de estratificación y luego, con la comunicación que ésta expida, dirigirse a la empresa de servicios públicos.

**ES IMPORTANTE TENER EN CUENTA QUE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN CUENTA CON LA POTESTAD DE HACER MODIFICACIONES DEL ESTRATO, ACORDE CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO EN EL MOMENTO QUE ASÍ LO CONSIDERE PERTINENTE.**

### SEGURIDAD

La seguridad interior de cada vivienda es responsabilidad única y exclusiva del propietario a partir de la fecha de la misma. La vigilancia contratada por la Administración se encargará de proteger las zonas comunes internas y externas de la urbanización. Por lo anterior, se sugiere a cada uno de los propietarios el cambio de las cerraduras de la puerta de acceso al apartamento, la instalación de algún sistema de seguridad al interior de su vivienda y tomar las pólizas individuales de aseguramiento de las viviendas, si lo considera pertinente.

### MEDIDORES

Los centros de medidores eléctricos, de gas y acueducto se encuentran ubicados en el punto fijo de los diferentes pisos. Todos los medidores están identificados, cada uno, con el número de su apartamento.

No olvide confrontar el número de medidor con el que aparece en cada uno de sus recibos.

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y RECOMENDACIONES

### SISTEMA ESTRUCTURAL

Todas las edificaciones y construcciones de la urbanización cumplen con lo exigido por la Norma Sismo Resistente NSR-10.

Por el tipo de sistema constructivo utilizado en las torres de apartamentos y en el edificio de parqueaderos (aporticado, losa, vigas y columnas en concreto), **NO SE PODRÁ DEMOLER O CANCHAR NINGÚN MURO ESTRUCTURAL O COLUMNA**, ya que con ello se afecta la estabilidad de la estructura. Para cualquier tipo de modificación o reforma se deberá consultar a las Curadurías del Municipio de Medellín y al ingeniero calculista (INGECONCRETO S.A.S.).

Para su conocimiento informamos que las pequeñas fisuras o dilataciones que se puedan presentar en los muros, en las zonas de los dinteles, en la unión de losa y muro y en los bordes de losa son normales por cuanto se deben a asentamientos generales de construcciones nuevas o a dilataciones por variación de temperatura o a cambios de materiales; ello no implica peligro alguno para la estabilidad de la edificación. La reclamación para la atención postventa deberá hacerse durante el primer año del apartamento. Pasado este período la constructora no atenderá este tipo de reclamaciones. Su posterior corrección hará parte de los mantenimientos de la pintura del inmueble.

En caso de que aparezcan problemas (fisuras, grietas, etc.) en la estructura, consulte con un Ingeniero Civil calificado para emitir conceptos estructurales. (Las estructuras no son dominio de todos los profesionales).

La cimentación de los edificios consiste en un sistema de pilas, y el edificio de parqueaderos tiene estructura de pórtico tradicional con cimentaciones en pilas.

La parte superior de las losas corresponde al piso de los apartamentos sobre el cual se instala la madera laminada, el porcelanato y el enchape. Las losas de entrepiso no están impermeabilizadas, por tal motivo, es importante abstenerse de efectuar lavados con agua que puedan ocasionar filtraciones al apartamento inmediatamente inferior y daños en los acabados. Se recomienda que el aseo se haga con trapeadora húmeda. En caso de no haber solicitado los acabados que ofrece la constructora, se debe tener especial cuidado de no saturar las losas con agua al momento de alistar los pisos para instalar el acabado.

En el caso de los apartamentos del último piso, la losa superior se construye en concreto y se encuentra debidamente impermeabilizada con un manto en doble capa con granillado gris con alma central de polietileno y una superficie antirreflectiva. El mantenimiento de dicha cubierta le corresponde a la Administración de la urbanización.

---

## MAMPOSTERÍA EN FACHADA

Los muros de fachada y algunos muros al interior del apartamento están contruidos con bloque en concreto perforación vertical, elementos integrados con grouting y acero de refuerzo vertical y horizontal.

El bloque de concreto por ser un producto fabricado de cemento no puede lavarse con ácidos que al reaccionar deterioran su estructura, generando manchas y desmoronamiento del mismo. Sólo en casos extremos podrá lavarse con ácido nítrico disuelto en agua (asesorarse por expertos acerca de la dosificación de acuerdo a la concentración del ácido a usar). El bloque deberá lavarse cuando se requiera, únicamente con agua y usando un cepillo de cerdas suave.

**Los muros en bloque de fachada fueron protegidos con hidrófugo en su lado exterior para repeler el agua. Se recomienda hacer aseo y posteriormente hidrofugar los muros en bloque aproximadamente cada dos años. Dicha actividad corre por cuenta de la Administración y es necesaria para prevenir problemas de humedades en los apartamentos. La reclamación para la atención postventa de humedades en muros de fachada deberá hacerse durante el primer año de la edificación. Pasada la vida útil del hidrófugo, su posterior aplicación hará parte de las labores de mantenimiento de la copropiedad.**

Por ningún motivo el bloque se puede barnizar ya que puede descascararse con el tiempo.

Por ningún motivo podrá modificarse la fachada, es decir, no se deben revocar ni pintar de colores diferentes los muros exteriores. Si se deseara colocar rejas adicionales, éstas necesariamente serán instaladas hacia el interior del apartamento.

Por favor atienda las recomendaciones de los manuales de fachada y del producto que se entregan como documento anexo.

---

## CUBIERTA

### ADVERTENCIA

De acuerdo con la Resolución 03673 de 2008 del MINISTERIO DE LA PROTECCIÓN SOCIAL, no se permite el acceso a la cubierta del edificio a los propietarios y personal que no esté certificado en el trabajo en altura y utilice las medidas de protección necesarias. Por consiguiente, y con el fin de salvaguardar la integridad de la vida y la salud de los propietarios, no se permite el ingreso a la cubierta. El acceso a las cubiertas debe ser controlado por la Administración y únicamente el personal especializado y autorizado puede acceder para hacer algún tipo de reparación o instalación.

Las personas autorizadas que accedan a las terrazas deben tener sumo cuidado con la impermeabilización, ya que cualquier daño en ésta puede generar humedades en los apartamentos del último piso de cada torre.

La cubierta de la edificación es una losa de concreto impermeabilizada con un sistema bicapa, que consiste en una emulsión asfáltica que permite la adherencia a la superficie, seguido de manto asfáltico negro de 3 mm con refuerzo de poliéster de 130 gr/m<sup>2</sup> y finalmente una capa superior de manto granillado gris de 3 mm con refuerzo de poliéster 130 gr/m<sup>2</sup> que permiten una excelente resistencia a los rayos UV que lo protegen de envejecimiento y que además permite que pueda utilizarse como acabado final. La losa cuenta con desagües de aguas lluvias conectados a la red del edificio.

En la cubierta del edificio se encuentra el cuarto de máquinas del ascensor y algunos sistemas de bombeo de la urbanización.

La cubierta de cada torre es responsabilidad de la Administración, por eso, si se presentan humedades o cualquier otro daño al interior de los techos de los últimos pisos, éstos deben ser reportados de inmediato a la Administración. Los propietarios deben abstenerse de hacer trabajos de mantenimiento por su propia cuenta.



