



**MANUAL DEL USUARIO**



MANUAL DEL USUARIO



## MANUAL DEL USUARIO

### CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA

Villavicencio, Julio de 2023



## PRESENTACIÓN

Estimado Cliente:

Es para nosotros motivo de gran satisfacción hacerle entrega del apartamento que usted y su familia han adquirido en CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA ubicado en Villavicencio, en el departamento del Meta.

Para la elaboración de su apartamento se conformó un valioso equipo de trabajo, el cual después de haber dedicado largas horas en el diseño, construcción y dirección del proyecto, se siente orgulloso del resultado final obtenido.

En la construcción de su vivienda se utilizaron materiales de calidad, y su conservación depende del buen uso y cuidado que le preste usted como propietario.

El presente manual suministra información de los materiales y acabados utilizados en la construcción de su apartamento, así como indicaciones de uso, cuidado y mantenimiento, para garantizar que tanto su vivienda como el conjunto en general, se encuentren siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

En este manual usted podrá encontrar una completa descripción del proyecto, empresas vinculadas, descripción y recomendaciones de cada uno de los elementos que conforman la propiedad, además del listado para ejecutar reparaciones menores, tabla de mantenimiento, manejo de garantías, instructivo del reglamento de propiedad horizontal.

Le recomendamos conservarlo, leerlo cuidadosamente y mantenerlo siempre a mano, para que, en caso de presentarse alguna necesidad, usted pueda consultar con la persona indicada.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros y esperamos poder seguir sirviendo y satisfaciendo a usted, a su familia y demás familias colombianas.

***¡BIENVENIDO A SU NUEVO HOGAR!!!***



## TABLA DE CONTENIDO

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| CONJUNTO RESIDENCIAL .....                               | 1  |
| ANTES DE HABITAR SU VIVIENDA.....                        | 5  |
| INFORMACIÓN GENERAL .....                                | 6  |
| EMPRESAS PARTICIPANTES .....                             | 7  |
| ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y RECOMENDACIONES ..... | 8  |
| OBRAS DE URBANISMO.....                                  | 8  |
| GENERALIDADES DEL PROYECTO.....                          | 8  |
| CIMENTACIÓN .....                                        | 8  |
| ESTRUCTURA.....                                          | 8  |
| Recomendaciones estructurales .....                      | 9  |
| INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.....              | 9  |
| Recomendaciones.....                                     | 9  |
| ASCENSOR .....                                           | 10 |
| EQUIPO HIDRONEUMÁTICO .....                              | 11 |
| Medidores .....                                          | 12 |
| Registros De Control.....                                | 12 |
| Instalación de gas .....                                 | 12 |
| EQUIPO DE PISCINA.....                                   | 12 |
| EQUIPO RED CONTRA INCENDIOS .....                        | 13 |
| PROVEEDORES AUTORIZADOS POR LLANOGAS S.A. E.S.P: .....   | 13 |
| Mantenimiento mesón cocina (HACEB).....                  | 16 |
| Limpieza de la cubierta superior de su estufa .....      | 17 |
| Grifería (Zona de lavado).....                           | 19 |
| Aparatos Sanitarios: .....                               | 20 |
| Sifones .....                                            | 20 |
| Lavadero .....                                           | 21 |
| INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS .....             | 21 |
| Planta Eléctrica.....                                    | 22 |
| Aparatos de Control .....                                | 22 |
| Instalación telefónica.....                              | 25 |
| Sistema de comunicación con portería.....                | 25 |
| Instalación para Televisión .....                        | 25 |
| Puertas y cerraduras .....                               | 26 |
| ACABADOS .....                                           | 27 |



|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Muros .....                                              | 27 |
| Placas o techo de apartamentos .....                     | 27 |
| PISOS.....                                               | 27 |
| Acabado (placa Estructural).....                         | 27 |
| Enchapes.....                                            | 28 |
| VENTANERÍA Y VIDRIOS. ....                               | 28 |
| Funcionamiento:.....                                     | 29 |
| Recomendaciones.....                                     | 29 |
| Limpieza: .....                                          | 29 |
| CUBIERTA.....                                            | 30 |
| ZONAS Y BIENES COMUNES .....                             | 31 |
| REPARACIONES MENORES .....                               | 32 |
| MANTENIMIENTO RUTINARIO Y PREVENTIVO .....               | 32 |
| VENTILACIÓN Y AIREACIÓN DE APARTAMENTOS .....            | 33 |
| Fenómeno de condensación.....                            | 33 |
| Condensación Conjunto Residencial Kunava .....           | 34 |
| GARANTÍAS SERVICIOS Y POS-VENTAS .....                   | 34 |
| Garantías .....                                          | 34 |
| REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....                 | 37 |
| RECOMENDACIONES PARA VIVIR EN PROPIEDAD HORIZONTAL ..... | 44 |
| INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.....                          | 45 |
| ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL .....                         | 46 |



## ANTES DE HABITAR SU VIVIENDA

---

Es importante que antes que usted y su familia habiten su nueva vivienda, tenga presente algunos aspectos para su seguridad y tranquilidad al interior de la misma y asegurar una convivencia agradable y sin contratiempos, con los vecinos.

- ✓ Por su seguridad es conveniente que usted cambie las guardas e instale una cerradura adicional, en la puerta de acceso a su apartamento, después de recibirlo.
- ✓ Los edificios han sido construidos mediante el sistema industrializado de muros y placas en concreto, lo cual significa que las losas, vigas descolgadas, vigas realzadas y muros que conforman cada apartamento, son el soporte del edificio. En consecuencia, las losas, vigas y muros son propiedad común y, por lo tanto, está terminantemente prohibido realizar cualquier alteración y/o variación estructural, en losas, vigas o muros, porque puede poner en peligro la estabilidad del edificio, la seguridad de su familia y de sus vecinos.
- ✓ Es importante tener en cuenta que el sistema constructivo utilizado en el conjunto NO PERMITE realizar regatas, en muros, placas estructurales y techos. Por lo tanto, cualquier instalación eléctrica, hidráulica y sanitaria adicional debe quedar por fuera de los muros, placas estructurales y techos.
- ✓ Los sellos colocados por las empresas públicas en gabinetes, medidores y contadores, por ningún motivo se deben romper o alterar, ya que esto puede acarrear multas y suspensión del servicio.
- ✓ Recuerde que usted, solamente puede conectar a las instalaciones eléctricas aparatos de tipo monofásico (110 Voltios). Por lo tanto, antes de conectar cualquier aparato eléctrico debe verificar su capacidad, para no sobrepasar la capacidad de la toma de corriente (15 Amperios, 1500W).
- ✓ Para instalar cualquier tipo de antena de televisión en la cubierta del edificio, coordine con la administración del conjunto, quien es el único autorizado para permitir el acceso a personal calificado, para que realice esta instalación. Evitando así, correr riesgos innecesarios y causar daños.
- ✓ No golpee, ni corra muebles bruscamente sobre la cerámica, ya que la puede partir, desportillar o rayar. El reemplazo de las piezas es bastante difícil y genera dificultades adicionales por cambio de tono y tamaño, según lotes de producción.



## INFORMACIÓN GENERAL

---

**Ubicación:** CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA se encuentra ubicado en la ciudad de Villavicencio (Meta), con nomenclatura asignada al conjunto Carrera 26 Este No. 12 - 15 sur Et 1 Mz 1.

**Descripción del Proyecto:** CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA está compuesto por cuatrocientos cincuenta y seis (456) apartamentos distribuidos en cuatro (4) torres de doce (12) pisos.

Las zonas comunales están compuestas por:

- ✓ Cien cincuenta y nueve (159) parqueaderos, 30 para visitantes, 15 públicos y 114 para residentes, de los cuales cinco (5) son para personas con movilidad reducida.
- ✓ Las zonas comunales están distribuidas en una edificación (equipamiento). Que cuenta con los siguientes espacios sugeridos así:

**PORTERÍA (Edificio 1):** Con recepción, sala de espera, portería con casilleros de correspondencia, baño y cocineta, espacio disponible para oficina de administración con baño y cuarto de acopio de basuras según normatividad vigente

**EDIFICIO COMUNAL (Edificio 2):** Espacio disponible para salón social, cocineta, baño para personas con movilidad reducida, tanque de agua potable subterráneo con su respectivo cuarto de bombas y tanque RCI elevado con su respectivo equipo de bombeo en el cuarto técnico de bombas del primer piso.

**SALÓN MÚLTIPLE (Edificio 3):** Espacio disponible para lavandería comunal, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas necesarias para funcionamiento. Este espacio será operado por un tercero (LaVanti).

**CUARTO TÉCNICO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA:** Espacio disponible con espacio de transformador y planta eléctrica según normatividad vigente de EMSA S.A ESP.

**ZONAS COMUNES DE PRIMER PISO:** 1 zona pet, 2 área BBQ, 3 espacios disponibles para sala de estar y 2 para sala de juegos, 1 espacio disponible para oratorio, 1 piscina de niños, 1 piscina de adultos con baños, 1 área disponible para parqueo de bicicletas, 1 parque infantil, zonas verdes y senderos peatonales.

Los propietarios podrán definir por intermedio de los órganos correspondientes, el uso que decidan otorgar a estos espacios.



## EMPRESAS PARTICIPANTES

---

|                                           |                                                                                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROPIETARIA FIDUCIARIA:                   | FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.-FIDEICOMISO KUNAVA                                                  |
| GERENCIA Y VENTAS:                        | MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.                                                         |
| CONSTRUCCIÓN:                             | TENCO S.A.                                                                                 |
| DISEÑO ARQUITECTÓNICO:                    | NAOS S.A.S.                                                                                |
| DISEÑO ESTRUCTURAL:                       | INGENIERÍA DE ESTRUCTURA Y MATERIALES LTDA.                                                |
| DISEÑO ELÉCTRICO:                         | DACD INGENIERÍA ELÉCTRICA S.A.S.                                                           |
| DISEÑO REDES<br>HIDROSANITARIAS Y DE GAS: | FLUXO INGENIERÍA S.A.S.                                                                    |
| CONSTRUCCIÓN REDES<br>HIDROSANITARIA:     | TORRES DE APARTAMENTOS Y URBANISMO HS<br>INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS WC. S.A.S. |
| CONSTRUCCIÓN REDES DE<br>GAS:             | TORRES DE APARTAMENTOS: INSTALACIONES<br>HIDRÁULICAS Y SANITARIAS WC S.A.S.                |
| RED DE GAS EMPALME Y<br>URBANISMO:        | GASES DE OCCIDENTE S.A. E.S.P.                                                             |
| DISEÑO RED ELÉCTRICA:                     | DACD INGENIERÍA ELÉCTRICA S.A.S.                                                           |
| CONSTRUCCIÓN RED<br>ELÉCTRICA:            | ALO INGENIERÍA ELECTRICA S.A.S.                                                            |
| ESTUDIO DE SUELOS:                        | ALFONSO URIBE S. Y CIA. S.A.                                                               |
| SUPERVISIÓN TÉCNICA:                      | CONSULTORIA Y CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA.                                                 |
| FINANCIACIÓN:                             | BANCO DAVIVIENDA S.A.                                                                      |



## ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y RECOMENDACIONES

---

### OBRAS DE URBANISMO

Las obras y redes de urbanismo en IKA REVERDECE tales como: acueducto y alcantarillado, eléctricas, telefónicas, gas, vías, zonas verdes y parqueaderos. Fueron ejecutadas y entregadas por terceros, respecto de lo cual no tienen responsabilidad los promotores de Conjunto Residencial Kunava.

Estas obras y/o redes sólo podrán ser modificadas por la empresa prestadora del servicio público correspondiente, cualquier problema que se presente en estas obras de urbanismo, deberá gestionarse a través de las empresas de servicios públicos y/o autoridades competentes. Por ningún motivo la copropiedad podrá realizar modificación del espacio público y/o redes de suministro, sin autorización de las entidades respectivas.

### GENERALIDADES DEL PROYECTO

---

### CIMENTACIÓN

El sistema de cimentación de las torres está compuesto por una losa aligerada con casetón de 120 cm de altura, compuesta por vigas y viguetas, que repartirá directamente las cargas al suelo de fundación de acuerdo con las recomendaciones del estudio de suelos.

La cimentación de las zonas comunes de un piso está conformada por zapatas, sobre las cuales se levantan las columnas y muros de concreto reforzado. Bajo el salón comunal se encuentra el tanque de almacenamiento de agua potable, con muros perimetrales en concreto reforzado.

### ESTRUCTURA

La estructura fue ejecutada siguiendo las instrucciones y/o recomendaciones del diseño estructural y estudio de suelos.

El sistema constructivo utilizado en las torres se conoce como sistema industrializado, conformado por muros de concreto reforzado, con espesores de 10 cm, 12 cm, 15 cm y 20 cm, complementado con placas macizas en concreto de 10 cm de espesor apoyadas sobre los muros estructurales. Los muros portantes de este sistema constructivo están amarrados entre sí, por medio de las losas de entrepiso. Las cuales se encargan de transmitir dichas cargas a los muros y estos las transmiten a la cimentación.

En el edificio comunal se implementó el sistema constructivo denominado pórticos, columnas y vigas. El cuarto de lavandería, cuartos técnicos, baños y oratorio cuentan con un sistema de muros en concreto reforzado. Este sistema hace que todos los muros sean portantes y/o diseñados para soportar las cargas del edificio, de conformidad con la NSR-10.



## Recomendaciones estructurales

Es importante tener en cuenta que, en este sistema constructivo, no se pueden modificar o remover, muros (exceptuando los muros en mampostería no estructural) o losas, No demoler, regatear, romper, cortar, o someter a cargas no consideradas para el uso de la vivienda ya que al hacerlo se puede poner en peligro la estabilidad de la edificación. Es por este motivo que se indica en el reglamento de Propiedad Horizontal, que todos los muros y losas son propiedad común.

## INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

La red interna de suministro de agua potable a los apartamentos está construida en tubería PVCP (cloruro de polivinilo), las cuales cumplen con las normas de ICONTEC y las normas exigidas por la empresa de acueducto y alcantarillado de la ciudad de Villavicencio, en este caso la totalidad de las tuberías PVCP corresponden a las fabricadas por la compañía PAVCO.

La red de desagüe de aguas residuales se construyó en tubería PVC y tuberías NF, con sus respectivas cajas y pozos contruidos en mampostería, con bases en acero corrugado y fundidas en concreto de 3000 PSI.

El sistema de desagüe de agua lluvia está compuesto por tragantes y bajantes.

Toda el agua que cae en la cubierta es conducida a través de las debidas pendientes ejecutadas en la placa de concreto, hasta los tragantes (desagües), los cuales están debidamente conectadas a bajantes en tubería PVCS, de 3" y 4" conduciendo el agua por gravedad a la red de drenaje de aguas lluvias del conjunto. Algunas bajantes están ubicadas en los ductos que bajan por los balcones de cada unidad de vivienda, otras se encuentran en los patios y quedan a la vista, con acabado final en pintura blanca.

## Recomendaciones

1. Es importante tener en cuenta que el sistema constructivo utilizado en el conjunto no permite realizar regatas en los muros estructurales (En concreto) o losas, por ende, cualquier instalación hidráulica o sanitaria adicional, debe quedar por fuera de muros y losas. Para cualquier adecuación de instalaciones hidrosanitarias, se recomienda sea ejecutada con las prolongaciones adosadas a los muros existentes y protegidas con mampostería liviana.
2. En caso de fugas y/o filtraciones los daños deben ser reparados lo antes posible, por personal calificado. Así mismo las instalaciones adicionales (reinstalación de aparatos sanitarios) deben ser realizadas por personal técnico calificado y capacitado para dicha labor cumpliendo las exigencias de las empresas suministradoras del servicio público correspondiente y acatando todas las recomendaciones de las empresas fabricantes de los productos, aparatos y accesorios que se estén manipulando.
3. Al utilizar resortes mecánicos para remover obstrucciones se debe verificar, en forma previa, el tipo de tubería, para evitar posibles daños a esta instalación.
4. Antes de realizar una reforma o adición interna se deben revisar los planos correspondientes y las especificaciones utilizadas en el proyecto, anexos e indicadas en este manual y en el manual de adecuaciones, entregado al momento de recibir su inmueble.
5. Se debe tener especial cuidado al construir el baño en alcoba principal, pues se dejaron



previstos:

- ✓ Un (1) tubo de 4" para el desagüe del sanitario, lavamanos, ducha y opcional conexión sifón de piso.
- ✓ Un (1) tubo en 2" para la reventilación. (Importante, no instalar ninguna conexión sanitaria a este tubo).
- ✓ Un (1) punto de suministro de agua fría.

**Importante:** No se deben conectar a estos tubos de reventilación desagües debido a que esto ocasionaría el colapso de la red sanitaria de todo el edificio. Por favor verifique la información suministrada en el manual de adecuaciones, al respecto.

Si usted como propietario y/o usuario incurre en alguna modificación y no atienden estas recomendaciones, perderá inmediatamente la garantía de su inmueble, además de responder por daños a terceros, si es el caso, y asumir las consecuencias establecidas por parte de la copropiedad en el reglamento de propiedad horizontal o en las decisiones de los órganos de la administración.

### ASCENSOR

Los edificios del proyecto cuentan con ascensores de dimensiones de 1.50m ancho x 1.40 fondo 2.30 alto con 12 paradas, capacidad de 750 Kg, y velocidad de 1.60 m/seg, sin cuarto de máquinas.

El equipo cuenta con citofono, alumbrado puertas de cabina, señalización, control electrónico de velocidad, bloqueo electromecánico y demás funciones requeridas para el confort y seguridad de los residentes del conjunto.

#### ETAPA 1:

Torre 1 - 1 ascensor.  
Torre 4 - 2 ascensores

#### ETAPA 2:

Torre 2 - 2 ascensores.  
Torre 3 - 2 ascensores.

- Se recomienda seguir las instrucciones descritas en las fichas técnicas, manuales y recomendaciones de mantenimiento indicada por el proveedor de dichos equipos.
- No exceder el peso indicado.
- Dar el uso adecuado garantiza la vida útil del equipo y la seguridad necesaria para los residentes del conjunto.

En caso de que los equipos presenten fallas y se requiera presencia inmediata del técnico, el tiempo de atención será 1 (hora) 15 (minutos), para ello seguir las siguientes indicaciones:

1. Llamar a la línea de emergencia 123 (en caso de personas encerradas).
2. Comuníquese con la central INTERLIFT únicamente a los números aquí relacionados.



- Celular 1: (+57) 3183658875.
  - Celular 2: (+57) 3156020548.
  - Número fijo 1: (+57) 87670555 ext: 104
3. En el momento de realizar el reporte favor comunicar su nombre completo y situación actual del ascensor.
  4. Solicite que la persona encargada de atender su llamada se presente formalmente.
  5. El técnico más cercano iniciará su desplazamiento de inmediato.

## EQUIPO HIDRONEUMÁTICO

El conjunto cuenta con un equipo hidroneumático de presión constante con variador de velocidad o frecuencia, marca BARNES DE COLOMBIA con cuatro (4) bombas centrífugas las cuales se operan desde un tablero de control, el cual cuenta con cuatro (4) variadores de frecuencia, uno para cada bomba, lo cual permite que a través de estos variadores se realice una disminución en el consumo eléctrico, siendo un gran beneficio para el conjunto. Este equipo surtirá a todas las torres y zonas comunes del conjunto. El equipo funciona en condición automática y también manual, funciona por demanda de consumo de agua en las unidades.

Este equipo funciona con succión negativa desde el tanque de almacenamiento de agua potable, ubicado en el salón comunal y cuenta con acceso por el cuarto de bombas en el primer piso, distribuyendo el servicio de agua a todo el conjunto.

Las características de diseño del equipo instalado son las siguientes. Según el cuadro.

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| • Caudal Total:          | 31.23     | L/s       |
| • Número de bombas       | 4         | -         |
| • Potencia Calculada:    | 14.18     | Hp<br>C/U |
| • Potencia Commercial:   | 15        | HP<br>C/U |
| • Caudal por Bomba:      | 10.41     | L/s       |
| • Cabeza Dinámica Total: | 62.1<br>6 | m.c.a     |
| • NPSH Disponible:       | 5.25      | m.c.a     |

### Especificaciones técnicas

NOTA: Este equipo solamente puede ser manipulado por personal autorizado por la administración del Conjunto.



### a) Medidores

Los medidores de agua son calibrados y homologados directamente por la EAAV ESP. e indican el consumo de agua de cada inmueble. Se localizan en el pasillo del punto fijo de cada torre, dentro de una caja metálica que los protege, e identificados según el apartamento al que abastecen, en caso de encontrar anomalías con algún medidor el propietario o la administración deben solicitar a la empresa de acueducto la revisión y reposición del mismo.

### b) Registros De Control.

El suministro de agua se puede controlar mediante el registro debidamente identificado el cual al girar en el sentido de las manecillas del reloj, se cierra, para suspender el suministro de agua. Este registro está ubicado dentro de la cajilla de medidores en el pasillo del mismo piso de cada apartamento.

**Recomendación:** Se recomienda cerrar el registro cuando se vaya a efectuar alguna reparación, labores de adecuación o cuando el apartamento va a permanecer deshabitado por varios días, Esto evita que se presenten inundaciones al interior del inmueble.

### c) Instalación de gas

La red de gas llega a cada uno de los pisos, alimentando cada uno de los armarios de medición de cada piso, desde cada centro de medición se distribuye el servicio de gas hasta la cocina de cada una de las unidades de vivienda. Se entrega un gasodoméstico una estufa de 4 fuentes de calor. La empresa que suministra el servicio es Llanogas S.A. E.S.P.

**NOTA:** Será por cuenta del Propietario, los costos de suministro e instalación de medidor de Gas y los derechos de conexión. Dicho pago se debe realizar según lo señalado en la promesa de compraventa del inmueble.

Se deben seguir las recomendaciones del fabricante y empresa suministradora de gas Llanogas S.A. E.S.P, para su correcto funcionamiento. Razón por la cual, en caso de falla la revisión o mantenimiento debe ser ejecutada por personal autorizado y certificado por Llanogas S.A. E.S.P. – Villavicencio. (Las quejas o reclamos por la prestación de servicios de gas se deben dirigir directamente a Llanogas S.A. E.S.P. – Villavicencio al Teléfono 6819077 o la línea de atención urgencias 164)

**NOTA:** Será responsabilidad del usuario y/o propietario toda la instalación que realice, directamente o a través de terceros, que debe cumplir con lo descrito anteriormente.

### EQUIPO DE PISCINA.

El conjunto residencial cuenta con un sistema de bombas y técnicos para el funcionamiento de piscina, dicho equipo cumple con la normatividad vigente.

## EQUIPO RED CONTRA INCENDIOS

El conjunto residencial cuenta con un sistema para la extinción de incendios en caso de conatos de incendios. Las redes contra incendios están diseñadas y construidas bajo las normas vigentes de la NFPA y NSR 10. Las redes que están instaladas subterráneas están construidas en material PVC C900 y CPVC BLAZE MASTER, de diferentes diámetros. Las redes aéreas están construidas en material CPVC BLAZE MASTER y tuberías en acero negro SCH 40.

Para suplir el sistema de la red contra incendios se calculó y diseñó una moto bomba del tipo cabeza partida accionada por motor del tipo diésel motor John Deere, de capacidad de 750 gpm una cabeza dinámica de 185 psi y marca de la bomba Clarke. La bomba contra incendios cuenta con un tanque de almacenamiento de combustible construido en acero y debidamente certificado para tal fin, con una capacidad de 350 gl.

El sistema de la red contra incendios cuenta con un tanque de almacenamiento de agua destinado únicamente para la extinción de incendios. Ubicado en la cubierta del salón comunal.

## PROVEEDORES AUTORIZADOS POR LLANOGAS S.A. E.S.P:

| #  | FIRMA INSTALADORA                  | TELÉFONO                                     | CIUDAD            |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| 1  | John Edison Ramirez Baquero        | 3125554114                                   | Villavicencio     |
| 2  | William Cesar Moreno               | 3115000347 - 6816725                         | Villavicencio     |
| 3  | Metgas SAS                         | 6816725 - 3202070305<br>6550074 - 3115000347 | Villavicencio     |
| 4  | Carlos Alberto Caraballo Buitrago  | 3118548439                                   | Villavicencio     |
| 5  | Javier Zamora Osorio               | 6713949 - 3112776172                         | Villavicencio     |
| 6  | Carlos Gonzalo Castellanos Triviño | 3112101910                                   | Villavicencio     |
| 7  | Surtigas Ingeniería                | 3204805477                                   | Villavicencio     |
| 8  | Fernando Huertas Muñoz             | 3224624833                                   | Villavicencio     |
| 9  | Jesus Maria Aguilera Peña          | 3214813265                                   | Acacias           |
| 10 | Estiven Abello Rojas               | 3112165802                                   | Granada           |
| 11 | Jaime Alirio Peña Ospina           | 3118673087                                   | Villavicencio     |
| 12 | Diego Lara Leon                    | 3102365271                                   | San Jose Guaviare |
| 13 | Campo Elias Noy Ocampo             | 3107672574                                   | Acacias           |



## MANUAL DEL USUARIO



|    |                                            |                                    |               |
|----|--------------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| 14 | Yefer Antonio Acosta Gonzalez              | 3134033366                         | Cumaral       |
| 15 | Yeison Javier Moya                         | 3138684933                         | Granada       |
| 16 | John Fredy Montaña Cardenas                | 3125966464 - 3102478717            | Villavicencio |
| 17 | Jeisson Moscoso                            | 3138707299                         | Villavicencio |
| 18 | Olfer Crispulo Ladino Chitiva              | 3125379268- 3156674646             | Cumaral       |
| 19 | Christian Camilo Linares Rojas             | 3107637644                         | Yopal         |
| 20 | Fabio Alfonso Muñoz                        | 19740033 - 115114521<br>3115676797 | Villavicencio |
| 21 | Ingenieria S&J SAS                         | 6801127                            | Bogotá        |
| 22 | Carlos Augusto Guateque Solorzano          | 320338 61 97                       | Villavicencio |
| 23 | Ingegas del Llano S.A.S                    | 3118548439                         | Villavicencio |
| 24 | Profesionales En Servicios Con Calidad Sas | 3208480420                         | Villavicencio |
| 25 | Construredgas SAS                          | 3134017798                         | Villavicencio |
| 26 | Conscivil Ingeniería SAS                   | 3212201975                         | Villavicencio |
| 27 | Cesar Adonis Garavito Bernal               | 3142112450                         | Villavicencio |
| 28 | Luis Carlos Castaño Bermudez               | 3224251523                         | Granada       |
| 29 | Luis Herney vega Quevedo                   | 3115248267                         | Villanueva    |
| 30 | Alexander Castaño Gonzalez                 | 3214884080                         | Granada       |
| 31 | D'Gas.Art Ing SAS                          | 31420197 06                        | Villavicencio |
| 32 | Efren Alexander Rodriguez Calderon         | 3134606138                         | Villavicencio |
| 33 | José Arturo Delgado                        | 3132851402                         | Granada       |
| 34 | Christian Edwar Chaves Rodriguez           | 3103042153                         | Villavicencio |
| 35 | Fabian Andres Baquero Leal                 | 3144134771                         | Villavicencio |
| 36 | Yini Samantha Benavidez Vanegas            | 3132924646                         | Granada       |
| 37 | Sandra Mireya Sandoval Romero              | 3203228699                         | Villavicencio |
| 38 | Jose Vicente Baquero Doncel                | 3115161884                         | Villavicencio |
| 39 | Yeison Alexis Gonzalez Herrera             | 3128781951                         | Villavicencio |



|    |                                 |            |               |
|----|---------------------------------|------------|---------------|
| 40 | Alberto Antonio Rodriguez Ruiz  | 3202882768 | Villavicencio |
| 41 | Construedes Bernal SAS          | 3144284315 | Yopal         |
| 42 | William Alexander Mora Gonzalez | 3132199910 | Villavicencio |
| 43 | Jimmy Alexander Cortes Guerrero | 3132132588 | Quetame       |
| 44 | Jaime Ortiz Beltran             | 3102660289 | Villavicencio |

## NOTA:

Se aclara que está terminantemente prohibida la intervención de fachadas para cualquier efecto.

