

# NIZA RESERVADO

## MANUAL DEL PROPIETARIO

Constructora Monape S.A. se complace en **FELICITARLOS** por la adquisición de su apartamento en Niza Reservado dándoles la bienvenida a su nuevo hogar con la seguridad que usted y su familia vivirán muchos años felices.

En este manual se encuentran las principales características, especificaciones y recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que su APARTAMENTO como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo asegurarán su inversión y la de los demás propietarios, que como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos su preferencia y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

**Constructora  
Monape S.A.**



## CONTENIDO

|                                     | <b>pág.</b> |
|-------------------------------------|-------------|
| INTRODUCCIÓN                        | 12          |
| 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO | 14          |
| 1.1 UBICACIÓN                       | 14          |
| 1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO        | 14          |
| 1.3 CUENTAS DE SERVICIOS PÚBLICOS   | 15          |
| 1.4 IMPUESTOS                       | 15          |
| 1.5 MANUAL DEL PROPIETARIO          | 16          |
| 1.6 CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO | 16          |
| 2. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES       | 18          |
| 3. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO    | 20          |
| 3.1 CIMENTACION                     | 20          |
| 3.2 ESTRUCTURA                      | 20          |
| 3.3 MAMPOSTERIA                     | 21          |

|  |    |
|--|----|
| 3.4 PLACAS ENTREPISO                               | 21 |
| 3.5 COLUMNAS                                       | 21 |
| 3.6 CUBIERTAS                                      | 21 |
| 3.7 ESCALERA EN CONCRETO                           | 22 |
| 3.8 FACHADAS                                       | 22 |
| 3.9 INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS         | 22 |
| 3.9.1 Suministros                                  | 22 |
| 3.9.2 Contadores                                   | 23 |
| 3.9.3 Registros                                    | 23 |
| 3.9.4 Salidas sanitarias                           | 23 |
| 3.9.5 Recomendaciones                              | 23 |
| 3.10 TANQUE DE RESERVA DE AGUA Y EQUIPO DE PRESIÓN | 25 |
| 3.11 SISTEMA CONTRA INCENDIOS                      | 25 |
| 3.12 ESPECIFICACIONES EQUIPO DE PISCINA            | 26 |
| 3.13 SISTEMA DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS             | 26 |
| 3.13.1 Recomendaciones                             | 27 |

|   |    |
|---|----|
| 3.14 MANTENIMIENTO DE LOS DIFERENTES SISTEMAS                 | 27 |
| 3.14.1 Mantenimiento sistema de agua potable                  | 27 |
| 3.14.2 Mantenimiento tanque de almacenamiento de agua potable | 28 |
| 3.14.3 Mantenimiento equipo de presión                        | 29 |
| 3.14.4 Taponamientos del sistema de aguas negras              | 29 |
| 3.15 SISTEMA DE GAS   | 30 |
| 3.15.1 Recomendaciones  | 30 |
| 3.16 INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS INTERNAS          | 31 |
| 3.17 ACOMETIDAS   | 31 |
| 3.17.1 Grupo de medidas                                       | 31 |
| 3.17.2 Contadores   | 32 |
| 3.17.3 Tablero de automaticos                                 | 32 |
| 3.17.4 Equipos especiales                                     | 32 |
| 3.17.5 Citofonia  | 32 |
| 3.17.5.1 Comunicación de vigilante a apartamento              | 33 |
| 3.17.6 Recomendaciones  | 33 |
| 3.18 ASCENSORES   | 34 |
| 3.19 GRIFERIA Y APARATOS SANITARIOS                           | 34 |

|  |    |
|--|----|
| 3.19.1 Recomendaciones                             | 35 |
| 3.20 ACABADOS DE PISOS, MUROS Y TECHOS             | 35 |
| 3.20.1 Pisos                                       | 35 |
| 3.20.2 Recomendaciones                             | 36 |
| 3.20.3 Recomendaciones para la limpieza de manchas | 37 |
| 3.20.4 Muros                                       | 37 |
| 3.20.5 Recomendaciones                             | 38 |
| 3.20.6 Techos                                      | 38 |
| 3.20.7 Recomendaciones                             | 38 |
| 3.21 CARPINTERIA                                   | 39 |
| 3.21.1 Puertas                                     | 39 |
| 3.21.2 Muebles de closet                           | 39 |
| 3.21.3 Muebles de cocina                           | 39 |
| 3.21.4 Recomendaciones                             | 39 |
| 3.22 VENTANERIA DE ALUMINIO                        | 39 |
| 3.22.1 Recomendaciones                             | 40 |
| 3.23 MESONES DE GRANITO                            | 41 |
| 3.24 CERRADURAS                                    | 41 |

|  |    |
|--|----|
| 3.25 DIVISIONES DE DUCHA   | 41 |
| 3.26 GASODOMESTICOS  | 42 |
| 3.26.1 Estufa  | 42 |
| 3.26.2 Recomendaciones   | 42 |
| 3.27 AIRE ACONDICIONADO  | 43 |
| 3.28 EQUIPOS ESPECIALES EN ÁREAS DE USO COMUNAL  | 44 |
| 3.28.1 Equipos de presión constante  | 44 |
| 3.28.2 Tanque de almacenamiento de agua potable  | 44 |
| 3.28.3 Equipo eyector  | 44 |
| 3.28.4 Cubiertas planas de las torres  | 44 |
| 3.28.5 Recomendaciones   | 44 |
| 3.29 SHUT DE BASURAS   | 45 |
| 3.29.1 Propiedades   | 45 |
| 3.29.2 Recomendaciones   | 45 |
| 4. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 46 |
| 4.1 DERECHOS   | 46 |

|   |    |
|---|----|
| 4.2 DEBERES                                   | 46 |
| 5. PROCEDIMIENTO PARA ATENCION AL CLIENTE     | 49 |
| 6. GUIA DE LIMPIEZAS Y MANCHAS                | 49 |
| 6.1 CERAMICA                                  | 50 |
| 6.1.1 Limpieza de polvo y suciedad en general | 50 |
| 6.1.2 Limpieza de aceites y grasas            | 50 |
| 6.1.3 Limpieza de manchas específicas         | 50 |
| 6.2 MESONES COCINAS Y BAÑOS                   | 50 |
| 6.2.1 Mancha de café, té o vino               | 50 |
| 6.2.2 Mancha de tinta                         | 50 |
| 6.2.3 Cera de vela                            | 50 |
| 6.3 GRIFERIA Y SUPERFICIES CROMADAS           | 51 |
| 6.4 BAÑOS                                     | 51 |
| 6.4.1 Manchas en general                      | 51 |
| 6.4.2 Marcas de agua                          | 51 |
| 6.5 SUELOS                                    | 51 |
| 6.5.1 Cemento y hormigón                      | 51 |

|  |    |
|--|----|
| 6.5.2 Aceite, grasas   | 51 |
| 6.5.3 Pintura con acetona  | 51 |
| 6.6 CARPINTERIA DE MADERA  | 52 |
| 6.6.1 Manchas en general   | 52 |
| 6.6.2 Madera pintada   | 52 |
| 6.6.3 Madra barnizada  | 52 |
| 6.6.4 Madera encerada  | 52 |
| 6.6.5 Manchas y cercos blancos   | 52 |
| 6.7 PAREDES  | 52 |
| 6.7.1 Polvo  | 52 |
| 6.7.2 Cera   | 52 |
| 6.7.3 Lápiz  | 52 |
| 6.7.4 Tinta  | 52 |
| 6.7.5 Manchas en general   | 53 |
| 7. GARANTIAS   | 54 |
| 7.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE | 54 |
| 7.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE                                 | 54 |





|                       |    |
|-----------------------|----|
| 7.2.1 Recomendaciones | 55 |
| ANEXOS                | 57 |



## LISTA DE CUADROS

|   | pág. |
|---|------|
| Cuadro 1. Características del apartamento | 16   |

## LISTA DE ANEXOS

|                               | <b>pág.</b> |
|-------------------------------|-------------|
| Anexo A. Plano Arquitectónico | 58          |
| Anexo B. Plano Eléctrico      | 59          |
| Anexo C Plano Hidraulico      | 60          |

## INTRODUCCIÓN

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios del conjunto hacia el buen uso y mantenimiento de su apartamento, explicándole globalmente como está construido, detallando las características y especificaciones de los materiales utilizados, y las precauciones que se deben tener, así como la garantía de las mismas, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad.

Antes de entregar su inmueble, la Constructora Monape S.A. ha realizado minuciosas revisiones de terminaciones y funcionamiento; sin embargo, a pesar de los controles ejercidos durante la construcción, pueden surgir algunos inconvenientes posteriores. Es por esto que informamos a usted que la calidad de su vivienda está garantizada y la Empresa cuenta con un Servicio de Post-Venta que acogerá sus inquietudes.

Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera.

### **Recomendaciones:**

Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal del apartamento y tenga en cuenta que esta cerradura no es de seguridad, extreme al máximo las medidas de seguridad como por ejemplo no dejar solo el apartamento, evite que la empleada socialice con obreros, autorice expresamente el ingreso al edificio y por ende a su apartamento a personas de entera confianza. Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos, recuerde que no es aconsejable dejar llaves en la portería, esto hace vulnerable cualquier medida de seguridad.

Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.

Durante toda su vida útil, pero especialmente en los primeros meses, es posible que las losas o placas de concreto de su vivienda presenten algunas fisuras asociadas con el normal comportamiento de los concretos durante su fraguado a mediano y largo plazo; tales fisuras no representan ningún inconveniente estructural, no pueden ser consideradas un defecto constructivo y de ninguna

manera comprometen la estabilidad de la vivienda y en un tiempo oportuno (un año después de entregado el apartamento) se resanarán, como parte de nuestra garantía a su vivienda.