**Se debe tener en cuenta que los mantos asfálticos cuentan con una vida útil de aproximadamente 3 años. Se recomienda hacer mantenimiento, revisión de sellos y traslajos cada 12 meses para que el material cumpla con su vida útil, actividad que es responsabilidad de la administración. Esta actividad debe quedar documentada para solicitar las garantías antes que se cumpla la vida útil de los mantos. La reclamación para la atención postventa de mantos o humedades en los apartamentos del último piso deberá hacerse durante el primer año de la edificación. Al cumplir la vida útil el material debe remplazarse por mantos nuevos, lo cual hará parte de las labores de mantenimiento de la copropiedad y es responsabilidad de la Administración.**

## INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

### SANITARIOS Y LAVAMANOS

El sanitario, el lavamanos y las incrustaciones, son elementos frágiles, por tanto se debe evitar dejar caer elementos pesados sobre ellos y se debe evitar limpiarlos con materiales abrasivos.

Evite dejar objetos que produzcan óxido sobre cualquiera de estos elementos.

No deje caer la tapa del sanitario bruscamente, ya que se pueden producir descascaramientos.

En los elementos o accesorios cromados o metálicos, no se debe de usar ácido muriático o límpido ya que puede mancharlos, ni se debe de limpiar con materiales abrasivos para evitar rayarlos.

Revisar periódicamente el estado de los desagües. No se debe arrojar desechos u objetos no biodegradables que puedan obstruir las tuberías y los desagües, tales como: toallas higiénicas, plásticos, seda dental, etc.

Al instalar o cambiar el sanitario, asegúrese de que sea correctamente empalmado a la red de desagüe. Así evitará causar problemas y malestar en el apartamento inferior.

Revisar periódicamente el sello del acople al tanque del sanitario y lavamanos ya que se obstruye con las impurezas provenientes de la alimentación de la red de acueducto.

### GRIFERÍAS

La grifería de lavamanos, ducha y lavaplatos es cromada. Para su cuidado es necesario evitar forzarlas al abrirlas o cerrarlas. Para la limpieza debe utilizar detergentes que no causen corrosión en el cromado de las piezas. Si observa filtraciones o goteo en la grifería, es conveniente acudir a un técnico para que haga limpieza o remplace los empaques, producto del desgaste normal del elemento.

A continuación, se enumeran algunas recomendaciones:

- No manipular las conexiones a los puntos de suministro de la grifería para evitar mal funcionamiento o fugas.
- No hacer reparaciones directamente sobre el elemento sin contar con la asesoría de personal calificado.
- Evite golpear el cuerpo de las griferías para no alterar el acabado de las mismas y no romper el cuerpo del elemento.

- Para la limpieza no utilice en ningún caso esponjillas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo, desgaste o daño permanente.
- No aplicar cargas sobre el elemento.
- Utilizar fuerza moderada al cerrar las griferías, ya que tienen un tope que al ser forzado deteriora el sistema.
- Para cualquier reparación utilizar repuestos originales.
- Hacer limpieza de los aireadores, salidas y empaques (plásticos internos) de la grifería, siguiendo las instrucciones del fabricante, en caso de observar disminución en la cantidad de agua o anomalías en la forma del chorro.
- Reemplazar los empaques que se encuentran al interior de cuerpo de la grifería, en caso que se presenten goteo, utilizando repuestos recomendados por el proveedor.
- En caso de realizar una reparación o conexión con la grifería se recomienda utilizar máximo dos vueltas de cinta de teflón.
- Bajo lavamanos y lavaplatos evitar colocar elementos que interfieran con las mangueras de conexión de las griferías a los puntos de suministro, ya que pueden romperse y alterar el flujo de agua.

---

## DESAGÜES Y ABASTOS

Las rejillas de pisos que se entregan son en material plástico de 2 pulgadas. Periódicamente, levante todas las rejillas del piso de la ducha y cocina, limpie los sifones para evitar acumulación de elementos extraños que obstruyen los desagües. No use elementos químicos o disolventes: gasolina, thinner o acetonas porque estos atacan las tuberías de PVC.

Periódicamente debe echarse agua en los desagües de piso con el fin de conservar el sello hidráulico de los sifones y evitar así que se puedan presentar malos olores. Igualmente, es importante efectuar un mantenimiento constante al sistema de desagües, limpiando los tragantes y las rejillas, evitando la acumulación de basuras, encharcamiento y en consecuencia humedades. Es importante darle un mayor mantenimiento a la rejilla del balcón.

Es indispensable la utilización de jabones detergentes con espuma controlada para las lavadoras. Esto evita el posible “reflujo” de espumas por los desagües.

Es importante tapar los desagües y rejillas cuando se estén realizando remodelaciones o reparaciones cerca a éstos, ya que la arena, el polvo, las piedras o escombros pueden taponar u obstruir las tuberías.

Las fugas de agua deben ser corregidas rápidamente para evitar daños mayores.

No permita empalmes o cambios de dirección calentando la tubería, exija el uso de accesorios cuya marca esté identificada claramente y que cumpla la norma ICONTEC del caso.

Antes de ejecutar cualquier tipo de trabajo, es decir, reparaciones o reformas, se deben consultar los planos de instalaciones y tener en cuenta las sugerencias anteriores. No permita que abran muros, pisos o cielos sin antes consultar en los planos la ubicación de las tuberías y sin antes verificar la posibilidad de reponer el material retirado por otro similar.

La utilización de resortes mecánicos o electromecánicos, tipo corrosco, para remover obstrucciones de tubería exige un conocimiento previo del material de los desagües y de sus características constructivas. Antes de usar estos equipos debe tratar de removerse la obstrucción inyectando en las tuberías agua a presión o usando bombas manuales de succión. En general, no es recomendable el uso de productos químicos para suprimir obstrucciones, ellos pueden afectar el material de las tuberías.

Revisar periódicamente el estado de los desagües. No se debe arrojar por el sanitario objetos no biodegradables, tales como: toallas higiénicas, plásticos, seda dental, cuchillas de afeitar, etc.

Revisar periódicamente la válvula de entrada al tanque del sanitario porque se obstruye con las impurezas provenientes de la alimentación de la red de acueducto.

Si se ausentan de la vivienda por un período mayor de 24 horas, cerciórese de cerrar la llave de paso de agua localizada en el medidor de agua en el punto fijo de su piso.

Todo tipo de trabajo debe ser realizado por personal calificado, en los mismos materiales con los que se construyó la obra, siguiendo las recomendaciones del fabricante.

Las griferías deben estar en perfecto estado para evitar desperdicios de agua o inundaciones. En caso de daño, cerrar el registro respectivo y proceder a su reparación o remplazo.

---

## **REGISTROS**

Para suspender el suministro de agua, cierre el registro que está ubicado en el gabinete de medidores que se encuentra en el punto fijo de cada piso, identificándolo con el número de apartamento.

Para suspender el servicio de gas, existen dos válvulas ubicadas en la cocina que controlan el suministro de gas para la cubierta y el calentador.

Tenga en cuenta que, en caso de reparación o ausencia prolongada, es necesario cerrar los suministros de gas y agua.