Lo anterior está establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal de CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA y en las disposiciones legales vigentes. Está prohibido modificar o intervenir los bienes comunes tales como: Losas de entrepiso o placas de concreto, muros de fachada, tanto internos como externos, muros divisorios de las unidades privadas y/o zonas comunes, muros internos de los apartamentos, por exigirlos así el sistema estructural empleado en la construcción, y demás elementos que conforman la estructura de la edificación. No se permite ninguna alteración en las diferentes instalaciones, los elementos estructurales, placas ni muros tales como: demoler, regatear, romper, cortar, calentar o someter a cargas no consideradas en el uso de la vivienda. Si se incurre en este tipo de afectaciones y/o cambios de instalaciones, el propietario será responsable, tendiente a subsanar el 100% de los daños en la estructura e instalaciones del inmueble; el edificio o la zona común según sea el caso. De otra parte, si esta afecta a otros inmuebles o la estructura general del edificio será responsabilidad total del propietario (civil y penalmente), las intervenciones y compensaciones a que haya lugar. Es importante tener en cuenta que las rejillas de ventilación ubicadas en los apartamentos cumplen con la función de ventilación natural, por lo tanto, se recomienda cumplir con lo siguiente:

Esta rejilla siempre debe permanecer libre de elementos que obstaculicen o no permitan la entrada y/o circulación de aire exterior.

- ✓ Las especificaciones y dimensiones de la rejilla de ventilación cumplen con las exigencias y están aprobadas por LLANOGAS S.A. E.S.P.
- ✓ Por ningún motivo se puede obstruir con ningún elemento la circulación de aire al apartamento.
- ✓ La ventilación del apartamento es fundamental para evitar concentración de gases que pueden afectar la vida e integridad de los ocupantes del apartamento, así como la seguridad de este último y del conjunto.

Los medidores de gas se encuentran ubicados en los pasillos de cada uno de los pisos de las torres, marcados por apartamento y protegidos dentro de un nicho metálico o similar. La manipulación de estos nichos y contadores es potestad de LLANOGAS S.A. E.S.P y/o empresas autorizadas por esta empresa.

Las redes de gas se diseñaron y construyeron cumpliendo normativa vigente y aprobadas por LLANOGAS S.A. E.S.P en forma satisfactoria al recibir esta instalación.

Las tuberías y accesorios utilizados en las redes de gas son de acero galvanizado. Todos los centros de medición cuentan con una falleba para el aseguramiento de la puerta del centro de medición.



### Recomendaciones:

1. Las conexiones de sus gasodomésticos deben ser realizadas por personal calificado. (autorizado por Llanogas S.A. E.S.P. - Villavicencio).
2. Es importante mantener las rejillas de ventilación, limpias, despejadas y en ningún caso se debe tapar u obstaculizar el paso de aire, a través de estas.
3. Las instalaciones de gas deben realizarse con personal autorizado y/o certificado por la empresa de Llanogas S.A. E.S.P. – Villavicencio, además de emitir aprobación de los trabajos.
4. Realice mantenimiento periódico a las redes y aparatos de gas conforme a las exigencias y recomendaciones de la empresa Llanogas S.A. E.S.P. – Villavicencio.

**ADVERTENCIA:** Si al momento de cocinar siente síntomas tales como mareos, dolor de cabeza, somnolencia, fatiga, entre otros, suspenda el proceso de cocción y haga revisar la instalación de su producto por personal calificado.

**Importante:** Si hay escape de gas no encienda o apague luces, no utilice fósforos o encendedores. Abra ventanas y puertas, corte suministro de gas a su apartamento (válvula de corte). Investigue la causa del escape, evite manipular los gasodomésticos o conexiones y llame a la Línea de emergencia 164. Empresa de LLANOGAS S.A. E.S.P.

**NOTA:** Para cerrar y/o cortar entrada de gas en su apartamento, cierre la válvula de corte que se encuentra en la cocina bajo el meso, de igual manera se debe cerrar la válvula de corte, la cual está ubicada en el centro de medición de cada piso y en lo posible este registro debe permanecer abierto cuando se está utilizando el servicio o habitado el apartamento.

### d) Mantenimiento mesón cocina (HACEB)

El mesón de la cocina está fabricado en acero inoxidable el cual tiene el lavaplatos y estufa de 4 puestos a gas integrados al mesón.

Guía de limpieza y cuidado.

La cubierta de su cocina está compuesta por tres partes:

- Zona de acción (estufa)
- Zona de trabajo.
- Zona de lavado.

El cuidado y limpieza de su estufa, es importante, para que ésta le proporcione un servicio eficiente y satisfactorio.

Si su estufa tiene encendido electrónico, desconéctela de la corriente eléctrica antes de limpiar cualquiera de sus partes.

No use soda cáustica o algún producto que la contenga ya que éste puede dañar seriamente el acabado.

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



### Acabado exterior

Es necesario mantener su equipo siempre limpio, por lo general bastará con utilizar agua, jabón neutro y un trapo húmedo, enjuagándolo frecuentemente en agua limpia para evitar residuos de jabón. Evite arrastrar objetos pesados o corto punzantes sobre la superficie del mesón, ya que pueden causarle rayas profundas.

### Limpieza de la cubierta superior de su estufa

Cada vez que vaya a limpiar la cubierta superior siga estas instrucciones para evitar problemas de funcionamiento con los quemadores superiores y para eliminar manchas y suciedad:

1. Asegúrese de que la cubierta NO esté caliente.
2. Para evitar la entrada de agua, jabón, comida, etc. dentro de la estufa, deje los quemadores superiores, instalados, en la cubierta durante los trabajos de limpieza.  
Importante: No utilice exceso de agua, jabón y/o desengrasante, esto puede obstruir el flujo de gas hacia los quemadores superiores. Limpie la cubierta superior usando un desengrasante que no contenga soda cáustica (hidróxido de sodio). Siga las instrucciones contenidas en el envase del producto.

**NOTA:** En caso de que el modelo de su estufa cuente con cubierta inoxidable, utilice una fibra suave en dirección de las líneas del acero.

### Recomendaciones:

- ✓ Para mantener la cubierta en óptimas condiciones, límpiela después de cada uso de acuerdo con las instrucciones de limpieza, ya mencionadas.
- ✓ Para darle brillo a la cubierta, utilice abrillantador de acero inoxidable cera mabryte de acuerdo con las instrucciones de uso del producto que vaya a utilizar.

### Perillas

Las perillas se pueden retirar para facilitar su limpieza y se debe proceder de la siguiente manera:

1. Cerciórese que la perilla esté fría y jálela hacia afuera.
2. Use agua y jabón suave para limpiarla.
3. Escurra y seque, las perillas, antes de colocarlas nuevamente.

### NOTA:

- ✓ Nunca lave sus perillas cuando estén calientes.
- ✓ Evite el uso de fibras abrasivas y en su lugar use fibras plásticas.
- ✓ Nunca deje remojando las perillas en agua.

### Quemadores superiores

Los orificios en los quemadores de su estufa deben mantenerse limpios, para obtener buen encendido y flama pareja. Límpielos periódicamente y especialmente después de derrames, los



cuales pueden obstruir dichos orificios o parrillas superiores.

Las parrillas se deben lavar regularmente y por supuesto, después de derrames; espere que la temperatura disminuya. Lávelas con jabón y agua caliente, enjuáguelas con agua limpia, séquelas con un trapo y no las coloque mojadas en la estufa. Para quitarles residuos de comida quemada, remójelas en una solución de agua con algún limpiador líquido suave y/o utilice jabón líquido sin abrasivos.

### Orificio de flujo de gas obstruido

Si usted nota los siguientes síntomas:

- Un quemador no enciende y el resto sí lo hace.
- Un quemador tiene flamas más pequeñas que el resto.
- Los quemadores se tardan en encender.
- Se extingue la flama.
- Flamas amarillas.
- Hollín

Es probable que los orificios de flujo de gas se encuentren obstruidos. Esto puede ser consecuencia de un derrame y/o acumulación de residuos de alimentos o residuos de agentes limpiadores.

### Limpieza de quemadores superiores

Asegúrese de mantener limpias las ranuras de los quemadores para obtener un buen desempeño.

1. Retire los quemadores superiores (cuando estén fríos).
2. Limpie los quemadores de manera firme usando un desengrasante que no contenga soda cáustica (hidróxido de sodio).
3. Siga las instrucciones de uso contenidas en el envase del limpiador. Utilice una fibra y agua caliente de preferencia.

### **NOTA:**

No exponga los quemadores al desengrasante por más de 15 minutos o de lo contrario se mancharán permanentemente. No raspe la superficie con cuchillo, podría dañar permanente el acabado.

### Mesón en acero Inoxidable (zona de lavado y trabajo)

- No utilice abrasivos o esponjas de brillo como elementos de limpieza del mesón.
- No corte ni raye sus alimentos directamente sobre la superficie de acero inoxidable (utilice tablas de cortar)
- Evite pararse sobre la zona de lavado de la cubierta.
- Evite que el agua acumulada alcance el borde del pozuelo y así evitará el deterioro del mueble a causa del rebose de agua.

**ADVERTENCIA.** No modifique las instalaciones eléctricas y gas de su estufa, podría ocasionar accidentes y por ende perder la garantía de su producto.

Su cubierta Haceb está elaborada en acero inoxidable, por lo tanto, le recomendamos tener en cuenta:



- Al ocurrir un derrame límpielo inmediatamente, ya que al calentarse nuevamente la superficie, aumentará la adhesión del derrame en el metal haciendo más difícil su limpieza.
- Para mantener el brillo del mesón, los fabricantes y proveedores de acero inoxidable recomiendan limpiarlo con una esponja no metálica. La cual debe frotarse en sentido del acabado del metal, con el fin de evitar rayones y visos que desluzcan la apariencia del acabado.
- Es necesario limpiar a fondo el área próxima a los quemadores, la cual tiende a presentar oscurecimiento, cuando no se han limpiado con frecuencia.
- Las sustancias que oxidan el acero inoxidable son:

- ✓ Ácido muriático.
- ✓ Ácido Sulfúrico.
- ✓ Yodo.
- ✓ Amoniaco.
- ✓ Derivados del cloro y blanqueadores.

NOTA: La garantía de este electrodoméstico se puede manejar, si así lo desea, directamente con servicio al cliente de Haceb. Línea de atención al cliente Haceb. 6014491603.

### e) Grifería (Zona de lavado)

Se debe tener en cuenta que al cerrar o girar las llaves no se debe hacer con fuerza excesiva y se recomienda manipular o girar suavemente estas llaves, con lo cual se logra, igualmente, el sello completo de la salida del agua.

Al aplicar fuerza excesiva, los accesorios internos plásticos, roscas de los tornillos y accesorios se pueden deteriorar y/o romper.

### Recomendaciones

1. Para limpiar partes plásticas cromadas no se deben utilizar líquidos ácidos, disolventes (alcohol, gasolina, thinner o limpiadores con base de acetona como el de PVC) ya que estos pueden quemar las pomos o llaves y dañar su brillo natural.
2. Utilice agua y jabón no detergente, brille con un trapo húmedo y luego con un trapo seco.
3. Con el tiempo, las griferías pueden presentar goteos por desgaste de empaques de caucho. Este problema se puede solucionar con el cambio de los mismos.
4. Para mantener flujo de agua uniforme en griferías, deben limpiarse con frecuencia los filtros, ubicados en las salidas de agua de las mismas. Para limpiarlos, se debe desenroscar manualmente y lavarlos con abundante agua, en sentido contrario al extremo con rosca.
5. Evite manipular o desarmar las griferías de su apartamento y llegado el caso que se presente una falla en el funcionamiento, recomendamos solicitar ayuda de técnicos calificados o servicio técnico. Evitando perder la garantía de este elemento.
6. Las griferías de los lavamanos y lavaplatos son de cuerpo plástico, llaves tipo jardín de lavadero y lavadora son metálicas, por lo tanto, evite darles golpes.



## f) Aparatos Sanitarios:

### Recomendaciones

1. Mantenimiento, reparación o reinstalación de aparatos debe ser realizado por personal calificado, con el fin de garantizar su correcta instalación y funcionamiento.
2. Lávelos con detergente, líquido o en polvo, suave o neutro y utilice trapos limpios y húmedos, según recomendaciones del fabricante.
3. La entrada y salida de agua en los sanitarios puede taponarse por sedimentación. Para solucionarlo recurra a un plomero y realice mantenimiento preventivo de dichas instalaciones, con el apoyo de personal calificado. Limpie empaques de sellado del tanque y componentes de suministro de agua del sanitario, cada seis meses.
4. Evite apoyarse en el lavamanos, porque puede debilitar el anclaje del soporte al muro y desajustar instalaciones de suministro de agua y desagüe. Asimismo, revise semestralmente el anclaje al muro para verificar que esté asegurado y evitar posible desplome del lavamanos.
5. Revise las fijaciones del tanque del sanitario.
6. Para evitar rebose del tanque del sanitario, revise el nivel del flotador y funcionamiento. Además, la tapa del fondo del tanque debe estar bien ajustada para evitar fugas.
7. No arroje al sanitario, papeles u objetos tales como: toallas higiénicas, pañales, papel higiénico, colillas de cigarrillos, preservativos, cabellos, pedazos de jabón, pues obstruirán tuberías y desagües de la red sanitaria y por ningún motivo trate de destaponar con soda cáustica. Contrate un especialista o personal idóneo para que efectúe este trabajo.