En la pared de la zona de la cocina en donde está ubicada la caja de tacos eléctricos no se puede ni taladrar ni clavar puntillas porque es la zona de instalaciones eléctricas de la vivienda.

Es indispensable que antes de instalar cualquier tipo de acabado, el propietario solicite previamente al proveedor y/o al fabricante del mismo, sus especificaciones y el detalle del proceso de colocación a seguir, particularmente aquellas relativas a las dilataciones recomendadas para la instalación.

Se recomienda leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace referencia a las normas de convivencia dentro del edificio, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del mismo.

Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del edificio que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se le haga el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del edificio que también son de su propiedad y que al igual que su apartamento requieren de cuidado y mantenimiento para que se mantengan en muy buen estado.

Conserve los folletos que vienen con los equipos eléctricos o de gas para que los consulte periódicamente. En caso de que usted venda o arriende el inmueble, entregue los folletos que vienen con los equipos eléctricos o de gas para que los consulte periódicamente.

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

### 1.1 UBICACIÓN

EL edificio Niza Reservado, se encuentra ubicado en la Calle 24N # 18E - 53 en el sector NOR ORIENTE de la ciudad de Cúcuta, en la Urbanización Niza.

Cuenta con la cercanía al centro de Cúcuta y rutas de transporte que lo desplazan a diferentes puntos de la ciudad.

### 1.2 DESCRIPCION DEL PROYECTO

52 apartamentos divididos en: 4 apartamentos por piso

14 pisos de alto: el primer piso para parqueaderos y los restantes trece pisos destinados para apartamentos.

En el primer (1) piso se encuentra:

- Parqueaderos
- Portería
- Servicios Comunes: Ascensores, tanque subterráneo, motobomba, shut de basuras, medidores de gas y luz, 2 cuartos útiles y Administración.

La zona social consta de dos pisos.

- El primero destinado para locales comerciales y parqueaderos.
- El segundo consta de piscina para adultos, piscina para niños, salón social parque infantil, zona de baños, ducha y cuarto de reanimación.

Servicios públicos y privados:

- Acueducto y Alcantarillado de Aguas Kpital -Cúcuta S.A.
- Energía eléctrica de CENS S.A. – Cúcuta
- Gas estacionario: Tanque de Gas de 250 lts- Gas propano.
- Condominio: Canon establecido por la junta de propietarios.

Respecto a estos gastos es importante tener presente lo siguiente:

### **1.3 CUENTAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

A partir de la entrega física del apartamento, todos los gastos que conlleve, son responsabilidad del nuevo propietario.

Por tanto es muy importante solicitar al profesional correspondiente, realizar la lectura de los medidores correspondientes (si se encuentran instalados).

### **1.4 IMPUESTOS**

A partir de la entrega, el propietario del inmueble deberá atender los pagos correspondientes a:

Impuesto predial

Impuesto de valorización.

Servicios públicos del inmueble y condominio.

## 1.5 MANUAL DEL PROPIETARIO

Constructora Monape S.A. proporciona el Manual del propietario con la entrega de cada apartamento, el cual está compuesto por la descripción del proyecto, las garantías, recomendaciones, sugerencias para mantenimiento, listado de proveedores. Igualmente, incluye instrucciones para realizar reclamaciones y sugerencias.

## 1.6 CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO

Se observan en el cuadro 1:

**Cuadro 1. Características del apartamento**

| N° | ITEM                                | LOCALIZACION                    | ESPECIFICACION  |
|----|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| 1  | ESTRUCTURA                          | Cimentación                     | De zapatas aisladas con vigas de amarre, según cálculos estructurales.  |
|    |                                     | Pantallas y placas de entrepiso | Sistema de resistencia sísmica y fuerzas verticales según cálculos estructurales. Placas de entrepiso aligeradas de altura 0.35 cm con vigas descolgadas de 0.55 cm.                |
| 2  | MAMPOSTERIA                         |                                 | Bloque No. 5  |
| 3  | PISOS                               | Interior                        | Cerámica beige de 45 x 45 cms   |
|    |                                     | Cocina                          | Cerámica beige de 45 x 45 cms   |
|    |                                     | Zona de ropas                   | Cerámica beige de 45 x 45 cms   |
|    |                                     | Baños zona seca                 | Cerámica beige de 45 x 45 cms   |
|    |                                     | Baños zona húmeda               | Cerámica negra de 45 x 45 cms   |
| 4  | RECUBRIMIENTO PARA MUROS Y ENCHAPES | Muros interiores                | Con pañete, estuco y pintura  |
|    |                                     | Baños                           | En cerámica blanca de 28 x 45 cms, en todo el perímetro de la ducha y el lavamanos hasta 1,95 mts de altura, con cenefa en cerámica de 14 x 45 cms y el resto con estuco y pintura. |
|    |                                     | Cocina                          | Con estuco, con pintura y en salpicadero con cerámica blanca de 25 x 35 cms   |
| 5  | PUERTAS Y CLOSETS                   | Puertas interiores              | Con puertas macizas en madecor  |
|    |                                     | Closets                         | Con closets en madecor  |
|    |                                     | Puerta - ventana sala-comedor   | puerta corredera en aluminio color natural y vidrio de ventana de 5 mm  |
|    |                                     | puerta baño                     | en madera macizas en madecor  |
|    |                                     | Puerta principal                | En madera macizas en madecor.   |
| 6  | CARPINTERIA METALICA                | Ventanería                      | En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.  |
|    |                                     | Divisiones baños                | En vidrio templado de 6mm y accesorios en acero.  |
| 7  | APARATOS SANITARIOS                 | Sanitario                       | Sanitario blanco tradicional  |
|    |                                     | Lavamanos                       | Lavamanos blanco con pedestal   |
|    |                                     | Lavadero                        | Lavadero en fibra de vidrio   |
| 8  | COCINA                              | Muebles                         | Con mueble aéreo y mueble bajo con acabado en madecor serena.   |
|    |                                     | Mesón                           | Mesón en granito natural verde uvatuba con  |



|    |                      |  |   |
|----|----------------------|--|---|
|    |                      |  | salpicadero, lavaplatos y estufa empotrada, sin campana, sin horno.   |
| 9  | PARQUEADERO          |  | 1 parqueadero por unidad de vivienda<br>Pisos en asfalto y concreto.  |
| 10 | ZONAS COMUNES        |  | Pasillos<br>Escalera auxiliar de piso 1 al 14<br>Escalera de servicio de piso 1 a cubierta.<br>2 cuartos útiles<br>Administración<br>Sub-estación<br>Depósito de basuras<br>Planta eléctrica        |
| 11 | ZONA SOCIAL          |  | Parque infantil<br>Salón social de 170.12 mts <sup>2</sup> .<br>Piscinas adultos de 55 mts <sup>2</sup> .<br>Piscina niños de 15 mts <sup>2</sup> .<br>4 Baños<br>Cuarto de reanimación<br>2 Duchas |
| 12 | FACHADA DEL EDIFICIO |  | Pasta acrílica blanca, verde, gris basalto y negro según diseño.  |
| 13 | GAS                  |  | Sistema estacionario.   |
| 14 | CITOFONO             |  | Sí  |
| 15 | CERRAMIENTO          |  | Tubería metálica.   |
| 16 | TANQUE               |  | Subterráneo con sistema de presión de acuerdo al diseño hidrosanitario.   |

## 2. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

### CERRADURAS

Adolfo Bacca Soto-Ferretería Tito  
Calle 12 # 8-62 Centro-Cúcuta  
Telf: 5731964

### LAVADEROS

Firplak S.A.  
Autopista Calle 29 # 41-15  
Itagüí-Antioquia  
Telf. 3727373

### CUBIERTA METÁLICA

Aluminotek SAS  
Calle 13 # 1E-44 Oficina 514 torre B  
Clínica San José-Cúcuta  
Tel.: 5713986

### PISOS EN GRES

MSN Inversiones Ltda.  
K7 N. 5-29 San Cayetano N. de .S.  
Telf. 5666246-5829545 ext.130-131

### MESONES DE COCINA

Ambientes y Diseños SAS  
Calle 16 # 3E-41 Caobos-Cúcuta  
Telf. 5715267

### LAVAPLATOS Y GRIFERÍA

Comercial Téllez SAS  
Av. 8 # 12-62 Centro-Cúcuta  
Telf. 5829888

### ENCHAPE CERAMICOS

Masanty  
Av. 1E # 17A-05 Local 1- Caobos-  
Cúcuta  
Telf. 5730001-3176672294

### VENTANERIA DE ALUMINIO

Aluminotek SAS  
Calle 13 # 1E-44 Oficina 514 torre B  
Clínica San José-Cúcuta  
Telf: 5713986

### PISOS

Masanty  
Av. 1E # 17A-05 Local 1- Caobos-  
Cúcuta  
Telf. 5730001-3176672294

### CARPINTERÍA EN MADERA

José Luis Rivera Bayona  
Calle 12 # 3-12 Ofc.302 C.C. Colón-  
Cúcuta  
Telf. 5718913

### MAMPOSTERÍA (BLOQUE No. 5)

Tejar del Pescadero  
Av. 7A # 9BN Zona Industrial-Cúcuta  
5828382-3167433359

### ESTUFAS EMPOTRADAS

Comercial Téllez SAS  
Av. 8 # 12-62 Centro-Cúcuta  
Telf. 5829888



**JUEGOS INFANTILES**  
Orlando Muñoz Castañeda  
Calle 56 N. 21-16 Santander  
Telf. 3123626541-3183480650

**ASCENSORES**  
Estilo Ingeniería S.A.  
Calle 73 N. 7-06 p. 10 Bogotá  
Telf. 3106077 ext. 124

**MOTOBOMBAS**  
Jorge Alberto Pérez Sánchez  
Dgnal. Santander N. 6-51 Cúcuta  
Telf. 5716772

**PLANTA ELECTRICA**  
Energía y Potencia S.A.  
Cra. 45 A N. 66A- 100 Itagüí-Antioquia  
Línea atención al cliente 018000123253

**TRANSFORMADOR**  
C.A.C. Ingeniera Eléctrica S.A.S.  
Calle 6 N. 2-15 Barrio Latino Cúcuta  
Telf. 5832056-5713472

**SHUT DE BASURAS**  
T.G & Tecnología Constructiva E.U.  
Cr. 91 N. 96-15 Piso 3 Bogotá  
Telf. 6963212-3105832243

### **3. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO**

Durante el proceso de construcción del inmueble se han utilizado productos de primera calidad y se han realizado controles técnicos, ensayos y pruebas suficientes, pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.