## ACABADO DE MUROS

Los muros interiores de las viviendas se entregan en estuco con pintura blanca. Para darle un acabado satisfactorio al apartamento, después de haber revocado y estucado es recomendable resanar los detalles que resalten antes de aplicar la primera mano de pintura; de igual manera se deberán aplicar las siguientes manos de pintura, resanando una vez resalten los detalles para lograr que el acabado final sea de su entera satisfacción. Para lo anterior se recomienda contratar personal idóneo.

Para la colocación de cuadros en pantallas y/o columnas vaciadas en concreto se debe utilizar taladro y chazo o adhesivos. En ellos no se recomienda clavar puntillas con martillo. Para la instalación de muebles que se cuelguen o aseguren a paredes (muebles de cocina, baños, etc), se debe tener cuidado con las redes hidrosanitarias, de gas y eléctricas para evitar que se presenten fugas o cortocircuitos. Si en el muro existe una salida eléctrica (toma, interruptor) o salida hidrosanitaria (acometida de agua o desagüe), tenga en cuenta que el correspondiente tubo está embebido dentro del muro, en posición vertical, a la salida eléctrica o hidrosanitaria.

La pintura de las paredes y del techo del apartamento deberá cuidarse de la humedad. El aseo de muros debe ser realizado preferiblemente solo con trapo seco o semi-húmedo, en ningún caso debe usarse algún tipo de disolvente ya que puede decolorar y afectar la pintura. Se debe tener cuidado de no usar trapos muy húmedos que puedan deteriorar el estuco y la pintura.

En el caso en que la constructora dé atención por garantía de fisuración de muros, el color de la pintura que se utilizará será el mismo con el cual se entregó el apartamento.

## ACABADOS DE PISO

### MADERA LAMINADA

El piso de las alcobas se entrega en madera laminada Lam Rhin II Oak o similar. Cuenta con una capa antiestática para que el polvo no se adhiera. Por su capa de resina acrílica anti abrasiva presenta alta resistencia a las ralladuras. La madera laminada es un compuesto de varias capas de materiales derivados de la madera (aglomerados), donde la última capa es, generalmente, un compuesto melamínico. Para mantener los pisos en buen estado se recomienda seguir las siguientes recomendaciones:

- Para la limpieza diaria usar un paño suave y limpio y levemente humedecido.
- No se recomienda utilizar ningún tipo de producto químico que se encuentre a la venta en el mercado, como cera, desengrasantes, shampoo, etc., ya que el producto no lo absorbe, lo cual acaba acumulándose sobre el piso, reteniendo y adhiriendo la

suciedad, perdiendo su buena apariencia, adicionalmente se filtra por las uniones produciendo que el material gane humedad, se expanda y genere daño estructural interno.

- No poner elementos húmedos sobre el piso laminado después de instalado, utilice siempre soportes adecuados.
- Evite el contacto prolongado con líquidos.
- Puede reducir las marcas utilizando fieltro adhesivo bajo las patas de las sillas, las mesas y otros muebles.
- Los muebles no se deben arrastrar sobre el piso, en lo posible levantarlos.
- Limpiar inmediatamente después del derrame de cualquier líquido ya que la composición básica del mismo no le permite permanecer húmedo sin tener ninguna reacción, ya que lo altera de forma significativa y permanente (levantamiento de unidades y deformación).
- Se recomienda utilizar tapetes atrapa-mugre
- Barrer con escoba suave y limpia para eliminar la suciedad no adherida.
- Limpiar las huellas de pisadas y la suciedad con un paño ligeramente humedecido, evitar mojar los suelos bajo cualquier circunstancia.
- Para evitar levantamientos y desplazamientos de las láminas de madera, es necesario la instalación del zócalo antes del trasteo de los muebles.
- Evitar el paso de agua de los baños y cocinas en los ambientes donde el piso este instalado. Si estos se lavan con abundante agua se recomienda hacer una contención con un paño, de forma que evite infiltración de agua por debajo del piso.
- Las materas no deben estar en contacto directo con el piso, la humedad puede generar daños.
- Cualquier daño por mantenimiento con grandes cantidades de agua, uso de productos químicos, acumulación de humedad o por maltrato debido a elementos pesados no será cubierto por garantía.

---

## PISOS EN CERÁMICA O PORCELANATO

Se debe tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

Se recomienda limpiar con trapeador húmedo. Se debe tener en cuenta no hacerlo con ácidos, ya que puede afectar el color del mismo, afectar la boquilla y producir futuros problemas de humedades. La limpieza debe hacerse con elementos húmedos y con el uso de jabones o detergentes normales. Debe evitarse a toda costa el aseo con manguera o baldes porque esto producirá humedades en los muros y apartamentos vecinos.

Los pisos en cerámica o porcelanato del apartamento cuentan con juntas contra las paredes, las cuales se deben respetar y no llenar con ningún tipo de lechada ni mortero ya que estas dilataciones se dejan con el fin de evitar problemas futuros como levantamientos. Adicionalmente, en algunos sitios del piso en cerámica se encuentran unas juntas rellenas de un material elástico; dichas juntas no se pueden remplazar por lechada. En caso de

deteriorarse dicho material elástico (lo que es normal con el paso de los años), éste debe remplazarse por uno de iguales características.

En caso de no haber solicitado el piso ofrecido por CONSTRUCTORA CAPITAL, y se vaya a instalar piso en cerámica o porcelanato, éstos se deben colocar dejando una dilatación o junta contra las paredes las cuales deben de quedar libre de lechada. Lo anterior con el fin de evitar el levantamiento futuro del piso por efecto de retracción de las estructuras de concreto. Con la instalación del zócalo se tapa dicha dilatación, para efectos estéticos. Adicionalmente, se deben conservar las dilataciones que se dejan marcadas en el mortero cuando se realice la instalación de la cerámica o porcelanato. En éstas debe instalarse varilla de dilatación o sellarse con Sikaflex o un producto similar.

Tanto en los enchapes, pisos cerámicos o en el mortero del piso del apartamento, debe evitarse arrastrar elementos pesados y dejar caer objetos puntiagudos o de gran tamaño.

La constructora no reconoce daños por filtración que deterioren la pintura de los techos, los descolgados, muebles y enseres por causa de cualquier procedimiento indebido de limpieza de pisos. Estos gastos deben correr a cargo del propietario del apartamento que ocasiona dicho daño.

El piso del gimnasio es de vinilo, el cual está fabricado con un compuesto de cloruro de polivinilo y fibra, lo que lo hace un material delgado y duro, de fácil limpieza, resistente a la humedad, aísla la energía estática y son muy resistentes a los rayones.

Para mantener los pisos en buen estado se recomienda tener las siguientes precauciones:

- Si bien son suelos muy resistentes a la humedad, se debe tener cuidado de no lavarlos con abundante agua, puesto que se podrían ocasionar con el tiempo olores no deseados.
- Aquellos que presentan texturas, son sensibles a productos grasos tales como la crema para zapatos, pudiendo penetrar en la superficie y colorarlo.
- No se debe utilizar directamente productos agresivos para su limpieza, tales como lejía, cetonas, entre otros.
- Si bien el suelo no dilata con la humedad, sí lo hace con las fuentes de calor, por lo que hay que tener cuidado con la exposición directa, prolongada y excesiva de estas fuentes de calor y la luz solar directa, que lo podrían deformar.
- Evita rasar con estropajos fuertes, lijas y cualquier otro elemento abrasivo.