## g) Sifones

### Recomendaciones

1. Los sifones siempre se deben mantener con agua o sello hidráulico para evitar malos olores, propios de la tubería de aguas residuales. Un sifón sin uso, pierde agua de su sello por efectos de evaporación y deja tránsito libre a olores; por lo tanto, si el sello se pierde restablézcalo vertiendo agua por la rejilla con una vasija.
2. Los sifones deben revisarse trimestralmente para retirar partículas y demás elementos que impidan su flujo normal.
3. Limpie permanentemente los desagües del piso para evitar el atascamiento de sólidos.
4. Se recomienda realizar la limpieza del sifón de ducha, quitándola a presión para remover sedimentos y especialmente cabello acumulado.
5. Para evitar goteras en acoples y sifón del lavamanos y lavaplatos evite golpearlos con ollas, frascos, etc., al almacenarlos en los muebles bajos de cocina o en muebles que usted instale bajo estos aparatos.



**NOTA:** Es importante que los desechos en los trabajos de adecuación de su apartamento como: tierra, arcilla o cemento se recojan y boten para evitar su acumulación en el fondo del sifón llegando a obstruirlo.

### h) Lavadero

El lavadero está fabricado en plástico.

#### Recomendaciones

Para la limpieza de la poceta del lavadero este cuenta con un desagüe en la parte inferior, para evacuar residuos de jabón y/o similares. Evite utilizar el lavadero para lavar ollas o platos porque desperdicios y grasa, pueden tapar el desagüe.

No utilice líquidos abrasivos como soda cáustica o similar que puedan deteriorar el acabado de este elemento.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

El conjunto residencial cuenta con una subestación eléctrica de capacidad de 650 kvas la cual tiene las siguientes características:

- Tensión de entrada en media tensión 13200 V.
- Tensión de servicio en baja tensión 208/110 V.
- Una celda de entrada y salida con seccionador en aire.
- Dos seccionadores de protección, cada uno con sus respectivos fusibles tipo botella.
- Un seccionador para cada transformador, son dos transformadores tipo seco uno de 400 kvas y uno de 250 kvas los transformadores están ubicados en el mismo recinto de subestación.
- El transformador de 400 kvas alimenta las torres 1, 4 y las áreas comunes.
- El transformador de 250 kvas alimenta las torres 2 y 3.

Desde la subestación eléctrica se suministra la energía para la totalidad del conjunto residencial. El proveedor de energía para el conjunto residencial es la empresa EMSA SA ESP, quien será el único responsable del fluido eléctrico según la CREC. La red eléctrica se alimenta desde la avenida los maracos frente a la entrada a las urbanizaciones.

#### Recomendaciones

**Importante:** Se debe tener en cuenta que por sistema constructivo (sistema industrializado con muros en concreto), no se pueden realizar regatas en muros y losas.

Por lo tanto, cualquier instalación eléctrica, adicional, a la instalada en cada apartamento, debe quedar por fuera de muros y losa estructural. Lo cual será únicamente responsabilidad del propietario. Teniendo en cuenta que la totalidad de las instalaciones eléctricas de apartamentos y de las áreas comunes del conjunto residencial han sido certificadas y aprobadas por el CERTIFICADOR RETIE.



### Planta Eléctrica.

El conjunto residencial cuenta con planta eléctrica para suplencia de energía para los servicios comunes, esta planta eléctrica de emergencia es DIÉSEL de capacidad de 250 kvas. La planta eléctrica de emergencia funciona automáticamente a través de una transferencia automática que una vez haya suspensión de energía por parte de la EMSA la planta eléctrica entra en funcionamiento dando energía al tablero de servicios comunes y desde ahí se tendrá servicio de energía para, Bombas, Ascensores, Iluminación en general de las áreas comunes. La planta eléctrica NO Alimentará de energía las áreas privadas en este caso los apartamentos.

La planta eléctrica cuenta también con un panel de control inteligente de maniobra digital donde se evidencian y se maniobran todos los parámetros de funcionamiento de la planta eléctrica. Cuenta con 2 baterías de 12 voltios cada una, Cargador de baterías precalentador de camisas, con lo que se garantiza que en cualquier evento de corte de energía la planta eléctrica de emergencia está en la temperatura adecuada para entrar en la marcha de emergencia.

Es indispensable que el tanque de combustible el cual tiene una capacidad de 500 lts el cual hace parte de la planta como Base Tanque, este tanque esté siempre en condición lleno de combustible ACPM.

El adecuado funcionamiento de instalaciones eléctricas, adicionales, es responsabilidad del propietario del inmueble y debe garantizarse por personal técnico autorizado.

1. Se recomienda hacer buen uso y mantenimiento preventivo de todas las instalaciones al interior del inmueble, para evitar fallas y posibles accidentes. En caso de algún daño recomendamos acudir a personal calificado y absténgase de hacer reparaciones por su cuenta.
2. Los controles ubicados en zonas comunes tales como iluminación de punto fijo y luminarias de las zonas exteriores; deben ser manipulados únicamente por personal calificado y/o autorizado por la administración del conjunto.

#### NOTA:

Por ningún motivo, se deben manipular los sellos colocados por EMSA S.A, en contadores y gabinetes, ya que esto acarreará multas y/o suspensión del servicio.

1. Las cajas de televisión y telefonía se entregan con las tomas sin cablear debido a que estas instalaciones corresponden a operadores de servicios de sistemas de internet, telefonía y televisión, pero es deber del propietario y administración velar por el buen uso de las mismas, teniendo en cuenta que cada propietario elige su operador. Para el ingreso de los operadores de red de cableados inteligentes se ha provisto de la infraestructura suficiente para el ingreso del operador de los servicios de internet televisión y telefonía de la preferencia, en cada torre se cuenta con la infraestructura de tuberías y cajas de paso para cada sistema que el usuario requiera. En el piso uno a la entrada de cada torre está ubicado el ESTRIP Para la distribución de los cableados que requiera el Operador del servicio.

#### a) Aparatos de Control

El tablero de circuitos, ubicado en zona de cocina, distribuye corriente eléctrica a tomas, interruptores y rosetas, ubicados al interior de su apartamento.

Cada apartamento cuenta con un interruptor o totalizador monofásico ubicado en el armario de medidores en el primer piso. El totalizador interrumpe el fluido eléctrico de todo el apartamento y actúa como protección del circuito, en caso de sobrecarga de los circuitos internos y/o en caso de corto circuito.

En el tablero de circuitos del apartamento encontrará marcados, por zonas, los automáticos y/o breakers del apartamento. Cada breaker “salta” protegiendo el circuito en caso de cortocircuito o sobrecarga.

Usted encontrará los siguientes circuitos en su apartamento según corresponda:

## APARTAMENTOS

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 1. TORRE 2 |             |       |       |      |                                                                                    |                                                                                    |     |       |       |            |                           |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|------------|---------------------------|
| TIPO DE CARGA                       | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO  | F1<br>A                                                                            | F2<br>B                                                                            | CTO | AUTO. | I [A] | CARGA [VA] |                           |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCOBA 01      | 1,08        | 9,00  | 1x20A | 1    |   |   | 2   |       |       |            | RESERVA                   |
| ILUMINACION                         | 0,16        | 1,33  | 1x20A | 3    |   |   | 4   | 1x20A | 3,75  | 0,45       | NEVERA                    |
| TOMAS COCINA                        | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5    |   |   | 6   |       |       |            | RESERVA                   |
| LAVADORA                            | 0,40        | 3,33  | 1x20A | 7    |   |   | 8   | 1x20A | 7,67  | 0,92       | TOMAS ALCOBA PRIN./ BAÑOS |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL               |             |       | 2x40A | 9    |   |   | 10  |       |       |            | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 11   |  |  | 12  |       |       |            | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 1,80 |                                                                                    | 1,93                                                                               |     |       |       |            |                           |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 2. TORRE 2 |             |       |       |      |                                                                                     |                                                                                     |     |       |       |            |                           |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|------------|---------------------------|
| TIPO DE CARGA                       | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO  | F1<br>A                                                                             | F2<br>B                                                                             | CTO | AUTO. | I [A] | CARGA [VA] |                           |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCOBA 01      | 1,08        | 9,00  | 1x20A | 1    |   |   | 2   |       |       |            | RESERVA                   |
| ILUMINACION                         | 0,16        | 1,33  | 1x20A | 3    |  |  | 4   | 1x20A | 3,75  | 0,45       | NEVERA                    |
| TOMAS COCINA                        | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5    |  |  | 6   |       |       |            | RESERVA                   |
| LAVADORA                            | 0,60        | 5,00  | 1x20A | 7    |  |  | 8   | 1x20A | 6,17  | 0,74       | TOMAS ALCOBA PRIN./ BAÑOS |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL               |             |       | 2x40A | 9    |  |  | 10  |       |       |            | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 11   |  |  | 12  |       |       |            | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 1,80 |                                                                                     | 1,95                                                                                |     |       |       |            |                           |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 3. TORRE 2 |             |       |       |      |                                                                                     |                                                                                     |     |       |       |            |                          |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|------------|--------------------------|
| TIPO DE CARGA                       | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO  | F1<br>A                                                                             | F2<br>B                                                                             | CTO | AUTO. | I [A] | CARGA [VA] |                          |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCOBA 01      | 0,36        | 3,00  | 1x20A | 1    |  |  | 2   | 1x20A | 4,67  | 0,56       | TOMAS ESTUDIO/BAÑO       |
| ILUMINACION                         | 0,12        | 1,00  | 1x20A | 3    |  |  | 4   | 1x20A | 3,75  | 0,45       | NEVERA                   |
| TOMAS COCINA                        | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5    |  |  | 6   |       |       |            | RESERVA                  |
| LAVADORA                            | 0,40        | 3,33  | 1x20A | 7    |  |  | 8   | 1x20A | 6,17  | 0,74       | TOMAS ALCOBA PRIN./ BAÑO |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL               |             |       | 2x40A | 9    |  |  | 10  |       |       |            | RESERVA                  |
|                                     |             |       |       | 11   |  |  | 12  |       |       |            | RESERVA                  |
|                                     |             |       |       | 1,64 |                                                                                     | 1,71                                                                                |     |       |       |            |                          |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 4. TORRE 2 |             |       |       |      |                                                                                     |                                                                                     |     |       |       |            |                          |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|------------|--------------------------|
| TIPO DE CARGA                       | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO  | F1<br>A                                                                             | F2<br>B                                                                             | CTO | AUTO. | I [A] | CARGA [VA] |                          |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCOBA 01      | 0,90        | 7,50  | 1x20A | 1    |  |  | 2   |       |       |            | RESERVA                  |
| ILUMINACION                         | 0,14        | 1,17  | 1x20A | 3    |  |  | 4   | 1x20A | 3,75  | 0,45       | NEVERA                   |
| TOMAS COCINA                        | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5    |  |  | 6   |       |       |            | RESERVA                  |
| LAVADORA                            | 0,60        | 5,00  | 1x20A | 7    |  |  | 8   | 1x20A | 6,17  | 0,74       | TOMAS ALCOBA PRIN./ BAÑO |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL               |             |       | 2x40A | 9    |  |  | 10  |       |       |            | RESERVA                  |
|                                     |             |       |       | 11   |  |  | 12  |       |       |            | RESERVA                  |
|                                     |             |       |       | 1,62 |                                                                                     | 1,93                                                                                |     |       |       |            |                          |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 5. TORRE 2 |             |       |       |      |                                                                                     |                                                                                     |     |       |       |            |                           |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|------------|---------------------------|
| TIPO DE CARGA                       | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO  | F1<br>A                                                                             | F2<br>B                                                                             | CTO | AUTO. | I [A] | CARGA [VA] |                           |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCOBA 01      | 1,08        | 9,00  | 1x20A | 1    |  |  | 2   |       |       |            |                           |
| ILUMINACION                         | 0,16        | 1,33  | 1x20A | 3    |  |  | 4   | 1x20A | 3,75  | 0,45       | NEVERA                    |
| TOMAS COCINA                        | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5    |  |  | 6   |       |       |            | RESERVA                   |
| LAVADORA                            | 0,40        | 3,33  | 1x20A | 7    |  |  | 8   | 1x20A | 7,83  | 0,94       | TOMAS ALCOBA PRIN./ BAÑOS |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL               |             |       | 2x40A | 9    |  |  | 10  |       |       |            | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 11   |  |  | 12  |       |       |            | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 1,80 |                                                                                     | 1,95                                                                                |     |       |       |            |                           |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 6. TORRE 2 |             |       |       |     |         |         |      |       |       |                           |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------|-----|---------|---------|------|-------|-------|---------------------------|
| TIPO DE CARGA                       | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO | F1<br>A | F2<br>B | CTO  | AUTO. | I [A] | CARGA [VA]                |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCoba 01      | 1,08        | 9,00  | 1x20A | 1   | 2       |         |      |       |       |                           |
| ILUMINACION                         | 0,16        | 1,33  | 1x20A | 3   | 4       | 1x20A   | 3,75 | 0,45  |       | NEVERA                    |
| TOMAS COCINA                        | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5   | 6       |         |      |       |       | RESERVA                   |
| LAVADORA                            | 0,40        | 3,33  | 1x20A | 7   | 8       | 1x20A   | 7,83 | 0,94  |       | TOMAS ALCObA PRIN./ BAÑOS |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL               |             |       | 2x40A | 9   | 10      |         |      |       |       | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       | 11  | 12      |         |      |       |       | RESERVA                   |
|                                     |             |       |       |     | 1,80    | 1,95    |      |       |       |                           |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 1. TORRE 3 Y 4 |             |       |       |     |         |         |      |       |       |                           |
|-----------------------------------------|-------------|-------|-------|-----|---------|---------|------|-------|-------|---------------------------|
| TIPO DE CARGA                           | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO | F1<br>A | F2<br>B | CTO  | AUTO. | I [A] | CARGA [VA]                |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCObA 01          | 1,08        | 9,00  | 1x20A | 1   | 2       |         |      |       |       | RESERVA                   |
| ILUMINACION                             | 0,16        | 1,33  | 1x20A | 3   | 4       | 1x20A   | 3,75 | 0,45  |       | NEVERA                    |
| TOMAS COCINA                            | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5   | 6       |         |      |       |       | RESERVA                   |
| LAVADORA                                | 0,40        | 3,33  | 1x20A | 7   | 8       | 1x20A   | 7,83 | 0,94  |       | TOMAS ALCObA PRIN./ BAÑOS |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL                   |             |       | 2x40A | 9   | 10      |         |      |       |       | RESERVA                   |
|                                         |             |       |       | 11  | 12      |         |      |       |       | RESERVA                   |
|                                         |             |       |       |     | 1,80    | 1,95    |      |       |       |                           |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 2. TORRE 3 Y 4 |             |       |       |     |         |         |      |       |       |                           |
|-----------------------------------------|-------------|-------|-------|-----|---------|---------|------|-------|-------|---------------------------|
| TIPO DE CARGA                           | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO | F1<br>A | F2<br>B | CTO  | AUTO. | I [A] | CARGA [VA]                |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCObA 01          | 1,08        | 9,00  | 1x20A | 1   | 2       |         |      |       |       | RESERVA                   |
| ILUMINACION                             | 0,16        | 1,33  | 1x20A | 3   | 4       | 1x20A   | 3,75 | 0,45  |       | NEVERA                    |
| TOMAS COCINA                            | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5   | 6       |         |      |       |       | RESERVA                   |
| LAVADORA                                | 0,60        | 5,00  | 1x20A | 7   | 8       | 1x20A   | 6,17 | 0,74  |       | TOMAS ALCObA PRIN./ BAÑOS |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL                   |             |       | 2x40A | 9   | 10      |         |      |       |       | RESERVA                   |
|                                         |             |       |       | 11  | 12      |         |      |       |       | RESERVA                   |
|                                         |             |       |       |     | 1,80    | 1,95    |      |       |       |                           |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 3. TORRE 3 Y 4 |             |       |       |     |         |         |      |       |       |                          |
|-----------------------------------------|-------------|-------|-------|-----|---------|---------|------|-------|-------|--------------------------|
| TIPO DE CARGA                           | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO | F1<br>A | F2<br>B | CTO  | AUTO. | I [A] | CARGA [VA]               |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCObA 01          | 0,36        | 3,00  | 1x20A | 1   | 2       | 1x20A   | 4,67 | 0,56  |       | TOMAS ESTUDIO/BAÑO       |
| ILUMINACION                             | 0,12        | 1,00  | 1x20A | 3   | 4       | 1x20A   | 3,75 | 0,45  |       | NEVERA                   |
| TOMAS COCINA                            | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5   | 6       |         |      |       |       | RESERVA                  |
| LAVADORA                                | 0,40        | 3,33  | 1x20A | 7   | 8       | 1x20A   | 6,17 | 0,74  |       | TOMAS ALCObA PRIN./ BAÑO |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL                   |             |       | 2x40A | 9   | 10      |         |      |       |       | RESERVA                  |
|                                         |             |       |       | 11  | 12      |         |      |       |       | RESERVA                  |
|                                         |             |       |       |     | 1,64    | 1,71    |      |       |       |                          |