Todos los ajustes serán atendidos a la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.

Para solicitar estos arreglos es necesario hacerlo por escrito directamente a la auxiliar de servicio al cliente según el procedimiento que se indica en el numeral 4 de este manual. La constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias.

Durante el tiempo de garantías de su inmueble no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

#### **3.1 CIMENTACION**

La cimentación para la torre está conformada por zapatas, pedestales y vigas de amarre.

Las zapatas y vigas de amarre son en concreto reforzado cumpliendo con la norma sismo resistente y las especificaciones del calculista estructural. Para el proyecto se realizó una excavación inicial para la torre, posteriormente zona social.

#### **3.2 ESTRUCTURA**

Pantallas y placas en concreto reforzado.

Placas aligeradas con casetón de icopor.

Apartamentos con muros en mampostería y placas de concreto reforzado  
La estructura fue diseñada y construida bajo la norma sismo resistente colombiana NSR± 98

El diseño de la estructura realizado por el ingeniero estructural Pedro Arias Mattos se considera como una estructura tradicional aporticada en concreto armado, conformada por placas, pantallas y columnas desde el primer piso a la cubierta del edificio.

### **3.3 MAMPOSTERIA**

Sobre las diferentes placas en concreto se encuentra soportada la mampostería conformada por bloque de arcilla con una resistencia a la rotura por comprensión de 130 kg/cm<sup>2</sup> sobre el área neta y mortero de pega 1:3 con una resistencia a la compresión de 140 kg/cm<sup>2</sup>.

### **3.4 PLACAS ENTREPISO**

Las placas de entrepiso son tipo aligeradas con una altura variable entre 30 y 50 cm., con armadura en hierro de 60.000 P.S.I y concreto de diferentes resistencias de acuerdo con los planos estructurales aprobados bajo la norma sismo resistente NSR-98.

### **3.5 COLUMNAS**

Las columnas del edificio son tipo pantallas en concreto o pantallas con armadura de 60.000 P.S.I. y concreto certificado y ensayado de 3.000, 3.500 y 4.000 P.S.I. suministrado por Argos S.A.

Todos los ensayos y muestras de concreto las realizó la firma LABORATORIOS TECNOSUELOS bajo la Norma ISO 9000.

### **3.6 CUBIERTA**

Las placas son de concreto aligeradas. Para la cubierta de las torres se trabajó una cubierta plana la cual ha sido impermeabilizada por el ing. Eduardo Gamboa y CIA SAS. Adicionalmente se encuentra los cuartos de máquinas, que regulan el funcionamiento de los ascensores.

Estas cubiertas están impermeabilizadas con el manto real Edil ATV-30 espesor de 3.2 mm con membrana protectora de aluminio.

### **3.7 ESCALERA EN CONCRETO**

Las escaleras auxiliares y las escaleras de servicio están construidas en concreto armado de  $f'c=3.000$  P.S.I. y acero de refuerzo  $f' y=60.000$  P.S.I., armada en la parte inferior con las vigas de la placa de arranque y en la parte superior con la viga y placas de los diferentes niveles. El acabado de las escaleras en sus huellas es con enchape en cerámica y contrahuellas en un prefabricado en gravillas, pulido y sellado. Su color es crema y la granulometría es número 1. Las escaleras auxiliares tienen antepechos en mampostería pañetados, empastados y pintados en blanco.

### **3.8 FACHADAS**

Las fachadas están construidas en bloque N°5, pañetadas, empastadas y pintadas en blanco, gris basalto, negro y verde intrépido, aplicado por el contratista German Márquez.

Adicionalmente, el proyecto cuenta con balcones fundidos en concreto y acabados en cerámica beige, con pasamanos en aluminio.

Es importante resaltar que no se permite alteración alguna, por cambios de ubicación de ventanas, tamaño de vanos, vanos nuevos y/o materiales o colores empleados en la fachada.

### **3.9 INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS**

Su apartamento dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su inmueble se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes pero algunas griferías requieren nuevos ajustes durante el uso inicial. Los registros están ubicados en la cajilla de medidores de agua.

**3.9.1 Suministros.** La red de suministro de agua potable de cada apartamento se instaló en tubería PVC. La tubería se conduce por dentro de las placas de cimentación. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC.

La red general comprende la red de tubería y accesorios para la correcta instalación del empalme desde la red existente, a la salida del cuarto de bombas, hasta la columna que distribuye a la torre.

La tubería se conduce en forma colgante bajo la placa del primer piso. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC. Las uniones se efectuaron mediante soldadura PVC.

**3.9.2 Contadores.** Son homologados y calibrados directamente por aguas kpital S.A. y se encuentran localizados en las áreas comunes de acceso a los apartamentos.

**3.9.3 Registros.** Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar el registro de agua del apartamento el cual se encuentra ubicado en la cajilla de medidores de agua.

**3.9.4 Salidas sanitarias.** Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes y bajantes se ha utilizado tubería y accesorios PVC- SANITARIA.

Para todas las ventilaciones y reventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empastes a la red de aguas lluvias, al igual que los pases en todas las placas de cimentación, que conectan con los fosos de las bombas eyectoras, se ha utilizado tuberías PVC y accesorios PVC-SANITARIA, que cumplen con las Normas ASTM 26665-68 Y CS 272-65 además de las Normas ICONTEC.

**3.9.5 Recomendaciones.** Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da la constructora.
- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que el de energía y gas.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.

- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se pueden producir goteos. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.
- No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros dentro del lavamanos y el lavaplatos.
- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.
- En las lavadoras de ropa utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Debido a que el material PVC NO resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercarse objetos calientes que ocasionan daños en las tuberías.
- Todo desvío, reparación, se debe hacer utilizando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios, especialmente el muro cercano a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.



**Nota:** Los desagües de lavaderos, lavaplatos, lavamanos y sifones no son aptos para el lavado de elementos que presenten restos de materiales de construcción como Mortero, Concreto, Pintura, Pegante, etc., ya que se pueden tapar las tuberías y generar un problema serio en la red primaria de la casa.

La constructora no reconoce daños que ocasionen terceros haciendo mal uso de las redes internas de los inmuebles.

### **3.10 TANQUE DE RESERVA DE AGUA Y EQUIPO DE PRESION**

El conjunto cuenta con un tanque de acumulación de agua potable con una capacidad de almacenamiento de 145 metros cúbicos. El sistema cuenta con un equipo que tienen las siguientes características:

Equipo de presión constante.

Dos (2) motobombas marca Barnes modelo 15-15-7.5

Un (1) tanque tipo hidroacumulador. Modelo L500 vertical, con diafragma y casco en lámina de acero.

Tablero de control y mando, con controlador con contactores y relé térmico de protección.

Accesorios: 1 flauta general de descarga en tubería de 2"  
2 válvulas pie en bronce de 2" Diam.  
2 válvulas de cheque en bronce de 2" Diam.  
3 válvulas pasó en bronce de 2" Diam.  
1 válvula paso en bronce de 1 1/2" para hidroacumulador.  
1 válvula de paso de 1" para drenaje y pruebas del sistema.

### **3.11 SISTEMA CONTRA INCENDIOS**

Cuenta con un sistema contra incendios compuesto por una motobomba principal marca Barnes, Modelo 2015 EC 25 HP, una motobomba jockey marca franklin Modelo SC 1015 1 HP y un tablero de control y accesorios con arrancador estrella

triangulo; tanque hidroacumulador de 24 ltr con diafragma. El equipo está diseñado para entregar 165 GPM a una presión de 125 PSI.

Hay un gabinete contra incendio completamente dotado en todos los puntos fijos de la torre, así como en el punto fijo del parqueadero.

### **3.12 ESPECIFICACIONES EQUIPO DE PISCINA:**

El sistema cuenta con un equipo que tienen las siguientes características:

Una (1) bomba de 2 hp, 2x2 con trampa de cabello. Modelo STP200

Un (1) filtro para piscina de 24 ltr, con válvula multiport

Llaves radiales de 1 ½ y demás accesorios de instalación.

### **3.13 SISTEMA DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS**

El sistema de desagües de aguas negras y aguas lluvias está diseñado para que funcionen de manera independiente.

Las redes de aguas residuales de los apartamentos están construidas en PVC, bajo placa, debidamente reventilada con tubería PVC, con una pendiente mínima del 1%. Los aparatos descargan las aguas residuales a la red interna y son conducidas por un colector general entre ductos que llega al primer piso y éste conecta con el pozo de inspección localizado en la parte exterior del edificio sobre la zona verde para integrarse a la red de alcantarillado.

Se recomienda hacer una inspección mensual a los sifones de cubiertas, terrazas y jardineras para impedir la acumulación de elementos sólidos que puedan ser arrastrados por el agua y el viento obstruyendo la correcta evacuación de las aguas lluvias.

En caso de presentarse obstrucción en los bajantes, le recomendamos llamar a una persona especializada en el área y facilitarle los planos del apartamento y/o edificio y el presente Manual del propietario antes de que ésta persona inicie sus trabajos.

Los sumideros de aguas lluvias deben limpiarse cada tres meses para evitar posibles fallas en los desagües que originen inundaciones.