Con respecto al mantenimiento a continuación, enumeramos algunos aspectos a tener en cuenta.

- Limpie su piso de vinilo utilizando el método más suave posible. Se recomienda barrer inicialmente los residuos de arena, ya que actúan como una lija desgastando el acabado y brillo de su piso mediante diminutos rayones.

- En muchas ocasiones, se puede dañar el piso de vinilo por el uso de abrasivos o agresivos procesos de limpieza. Por ello, es recomendable limpiar con un trapeador húmedo, y limpiar los derrames de inmediato.
- Este material tiene un recubrimiento de poliuretano que lo hace brillar, por lo que no se recomienda el uso de cera debido a que no tiene buena adherencia al material, y por el contrario actuará como un imán para la suciedad y el polvo.
- Retire de manera inmediata cualquier líquido que se haya caído con el objetivo de evitar futuras decoloraciones en el suelo. No dejes que se seque, pues podría ser peor.

Nunca use un cuchillo para eliminar sustancias secas que se hayan pegado al suelo, pues esto dejará una marca permanente.

## OTROS ACABADOS

### ENCHAPES DE BAÑOS

Los baños y zonas húmedas se entregan enchapados con cerámica.

Para su mantenimiento se recomienda limpiarlo con trapeador húmedo. Se debe tener en cuenta no utilizar ácidos ya que puede afectar la lechada y producir futuros problemas de humedades. La limpieza debe hacerse con elementos húmedos y con el uso de jabones o detergentes normales. Debe evitarse a toda costa el aseo con manguera o baldes porque esto producirá humedades en los muros y apartamentos vecinos.

Evitar arrastrar elementos pesados y dejar caer objetos puntiagudos o de gran tamaño.

### CARPINTERÍA EN MADERA

Las puertas de acceso de los apartamentos se entregan con ala semi solida color jerez y las puertas interiores arquitectónicas de las zonas comunes en melanina del mismo color, con medio marco en madera.

Toda la obra de madera deberá cuidarse de la humedad ya que puede sufrir deterioro.

Las puertas deben limpiarse con un trapo semi-húmedo (casi seco) y sin ningún tipo de detergente, jabón, varsol, etc, pues cualquier producto de estos daña inmediatamente la superficie y el acabado. Tampoco puede limpiarse con materiales abrasivos ya que puede producir rayones en la superficie del material. Cuando se trapea el apartamento es recomendado realizarlo con la trapeadora semi-húmeda para evitar que se humedezca la carpintería de madera.

Evite golpear el zócalo, las puertas, closets o cualquier elemento de madera, ya que podrá causar tallones o desajustes en las bisagras. Para dar mantenimiento a las bisagras utilice un aceite adecuado.

Evite almacenar utensilios mojados dentro de los muebles de madera ya que puede ocasionar mal olor, hongos y el embombamiento del material de los muebles (melamina), lo cual puede producir la fractura de éstos elementos. No sobrecargue los muebles altos, estos están diseñados para soportar un peso de 20 Kg por metro lineal.

### **INSTRUCCIONES PARA EL MANTENIMIENTO DEL MUEBLE DE COCINA**

Para una buena conservación y funcionamiento del mueble que usted adquirió le sugerimos las siguientes instrucciones:

1. Nunca deje acumular el agua en su cocina, revise que las instalaciones hidráulicas no tengan escape, fugas y no presenten tampoco filtraciones en el pozuelo.
2. La madera absorbe la humedad, no almacene utensilios mojados dentro de los muebles. Esto puede ocasionar mal olor y hongos.
3. El aseo de los módulos, puertas y frentes debe hacerse con paño húmedo y jabón suave, nunca utilizar detergentes granulados ni abrasivos.
4. Nunca lavar con agua abundante, no utilizar mangueras.
5. En caso de manchas usar pomadas para tal fin, no usar solventes fuertes como el thinner.
6. Las puertas y los cajones deben ser cerrados suavemente, no apoyarse en ellos.
7. Para resaltar la belleza de la madera se puede aplicar lustra muebles.
8. Los muebles altos están diseñados para soportar un peso mínimo por metro lineal, no los sobrecargue.

Un mantenimiento adecuado permitirá mantener las características de los muebles por largo tiempo.

---

### **VENTANERÍA**

Las ventanas están fabricadas con marco y divisiones de aluminio color gris y vidrio claro, incluye alfajía en aluminio.

Para mantener en buen estado la ventanería y las cabinas de vidrio se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- No lavar el vidrio con esponjilla metálica, evitando así rayarlo. Utilizar limpiavidrios.
- No se debe utilizar gasolina o elementos similares para la limpieza, ya que éstos pueden dañar el empaque que soporta los vidrios.
- Se recomienda aplicar periódicamente silicona en los rieles de las ventanas.

- Para los perfiles de la ventanería y de las cabinas nunca utilizar alcalinos agresivos para su limpieza y limpiar cuando no esté haciendo mucho calor para evitar manchas.
- Se recomienda abrir y cerrar sujetando la ventana o puerta vidriera desde la mitad de la nave corrediza, con el fin de evitar descuadras de la misma.
- Para remover manchas difíciles puede utilizarse cualquier detergente líquido para limpieza del hogar diluido en agua. Debe evitarse utilizar compuestos basados en cloro; estos pueden afectar la apariencia de la superficie.
- Con el fin de proteger los muebles, pisos en madera, carpintería en madera y en general los contenidos del apartamento, se recomienda instalar películas protectoras de control solar en los vidrios.

---

## **CIELO FALSO**

El cielo falso de los apartamentos es un sistema constructivo liviano en seco (Drywall) pintado de blanco, el cual permite realizar reparaciones y colocar diferentes sistemas de iluminación, ya que puede ser perforado y resanado fácilmente por personal calificado. Este sistema de cielo falso debe de ser limpiado con trapo seco ya que la humedad puede afectar el material.

Los descolgados en Drywall no deben perforarse ya que se utilizan para cubrir las tuberías de servicios.

---

## **CERRADURAS**

La vivienda se entrega con la cerradura de acceso. Se recomienda cambiar su clave y reforzar la seguridad con otras chapas y elementos diseñados para tal fin.

En general se debe evitar el cerramiento brusco de las puertas, ya que esto deteriora el marco y los muros que lo sujetan.

Las cerraduras de las puertas son tipo palanca. Las cerraduras de los baños incluyen seguridad para niños, es decir, si se encierra alguna persona, no es necesaria una llave para abrirla. Las cerraduras de las puertas de las alcobas son de apertura con llave y en su parte posterior tiene el seguro manual.

Se deberá dar mantenimiento anualmente, lubricando las cerraduras con grafito en polvo.

---

## **MESÓN EN QUARZSTONE**

Los mármoles y granitos son productos de la naturaleza, por lo tanto la presencia de vetas, variaciones de color y tono son características propias del material. En algunos casos pueden presentar grietas y fisuras propias de su origen natural.