| TABLERO APARTAMENTO TIPO 4. TORRE 3 Y 4 |             |       |       |     |         |         |      |       |       |                          |
|-----------------------------------------|-------------|-------|-------|-----|---------|---------|------|-------|-------|--------------------------|
| TIPO DE CARGA                           | CARGA [KVA] | I [A] | AUTO. | CTO | F1<br>A | F2<br>B | CTO  | AUTO. | I [A] | CARGA [VA]               |
| TOMAS SALA/ ESTUDIO/ ALCObA 01          | 0,90        | 7,50  | 1x20A | 1   | 2       |         |      |       |       | RESERVA                  |
| ILUMINACION                             | 0,14        | 1,17  | 1x20A | 3   | 4       | 1x20A   | 3,75 | 0,45  |       | NEVERA                   |
| TOMAS COCINA                            | 0,72        | 6,00  | 1x20A | 5   | 6       |         |      |       |       | RESERVA                  |
| LAVADORA                                | 0,42        | 3,50  | 1x20A | 7   | 8       | 1x20A   | 6,17 | 0,74  |       | TOMAS ALCObA PRIN./ BAÑO |
| TOTALIZADOR PRINCIPAL                   |             |       | 2x40A | 9   | 10      |         |      |       |       | RESERVA                  |
|                                         |             |       |       | 11  | 12      |         |      |       |       | RESERVA                  |
|                                         |             |       |       |     | 1,62    | 1,75    |      |       |       |                          |

## Recomendaciones.

1. Al limpiar evite mojar y/o tirar agua u otros líquidos al tablero de circuitos, ya que puede ocasionar corto-circuito o mal funcionamiento de estos.
2. Recuerde que usted solamente puede conectar aparatos de tipo monofásico.
3. Cuando un Breaker ha actuado automáticamente, es porque detectó sobrecarga o cortocircuito. En este caso debe acudir a un técnico calificado para que restablezca el servicio.
4. No realice ampliaciones o reformas en la instalación que superen la capacidad instalada en su apartamento (4.1 KVA hasta 4.4 KVA depende del tipo de apartamento).



**NOTA:**

La carga eléctrica de los apartamentos no contempla la instalación de aires acondicionados.

5. EMSA S.A ESP efectuará el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica al propietario y lo causará en la factura de cobro mensual del servicio de energía.
6. EMSA S.A ESP es propietaria de la subestación eléctrica e instalaciones eléctricas, tal y como se indica en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto. Por lo cual EMSA S.A ESP tiene derecho de servidumbre para acceder a esta subestación y a las instalaciones de energía.

### b) Instalación telefónica

Cada apartamento cuenta con una salida telefónica, la cual no cuenta con servicio de telefonía, el cual podrá contratar el propietario, a la entrega del inmueble. Por lo tanto, el pago de los derechos de conexión a la red, solicitud de línea para su apartamento y activación de la línea telefónica, será por cuenta del propietario. Cada propietario debe cancelar el valor y consumo correspondiente a la línea contratada; servicio que puede solicitar con las empresas Claro o ETB (dependiendo de la cobertura de cada operador).

### Recomendaciones

1. No limpie las salidas con trapos demasiado húmedos.
2. No permita que los niños introduzcan objetos dentro de las tomas o que jueguen con estas.

Antes de conectar cualquier aparato eléctrico, verifique su capacidad, para no sobrepasar la capacidad de la toma (15 amperios). El mal uso puede ocasionar daños en la instalación o pérdida de su electrodoméstico.

### c) Sistema de comunicación con portería

Se deja previsto para el conjunto servicio de comunicación con portería, el cual funciona a través de la red telefónica. En caso de no contar con línea telefónica en su apartamento, usted deberá coordinar con la administración del conjunto, para definir la comunicación con la portería.

El sistema de comunicación con portería instalado permite mediante línea telefónica contratada, por el propietario, comunicarse entre portería del conjunto y la unidad de vivienda (igual a una llamada local).

Este sistema funciona, únicamente con los inmuebles que cuenten con servicio de telefonía contratado.

**NOTA:** (Otros usos del sistema)

- ✓ Permite visualizar en portería información adicional como: residentes, vehículos registrados con número de parqueadero asignado.
- ✓ Graba digitalmente el documento del visitante, llevando un registro actualizado de las personas que se anuncian de portería, ingresen o no al conjunto.
- ✓ Control de parqueaderos para visitantes permite registrar el ingreso y salida en tiempo real.

### d) Instalación para Televisión



La señal de televisión está prevista para ser servida por el operador que en su defecto el que prefiera el propietario.

La toma de televisión se identifica de las demás tomas por ser una toma con conector metálico roscado para la conexión a terminal COAXIAL.

### Recomendaciones

1. No limpie las salidas con trapos demasiado húmedos.
2. No permita que los niños introduzcan objetos dentro de las tomas o que jueguen con estas.
3. No intente colocar su antena en la cubierta del edificio, sin coordinar con personal técnico especializado y contar con la aprobación de la administración del conjunto.

### e) Puertas y cerraduras

Su apartamento está equipado con puerta principal en lámina y marco en lámina que se entregarán pintados, con base en pintura anticorrosiva y pintura electrostática color blanco.

Recomendamos instalar cerradura adicional y cambiar las guardas de la cerradura instalada al momento de la entrega de su inmueble para mejorar la seguridad de su inmueble.

Se entregará una puerta para el baño social, en madeflex, pintada con vinilo color blanco (hoja) y marco en lámina pintado con base de pintura anticorrosiva y esmalte color blanco.

La cerradura de la puerta principal es de bloqueo permanente es decir que solo abre con sus respectivas llaves. Por seguridad recomendamos cambiar la cerradura de la puerta principal luego de recibir su apartamento.

La cerradura del baño es de bloqueo interno y solo puede ser abierta por fuera con llave.

### NOTA:

A usted se le entregarán 2 copias de la llave de la puerta principal. (Recomendamos cambiar guardas al momento de recibir su inmueble)

### Recomendaciones

- ✓ No cuelgue en las puertas peso, elementos húmedos ni intente forzarlas.
- ✓ Limpie puertas metálicas con agua y jabón suave. No utilice disolventes o ácidos.
- ✓ Limpie con un trapo húmedo la puerta en madeflex. No utilice disolventes, ni ácidos.
- ✓ Semestralmente realice mantenimiento y/o lubricación de las bisagras en todas las puertas de su apartamento.
- ✓ Limpie o brille las cerraduras con bayetillas, no utilice disolventes, esponjas o elementos abrasivos
- ✓ Por seguridad, es conveniente cambiar inmediatamente guardas e instalar en la puerta principal y puerta del patio una cerradura adicional.
- ✓ No cubra o altere los perfiles anti condensación de la puerta de acceso principal y de la puerta del patio, según el caso.
- ✓ Realice mantenimiento a la pintura de las puertas metálicas y madeflex anualmente. Inclusive los marcos de las puertas.



## ACABADOS

---

### a) Muros

Los muros de las torres se construyeron con concreto estructural, es normal que se encuentren ondulaciones en muros de concreto y cielos; esto no es causal de garantía, para darle un acabado mejor las fachadas y los puntos fijos se aplicó el graniplast en estas áreas.

Para inmuebles y torres los muros en concreto a la vista, se les aplicó graniplast como acabado, en su cara exterior o fachada. Al interior de su apartamento, estos muros, se entregan en concreto a la vista y puede pañetarlos y pintarlos, Para lo cual se recomienda utilizar materiales plásticos, como estucos tipo estucomin y pañetes que no sean a base de arcilla.

Se debe revisar la aparición de fisuras en los muros y resanarlas oportunamente para así evitar la degradación y mala apariencia del acabado. Estas fisuras pueden aparecer debido a agentes externos, como vibraciones, explosiones, temblores de tierra, cambios de temperatura, o asentamiento propio de la estructura, cargas, deflexiones. Las dilataciones en los muros se hacen para insinuar las fisuras no para evitarlas, por tal motivo se recomienda continuar estas dilataciones en el acabado que se le dé a los muros, si no se respeta las dilataciones a futuro se mostrará la fisura en el acabado; esto no será causal de garantía.

#### Recomendaciones

1. La limpieza se debe realizar con agua/jabón no detergente y se debe limpiar la parte manchada, en forma circular, con una tela suave.
2. Recuerde que los muros son propiedad común y parte de la estructura que da soporte al edificio, en consecuencia, está totalmente prohibido romperlos, efectuar modificaciones, regatas, perforaciones u otros trabajos que afecten su estabilidad o estructura.
3. Acabado de muros: Si usted desea darles acabado a los muros, es importante, que use productos con adherencia especial y/o materiales plásticos, como estucos tipo estucomin y pañetes que no sean a base de arcilla y que se complementen con un mejorador de adherencia tipo Sika látex o similar. También se recomienda zafarriar los muros para colocar el pañete.

### b) Placas o techo de apartamentos

Recuerde que al interior las placas o techo de apartamentos, son propiedad común y parte de la estructura que da soporte al edificio, en consecuencia, está totalmente prohibido romperlos, efectuar modificaciones, regatas, o perforaciones u otros trabajos que afecten su estabilidad o estructura.

## PISOS

---

### a) Acabado (placa Estructural)

Los pisos se entregan con acabado o terminación, utilizando llana de madera directamente sobre la placa estructural.

Recuerde que las placas, son propiedad común y parte de la estructura que da soporte al edificio, en consecuencia, está totalmente prohibido romperlos, efectuar modificaciones, regatas, o perforaciones u otros trabajos que afecten su estabilidad o estructura.



Si desea instalar enchape en cerámica, madera laminada o cualquier otro tipo de acabado, debe hacer un alistado en mortero para darle un mejor nivel. Se recomienda mantener los niveles de las áreas que se entregan ya terminadas como la cocina y el baño.

### b) Enchapes

Su apartamento se entrega con enchape de muros, únicamente, en cabina de ducha del baño social y enchape para piso en baño social y cocina.

Los pisos en cerámica se deben barrer diariamente, además de usar ocasionalmente agua y jabón, humedeciendo la cerámica y no encharcando la superficie del baño o cocina. Evite usar baldes o mangueras para la limpieza del piso. El encharcamiento y/o exceso de agua puede producir humedades y goteras, en techo y muros, del apartamento localizado en el piso inmediatamente inferior.

A su vez se deben tener en cuenta las recomendaciones del producto para limpieza, por parte del fabricante.

### Recomendaciones:

Para limpiar la cerámica use limpiador neutro y posteriormente seque la superficie hasta dejarla reluciente. Esta operación en los enchapes recién instalados, se recomienda realizarla 2 veces por semana durante el primer mes; después se puede limpiar con un trapo húmedo.

En algunos casos el reemplazo de las baldosas es algunas veces, la única manera de devolverle al piso su aspecto inicial. Pero existen ciertos métodos de aseo pesado, los cuales se deben ensayar primero en pequeños rincones antes de intentar utilizarlos en toda la superficie.

En caso de manchas profundas con grasas, aceites espesos, sellantes o pintura, se recomienda evitar removerlos con solventes inflamables a base de aceite. Para esto existen solventes no inflamables, no ácidos y a base de agua, según recomendaciones del proveedor.