La tubería de recolección que conforma el sistema de aguas lluvias y negras está debidamente señalizada y va descolgada por los sótanos de primer nivel en la torre.

**3.13.1 Recomendaciones:** Los arreglos y en general el mantenimiento, debe ser ejecutado por personal calificado, con los mismos materiales utilizados en la construcción y siguiendo las recomendaciones del fabricante.

Debido a que el material PVC tiene un límite de resistencia a altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercarse a objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.

Todo desvío, empate o reparación, se debe hacer utilizando accesorios, no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.

Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.

Por ningún motivo arrojar combustible como thinner, gasolina, A.C.P.M., por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.

Al colocar la red en funcionamiento los sifones de piso y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello se debe usar un poco de aceite inodoro, no combustible y que sea menos denso que el agua.

Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.

Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios.

### **3.14 MANTENIMIENTO DE LOS DIFERENTES SISTEMAS**

**3.14.1 Mantenimiento sistema de agua potable:** Para efectuar una reparación se debe suspender el suministro de agua del apartamento el cual se encuentra ubicado en la cajilla de medidores de agua.

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

Las llaves terminales que se encuentren en parqueaderos, jardineras y lavaderos deben estar en perfecto estado para evitar desperdicios de agua o inundaciones. En caso de daño, cerrar el registro respectivo y proceder a su reparación o reemplazo.

Después de hacer cualquier reparación, deben hacerse las pruebas respectivas a la red y no podrá darse el servicio hasta tanto el resultado de las mismas sea satisfactorio.

Antes de ejecutar cualquier tipo de trabajo, ya sean reparaciones o reformas, se deben consultar los planos de obra, al igual que este manual del propietario.

**3.14.2 Mantenimiento tanque de almacenamiento de agua potable:** La reserva disponible para consumo de agua potable en el tanque de almacenamiento es suficiente para un día de consumo para darle suministro a la torre. (Dos metros cúbicos por apartamento aproximadamente.)

La administración debe constatar y garantizar que el agua del tanque tenga recirculación total permanente. Por ningún motivo se debe permitir almacenar el agua en el tanque por un tiempo mayor a dos (2) días puesto que las protecciones químicas que contiene el agua se consumen quedando expuesta a los ataques de innumerables microorganismos que suelen ser patógenos

La administración debe revisar continuamente el tanque y garantizar la hermeticidad de las puertas, de tal manera que se evite la posible contaminación por elementos extraños como roedores e insectos y/o aguas de escurrimiento de lluvias, infiltraciones de aguas negras, etc.

Es de anotar que el tanque, sus puertas y demás elementos que lo conforman deben ser de acceso restringido, por lo tanto debe permanecer seguro.

El tanque debe lavarse y desinfectarse, por lo menos cada seis meses o menos si el departamento de mantenimiento lo estima conveniente. El lavado del tanque debe hacerse de la siguiente manera:

- Informar a los propietarios con un tiempo prudencial

- Desocupar el tanque completamente de acuerdo a la programación establecida.
- Verificar la apertura de las válvulas de acuerdo al cuadro de operación en el esquema isométrico del equipo de presión para el lavado del tanque.
- Lavar las paredes con agua y cepillo.
- Desinfectar el tanque; para esto, es necesario lavar nuevamente sus paredes con una solución de cloro en proporción de 200 P.P.M. (200 mgr/litro), dejándola actuar durante dos horas, al cabo de las cuales se debe proceder a enjuagar el tanque con agua limpia.
- Llenar el tanque y darlo al servicio registrando la fecha, tipo y cantidad de desinfectante, nombre del responsable del trabajo y día programado para el próximo mantenimiento.
- La persona encargada de ésta labor deben protegerse la cara, manos, ojos y vestido.
- Verificar la apertura de las válvulas para el funcionamiento normal de acuerdo al cuadro de operación en el esquema isométrico del equipo de presión.

**3.14.3 Mantenimiento Equipo de Presión:** Se debe tener un contrato de mantenimiento preventivo con una firma especializada en este tipo de equipos, que contemple visitas periódicas cada dos semanas como mínimo. Se recomienda llevar una bitácora para conocer la historia del mantenimiento que se está realizando.

El operario de mantenimiento debe recibir entrenamiento del contratista encargado del mantenimiento de los equipos.

Es importante mantener el cuarto de equipos y bombas en perfecto estado, es decir, mantener este lugar limpio y libre de objetos extraños al mantenimiento de los equipos.

**3.14.4 Taponamientos del sistema de aguas negras:** En caso de presentarse taponamientos en las redes, la persona especializada debe localizar el sitio de la obstrucción, no sin antes haber sacado de servicio los aparatos que aporten aguas negras al colector obstruido. Se deben hacer sondeos, utilizando para ello una

sonda eléctrica. Si el tramo no es lo suficientemente largo, se puede recurrir a un elemento metálico procurando no golpear la tubería.

En caso de no lograr eliminar la obstrucción se debe proceder a cortar y ejecutar la reparación respectiva. Luego de ejecutada la reparación se debe colocar nuevamente las tuberías respetando las pendientes originales. El servicio sólo podrá establecerse, por lo menos, seis horas después de realizada la reparación.

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

### **3.15 SISTEMA DE GAS**

El conjunto está conectado a la red de gas estacionario.

Las redes de distribución en media presión 10 psi se condujeron por las placas de entepiso hasta el centro de medidores y las de baja presión suspendidas por la placa del parqueadero que van desde el centro de medidores hasta los apartamentos. Estas instalaciones fueron diseñadas siguiendo las normas técnicas NTC 2505 y la 80505 del ministerio de minas y energía para tanques estacionarios.

**3.15.1 Recomendaciones:** Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de gas, en el edificio y sus apartamentos, a continuación damos las recomendaciones a las cuales se obligan los compradores con la operación y mantenimiento de los Gasodomésticos (estufas, hornos y calentador el cual debe ser de tiro forzado y/o acumulación y debe ser instalado por los propietarios):

Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la zona de lavandería de los apartamentos.

En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente el visto bueno de la empresa de Norgas S.A.

Las conexiones de Gasodomésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Norgas S.A., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.

Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los Gasodomésticos.

Se deja constancia en caso que el propietario no siga las recomendaciones aquí informadas, que automáticamente el promotor, vendedor, y constructor del proyecto quedarán exonerados de cualquier responsabilidad futura derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas ya que las redes se entregan con certificación de calidad.

### **3.16 INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS INTERNAS**

El conjunto cuenta con una subestación eléctrica propiedad de condominio que regula el fluido eléctrico para cada uno de los apartamentos, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de media tensión de 13.200 Voltios, 3 fases y 60 ciclos. Diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un Contador eléctrico homologado e instalado por la empresa CENS SA.

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

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

### **3.17 ACOMETIDAS**

Las acometidas están distribuidas por una red de baja tensión. La alimentación de cada uno de los apartamentos se efectúa mediante el empleo de una acometida parcial para cada una, con origen en un tablero general de acometidas localizado en el cuarto de sub-estación en el primer piso.

**3.17.1 Grupo de medidas:** Al lado del tablero general de acometidas se localiza un medidor que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el conjunto, con su respectivo totalizador, para corte directo de la corriente. Todo tablero protege cada una de las líneas vivas. La protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menos calibre. Los neutros no presentan interrupción alguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero. Ningún tablero parcial de potencia podrá servir circuitos de alumbrado; los tableros de alumbrado pueden servir sólo

un número limitado de motores pequeños, hasta ½ HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con en el fin de evitar bajas de voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

**3.17.2 Contadores:** Para cada apartamento existe un (1) contador localizado en el cuarto de sub-estación ubicado en el primer piso en la zona de parqueos para la torre, suministrado directamente por CENS S.A..

**3.17.3 Tablero de automáticos:** Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo a lo exigido por CENS S.A. para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema; los tacos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo.

Para reiniciar (subir los tacos) se debe esperar un minuto, ponerlo en posición de encendido (subirlo). Si se vuelve a saltar, desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante CENS S.A..

Los toma corrientes dobles tienen capacidad máxima de 100 vatios a 20 amperios por unidad por lo cual, no se podrán instalar aparatos que consuman más de esa potencia.

**3.17.4 Equipos especiales:** Para conexión de los equipos especiales como computadores solicite asistencia técnica profesional

**3.17.5 Citofonía:** El sistema de citofonía es un procesador bticino con capacidad de 53 punto, tecnología multiplexada modelo sprint con generador de repique propio, identificador de llamadas, tono de invitación a marcar y tono de ocupado empleando teléfono tipo consola marca bticino, caller ID, alta voz para recepción, con funciones especiales como: recibir llamadas provenientes del portero electrónico y enviarlas a los citófonos de los apartamentos , recibir y enviar llamadas desde los citofonos ubicados en cocina de los apartamentos a la portería.

El sistema de intercomunicación, citofonía va desde la portería hasta cada una de los apartamentos. La unidad central de citofonía con consola de control de citofonía digital se encuentra colocada sobre el mesón instalado en la portería principal.



1. Descolgar el auricular
2. Pulsar el botón Portería

Si no se obtiene comunicación es porque se encuentra ocupado, por favor cuelgue y espere unos segundos que el portero lo llamará.

### **3.17.5.1 Comunicación de vigilante a apartamento**

1. Descolgar el auricular del citófono del conserje
2. Digitar número de apartamento al cual necesita llamar
3. Pulsar el botón de timbre. (Call)
4. Cuando se termine la conversación colgar bien el auricular.

**3.17.6 Recomendaciones:** Todos los equipos especiales son de propiedad del Conjunto. Excepto la subestación eléctrica, propiedad de Monape S.A. y entregada a la persona jurídica Conjunto Niza Reservado en comodato a título precario.