Estos son materiales porosos, y si no se realiza el debido mantenimiento se pueden manchar y deteriorar más rápidamente, por ello se recomienda seguir estos consejos para prolongar la vida de los mesones:

1. Limpiar inmediatamente si se derraman líquidos o comida, ya que al ser poroso su capacidad de absorción hace que se manche y se creen ambientes aptos para la proliferación de bacterias
2. La limpieza cotidiana de los mesones debe hacerse simplemente con abundante agua y jabón, evitando mojar el mueble bajo de madera, pero cuando hay manchas más fuertes, se pueden seguir los siguientes métodos:
  - Para manchas oscuras o amarillentas, utilizar agua con un poco de vinagre.
  - Para manchas de herrumbre que ocasionan las patas de metal de algún mueble, la mezcla de zumo de limón con sal y agua es lo recomendable.
  - Cuando en la limpieza del mármol se utiliza alguna sustancia corrosiva ya sea de un producto comercial o de algún producto casero como el vinagre, el limón, etc., se debe evitar que estos productos estén mucho tiempo en contacto con el mármol y asegurarse de enjuagar con abundante agua limpia.
3. No se deben apoyar elementos calientes directamente sobre el mesón, ya que los cambios bruscos de temperatura afectan el material, lo que hacen que se presenten fisuras. Para esto se pueden usar superficies resistentes al calor como tablas de madera que no permitan la conducción al mesón.
4. Evitar partir materiales (por ejemplo ingredientes de cocina) muy duros sobre el mesón o golpearlo con objetos fuertes, ya que se puede astillar, fracturar o manchar.

---

## ELECTRODOMÉSTICOS - GASODOMÉSTICOS

Recomendaciones generales:

- Se recomienda leer los manuales de los proveedores, sobre el buen uso, mantenimiento y garantía de los mismos.
- La instalación debe ser realizada por personal calificado.
- Si el electrodoméstico presenta fallas, no se debe intentar arreglarlo uno mismo, sino contactar al personal especializado y que esté autorizado por el fabricante.
- Conservar limpio el electrodoméstico, realizar limpiezas regulares con productos adecuados para este fin. Utilizar paños secos y evitar los productos que contengan cloro.
- Verificar que los suministros de energía y gas siempre estén en buen estado para evitar cortos circuitos o accidentes.
- No dejar que los niños manipulen los electrodomésticos.

## RECOMENDACIONES GENERALES

Recomendamos que el Reglamento de Propiedad Horizontal de la urbanización, suministrado a la Administración y entregado en CD en el momento de la entrega del apartamento, sea leído por cada propietario.

Las escalas del punto fijo y en general los pisos de los apartamentos no se deben lavar con manguera para evitar humedades en los apartamentos vecinos.

La Administración cuenta con planos arquitectónicos, urbanísticos, de redes hidráulicas, eléctricas, etc. para su consulta en caso de que sea necesario. Adicionalmente cuenta con manuales de manejo y garantías de ascensores, sistemas de bombeo, equipos de funcionamiento de la piscina y todos los equipos suministrados por la constructora a la urbanización.

En caso de ausentarse por largo tiempo de la vivienda, se recomienda cerrar los registros de agua, gas y bajar los breakers de energía que se encuentran ubicados en el tablero de circuitos de su apartamento.

Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación en su vivienda. Nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.

Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demolición de elementos estructurales.

Las perforaciones en muros para objetos de decoración se deben realizar con taladro percutor y broca para muros de ladrillo y concreto.

La piscina se deberá conservar siempre con membrana y en ningún momento podrá cambiar a enchape ya que la estructura no fue calculada para tal fin.

## CONDENSACIÓN

El fenómeno de la condensación se produce por diferencias de temperatura entre el exterior y el interior del apartamento, lo cual se aumenta en horas de la noche debido a que la temperatura exterior desciende bastante y al interior del inmueble sube la temperatura por la traspiración de las personas que allí se encuentran; este fenómeno se evidencia con más frecuencia en ciudades frías como Bogotá en las cuales la diferencia de temperatura entre el exterior y el interior es mayor. Esta diferencia de temperatura ocasionan que la humedad que se encuentra en el interior del apartamento en estado gaseoso, al hacer contacto con las paredes, los muebles o los vidrios se condense y forme una película de agua; que en ningún momento se puede catalogar como una filtración; adicional a esto, en

toda construcción nueva, como es el caso de su apartamento, este problema se vuelve mucho más evidente, debido a que la mayoría de los materiales utilizados son a base de agua y por el poco tiempo que estos llevan aplicados todavía se encuentran en proceso de curado y su contenido de humedad es mayor.

**La condensación dentro de la unidad de vivienda se produce por:**

- La diferencia de temperatura entre el exterior y el interior de su vivienda
- Secar ropa en el interior de la vivienda sin tener una buena ventilación
- El vapor de agua caliente generado en los baños y la cocina (cocción de los alimentos)
- El calor emitido por las personas que viven en la casa.

**¿Cómo evitar la condensación en su casa?**

- Mantener una buena ventilación en el apartamento, generando circulación de aire que reduzca la diferencia de temperatura entre el interior y la exterior de su vivienda, principalmente en horas de la noche y la madrugada, momento en el cual se genera la mayor cantidad de condensación. Al optimizar el intercambio de aire, se equilibra la temperatura de su vivienda con el exterior.
- Usando Deshumidificadores (eléctricos o químicos), los cuales pueden ser adquiridos en almacenes de cadena, cuya función básica es la de extraer el agua presente en el ambiente y disminuir la humedad relativa del mismo.
- Se sugiere instalar en cada uno de los baños, un extractor de olores en el drywall del techo, que a su vez funcionara para evacuar el vapor generado al momento de usar la ducha con agua caliente. Este ayuda a minimizar la presencia de vapor en otras áreas del apartamento.
- No obstruir las rejillas de ventilación instaladas en los cuartos de ropa de las cocinas.
- Permitir la entrada de luz natural a su vivienda.

Por último y como una recomendación adicional, con el fin de corregir los daños ocasionados por la condensación y poder mantener un ambiente sano dentro de su vivienda, la constructora recomienda lo siguiente: Si hay presencia de hongos o moho procedentes de la humedad debido a la condensación, hacer limpieza del mismo con cloro. La parte afectada puede ser pintada de nuevo con pintura anti-hongos, la cual se vende en cualquier almacén de cadena. Esta pintura disminuye la proliferación de estos organismos, los cuales se producen por la condensación.

## REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en el reglamento se encuentran aspectos generales de alindamiento, coeficientes de copropiedad y demás normativas que rigen a la urbanización.

La existencia de los bienes comunes implica que su uso, manejo y sostenimiento estén claramente reglamentados.

De igual forma, la estrecha vinculación de vecinos hace necesario que se establezcan unas normas de convivencia y de vecindad. Su cumplimiento garantiza la armonía de estar viviendo en comunidad.

Para eso, se hace necesario elaborar el Manual de Convivencia, en el cual se establezcan las normas que reglamentan las relaciones de vecindad.

La urbanización cuenta con una administración provisional con un presupuesto inicial conformado por la primera etapa. Una vez se realice la primera asamblea de propietarios, se deberá desarrollar el presupuesto de la segunda torre, para que se conforme el 100% de la copropiedad.

La copropiedad está conformada por dos clases de bienes:

## **BIENES PRIVADOS**

Son bienes de propiedad privada exclusiva o particular aquellas partes de la edificación delimitadas como tal, y susceptibles de utilización independiente y particular. Estas son:

Los apartamentos, parqueaderos y cuartos útiles con los elementos arquitectónicos e instalaciones que estén comprendidos dentro de los límites y que sirvan de manera exclusiva a su propietario. Se exceptúan los muros estructurales, los de fachada, las tuberías de ventilación y los ductos de tuberías que se encuentren en su interior, los cuales son bienes comunes.