A su vez se deben tener en cuenta las recomendaciones del fabricante del piso antes de aplicar estos productos y en lo posible asesorarse con una compañía de aseo especializada.

Evite golpear la cerámica ya que se puede partir o desportillar y su reemplazo puede ser difícil, por posible cambio de tono y tamaño, según cada lote de producción.

No corra muebles bruscamente ya que puede rayar, quebrar y posiblemente partir el enchape.

---

## VENTANERÍA Y VIDRIOS.

La ventanería instalada es en aluminio crudo color natural y vidrio translúcido de 4 mm de espesor. De acuerdo con el tamaño de la ventana los vidrios pueden presentar distorsiones según la norma, por lo cual esto no será causal de garantía.

El mantenimiento de los elementos de aluminio, está relacionado fundamentalmente con su limpieza, las ventanas han sido diseñadas y fabricadas para que no necesiten ningún tratamiento especial, desde el punto de vista funcional o de su mecanismo. Las siguientes instrucciones de carácter práctico, le permitirán mantener la buena apariencia de sus ventanas, y preservar de la mejor forma sus mecanismos de funcionamiento.



### Funcionamiento:

Para el desplazamiento de la parte móvil de la ventana, simplemente empuje esta nave, no la hale ya que puede llegar a desajustar su estructura (vidrio, empaque y perfilería).

### Recomendaciones

Se debe mantener limpio, el riel o guías, para facilitar el desplazamiento del ala móvil, además se recomienda lubricar periódicamente con: parafina, vaselina o aceite mineral en pequeñas cantidades evitando impregnar los cauchos.

Al acumularse mugre o polvo puede generar fricción al correr, generando ruido y desgaste. En el perímetro exterior de las ventanas o en fachada del edificio, se selló con silicona para evitar entrada de agua al interior del apartamento. Por lo tanto, se recomienda revisar por lo menos una vez en el año este sello y aplicar silicona en las zonas donde haga falta o esté en mal estado.

### NOTA:

La hoja corredera se debe accionar con suavidad, para evitar descarrilamiento de sus guías o rotura del vidrio.

### Limpieza:

Las ventanas se deben limpiar en lo posible, únicamente, con agua y jabón, y, secar con tela en toalla o suave. No utilice detergentes y evite el contacto con ácidos, thinner, cemento y/o similares.

Los vidrios deben limpiarse con líquido especial para vidrios o agua, utilizando esponja suave o trapo. No se deben utilizar productos o elementos abrasivos como: cuchillas, papel de lija o esponjilla y evitar rayones permanentes.

La limpieza de las ventanas se realiza colocando las paletas que sostienen los vidrios a 90 grados o cerrando la ventana. Nunca debe bajar las ventanas para limpieza, pues la pestaña de seguridad del vidrio se va debilitando o, si se instalan mal las ventanas, los vidrios se pueden romper.

Se recomienda aplicar aceite mineral tipo 3 en 1 o similar, en el mecanismo de funcionamiento y/o accionamiento de las paletas para mantener su correcto funcionamiento.

Importante: No se deben tapar los perfiles anti condensación que están en la parte superior de la nave de cada ventana, cuya función es evitar que se genere humedad, en muros y techo, al interior del apartamento.



**PERFIL ANTICONDENSACIÓN:**

Por ningún motivo se puede cubrir con ningún elemento que afecte la circulación de aire al apartamento.

**ALFAJIA Y MARCOS**

Para sellar la ventanería e impedir la afectación por humedad se aplicó graniplast entre la unión de la ventana con los muros.

**NOTA:**

Realizar verificación visual cada tres meses, en especial cuando se presente temporada de lluvia.

## CUBIERTA

La cubierta de las torres es placa en concreto de 3000 PSI impermeabilizado y pendiente, el concreto es impermeabilizado con fibra para disminuir retracción, para reforzar la impermeabilización se instaló sobre la superficie de la placa una impermeabilización bicapa, compuesta por una primera capa de manto fabricado de asfalto modificado con polímeros, y sobre este una última capa de manto de asfalto protegido con un foil de aluminio para reflejar los rayos del sol.

### Recomendaciones

1. Para que la cubierta tenga larga vida es importante que todo mantenimiento y reparación se realice de acuerdo con las recomendaciones dadas en este manual y personal técnico especializado de los proveedores. Este sistema de cubierta NO ES TRANSITABLE, sólo permite el tránsito normal para mantenimiento, en tal caso requiere de elementos de apoyo u otros elementos, para evitar el deterioro y/o daño en el manto impermeabilizado.
2. Todos los cable-operadores deben presentarse ante la administración, la póliza de daños contra terceros y deberán cumplir el protocolo de trabajo en alturas para instalación.
3. La administración indicará el área en cubierta donde podrán instalar los platillos o antenas satelitales para la captación de la señal de telecomunicaciones; ninguno de los elementos instalados en cubierta podrá afectar el manto; de llegar a presentar afectación alguna, perderá automáticamente la garantía y la reparación deberá quedar a cargo de la administración o propietario que contrató al cable-operador.
4. Con el fin de que la impermeabilización cumpla con su vida útil estimada, deberá hacerse una inspección de la misma (mantenimiento), para la cual se sugiere considerar los siguientes aspectos:
  - Realizar una inspección mensual y un mantenimiento preventivo a los sifones de piso para impedir la acumulación y deposición de elementos que puedan ser arrastrados por el viento y el



- agua obstruyendo las mismas o colmatando los desagües.
- Cada 3 meses: Hacer limpieza periódica con escoba suave.
- Cada 12 meses revise las soldaduras o pegues del manto en los sellos y proteja nuevamente con una capa de pintura bituminosa de Aluminio.
- Evitar el poner objetos pesados sobre el manto, para evitar el desgaste de la membrana asfáltica, no dejar caer objetos que puedan perforar el manto, es recomendable evitar que se arrastren objetos sobre las superficies impermeabilizadas. Además, esta acción podría ocasionar la pérdida del mineral.

### Importante:

El acceso a cubierta debe ser autorizado por parte de la administración del conjunto y se recomienda que únicamente acceda personal especializado; a realizar trabajos de mantenimiento o instalaciones que requiera alguno de los inmuebles de la torre (Antenas o similares). La administración proveerá la escalera para acceder a cubierta y se recomienda utilizar arnés y líneas de vida

## ZONAS Y BIENES COMUNES

Zonas y bienes comunes pertenecen a todos los copropietarios del conjunto y están compuestos por: Equipamiento comunal, parqueaderos, cuarto de basura, portería, parque infantil, cancha múltiple (medidas no reglamentarias), zonas verdes, cubiertas y demás bienes comunes.

Estas zonas y bienes deben ser conservados, reparados y mantenidos por la comunidad y administración, para su normal funcionamiento.

NOTA: Estimado copropietario, le recordamos y tal como está expresado en el artículo 107 parágrafo 2 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones peatonales y vehiculares, escaleras, ascensores, techos, fachadas, muros, tanque de agua y bombas, redes hidráulicas, de energía, gas, teléfono, circulaciones vehiculares y peatonales, portería y servicios, recepción, área de ciclistas, estacionamientos, espacio para subestación, cuarto de basura, espacio para administración, entre otros, se efectúa de manera simultánea o se entienden recibidos con la entrega de las unidades privadas según actas de entrega correspondientes; por lo tanto, las garantías comienzan a regir desde el momento que se da uso a los mismos.

De igual manera en el caso de los equipos, recomendamos que el mantenimiento sea realizado por la empresa que llevó a cabo la instalación con el fin de conservar las garantías establecidas por el proveedor.

Las garantías, recomendaciones y procedimientos de mantenimiento se encuentran consignados en el manual de zonas comunes, entregado a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto administrador/a definitivo, al momento del recibo de los bienes comunes de uso y goce general.

Las zonas verdes merecen especial atención, ya que son elementos que embellecen y mantienen características de habitabilidad del conjunto



## REPARACIONES MENORES

### a) ¿Cómo se cambia un empaque de una llave?

Para cambiar el empaque de una llave cierre primero la llave de entrada de agua al apartamento, después desmonte la poma quitando el tornillo que la sujeta, retire el escudo y contratuerca, cambie el émbolo con su respectivo empaque.

### b) ¿Cómo se ajusta el nivel del flotador del sanitario?

Si observa que el nivel de agua al interior del tanque de su sanitario no detiene el flotador y llenado, cierre la llave de entrada de agua al apartamento y desocúpelo accionado la palanca de vaciado. Coloque el flotador en posición, utilizando como referencia el nivel del agua marcado al interior del tanque; apriete suavemente el tornillo, abra la llave y chequee nuevamente el nivel.

### c) ¿Cómo se cambia la pita del tapón stop del sanitario?

Para cambiar la pita del tapón stop del sanitario, al interior del tanque, cierre la llave de suministro de agua al apartamento, vacíe el sanitario y afloje el tapón stop (elemento que no permite el paso de agua del tanque a la taza). Cambie la cuerda y ajústela para que no quede muy templada y cerciórese que el extremo de la pita, en su parte inferior, no quede sobrepasando el borde del tapón stop.

### d) ¿Qué se debe hacer cuando se dispara un taco o Breaker?

Cuando se dispara un taco y/o breaker, colóquelo en posición OFF y ON varias veces y déjelo en posición ON si se dispara nuevamente, revise sus aparatos eléctricos. Ya que alguno puede estar generando cortó circuito o puede estar sobrecargado el sistema. En lo posible asesórese por expertos.

### e) ¿Cómo se desmonta el ala móvil de una ventana?

Para desmontar el ala móvil abra la ventana y suba el ala móvil, para que salga del riel inferior e inclínela hacia usted. Bájale hacia el interior del apartamento y libérese del riel superior.

Para volver a montar el ala tómelala e introdúzcala en la guía superior, por el mismo sitio que la desmontó. Luego colóquela en posición vertical y bájela hacia el riel o guía inferior; para posteriormente deslizarla hacia su posición de cerrada.

Se recomienda llevar a cabo este tipo de maniobras con ayuda y por parte de adultos que tengan la capacidad de manejo en dimensión y peso de este elemento.

## MANTENIMIENTO RUTINARIO Y PREVENTIVO

| ELEMENTOS           | TIPO MANTENIMIENTO        | PERIODICIDAD   |
|---------------------|---------------------------|----------------|
| Ventanas            | Lubricación               | Cada 6 meses   |
|                     | Revisión General          | Cada 6 meses   |
| Pisos               | Limpiar manchas           | Inmediatamente |
| Griferías           | Mantenimiento             | Cada 3 meses   |
|                     | Revisión filtros aireados | Una vez al mes |
| Pintura             | Repinte                   | Cada año       |
| Sifones             | Limpieza                  | Cada mes       |
| Bisagras y chapas   | Revisión y ajuste         | Cada año       |
| Aparatos sanitarios | Revisión                  | Cada 6 meses   |
| Techo               | Pintura                   | Cada año       |

## VENTILACIÓN Y AIREACIÓN DE APARTAMENTOS

---

### a) Fenómeno de condensación

Se conoce como condensación al cambio que sufre cualquier vapor cuando se convierte en líquido.

Algunos ejemplos de condensación son:

1. Agua que aparece en el jardín en las mañanas, aunque no haya llovido (roció).
2. Los vidrios empañados en el interior de un vehículo cerrado, mientras llueve.
3. Jarra de agua helada que se humedece por su superficie exterior.
4. La lluvia es un fenómeno de condensación.

La condensación es el resultado del enfriamiento brusco de la humedad contenida en el aire, que se manifiesta en forma de vapor.

Humedad es la presencia de gotas minúsculas de agua que flotan en el aire. Se presenta prácticamente en mayor o menor grado, en todos los lugares de nuestro planeta.

La cantidad de humedad que está presente en un momento y lugar se denomina humedad relativa.

¿Cuándo ocurre la condensación?

Ocurre cuando la humedad presente en el aire caliente se desplaza en forma de vapor y se enfría al entrar en contacto con una superficie que tenga menor temperatura. Eso es fácil de observar cuando se sirve un vaso con agua helada, la humedad del medio ambiente entra en contacto con la superficie fría del vaso dando lugar a la formación de gotas en su cara externa.

### Condensación en construcciones

En las edificaciones ocurre algo similar a lo que sucede con el vaso que contiene agua helada, especialmente en las construcciones nuevas donde la humedad relativa es mayor por la presencia de agua en evaporación del:

- ✓ Concreto para la cimentación.
- ✓ Concreto para vigas de amarre.
- ✓ Mortero para pegar ladrillos.
- ✓ Mortero para losas de pisos.
- ✓ Mortero para pegar losas y cerámicas.
- ✓ Mortero para pañetes.

Esta humedad tarda algún tiempo en desaparecer.

La condensación, en edificaciones se manifiesta de la siguiente manera:

- ✓ Al exterior de la construcción hay aire frío (específicamente en las horas de la madrugada).
- ✓ En el interior de la construcción hay un grado de humedad relativa.



- ✓ El frío del exterior enfría también la cara interior de los vidrios, paredes, techo y tejas, dando lugar a la aparición de las gotas.
- ✓ En las superficies lisas, la humedad es mucho más notoria que en superficies porosas.

### b) Condensación Conjunto Residencial Kunava

En sectores abiertos en proceso de urbanización, se presentan diferencias de temperatura (gradientes), a lo largo del día y la noche. En este sector de la ciudad, en horas de la madrugada se han medido temperaturas cercanas a los 20 °C y en la tarde, temperaturas cercanas a los 35° C. En contraste a lo que sucede en el exterior, al interior de su vivienda se concentra temperatura ambiente, elevada y constante, pero con humedad relativa alta. La cual produce condensación y se manifiesta como humedecimiento de muros, vidrios, techos, etc.

La forma de mitigar este fenómeno natural es tratando de equilibrar la temperatura ambiente, tanto al interior como al exterior de los inmuebles. Para esto el constructor ha tomado una serie de acciones tales como:

- ✓ Colocar perfiles anti condensación, en todas las ventanas de los apartamentos.
- ✓ Instalar una rejilla en la parte superior de la puerta de entrada al apartamento.