Una vez vencidas las garantías de los fabricantes e instaladores, la Administración de la Copropiedad, se encargará del mantenimiento de dichos Equipos.

No retirar los citófonos sin autorización del instalador:(Ver directorio).

Los citófonos de los apartamentos han sido instalados por la firma José Gabriel Velandia, en cada apartamento existe una unidad que se pueden comunicar con la portería.

Se recomienda no golpear el auricular debido a que el mal trato puede averiar el aparato y causar daños en su interior.

El citofono se puede limpiar con un trapo limpio no muy húmedo, sin soluciones ácidas o abrasivas.

En el caso de algún imperfecto en el sistema de citofonía comuníquese con la empresa instaladora directamente para mayor agilidad del servicio.

Exija a la administración que permanezcan con llave todos los tableros de control. La constructora se hace responsable de estas instalaciones solamente si no se han modificado.

Las instalaciones eléctricas fueron efectuadas de acuerdo a con los reglamentos vigentes de las normas NTC 2050 Código Eléctrico Colombiano y de CENS a las cuales se ajustó el proyecto eléctrico.

### **3.18 ASCENSORES**

La torre cuenta con dos ascensores, par e impar, cada uno instalados por la firma estilos.

Cantidad de equipos: 2

Capacidad: 8 personas cada uno

Velocidad: 1.5 m/s

Dimensión de cabina: 0.95m X 1,10m X 2,35m

Recorrido: 36m

Pisos servidos:14

N. de paradas: 8 cada uno

Apertura de puertas: lateral

Iluminación: 110 Voltios

Estos ascensores internamente tienen un acabado en láminas metálicas en acero inoxidable, con un espejo biselado y piso en porcelanato color beige 60x60.

### **3.19 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS**

Relación de los aparatos sanitarios y griferías que han sido instalados en las viviendas.

Sanitarios Marca: Corona

Lavamanos Marca: Corona

Grifería Lavamanos: Grival

Grifería Ducha: Grival

Grifería De Cocina: Gerford

Llave De Lavadero: Grival

**3.19.1 Recomendaciones.** La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

Enjuague el grifo con agua limpia.

Seque el grifo con un paño de algodón suave y limpio.

No use limpiadores, paños o toallas de papel abrasivos.

No use detergentes limpiadores que contengan ácidos, abrasivos para pulir, ni limpiadores o jabones ásperos.

La limpieza regular y rutinaria reduce la necesidad de efectuar limpiezas profundas o pulimentos. Si es necesario efectuar una limpieza profunda, se recomienda hacer lo siguiente.

Desaloje la mayor cantidad posible de suciedad superficial usando agua limpia y un paño suave de algodón.

Para desalojar las películas superficiales duras y la acumulación, use detergentes líquidos suaves, limpiadores líquidos y claros para vidrio, limpiadores suaves sin ácidos ni abrasivos, líquidos o de polvos totalmente disueltos y mezclados de acuerdo a las especificaciones del fabricante.

La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

## **3.20 ACABADOS DE PISOS, MUROS Y TECHOS**

**3.20.1 Pisos:** Los pisos de los apartamentos en la zona interior, la cocina, zona de ropas, baños zona seca son en cerámica murano beige de 45x45 cms, los baños zona húmeda son en cerámica negra de 45 x 45 cms.

El piso del parqueadero descubierto es en asfalto y los parqueaderos bajo cubierta en concreto y la zona peatonal está construida en tableta en gres, sobre una base en graba y fundidos en concreto.

A estas zonas debe dárseles un buen mantenimiento, barrerse y limpiarse diariamente pasando un trapo ligeramente húmedo, frotando con movimientos circulares, con lo cual el piso conservará el brillo que le es propio. Al lavar puede usarse un detergente líquido tipo amonio o un detergente neutro. Debe evitarse dejar caer objetos que puedan romperlo ya que su reemplazo es bastante difícil.

**3.20.2 Recomendaciones:** Leer cuidadosamente las instrucciones de uso de los productos de limpieza antes de utilizarlos.

Probar los agentes limpiadores en un área pequeña antes de aplicarlos en toda la instalación.

Dar mantenimiento rutinario a su baldosa.

Revisar el sellamiento del piso aplicando un producto como blanco de zinc de manera periódica, pues con el tiempo podría presentar filtraciones.

Utilizar agua limpia cuando limpie su baldosa.

No combinar amoníaco y blanqueador.

No usar ácido fluorhídrico o muriático en la baldosa.

No utilizar esponja abrasiva o agentes limpiadores que lleven color.

No usar detergentes derivados del petróleo o limpiadores a base de grasas animales.

No encerar la baldosa.

Las áreas de las duchas generalmente requieren una limpieza más frecuente para quitar los restos de jabón, los aceites para el cuerpo y las marcas de agua que dejan depósitos o manchas. Normalmente las áreas de las regaderas pueden limpiarse con un limpiador multiusos; una vez aplicado hay que dejarlo de 3 a 5 minutos y luego enjuagar. Una solución de vinagre blanco y agua debe quitar las manchas de agua más difíciles.

Para quitar moho se sugiere un limpiador comercial para piso, un fungicida comercial o amoníaco. Si persiste el problema, un agente blanqueador (blanqueador de cloro), aplicado sobre el área con un trapo debe quitarlo. Todas las áreas tratadas deben enjuagarse bien y secarse con una toalla suave y limpia.

**3.20.3 Recomendaciones para la limpieza de manchas:** Para depósitos de óxidos como de hierro, se puede utilizar ácido fosfórico.

Para manchas de aceites emplear alcohol etílico.

Para Grasas: Bicarbonato y agua.

Para Alquitrán o betún: Acetona

Para eliminar grasas vegetales y animales, cerveza, vino, café, tinta, pintura de látex, emplear un limpiador multiusos seguido de un enjuague con agua limpia.

Para manchas más difíciles utilizar una solución a base de amoníaco.

Para quitar manchas de pinturas utilizar solvente de pintura o THINER.

Para eliminar huellas o residuos de goma o caucho, emplear disolventes orgánicos.

Tenga en cuenta que la constructora NO RECONOCE daños propios ni causados a terceros por filtraciones que deterioren la pintura de los techos, y muebles y enseres por causa de cualquier procedimiento indebido de limpieza o de alistado de pisos.

**3.20.4 Muros:** Los muros de fachada son en bloque N. 5, pañetados, empastados y pintados con color blanco, gris basalto, negro, verde intrépido de pintuco recubrimiento que brinda una permeabilidad a los muros.

En zonas de baños, bloque pañetados, estucados, pintados y enchapado según especificación.

En el balcón, la zona de la lavadora y la ventana de alcoba principal, bloque pañetados, empastados y pintados en blanco.

Los muros interiores son en bloque N. 5 pañetados, estucados y pintados en blanco.

Los muros se entregan con 1 manos de pintura en Vinilo tipo 3 y dos mano de Vinilo tipo 2 blanca y como acabado fina una mano de vinilo tipo 1. Se recomienda esperar mínimo 40 días antes de efectuar una limpieza de los muros.

**3.20.5 Recomendaciones:** La pintura sobre estuco puede lavarse (mínimo tres meses contados a partir de la entrega formal del inmueble) con un paño suave de color blanco y limpio, no utilice detergentes, pues causara decoloraciones permanentes.

Las paredes deben limpiarse completas, para evitar que formen parches.

Coloque las decoraciones en los muros (cuadros) con chazos plásticos para evitar fisuras; use taladro para colocarlo. Si el objeto a colocar es liviano y va a utilizar clavo de acero, se le recomienda colocar una cinta pegante en el sitio donde lo va a colocar.

Antes de instalar cualquier tipo de decoración (cuadros, rieles para cortinas, etc.) revise los planos eléctricos e hidro-sanitarios para que no cause un daño a las redes internas de su inmueble.

**3.20.6 Techos:** En el primer piso zona de parqueos, se aprecia el concreto a la vista con la tubería descolgada y en la zona peatonal se utilizó cielo raso drywall en lámina de yeso estándar SUPERPLACA O SIMILAR de ½” y perfilaría anclada a la estructura de concreto, laminas encintadas empastadas y con dos manos de pintura y terminación.

Para las zonas de circulaciones desde el segundo hasta el piso 14 se utilizó cielo raso drywall en lámina de yeso estándar SUPERPLACA O SIMILAR de ½” y perfilaría anclada a la estructura de concreto, laminas encintadas empastadas y con dos manos de pintura y terminación.

Los techos para los apartamentos se instalaron en cielo raso drywall en lámina de yeso estándar de ½” y perfilaría anclada a la estructura de concreto, laminas con uniones encintadas empastadas y con dos manos de pintura y terminación.

Todos los cielos rasos en drywall tienen una afectación de expansión y contracción ante los cambios atmosféricos manifestándose en las ondulaciones las cuales son perceptibles a la luz, lo que se considera como defectos permisibles de la construcción.

**3.20.7 Recomendaciones.** Para las cubiertas en losas de concreto se debe pintar con alumol de sika una vez por año.

### 3.21 CARPINTERIA

**3.21.1 Puertas:** Las puertas de las habitaciones, del baño y la puerta principal de la vivienda son de piso a techo, con marco en pardillo encarterados y hojas elaboradas en madecor de 36mm color serena, con cantos rígidos (macizos)

**3.21.2 Muebles de closet:** Elaborados en madecor hidrorresistentes de 15mm y 18mm, con puertas macizas, rieles de correr de aluminio, bolillos en aluminio y tres gavetas con rieles de extensión metálico y, manijas tubulares de acero.

**3.21.3 Muebles de cocina:** Muebles de piso y gabinetes superiores de pared estructurados en aglomerado melamínico MUF de 15 mm, enchapados, bisagras de cierre lento y rieles de extensión importados. Puertas en madecor aglomerado melamínico MUF de 18 mm color serena con cantos rígidos y manija en aluminio, 2 puertas en vidrio color negro con marco en aluminio y brazos neumáticos.