Cada propietario es dueño absoluto y exclusivo de su unidad privada y, como tal, podrá disponer de esta sin tener que requerir de la aprobación de los demás copropietarios de la urbanización.

---

## **DESTINACIÓN DE BIENES PRIVADOS**

Los apartamentos que conforman el CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H. estarán destinados, exclusivamente, para vivienda.

---

## **USO DE LOS BIENES PRIVADOS**

Cada propietario, o quien lo sustituya en el uso, podrá utilizar su unidad de dominio privado con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas con mala conducta

que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o escandalicen con sus hábitos y acciones.

## **BIENES DE DOMINIO COMÚN**

Son partes del CONJUNTO USO MIXTO ONIX P.H pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Dichos bienes se enuncian a continuación:

### **→BIENES COMUNES ESENCIALES**

- El Lote de terreno
- El subsuelo correspondiente al terreno y las instalaciones colocadas en él
- Las fundaciones, los muros de contención, columnas, losas y vigas, las fachadas sean o no estructurales, tanto externas como internas, los muros perimetrales de cierre, los muros que separan las áreas de dominio común o a éstas con las áreas o unidades de dominio privado o particular, los techos y las separaciones horizontales entre los pisos, las ventanas y vidrieras hacia el exterior; los ductos y buitrones para el paso de redes de servicios públicos o para la iluminación y ventilación
- Los muros, mallas y cercas de cerramiento de la urbanización
- Los medidores de servicios comunes de energía sus respectivas acometidas, independientemente de los servicios que mida
- La acometida general de teléfonos desde el punto de conexión a las redes de empresas públicas hasta la caja de distribución para el conjunto
- La acometida o red de acueducto general del Conjunto Residencial que mide el consumo de los bienes comunes, incluyendo sus medidores
- La portería
- Las zonas de circulación vehicular y peatonal con las restricciones que tengan para el acceso en la torres de parqueaderos.
- La red general de aguas residuales del Conjunto Residencial
- La red general de gas, desde la acometida a las Empresas Públicas hasta la caja de distribución
- Las fachadas que componen el conjunto
- Los muros, losas y pilotes de fundación, que conforman la estructura del Conjunto Residencial
- Las redes de alcantarillado de aguas lluvias y negras por separado, con sus instalaciones y accesorios desde la conexión de cada apartamento a las redes generales, hasta la descarga a la red general de aguas residuales del Conjunto Residencial
- Las instalaciones generales de teléfonos desde su derivación para el conjunto, hasta la caja de control

- Las instalaciones generales de acueducto, desde la conexión a las Redes de Empresas Públicas hasta el medidor de cada inmueble
- Las instalaciones generales de gas, desde la conexión a las Redes de Empresas Públicas hasta el medidor de cada Apartamento
- La cubierta de cada torre incluyendo la torres de parqueaderos
- Los muros que separan los bienes de dominio particular y exclusivo de las zonas comunes internas del conjunto
- Las instalaciones complementarias para el servicio de acueducto como tuberías, llaves y válvulas
- Las instalaciones de acueducto, telefónico, conducción de aguas negras, lluvias, ventilación y zonas húmedas
- Tanques de todo el Conjunto Residencial
- Red contra incendio
- Ascensores

#### →BIENES COMUNES NO ESENCIALES

- Piscina de adultos y piscina de niños climatizadas. La zona de piscina se encuentra dotada con servicios sanitarios y vestier.
- Sala de espera.
- Oficina de administración.
- Salón de reuniones.
- Cuarto de empleados.
- Baño turco.
- Dos jacuzzis.
- Salón lounge.
- Dos salones sociales.
- Gimnasio.
- Salón de videojuegos y juegos de mesa.
- Salón infantil.
- Dos terrazas barbecue.

En general, todos los demás bienes y zonas comunes de la urbanización, además de las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la misma: el acueducto, alcantarillado, la energía, los teléfonos y gas natural.

Ningún copropietario podrá invocar derecho de uso exclusivo sobre los bienes de dominio común, salvo en los casos en que en el Reglamento de Propiedad Horizontal se hayan definido zonas comunes de uso exclusivo.

Los gastos generados por el uso y goce de estos bienes serán asumidos por la copropiedad, y podrán ser usufructuados indistintamente por los residentes y propietarios que integren el conjunto.

La existencia de los bienes comunes implica que su uso, manejo y sostenimiento deben ser reglamentados de manera clara. Igualmente, la estrecha vinculación de vecinos hace necesario que se establezcan unas normas de convivencia y de vecindad, ya que su cumplimiento garantiza la armonía de estar viviendo en comunidad. Por lo anterior, se hace necesario elaborar los Reglamentos de Propiedad Horizontal en los cuales, además de determinar los bienes privados que conforman el conjunto, se establezcan las reglas generales para el uso, manejo, sostenimiento y administración de los bienes comunes, y las normas que reglamentan las relaciones de vecindad.

Junto con el presente manual se entrega el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY P.H.

## **NORMAS DE VECINDAD**

Con el fin de lograr la armonía entre los diferentes ocupantes del conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en el Reglamento se establecen una serie de derechos y disposiciones de obligatorio cumplimiento para sus ocupantes.

A continuación, se exponen algunas de las principales normas y obligaciones:

- Usar los bienes privados 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 Conjunto De uso mixto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por la que deba responder.
- Solicitar permisos al administrador para la utilización especial y temporal de los bienes de dominio común, como por ejemplo, utilización de escaleras para el transporte de muebles y enseres, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma.
- Contribuir al pago de las expensas para la Administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común y al pago de las primas de seguro contra incendio y terremoto del Conjunto De uso mixto.
- Pagar puntualmente las expensas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea de Copropietarios.
- Pagar puntualmente, en general, cualquier suma que le corresponda de acuerdo con el Reglamento, la Ley y cualquier acto que obligue, en los términos establecidos.

- Poner el máximo de diligencia y cuidado, en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo por los daños que causare en el Conjunto las personas a su cuidado.
- Mantener informada a la Administración sobre la dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su inmueble de dominio privado indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título.
- Permitir la entrada a su inmueble de dominio privado al administrador o al personal designado por este para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común.
- Responder solidariamente ante la copropiedad por los actos o perjuicios que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad privada.
- Mantener la propiedad privada en debido estado de aseo e higiene y en normales condiciones de seguridad.
- Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal.
- Asistir a las Asambleas de propietarios y concurrir a las citaciones que le haga el Consejo de Administración.
- Dar cumplimiento estricto y oportuno al Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones adoptadas por los órganos de administración del conjunto inmobiliario.
- Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo General de Administración, en materia sancionatoria.

## VIVIENDO EN COMUNIDAD

### NORMAS EN COMUNIDAD

El ser humano posee una tendencia natural a convivir con los demás. Sin embargo, la convivencia social se construye, no se da naturalmente. Para tener formas de convivencia social que garanticen la protección de la vida, los derechos humanos y la tranquilidad, ésta se debe construir.