Estos detalles además de tratar de prevenir este fenómeno son a su vez parte de los requisitos, exigidos, para aprobación y recibo de la instalación interna de gas a la empresa Llanogas S.A. E.S.P ESP y por lo tanto son obligatorios.

### Recomendaciones

Teniendo en cuenta que una familia de 4 personas puede llegar a aportar de 7 a 12 litros diarios de agua, al aire en el interior de una vivienda. Es necesario que sigan las siguientes recomendaciones para evitar este fenómeno, en sus apartamentos:

1. No obstruir los elementos de aireación que se han dispuesto.
2. Ventilar regular y adecuadamente los espacios habitados, abriendo las ventanas por espacio mínimo de media hora en la mañana y media hora en la tarde.

### Modelo de reja aptos conjunto

La reja a instalar por cuenta de cada propietario, en las ventanas de su apartamento, debe tener el diseño que se anexa al final del manual de adecuaciones. Las rejas deben ser de color gris, con el fin de unificar su color con el de la Ventanería.

---

## GARANTÍAS SERVICIOS Y POS-VENTAS

### Garantías

Las firmas participantes en el desarrollo de CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA, han realizado su mejor esfuerzo para entregarle a usted y su familia el inmueble que hoy disfruta.

Nuestra meta es que su apartamento haya sido entregado en excelentes condiciones, pero dadas las



características de la construcción, materiales, cantidad de trabajadores y subcontratistas que intervinieron en el proceso constructivo, además del asentamiento gradual y final del edificio, se pueden presentar detalles a corregir que son normales en viviendas nuevas. Estos detalles los estaremos atendiendo de acuerdo con los términos definidos a continuación.

Las garantías no son aplicables a deterioros causados por el propietario u ocupante del inmueble y mucho menos cuando el propietario haya realizado reformas o reparaciones durante la vigencia del reclamo.

**NOTA:** El tiempo de garantía empieza a contar a partir de la fecha de entrega de su apartamento. Si el propietario desde el recibo del inmueble realiza el respectivo mantenimiento, asegura la duración de los acabados.

A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR (ES) todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, así como por el buen estado, funcionamiento, calidad, idoneidad, seguridad del inmueble y disponibilidad de repuestos, partes, insumos, mano de obra, por el término de un (1) año, a partir de la fecha de la entrega, plazo que aplica igualmente respecto de las zonas y bienes comunes del conjunto a partir de la primera entrega de unidad privada en el conjunto a uno cualquiera de los adquirentes, excepto de los bienes comunes de uso y goce general en que el plazo se cuenta desde la entrega a las personas encargadas por la Asamblea o al administrador en propiedad. Conforme a la ley la garantía de estabilidad de la obra es de diez años contados a partir de la entrega. Si efectuada la entrega del (de los) inmueble(s) EL(LOS) COMPRADOR(ES) efectúa(n) modificaciones al (a los) bien(es) aquí transferido(s), EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por EL(LOS) COMPRADOR(ES).

Exoneración de responsabilidad de la garantía El fideicomitente desarrollador se exonera de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) o de cualquiera de los usuarios del inmueble, No atendió las

Instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

Los aparatos con los que dote EL(LOS) COMPRADOR(ES) la unidad privada, deben cumplir las recomendaciones formuladas en el manual del usuario y las recomendaciones o exigencias del proveedor respectivo y de la empresa de servicios públicos correspondiente. Estos elementos no hacen parte de la garantía ofrecida por el constructor.

### SERVICIO POSTVENTA

MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. y TENCO S.A. le dan una cordial bienvenida al Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA diseñado y construido bajo especificaciones técnicas y productos de calidad, pensando en la satisfacción y tranquilidad de usted y su familia.

El departamento de servicio al cliente del proyecto está a su disposición para cualquier duda o inconveniente que se presente con el uso de su nueva vivienda, no dude en comunicarse con nosotros, pues cualquier sugerencia respecto a su vivienda gustosamente la escucharemos y



atenderemos como punto complementario y enriquecedor; para dar manejo y solución a futuros o posibles inconvenientes.

Nuestro objetivo principal, es que nuestros clientes reciban un servicio de post-entrega oportuno, amable y con calidad.

Para cumplir con este objetivo hemos dispuesto un procedimiento que le permitirá transmitir sus inquietudes y lograr dar respuesta, en el menor tiempo posible.

### Procedimiento

- a) En un sitio de fácil acceso para los propietarios (portería u oficina de administración) se localizará un buzón de servicio al cliente junto con formatos de solicitud de postventa.
- b) Cada propietario podrá diligenciar un formato de solicitud de visita de postventa en el cual debe indicar: Nombre del propietario, número de unidad, fecha de la solicitud, número telefónico de contacto, horario de atención y descripción de la solicitud. (Se aclara que este horario de atención depende del número de solicitudes y disponibilidad del personal del constructor). La copia de la solicitud firmada por el funcionario autorizado de Si no hay solicitud por escrito, no se tendrá en cuenta la solicitud realizada de otra manera o medio. No se dispone de vía telefónica para recibir reclamaciones.
- c) Se realizará visita de verificación al apartamento para constatar el objeto del reclamo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la reclamación, para lo cual si es el caso se coordinará cita de verificación con el propietario.
- d) En el caso en que el propietario no responda a las llamadas en el número que dejó para contacto por un término de ocho (8) días calendario, y/o incumpla la cita de postventa, se debe realizar una nueva solicitud. Posteriormente se le informará mediante carta radicada en administración, para que nuevamente se coordine la visita de postventa.
- e) El incumplimiento de la cita nos exonera de los perjuicios causados por este incumplimiento, ante la afectación del propietario y/o propietarios que estén afectados por dicha reparación y/o solicitud. En lo posible si su inmueble tiene un daño o requerimiento, le agradecemos informar de manera inmediata.
- f) El departamento de atención al cliente diariamente revisará las solicitudes de visita postventa y se comunicará con el propietario para coordinar una visita, donde se evaluarán las solicitudes teniendo en cuenta tiempo de garantía, para posteriormente y de ser necesario, programar los trabajos.
- g) El propietario una vez atendido su solicitud, firmará un acta de recibo a satisfacción de los trabajos.
- h) Los trabajos realizados por terceros o personal externo al constructor afectan la garantía del elemento.

Esperamos que el diseño de este procedimiento se ajuste a sus necesidades y estaremos seguros que con su colaboración lograremos la solución a todas sus inquietudes.



## REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### Reglamento de Propiedad Horizontal

Los inmuebles que conforman cada una de las torres de CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA, están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley No. 675 de 2001 y las disposiciones que la adicionen o modifiquen, y para tal efecto se ocupa de:

- a) La determinación de la totalidad de los bienes de propiedad privada de la primera etapa y de los bienes de dominio común de todos los copropietarios localizados en dicha etapa.
- b) Los requisitos que se deben cumplir para las modificaciones de los bienes privados.
- c) Los requisitos que se deben cumplir para las modificaciones de los bienes de uso común.
- d) La determinación de los bienes comunes con indicación del carácter de esenciales o no esenciales.
- e) Las normas básicas para la utilización de bienes de uso común.
- f) Determinar la participación en la copropiedad y en las expensas comunes.
- g) Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios actuales y futuros y de los titulares de derechos reales y simples ocupantes o usuarios a cualquier título.
- h) Normas para la reparación de los bienes que conforman el Conjunto.
- i) Destinación y uso de las unidades privadas.
- j) Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al Reglamento.
- k) Creación de la persona jurídica para la administración, control y dirección del Conjunto.
- l) Señalar los órganos de administración, dirección y control del Conjunto; y determinar las funciones de cada uno.
- m) Las demás normas necesarias y convenientes para la buena marcha del Conjunto.

Es importante que los Copropietarios conozcan el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de no incurrir en faltas ocasionadas por su desconocimiento. Copia del Reglamento de propiedad Horizontal es entregada a la administración del Conjunto.

### CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

A continuación, se describe el contenido del reglamento de propiedad horizontal de CONJUNTO RESIDENCIAL KUNAVA para que usted tenga una idea general de los aspectos particulares que se incluyen en él.

#### CONTENIDO

##### CAPÍTULO PRIMERO. - OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 1.- Materias que regula.

ARTÍCULO 2.- Efectos.

ARTÍCULO 3.- Alcance.

ARTÍCULO 4.- Normatividad.

##### CAPÍTULO SEGUNDO. - NOMBRE, PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROPIEDAD.

ARTÍCULO 5.- Nombre.

ARTÍCULO 6.- Propietarios.

ARTÍCULO 7.- Títulos de propiedad.

##### CAPÍTULO TERCERO. - DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

ARTÍCULO 8.- Localización y Linderos.



ARTÍCULO 9.- Descripción. ARTÍCULO 10.- Clases de bienes.

CAPÍTULO CUARTO. - DE LOS BIENES PRIVADOS O PARTICULARES.

ARTÍCULO 11.- Concepto.

ARTÍCULO 12.- Ejercicio del derecho de dominio sobre las unidades privadas.

ARTÍCULO 13.- Destinación.

ARTÍCULO 14.- Uso de los bienes privados. Afectaciones.

CAPÍTULO QUINTO. - DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.

ARTÍCULO 15.- Definición, Alcance y Naturaleza.

ARTÍCULO 16.- Derecho sobre los bienes comunes.

ARTÍCULO 17.- Inseparabilidad.

ARTÍCULO 18.- Bienes Comunes. - Definición y Determinación. Cláusulas EMSA S.A

ARTÍCULO 19.- Áreas comunes.

ARTÍCULO 20.- Bienes comunes de uso exclusivo.

ARTÍCULO 21.- Normas para el uso de los estacionamientos.

ARTÍCULO 22.- Bienes comunes esenciales.

ARTÍCULO 23.- Destinación y uso de los bienes y servicios comunes.

ARTÍCULO 24.- División de los bienes comunes.

ARTÍCULO 25.- Desafectación de Bienes Comunes No Esenciales.

ARTÍCULO 26.- Desafectación de los Bienes Comunes Muebles y los Inmuebles por Destinación o por Adherencia, No Esenciales.

CAPÍTULO SEXTO. - COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 27.- Coeficientes de copropiedad y participación.

ARTÍCULO 28.- Modificación de coeficientes.

ARTÍCULO 29.- Sostenimiento de los bienes comunes.

ARTÍCULO 30.- Participación en las expensas comunes.

CAPÍTULO SÉPTIMO. - CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTÍCULO 31.- Presupuesto.

ARTÍCULO 32.- Cuotas extraordinarias.

ARTÍCULO 33.- Déficit presupuestal.

ARTÍCULO 34.- Procedimiento ejecutivo.

ARTÍCULO 35.- Intereses por mora.

ARTÍCULO 36.- Carácter de las cuotas de sostenimiento.

ARTÍCULO 37.- Obligatoriedad.

ARTÍCULO 38.- Impuestos y tasas.

ARTÍCULO 39.- Expensas individuales.

ARTÍCULO 40.- Seguros.

ARTÍCULO 41.- Indemnización y reconstrucción del Conjunto.

ARTÍCULO 42.- Seguro de bienes de dominio privado.

ARTÍCULO 43.- Hipotecas.

CAPÍTULO OCTAVO. - MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES.

ARTÍCULO 44.- Mejoras voluntarias en los bienes comunes.

ARTÍCULO 45.- Mejoras necesarias en los bienes comunes.

ARTÍCULO 46.- Modificación en el uso y goce de los bienes comunes.

ARTÍCULO 47.- Modificaciones de los bienes privados.

CAPÍTULO NOVENO. - DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.



ARTÍCULO 48.- Derechos sobre las unidades privadas y otros derechos.

ARTÍCULO 49.- Obligaciones.

ARTÍCULO 50.- Prohibiciones.

a) En relación con las unidades de dominio privado.

b) En relación con los bienes comunes y a la vida en comunidad.

ARTÍCULO 51.- Solidaridad.

ARTÍCULO 52.- Extensión de estas normas.

ARTÍCULO 53.- Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

#### CAPÍTULO DÉCIMO. - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

ARTÍCULO 54.- Objeto.

ARTÍCULO 55.- Naturaleza y Características.

ARTÍCULO 56.- Recursos Patrimoniales.

ARTÍCULO 57.- Certificación sobre existencia y representación legal.

ARTÍCULO 58.- Extinción de la Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 59.- Procedimiento.

ARTÍCULO 60.- División de la Copropiedad.

ARTÍCULO 61.- Liquidación de la Persona Jurídica.

#### CAPÍTULO UNDÉCIMO. - ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.

ARTÍCULO 62.- Enumeración.

ARTÍCULO 63.- Orden jerárquico.

#### CAPÍTULO DUODÉCIMO. - DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 64.- Conformación.

ARTÍCULO 65.- Representación.

ARTÍCULO 66.- Reuniones ordinarias.

ARTÍCULO 67.- Reuniones por derecho propio.

ARTÍCULO 68.- Reuniones de Segunda Convocatoria.

ARTÍCULO 69.- Reuniones No Presenciales.

ARTÍCULO 70.- Decisiones por Comunicación Escrita.

ARTÍCULO 71.- Decisiones en Reuniones No Presenciales

ARTÍCULO 72.- Reuniones extraordinarias.

ARTÍCULO 73.- Quorum deliberatorio.

ARTÍCULO 74.- Votos.

ARTÍCULO 75.- Quorum decisorio.

ARTÍCULO 76.- Quorum decisorio especial.

ARTÍCULO 77.- Funcionamiento de la Asamblea.

ARTÍCULO 78.- Actas de la Asamblea.

ARTÍCULO 79.- Obligatoriedad.

ARTÍCULO 80.- Funciones de la Asamblea.

#### CAPÍTULO DECIMOTERCERO. - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 81.- Integración y forma de elección.

ARTÍCULO 82.- Reuniones y quorum.

ARTÍCULO 83.- Actas del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 84.- Funciones del Consejo de Administración.