Los muebles son de excelente calidad. En condiciones normales de uso tienen buenas propiedades como: resistencia a la tracción, a la flexión y al desgarre de tornillo, resistencia al desgaste, al manchado, a la abrasión, a las altas y bajas temperaturas, al agua hirviendo y al impacto moderado.

**3.21.4 Recomendaciones:** Para aumentar la vida útil de las puertas, se recomienda limpiarlo con una toalla húmeda, nada de contacto directo con el agua. No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes.

Sobre la superficie no se debe colocar ni deslizar elementos corto punzantes o con filo.

No se debe martillar

No se deben colocar cosas calientes

Evite exponer las puertas a temperaturas superiores a 70°C.

### 3.22 VENTANERIA DE ALUMINIO

La ventanería instalada ha sido fabricada con perfiles de aluminio anodizado natural, alfajías de aluminio y vidrio incoloro permisible según norma lcontec; en

los apartamentos se han instalado dos tipos de ventanas: Ventanas con corredera y ventanas con vidrio fijo.

**3.22.1 Recomendaciones:** Debe evitarse la acción de elementos como ácidos sobre los perfiles de las ventanas y periódicamente aplique aceite o vaselina a los rieles de las puertas corredizas.

Abra con frecuencia y simultáneamente varias ventanas para facilitar la circulación del aire a través de su vivienda.

Ventile adecuadamente los espacios generadores de humedad como la cocina, las duchas, entre otros.

Evite la utilización excesiva de agua durante la limpieza de baños, cocinas y terrazas.

Permita la entrada de luz natural a su vivienda.

Sobre ventanas de aluminio se realiza la limpieza de una forma sencilla y práctica, tomando las siguientes recomendaciones sobre el proceso a realizar:

Ingredientes: Recipientes, agua, detergente en polvo, trapos suaves

Se prepara en una vasija agua jabón en combinación acuosa, se empapa el trapo y se desliza suavemente sobre la superficie de contacto retirando de la misma todo tipo de grasa que tenga acumulado.

Se toma otro balde que contiene agua, vuelve se humedece el otro trapo y se desliza nuevamente sobre la superficie (aluminio o vidrio), retirando cualquier residuo de agua jabón aplicado anteriormente, con lo cual se evita que se puedan manchar.

Se debe permitir el secado directo con el aire y el sol, o en su defecto, secar el vidrio con papel periódico.

Es posible limpiar el aluminio o el vidrio con otros productos pero en nuestro caso el ideal es el antes descrito.

Se recomienda limpiar periódicamente los drenajes de las ventanas, para evitar que el agua lluvia y el polvo ocasionen mal funcionamiento de los sistemas de corredera.



No permita que a los vidrios le caiga ningún ácido ya que este puede causar daño inmediato sobre los mismos ya que deteriora la calidad y transparencia del cristal. Al instalar cortinas se debe dejar una distancia libre por lo menos de 10 cms. Entre el riel y la ventana, con el fin de permitir una adecuada circulación de aire y de esta forma evitar condensación y manchas por moho.

Al ser ventanas corredizas no garantizan la hermeticidad, en ocasiones se podrá sentir pequeñas corrientes de aire que entran a través de los enganches de los drenajes y/o los rieles superior o inferior.

Se recomienda cada dos meses lubricar los rieles de corredera, de las ventanas con vaselina industrial.

### **3.23 MESONES DE GRANITO**

El mesón de cocina es en granito verde uvatuba, con salpicadero en enchape hasta el mueble superior, instalado sobre el mueble bajo de cocina. El mesón está pegado con resina.

### **3.24 CERRADURAS**

Se han instalado cerraduras de manija satinadas para puertas principales con cerrojo y manijas, marca Yale, para las puertas de alcobas con llave marca Yale, para los baños cerraduras de manija de bloqueo interior con botón y para las puertas de los depósitos cerraduras de manija acabado satinado.

Se entregan dos copias de cada llave. Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal. Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo natural.

### **3.25 DIVISIONES DE DUCHA**

En vidrio templado de 6 mm para los baños con accesorios en acero inoxidable con un fijo y una hoja batiente.

Se recomienda aplicar desengrasantes para la limpieza de los vidrios debido a que los jabones y otros productos producen grasas que se adhieren a los vidrios produciendo manchas.

### 3.26 GASODOMESTICOS

**3.26.1 Estufa:** Estufa a gas de 4 quemadores Challenger encendido electrónico automático incorporado. 1 quemador rápido y 3 quemadores semi-rápidos. Perillas laterales con diseño ergonómico, parrillas en platinas porcelanizadas con múltiples brazos para garantizar una mayor estabilidad.

Dim: externa 66.5x53 cm, Ruteo para instalación: 63x50 cm.

Se entregan con la garantía de funcionamiento y cualquier desperfecto debe ser comunicado directamente al fabricante o distribuidor, para que efectúe la revisión correspondiente.

Antes de usar los gasodomésticos recomendamos leer detenidamente los manuales de instrucciones del fabricante. El no cumplimiento de estas instrucciones puede generar serios problemas que repercutirán en el funcionamiento y la apariencia general de los elementos.

**3.26.2 Recomendaciones:** Antes de iniciar el funcionamiento de los quemadores en el primer uso y cada vez que haga limpieza, verifique que la parrilla este centrada sobre el quemador.

Para el uso de la estufa a gas los quemadores se operan mediante los controles ubicados en la cubierta, permitiendo escoger los niveles de llama girando el botón gradualmente hacia la derecha, a los niveles de calor bajo, medio, alto y apagado.

No limpie su estufa con líquidos inflamables o volátiles, con elementos corto punzantes, o cualquier material que lo deteriore y evite limpiarla con paños húmedos cuando este en uso.

La limpieza debe hacerse con agua jabonosa y un paño suave. Se garantiza una buena apariencia, haciendo una limpieza frecuente, cuando se derramen los alimentos. Si después de esto quedan manchas, le recomendamos emplear limpiavidrios.

Nunca utilice papel aluminio para recubrir o proteger partes de la cocina, ya que el exceso de temperatura puede causar daños en la cubierta y los componentes internos de ésta.

Se recomienda tener el registro de gas de color amarillo ubicada debajo del lavaplatos totalmente cerrado mientras no se esté utilizando la estufa durante un lapso de tiempo prolongado y leer cuidadosamente el manual de instrucciones.

En la eventualidad de instalar el calentador de gas para agua hacerse a través de un técnico calificado que disponga de ducto para evacuación de los productos de la combustión como el monóxido de carbono que produce el equipo, se recomienda un calentador marca Bosch de 5 lts ya que este no necesita ducto.

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Norgas, el edificio y su apartamento , a continuación se le informa algunas obligaciones indispensables para que la red de gas natural funciones perfectamente y evitar tener accidentes perjudiciales para su salud, que podrían llegar a ser fatales:

1. Cuando se presente una fuga de gas, se debe cerrar el registro general y consultar a la empresa Norgas para su respectiva reparación.
2. Se recomienda cerrar los registros de gas cuando el propietario y/o residente del apartamento se ausente por uno o más días.
3. Prohibir a los menores de edad la manipulación de los registros de gas y gasodomésticos.
4. Trimestralmente y a través de una firma idónea y avalada por Norgas, hacer mantenimiento a la estufa y el calentador, verificando que no existan fugas ni obstrucciones y que los aparatos estén trabajando apropiadamente.
5. En caso de un movimiento sísmico, se recomienda cerrar el registro general de gas natural. No se debe usar el servicio en caso de presentarse grietas en los muros. Se debe llamar a Norgas para la respectiva revisión.

### **3.27 AIRE ACONDICIONADO**

El apartamento no se entrega con aires acondicionados, en la habitación principal se entrega la tubería incluido el cobre desde el punto de conexión del aire hasta el lugar diseñado para la ubicación del motor. Las dos habitaciones secundarias se entregan con el ducto desde el punto de conexión del aire hasta el balcón lugar destinado para la ubicación del motor de los aires, los ductos de las habitaciones secundarias no son visibles porque se encuentran ubicados por encima del drywall.

De acuerdo al tamaño o espacio diseñado para la instalación de las unidades de las dos habitaciones secundarias, se recomienda instalar aires acondicionados marca LG.

### 3.28 EQUIPOS ESPECIALES EN AREAS DE USO COMUNAL

**3.28.1 Equipos de presión constante:** Para el suministro de agua a los apartamentos se instaló un equipo de presión automática.

**3.28.2 Tanque de almacenamiento de agua potable:** El conjunto cuenta con un tanque de reserva de agua, localizado debajo de la losa de concreto de parqueaderos. Está construido en concreto reforzado de 3500 psi, de baja permeabilidad y se impermeabilizaron muros y pisos.

**3.28.3 Equipo eyector:** El conjunto cuenta con equipos eyectores de aguas negras y de infiltración ubicados en el cuarto de máquinas.

**3.28.4 Cubiertas planas de las torres:** Las cubiertas planas tienen instaladas una capa de manto tipo edil, elaborado con asfaltos, aplicado sobre emulsión imprimante sobre la placa afinada y pendiente. La administración debe tener el máximo cuidado con los trabajos que se hagan en éstas, para no dañar la impermeabilización y causar humedad interna. La efectividad de la impermeabilización depende directamente del cuidado que reciba.

**3.28.5 Recomendaciones:** Se debe revisar anualmente y marcar, con marcador industrial permanente, en caso de una eventual ocurrencia de alguna de las siguientes situaciones:

Levantamiento del manto de impermeabilización a lo largo de todo el perímetro del área de cubierta contra las medias cañas.

Perforaciones

Bolsas de aire

Se debe evitar en lo posible el acceso a las cubiertas de personas ajenas a la administración, puesto que el tránsito de personas y/o equipos para instalaciones de antenas de radio, T.V., etc. Pueden producir daño, motivo por el cual se perderá la GRANTÍA ofrecida.