Las personas logran interactuar con otros al participar en la creación y transformación del orden social en que viven, y si cumplen, protegen y proponen una vida digna para todos.

Los siete aprendizajes básicos para la convivencia social son:

- Aprender a no agredir al semejante
- Aprender a comunicarse
- Aprender a interactuar
- Aprender a decidir en grupo

- Aprender a cuidarse
- Aprender a cuidar el entorno
- Aprender a valorar el saber social

## ORGANIZACIÓN Y TRABAJO EN COMUNIDAD

Es importante comprender que a través de la organización se encuentran el sentido de cooperación y participación, convirtiéndose en verdaderos constructores de sociedad.

Mediante las organizaciones se estructura el diario vivir y se constituye una guía de convivencia e interacción humana: las normas y reglas definen y limitan los comportamientos de los individuos.

Usted puede ser partícipe de la construcción de la sociedad de esta urbanización, dando siempre una respuesta positiva a los llamados de los líderes de la copropiedad o Consejo de Administración.

Recuerde que da cada uno depende que la convivencia entre todos sea la mejor, en un ambiente lleno de tranquilidad, amabilidad y colaboración.

Los conflictos son buenos, siempre y cuando sean bien manejados y logren el objetivo de satisfacer las necesidades que se presenten. Para resolver un conflicto se debe conocer y entender el problema, para luego llegar al proceso de negociación. Cabe preguntarse si durante ese proceso de negociación las partes se han ocupado de ello y no de persuadir a otros de buscar una solución. Es importante saber qué le preocupa al otro, qué le interesa, qué necesita, por qué y para qué negociar, y así será dar un proceso más positivo. Sin saber todo lo anterior, ninguna de las partes está en condiciones de proponer soluciones porque aún no se conocen ni entienden el conflicto que los vincula.

## SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- PROCESO DE NEGOCIACIÓN

Los interesados asumen la responsabilidad de manejar el conflicto. El espacio promovido por ellos mismos les permite construir un acuerdo que llene las expectativas y necesidades de las partes. Además, se escogen criterios que se consideren legítimos y eficientes para la solución del conflicto. Al ser enteramente partícipes del acuerdo, es muy posible la disposición de cumplirlo y defenderlo.

- PROCESO DE MEDIACIÓN

El proceso es similar al anterior, la diferencia es que existe un tercero que actúa como mediador, con lo cual facilita la comunicación y la relación para contribuir en la consecución del acuerdo, sin interponer sus puntos de vista y, por el contrario, reconoce que lo mejor es el trabajo en equipo, el entendimiento y la convicción de las partes.

- PROCESO DE ARBITRAMENTO

De común acuerdo, se delega un tribunal para que tome la decisión final. Las partes determinarán quiénes conformaran el tribunal y sobre éste recaerá la responsabilidad de manejar y resolver el conflicto. En este caso, las partes intervienen a través de sus abogados, sin tener la oportunidad de manifestarse ellos mismos.

- PROCESO JURISDICCIONAL

En este proceso el tercero es un juez designado por el Estado, el cual asume la resolución del conflicto sin tener en cuenta el consentimiento de las partes. Estos últimos intervienen a través de sus abogados.

El conflicto mediante sentencia emitida por el juez y, eventualmente, puede ser revisado y corregido por uno o dos tribunales conformados por varios magistrados, quienes estudian todos los argumentos planteados por las partes, sus declaraciones hechas, las de los testigos, los conceptos emitidos y, sobre todo, tiene en cuenta las normas legales vigentes.

## ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Los órganos de Administración de la copropiedad son los siguientes:

- Asamblea General de Propietarios
- Asamblea sectoriales de propietarios
- Consejo General de Administración
- Consejos sectoriales de administración
- Administrador

## SERVICIOS COMUNES, PRESUPUESTO Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

El adecuado mantenimiento, conservación y la reposición de los bienes comunes, así como la administración y costos de los servicios comunes implican gastos que deben ser atendidos por la totalidad de los copropietarios.

En cada caso, el monto de las cuotas de administración dependerá de la decisión que tome la Asamblea de Copropietarios sobre el presupuesto del conjunto en lo concerniente a la celaduría, jardinería, aseo, etc.

Para mantener las edificaciones en buen estado y gozar de adecuados servicios de vigilancia, aseo y demás, es necesario hacer los aportes requeridos. De una buena participación de los copropietarios depende el buen desempeño de la Administración, en la medida en que se apruebe un presupuesto de expensas comunes acorde con las necesidades y que se tomen decisiones acertadas en la Asamblea de Copropietarios.

El presupuesto de gastos y su distribución entre los copropietarios que debe elaborar el Administrador conjuntamente con el Consejo de Administración, tiene que ser aprobado por la Asamblea de Copropietarios. El no pago de las cuotas de administración implica para el Administrador la obligación de demandar judicialmente a los deudores morosos y tomar los correctivos del caso.

## ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Para realizar la Asamblea General de la Copropiedad es necesario que se haya construido y enajenado por lo menos el 51% de la totalidad de los inmuebles que constituyen el conjunto, para efectos de dar cumplimiento al quórum que establece la Ley.

En dicha reunión, a los propietarios de las unidades privadas les corresponden tomar las decisiones importantes relativas a la copropiedad:

- Examinar, aprobar o improbar los estados financieros
- Aprobar el presupuesto general detallado de gastos e ingresos para la siguiente vigencia
- Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios cuando el presupuesto general aprobado resultare insuficiente o se presentaren necesidades imprevistas y urgentes, indicando la época de vencimiento de cada cuota
- Aprobar la construcción de mejoras de los bienes comunes
- Decidir sobre cambios en la destinación general de los inmuebles de dominio privado o particular
- Decidir sobre la desafectación de los bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división cuando fuere el caso, y decidir, en caso de deuda sobre el carácter esencial o no de un bien común.
- Decidir sobre limitaciones al dominio sobre los bienes comunes, tales como servidumbres; esto con excepción de las constituidas por el constructor inicial
- Modificar, adicionar, reformar, reglamentar, sustituir e interpretar el Reglamento de propiedad Horizontal.
- Designar y remover los miembros del Consejo General de Administración.
- Revocar o modificar como órgano supremo de dirección y administración las decisiones del Consejo General de Administración.
- Dirimir las controversias que se presenten entre el Consejo General de Administración y el Administrador y entre éstos y los propietarios.
- Fijar o autorizar la cuantía de los seguros que deban tomarse.
- Ordenar la reconstrucción de la edificación, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario deba contribuir por este concepto.
- Designar al Revisor Fiscal y fijarle su remuneración.
- Ejercer el control y vigilancia sobre las gestiones del Consejo General de Administración y el Administrador y velar por el cumplimiento del reglamento.
- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

- Definir y reglamentar las relaciones con los propietarios de conjuntos o edificios contiguos, decidiendo sobre las posibilidades de integración de áreas y servicios.

## PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE POSTVENTAS Y REFORMAS

### POSTVENTAS

La construcción de las viviendas se desarrolló según los planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de gas aprobados por las entidades competentes, bajo la dirección y supervisión de profesionales idóneos y empleándose materiales de primera calidad.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. responderá por acabados según el Art. 938 del Código del Comercio y la Ley 1480 de 2011, y por vicios en la construcción de conformidad con el Art. 2060 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011.