#### CAPÍTULO DECIMOCUARTO. - DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 85.- Naturaleza del Administrador.

ARTÍCULO 86.- Designación.



ARTÍCULO 87.- Funciones del Administrador.  
ARTÍCULO 88.- Remuneración.  
ARTÍCULO 89.- Condiciones que debe reunir el Administrador.  
ARTÍCULO 90.- Cesación en el cargo de Administrador.  
ARTÍCULO 91.- Actuación del suplente.  
ARTÍCULO 92.- Rendición de cuentas.

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. - DEL AUDITOR O REVISOR FISCAL.

ARTÍCULO 93.- Auditoria.  
ARTÍCULO 94.- Requisitos e incompatibilidad.  
ARTÍCULO 95.- Funciones.

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. - FONDO DE IMPREVISTOS.

ARTÍCULO 96.- Creación y finalidad.  
ARTÍCULO 97.- Formación e incremento.  
ARTÍCULO 98.- Manejo e inversión.  
ARTÍCULO 99.- Naturaleza de las participaciones en el fondo de imprevistos.

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 100.- Solución de conflictos.  
ARTÍCULO 101.- Conformación del Comité de Convivencia.  
ARTÍCULO 102.- Tribunal de Arbitramento.

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. - DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 103.- Empleados.  
ARTÍCULO 104.- Remoción de escombros.  
ARTÍCULO 105.- Instalación de rejas.  
ARTÍCULO 106.- Reformas al Reglamento.  
ARTÍCULO 107.- Cláusulas transitorias.  
ARTÍCULO 108.- Reajuste de cuantías.  
ARTÍCULO 109.- Memoria Descriptiva.  
    a.- Ubicación.  
    b.- Condiciones de seguridad y salubridad.  
    c.- Especificaciones Generales de Construcción de las zonas comunes.  
    d.- Especificaciones Generales de Construcción de las torres.  
ARTÍCULO 110.- Garantías.

CAPÍTULO DECIMONOVENO. - ORGANIZACIÓN SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD VERDE.

ARTÍCULO 111.- Organización Social de la Urbanización Ciudad Verde  
ARTÍCULO 112.- Naturaleza y Características  
ARTÍCULO 113.- Órganos de Dirección, Administración y Control.  
ARTÍCULO 114.- Normatividad.

CAPÍTULO VIGÉSIMO. - DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS.

ARTÍCULO 115.- Las Unidades Privadas.

Instructivo al Reglamento de Propiedad Horizontal

Es importante aclarar que este instructivo o manual NO reemplaza el Reglamento de Propiedad Horizontal, simplemente le sirve a usted como guía del mismo.



### a) Reglamento de Propiedad Horizontal

El reglamento de propiedad horizontal se refiere a los estatutos de la forma de dominio llamada PROPIEDAD HORIZONTAL, su característica principal es la coexistencia de bienes de carácter privado y bienes de dominio común. En este Reglamento se regula todo lo relacionado con el manejo de la comunidad que existe sobre los bienes comunes.

### b) Bienes Privados

Los bienes privados son aquellos cuya propiedad se ejerce en forma exclusiva e independiente por el propietario. Sobre estos bienes no se pide permiso para vender, comprar, arrendar, hipotecar.

### c) Bienes Comunes

Los bienes comunes son aquellos que pertenecen en común a los propietarios de inmuebles de una edificación sometida a propiedad horizontal. Ej.: Portería, salón comunal, cuarto de basura, escaleras, espacios de circulación interna, etc.

Cada propietario al adquirir su inmueble adquiere al mismo tiempo un porcentaje sobre los bienes comunes, el cual indica en qué porcentaje cada uno es dueño de los bienes comunes.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes está señalado en el COEFICIENTE DE COPROPIEDAD que le corresponde a cada apartamento y que aparece indicado en el reglamento de propiedad horizontal, establecido en función del área construida del apartamento frente al área total construida del conjunto.

Los derechos sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce del inmueble. En la transferencia o embargo del bien privado están comprendidos los derechos sobre los bienes comunes, es decir, que no pueden efectuarse estos actos separadamente del respectivo inmueble que constituye el bien privado exclusivo.

Los bienes comunes son del dominio indivisible de todos los copropietarios. No se puede vender o apropiar la portería o una zona verde o el salón comunal, etc.

Los bienes comunes requieren mantenimiento, reparaciones y obras que demandan gastos. Estos gastos deben ser cubiertos por los propietarios, en la proporción en que cada uno es dueño de las zonas comunes.

La cuantía de esos gastos se determina por el administrador provisional y posteriormente en la asamblea de propietarios cuando se apruebe el presupuesto anual de gastos de la agrupación.

### d) Órganos de Administración

El Conjunto tiene establecida una organización que maneja los bienes y los asuntos comunes a través de los distintos órganos administrativos. Los órganos de la Administración son los siguientes:

- ✓ Asamblea de Propietarios
- ✓ Consejo de Administración
- ✓ Administrador
- ✓ Revisor Fiscal o Auditor
- ✓ Contador



Cada uno de los órganos de Administración tiene facultades específicas; en caso de alguna duda se entiende que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes.

### e) Asamblea de Propietarios

La asamblea de Propietarios está conformada por todos los propietarios de bienes de dominio privado que, en la fecha de la respectiva reunión, tenga sus títulos de propiedad y se encuentren escritos en el libro de Registro de Propietarios.

En estas reuniones se deciden los asuntos de interés común, se toman las decisiones para el gobierno y la administración de la propiedad.

Las funciones que ejerce la Asamblea de Propietarios son, entre otras, las siguientes:

- ✓ Elegir sus representantes para la administración del Conjunto, es decir, al Consejo de Administración y por intermedio de éste al Administrador.
- ✓ Elegir a su representante para el control de los actos de la administración, es decir, el Revisor Fiscal.
- ✓ Aprobar las cuentas que le presente el Consejo y el Administrador.
- ✓ Aprobar el presupuesto de los gastos para ejecutar en el año, que le presente el consejo y administrador, distribuyendo las cuotas mensuales a cargo de cada propietario con base en el Coeficiente de Copropiedad.
- ✓ Decretar cuotas extraordinarias, mejoras o reformas de los bienes comunes, siempre de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.
- ✓ Modificar, adicionar o sustituir el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- ✓ Conocer y resolver todo asunto de interés general de los propietarios no atribuido a otro órgano.
- ✓ Adoptar un reglamento interno, si fuera necesario, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

### f) Consejo de Administración

El Consejo de Administración estará integrado por miembros principales y suplentes, según el número fijado en el Reglamento, los cuales deberán ser propietarios de unidades privadas dentro del Conjunto.

La Asamblea de Propietarios realizará la elección anualmente por el sistema de coeficiente electoral (presentación y votación por listas o planchas).

Dentro de las funciones del Consejo de Administración están las siguientes:

- ✓ Elegir al Administrador del conjunto.
- ✓ Ejercer las funciones que le delegue la asamblea.
- ✓ Adoptar reglamentos para mantener el orden, aseo y armonía en la copropiedad y los propietarios.
- ✓ Presentar a la asamblea proyectos de reglamentación de los bienes comunes.
- ✓ Fijar políticas generales de administración y asesorar al administrador para el mejor funcionamiento de la propiedad.
- ✓ Aprobar los actos y contratos que, por la cuantía o por el asunto, deben someterse a su



consideración.

- ✓ Revisar las cuentas de la administración y exigir los informes que estime necesario.

### h) Administrador

El administrador tendrá a su cargo la administración inmediata, súper vigilancia y control de todos los bienes de propiedad común.

Es el mandatario de todos los propietarios y el representante de la copropiedad.

Tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

La remuneración del Administrador es en dinero y la suma se fija anualmente por la asamblea de propietarios, para todo el ejercicio presupuestal.

Dentro de las funciones del Administrador se encuentran las siguientes:

- ✓ Ejecutar y hacer cumplir el reglamento y las órdenes del consejo y/o la asamblea.
- ✓ Disciplinar el uso de los bienes de uso común, de manera que estén al servicio de todos los propietarios u ocupantes legítimos; y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes comunes.
- ✓ Contratar el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del conjunto, y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad.
- ✓ Cobrar y recibir las cuotas ordinarias de administración y extraordinarias, e iniciar los procesos ejecutivos en caso de mora.

### h) Revisor Fiscal

El conjunto tendrá un Revisor fiscal o Auditor de libre nombramiento y remoción por la asamblea de propietarios para periodos de un año.

El Revisor no podrá ser socio del administrador, ni de los miembros del consejo de administración, ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleando en los negocios del administrador, ni propietario o tenedor de unidades privadas del Conjunto.

Algunas funciones del Revisor son las siguientes:

- ✓ Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la propiedad, en un todo de acuerdo con el consejo de administración.
- ✓ Revisar y controlar pagos, ingresos y demás operaciones que realice la administración.
- ✓ Dar cuenta a la asamblea de las irregularidades que advierta en la administración.
- ✓ Cumplir las funciones que le asignen asamblea y consejo.

### i) Fondo de Reserva

El fondo de reserva es el dinero que se reserva para mantener en todo momento disponibilidad de recursos para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes, para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario. Constituye un bien común.



## RECOMENDACIONES PARA VIVIR EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuando usted ingresa a una comunidad, debe estar dispuesto a aceptarla y a ser aceptado.

Para lograr esta aceptación es recomendable ser solidario, colaborador, amable, sincero, respetuoso y comprensivo con los demás.

En consecuencia, cuando se vive en comunidad debe darse el respeto mutuo para vivir en paz y este respeto exige cumplir unas normas de convivencia.

Algunas recomendaciones son las siguientes:

- ✓ Si todos son propietarios de los bienes comunes, todos tienen el mismo derecho de hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo las reglamentaciones, dando uso de las mismas con diligencia y cuidado.
- ✓ Cada uno de los propietarios podrá servirse de los bienes comunes, siempre y cuando lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- ✓ La suma pactada para cada inmueble de acuerdo con su coeficiente de copropiedad, referente al presupuesto de gastos para el mantenimiento, reparación y mejoras de los bienes comunes se debe cancelar en cuotas mensuales los primeros cinco (5) días de cada mes. Quien no paga la cuota impide reunir los fondos para atender los gastos del conjunto, generando poco a poco deterioro de las zonas comunes y desvalorizando los inmuebles. La Administración del conjunto está apoyada por la Ley para llevar a cabo un ágil cobro jurídico a los deudores morosos.
- ✓ Su activa participación en la asamblea de propietarios es muy valiosa e importante, ya que las decisiones aprobadas serán de obligatorio cumplimiento, aún para disidentes o ausentes, siempre que hayan sido aprobadas por la mayoría prevista en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- ✓ Cuando en su vivienda se presenten casos de enfermedad infecciosa se le debe comunicar al administrador.
- ✓ En caso de mudanzas deberá avisar a la administración indicando la hora y detalle del trasteo con el fin de mantener la seguridad en el conjunto.
- ✓ Si usted arrienda su inmueble, debe suscribir un contrato con la persona que va a hacer uso de este; se debe pactar expresamente que el arrendatario u ocupante conoce y obliga a respetar y cumplir el reglamento del conjunto.
- ✓ Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o que ponga en peligro la seguridad o solidez del conjunto.
- ✓ Tenga en cuenta las prohibiciones relacionadas en el R.P.H, entre las cuales están:
- ✓ En relación con los bienes privados.
- ✓ Conceder el uso del bien privado para usos distintos a los autorizados.
- ✓ Realizar cualquier alteración en los muros, ya que puede poner en peligro la estabilidad del edificio, la seguridad de su familia y de sus vecinos.
- ✓ Colocar avisos o letreros en las ventanas del edificio, exceptuando aquellos con la actividad inmobiliaria (venta o arriendo del inmueble).
- ✓ Introducir o mantener sustancias corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que presenten peligro para el conjunto y sus habitantes.
- ✓ Utilizar las ventanas para colocar ropas, tapetes etc.
- ✓ Tener en la vivienda cualquier clase de animal que cause molestias o perjuicios a los demás ocupantes.
- ✓ Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, encender a alto volumen aparatos de



sonido, radio o televisión.

- ✓ En relación con los bienes comunes y la vida en comunidad:
- ✓ Obstaculizar el acceso a las entradas del conjunto vías y demás áreas de circulación.
- ✓ Colocar avisos o letreros en las fachadas del conjunto.
- ✓ Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- ✓ Usar las vías de acceso o circulación para el estacionamiento de motos, bicicletas o triciclos.
- ✓ Arrojar basuras a los bienes comunes, a las vías públicas o a otros bienes privados.
- ✓ Usar las zonas de parqueaderos como lugares de juegos infantiles o actividades similares.
- ✓ Variar las fachadas del conjunto, quedando prohibido cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
- ✓ Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme aprobado por el consejo de Administración.
- ✓ Sacudir alfombras o ropas por las ventanas.

### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

---

#### PLANOS

Se entregará a la administración del Conjunto, los siguientes planos del Proyecto:

- a) Arquitectónicos
- b) Estructurales
- c) Hidro-sanitarios
- d) Gas
- e) Eléctricos
- f) Modelo diseño de reja.



## ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

---

MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., podrá ejercer, contratar, o delegar la administración provisional del Conjunto, y elaborar directamente o con el Administrador provisional si se contratare, un presupuesto de gastos, que tendrá vigencia durante la administración provisional.

En caso de que se contratare la administración se hará con una firma independiente de MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., que se escoge entre varios proponentes para prestar un servicio profesional a la comunidad de residentes de manera que los propietarios puedan recibir un servicio adecuado e inmediato para la atención de las necesidades del Conjunto.

Vale la pena aclarar que el presupuesto de gastos y expensas comunes elaborado por el Administrador Provisional tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios del Conjunto, a partir de la fecha en que se les vaya escriturando y/o haciendo entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos.

Este presupuesto tendrá vigencia hasta que la Asamblea de Copropietarios adopte el presupuesto del Conjunto.

***¡Gracias!!!***



Un proyecto con el respaldo de:



Gerencia y comercialización

[maz.com.co](http://maz.com.co)



Construcción

[tenco.com.co](http://tenco.com.co)