### 3.29 SHUT DE BASURAS

Ducto para basuras de sección Circular diámetro 17" (0.43 cms) bocas de entrada de 38x42 con proyección especial + 0.40 cms. Superficie interna lisa mediante GEL COAT, tubos y derivaciones con retardante al fuego AUTO EXTINGUIBLE Norma ASTM-635-81 Y nsr-10, uniones mediante campanas concéntricas selladas con PRFV. Tapa final con cortina de lavado de ½" y tubo PVC de 4"x 1 metro para ventilación, capsulas con splinker contra incendios ubicadas en cuarto de recolección y piso 4, 7, 10 y 13 fijación con abrazaderas metálicas en cada piso.

**3.29.1 Propiedades:** El material PRFV (Poliéster reforzado con fibra de vidrio Math x 450 y Wonded Math x 1000) es liviano (3.8 K/grs. X ML), resistencia mecánica óptima, resistencia a la corrosión y ácidos de las basuras, su acabado interno liso con GEL COAT repele la proliferación de hongos y bacterias generadores de malos olores, no es conductor eléctrico, es acústico y no requiere mantenimiento especial.

**3.29.2 Recomendaciones:** Evite arrojar objetos pesados, piedras, ladrillos, botellas, recipientes con líquidos, objetos corto punzantes.

Programe lavados al shut cada veinte (20) días valiéndose de la regadera conectada en la parte superior del ducto en el último piso, con el fin de evitar acumulación de olores.

Mantenga las tapas de acero inoxidable perfectamente cerradas para evitar la propagación de olores en el edificio

No apoyar las bolsas de basura sobre las tapas de acero inoxidable, evitando así que éstas se tuerzan o deformen y causen desajustes al cierre, propagando malos olores.

El depósito de basuras debe mantenerse en buen estado de aseo para garantizar la higiene y el confort de la copropiedad.

#### **4. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El reglamento de propiedad horizontal tiene por objeto someter el conjunto al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ocupa de:

Determinar los bienes de propiedad privada así como de los bienes de propiedad común del Edificio.

Determinar la participación en la copropiedad y el pago de expensas comunes.

Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios de los apartamentos.

Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la Propiedad Horizontal.

En este sentido es de resaltar las 2 clases de bienes del Conjunto, las cuales son.

**Bienes Privados:** Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

**Bienes Comunes:** A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del copropietario individualmente considerado sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del Conjunto.

Vale la pena resaltar que el Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos y deberes de cada uno de los propietarios para los cuales resaltamos los siguientes:

##### **4.1 DERECHOS**

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo a la ley y al reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.

3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio los usos legítimos de los demás copropietarios o causahabientes.
4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con derecho a voz y voto.
5. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con derecho a voz y voto.
6. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de copropietarios cuando lo estime conveniente o necesario.
7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el Administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo cobrarlos ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes.

## **4.2 DEBERES**

La copropiedad del edificio Niza Reservado no genera sólo derechos sino también deberes que buscan la convivencia entre copropietarios fijando desde el inicio las reglas de juego para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como deberes de los copropietarios:

1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza el reglamento.
2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.
3. Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar daños al

edificio o a los bienes que lo integran, resarcido los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea, así como las multas y sanciones que en desarrollo de lo previsto en el reglamento le sean impuestas. Dar a conocer a todos los residentes de su unidad privada las disposiciones del reglamento, y en caso de transferencia de dominio de la unidad privada, al nuevo propietario arrendatario.
6. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.
7. No modificar las fachadas del edificio, no colgar ropas, alfombras letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario.
8. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.
9. No mantener animales que de cualquier forma puedan afectar la tranquilidad, la higiene o la presentación de la copropiedad o que en alguna manera causen molestias a los demás residentes, especialmente perros que hayan tenido episodios de agresiones a personas u otros perros, o que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
10. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad.
11. Solicitar al administrador el paz y salvo por todo concepto y la autorización previa para practicar toda clase de mudanza o trasteo, indicando la fecha y hora en que deba realizarse, observando las normas sobre horarios de trasteo y el depósito de garantía que para responder en caso de posibles daños establezca la administración.





## 5. PROCEDIMIENTO PARA ATENCION AL CLIENTE

En caso de tener algún problema de post-venta en su vivienda por favor siga el siguiente procedimiento para solicitar el arreglo, de esta forma se garantiza que la solicitud llegue a la persona indicada y que usted sea atendido a la mayor brevedad posible; la Constructora Monape S.A. no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa.

Diligencie una carta, indicando claramente el problema.

Entregue en la oficina de la Constructora Monape S.A ubicada en la Calle 17A # 1E-37 Barrio Caobos dos copias de la carta a la auxiliar administrativa, solicite el recibido de la carta. La constructora no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas.

A partir de la fecha de recibo de la solicitud recibirá la visita de un profesional para evaluar la reparación a realizar y coordinar la programación de trabajo.

A medida que se vayan realizando trabajos parciales el encargado de esta labor solicitará su firma como constancia de que realizó el trabajo ordenado.

Terminado el servicio de post-venta se hará un seguimiento para evaluar la calidad del trabajo realizado y la satisfacción del cliente.

Agradecemos su colaboración en seguir este procedimiento para poder brindarle un mejor servicio.

## 6. GUIA DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su vivienda, a continuación encontrará una guía para el uso, la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse.

### 6.1 CERAMICA

**6.1.1 Limpieza de polvo y suciedad en general.** Es aconsejable usar una toalla o bayetilla seca sin aditivos cerosos, ya que estos pueden opacar el material cerámico, es recomendable aspirar o barrer la superficie y posteriormente fregar con una disolución de lavado utilizando un limpiador en las dosis de uso recomendadas por el fabricante.

**6.1.2 Limpieza de aceites y grasas.** Hoy en día se comercializan diversos productos especiales como los detergentes alcalinos (quita grasas), para restos ligeros una disolución amoniacal puede eliminarlos con facilidad.

**6.1.3 Limpieza de manchas específicas.** Es muy importante el tiempo que permanece la sustancia sobre la superficie de la baldosa, por lo que es recomendable limpiar la zona lo antes posible.

### 6.2 MESONES COCINAS Y BAÑOS

El granito es piedra porosa y cualquier mancha debe ser tratada antes de que sea absorbida.

**6.2.1 Mancha de café, té o vino.** Frote la mancha con agua oxigenada mezclada con agua. Si la mancha persiste, cúbrala con sal y deje actuar por unos minutos. Finalmente utilice un cepillo.

**6.2.2 Mancha de tinta.** Se debe limpiar con amoniac.

**6.2.3 Cera de vela.** Se quita con agua caliente y luego se frota con un paño humedecido con aceite de linaza que protegerá el granito y le dará brillo.

### 6.3 GRIFERIA Y SUPERFICIES CROMADAS

Recomendaciones Generales: Nunca utilice productos abrasivos especialmente estropajos, tampoco utilice sal o productos con compuestos de vinagre, para la limpieza en general basta con agua tibia y jabón de loza suave y seque con un paño o bayetilla.

- 6.3.1 Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.
- 6.3.2 Corrosión: Si no está muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza.
- 6.3.3 Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, o utilizar amoniaco o limpiador de metal.

### 6.4 BAÑOS

Baños de esmalte de porcelana o vitrificados

**6.4.1 Manchas en general:** Un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado.

**6.4.2 Marcas de Agua:** Con limpiador para baños o alcohol.

### 6.5 SUELOS

**6.5.1 Cemento y Hormigón:** Café y té lavar con agua caliente jabonosa o aplicar una solución de lejía y enjuagar. Lo mismo para tinta.

**6.5.2 Aceite, Grasas:** Fregar con una solución muy concentrada de detergentes o con un producto especial para lavar pizarra y enjuagar; otra forma es rociar con polvos absorbentes, dejarlos durante un tiempo y luego quitarlos.

**6.5.3 Pintura con acetona:** Si este es con base aceite utilizar un removedor de pinturas siguiendo las instrucciones del fabricante.

## 6.6 CARPINTERÍA DE MADERA

**6.6.1 Manchas en General:** Madera sin tratar con detergente y muy poca agua o fregar con polvos detergentes.

**6.6.2 Madera Pintada:** Lavar con una solución de líquido limpiador o con agua caliente y una pequeña porción de carbonato de sodio por cada (4) litros de agua: luego enjuagar.

**6.6.3 Madera Barnizada:** Frotar con té líquido, o con líquido limpiador abrasivo.

**6.6.4 Madera Encerada:** Con una solución suave de detergente o una esponjilla fina de acero empapada de cera líquida para muebles; luego pulir.

**6.6.5 Manchas y Cercos Blancos:** Frotar con ceniza de madera y papa cruda, aceite comestible, ceniza de cigarrillo o mayonesa.

## 6.7 PAREDES

**6.7.1 Polvo:** Lavar con una solución poco concentrada de líquido limpiador, fregando desde abajo hacia arriba las pequeñas superficies deberán lavarse una vez, secado antes de limpiar la zona siguiente.

**6.7.2 Cera:** Eliminar colocando papel secante sobre la mancha y aplicando encima una plancha caliente. Aplicar luego un producto de limpieza en seco para quitar mancha.

**6.7.3 Lápiz:** Frotar ligeramente con una esponja empapada con líquido para limpiar en seco, eliminar el resto frotando con bicarbonato de limpieza en seco y cepillar cuando este seca. Si fuera necesario frotar la mancha con bórax humedecido.

**6.7.4 Tinta:** Secar inmediatamente sin manchar la superficie. Luego aplicar una goma para borrar la tinta. Hacer primero la prueba.