El comprador deberá dejar constancia en el Acta de Entrega de haber inspeccionado los inmuebles y verificado el normal funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones, dejando expresa constancia que se ha hecho entrega real y material de los inmuebles. La Ley 1480 de 2011 en su artículo 8 menciona que “Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año”. Dando cumplimiento a lo anterior, a partir de la fecha de la entrega CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. garantiza por 10 años la estabilidad de la estructura, y por un año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura, como son: daños en cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, pisos y enchapes en baldosín, manijas y cierres de ventanas, llaves de ducha, lavamanos, lavadero, lavaplatos, griferías del sanitario, goteras de losas, fisuras de muros y losas.

La garantía en filetes de estuco, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega del inmueble.

Las garantías deberán ser solicitadas de acuerdo al proceso descrito en el plegable entregado con la entrega del inmueble, y que anexamos al final de este manual. Este documento describe el paso a paso del proceso de posventas y los tiempos de respuesta de acuerdo a la complejidad de la solicitud. Después de la radicación de la solicitud, CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. ordenará la respectiva revisión, constatará la existencia de la garantía, y si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible.

En caso de que CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. haga efectiva una garantía en la que se deban sustituir materiales, éstos podrán ser remplazados por otros de igual o mejor calidad, no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad.

No cuentan con ningún tipo de garantía averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones de mantenimiento y advertencias suministradas en este manual. La constructora no responderá por las modificaciones que ejecuten los propietarios en las unidades privadas, ni por las consecuencias que éstas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Los daños que ocurran por causas imputables al usuario en su inmueble o que afecten a inmuebles vecinos, estarán a cargo del causante del mismo.

Antes de realizar cualquier tipo de solicitud, analice la situación que se presenta y lea cuidadosamente las garantías implícitas en el manual del propietario para poder concluir si aplica o no la solicitud.

**Para el tratamiento de las fisuras se utilizarán los materiales de las referencias instaladas en el apartamento modelo. Si estas presentan cambios u otros acabados a los originales, el Constructor no responderá por los acabados aplicados.** En el caso de que aparezcan fisuras en los muros y techos del apartamento, el propietario deberá hacer la solicitud de postventa y esta se atenderá por una única vez. Se recomienda que ésta sea solicitada en el último mes de su garantía.

Los trabajos que no sean contratados directamente con CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., es decir, que no estén dentro del contrato de compraventa, no contarán con ningún tipo de garantía por parte de la constructora, aunque los trabajos hayan sido contratados con alguno de los subcontratistas de la misma.

## REFORMAS

Para adelantar reformas de la vivienda, el propietario deberá presentar por escrito a la Administración, el nombre completo con el número de documento de identificación de las personas que ingresen a realizar los trabajos respectivos.

Está absolutamente prohibido la ejecución de cualquier obra que implique modificación de la estructura dado que se atenta contra la estabilidad de la edificación y se pierden las garantías.

La Constructora recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en los muros, techos y pisos del inmueble; el proceso de asentamiento de la estructura es normal y por eso se presentan fisuras. En caso de que el propietario realice reformas o adecuaciones, la constructora solo responderá por el tratamiento de fisuras o arreglos locativos.

No se reconocen daños en fachadas, cubiertas, redes hidrosanitarias, eléctricas, de teléfonos y de televisión, causados por sistemas privados de televisión. Se recomienda que la urbanización reglamente estas instalaciones para garantizar los trabajos realizados.

No podrán techarse patios, terrazas ni ventanas sin autorización de la Asamblea de Copropietarios y autoridades competentes. Todas las reformas a fachadas de la copropiedad deberán estar autorizadas por la Asamblea de Copropietarios o a quien ellos deleguen, deberán conservarse las condiciones de las fachadas entregadas por la constructora y asentadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Los daños causados a los puntos fijos, zonas de circulación, ascensores y en general a todas las zonas comunes, en el desarrollo de las reformas de construcción a los apartamentos, correrán por cuenta del propietario responsable.

Adicionalmente, no se podrá almacenar ningún tipo de material en la zona peatonal, ni vehicular ni mucho menos en el punto fijo.

Los escombros resultantes de las reformas deberán ser botados por el propietario responsable. Está totalmente prohibido arrojar los escombros por el shut de basuras o dejarlos en los puntos fijos del edificio.

La limpieza de los puntos fijos al terminar la jornada laboral deberá ser recuperada por el personal de cada apartamento en función de las reformas.

## LISTADO DE PROVEEDORES

ELEMENTO	NOMBRE	TELEFONO
Griferías	Corona	3105042901
Sanitarios y lavamanos	Corona	3105042901
Porcelanato	Corona	3105042901
Madera Laminada	Prestige	3168747477
Cerámica baños	Decorceramica	3106457262
	Corona	3105042901
Cerámica balcón	Corona	3105042901
Porcelanato Ascensor	Proyecto arquitectónico.	3207260196
Cerámica Punto Fijo	Decorceramica	3106457262
Ventaneria	Industria de Aluminio Arquitectónico y ventaneria. ALCO	3104690065

Pasamanos balcón	NA	NA
Cabinas de baño	Industria de Aluminio Arquitectónico y ventaneria. ALCO	3104690065
Ladrillo de Fachada	Indural Ladrillera San Cristobal.	3113159216 3003009084
Mesones de Cocina	Almacenes e industrias ROCA.	3136154417
Suiches y tomas eléctricos	Ciles	3175562111
Estufa, horno y campana	Mabe Colombia.	3008464273
Calentador	Industrias Haceb.	3128143104
Lavaderos en fibra	Firplack.	3122992551
Marco y alas de cuartos útiles	Madeflex.	3003211009
Puerta de acceso	Madeflex.	3003211009
Closets y vestier	Madeflex.	3003211009
Puertas arquitectónicas interiores	Madeflex.	3003211009
Zócalo	Tablones y laminados	3144300356
Cielo Falso	D & J drywall	3206628532
Estuco y pintura	Estuco y Pinturas M & M	3113407992
Esgrafiado fachada	Soluciones FZ	3104509711
Lavada e hidrófugo de fachada	Mantenimiento de fachadas y pisos	3006236617
Ascensores	Righa	3103052338
Equipo de bombeo	Equipress	3162434270
Red exterior de energía	SanMartin Ingenieria Electrica	3117716674
Subestaciones de energía	Incamet	3155402677
Redes de Gas	Innovagas	3136561156
Impermeabilización de losa y muros de contención	Cielotek impermeabilización	3216075063
Redes contra incendio	Sistemas en protección contra incendios SPCI	3104680508
Chapas	Elemento arquitectónico	3122584960

Tubería PVC	Construtubos	3113332784
Acero de Refuerzo	Acerías Paz del río	3105805313
	G Y J Ferretería	3116841112
Cemento	Cementos Argos.	3102614626

A la vivienda que usted recibe, se le han realizado todos los chequeos técnicos requeridos; sin embargo, quedan detalles que se escapan a nuestro control y que sólo se hacen notorios al momento que el inmueble es habitado. En ese momento se debe hacer uso de la garantía, la cual debe solicitarse teniendo en cuenta las indicaciones de este manual.

El pago de la cuota de administración deberá ser asumida por el propietario desde la fecha en que recibe el inmueble.