**6.7.5 Manchas en General:** Frotar con paño blanco, no utilizar nunca agua.

## 7. GARANTIAS

Los términos de garantía para los inmuebles localizados en el edificio Niza Reservado son los siguientes:

Para efectos de la garantía que otorga la Constructora sobre los inmuebles que vende diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo.

### 7.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por carpintería, ventaneria y cristales, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega.

Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

### 7.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan tres (3) tipos diferentes de garantías:

1. Las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, enchapes, serán atendidos a través del Constructor por un periodo de tres (3) meses. Es claro que el plazo de tres (3) meses a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para el Constructor en todos los casos vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega.

2. La garantía respecto de goteras, humedades, filtraciones en ventanas y cerramientos será de seis (6) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de seis (6) meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa los actos necesarios para su correcto mantenimiento del inmueble adquirido.
3. La garantía que ofrece la constructora respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá seguir el procedimiento de post-venta, solicitando la reparación de las fisuras, para que sea atendido. Si la carta no es recibida en la oficina de acuerdo al procedimiento, no se atenderán las fisuras. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de doce (12) meses calendario contando a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

### **7.2.1 Recomendaciones.**

- La constructora Monape S.A. recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, empañeta, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, la Constructora no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen.
- En este caso, la Constructora procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por El Comprador. También es claro que El Constructor no reconocerá ningún tipo de indemnización por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es claro e inequívoco que la Constructora advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de responsabilidad cuando el comprador decora paredes,

techos o pisos dentro del periodo de garantía. Igualmente, El Constructor recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido y retirar la toma eléctrica, puertas y marcos de madera cuando el cliente aplique pañete y pintura a la vivienda.

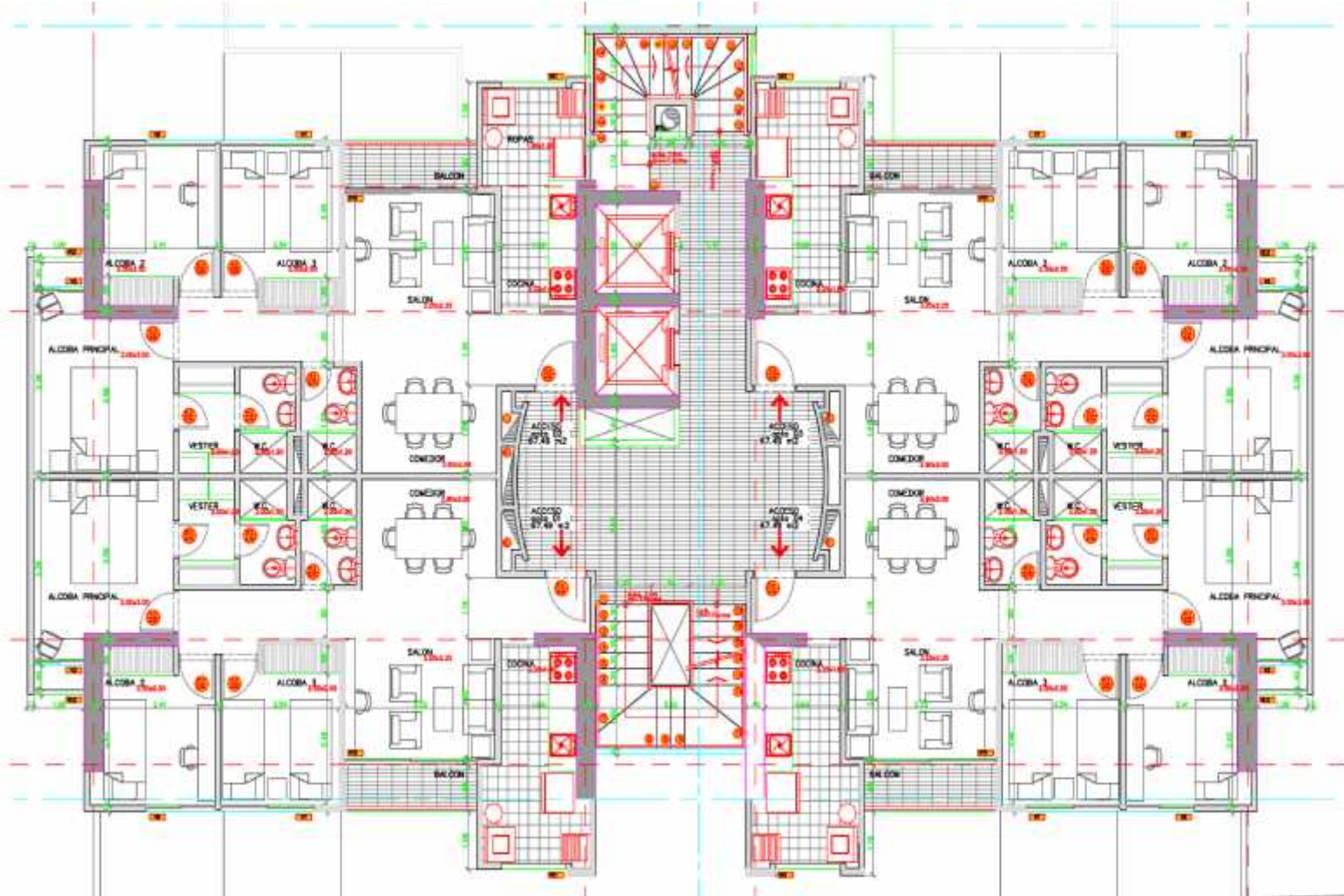
- La Constructora no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citofonos por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.
- La constructora no se hace responsable por los daños ocasionados a los electrodomésticos de la vivienda por causa de Sobrecargas en la red principal de energía.
- La constructora no se hace responsable por los daños ocasionados a la vivienda debido a las filtraciones de agua provenientes de la red principal.
- Es claro que la Constructora no responderá por daños causados en virtud de descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.
- Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que la Constructora procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá Indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.
- Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Vencida las garantías a que se ha hecho referencia, la Constructora responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

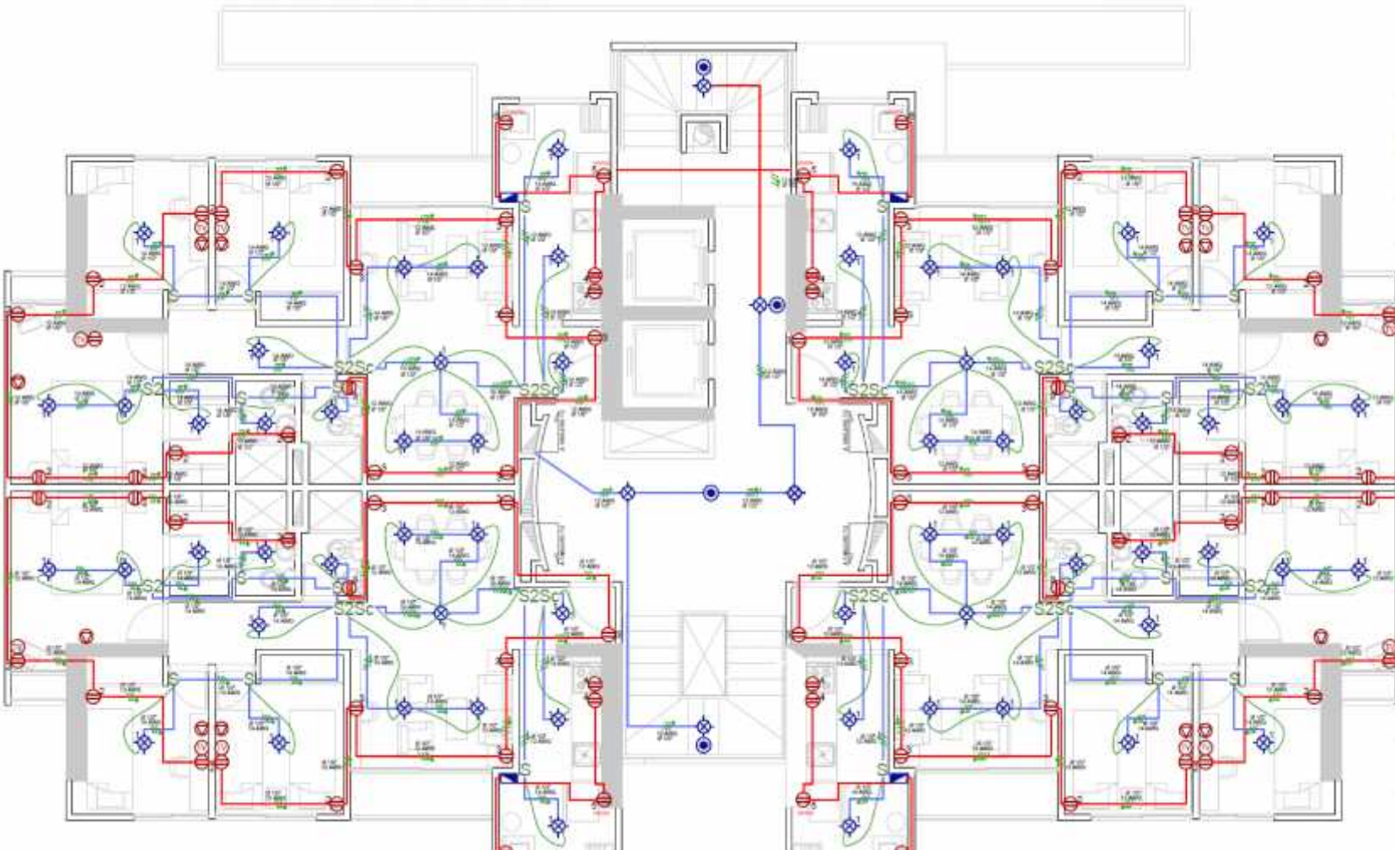


## ANEXOS

### Anexo A. Plano Arquitectónico



### Anexo B. Plano Eléctrico



### Anexo C. Plano Hidráulico

