

2000  
vivienda  
2000

# MANUAL DEL PROPIETARIO



Torre 1, 2, 3 y 4

Versión 1 Enero 2013



## CONTENIDO

1. Presentación .....	2
2. Generalidades.....	2
3. Recomendaciones generales .....	2
4. Vida en comunidad .....	3
4.1. Reglamento de Propiedad Horizontal .....	3
4.2. Derechos, deberes y prohibiciones .....	3
4.3. Bienes privados.....	5
4.4. Bienes comunes .....	5
4.5. Órganos de dirección, administración y control .....	6
5. Descripción general del proyecto .....	7
6. Especificaciones del proyecto .....	9
6.1. Generalidades .....	9
6.2. Sistema constructivo .....	9
7. Especificaciones de los apartamentos .....	15
7.1. Acabados pisos .....	15
7.2. Acabados muros.....	15
7.3. Cocina .....	16
7.4. Techos.....	16
7.5. Carpintería Metálica .....	16
7.6. Baño social (ubicado en el pasillo).....	16
7.7. Baño (alcoba principal).....	17
7.8. Instalaciones eléctricas .....	17
8. Condiciones de seguridad y salubridad.....	17
8.1. Sistema de puesta a tierra .....	17
8.2. Sistema de red contra incendios .....	17
8.3. Iluminación de emergencia.....	17
8.4. Planta de suplencia de energía.....	17
8.5. Tanque de reserva de agua.....	17
8.6. Ventilación.....	18
8.7. Cuartos de basuras .....	18
9. Procedimiento para solicitud de reparaciones locativas .....	18
10. Manual de limpiezas y manchas .....	19
11. Garantías .....	20
12. Entidades participantes en el proyecto .....	23
13. Planos y Diseños Apartamento Típico.....	24
13.1. Diseño Arquitectónico .....	25
13.2. Diseño Eléctrico .....	26
13.3. Diseño Redes Sanitarias.....	27
13.4. Diseño Redes Hidráulicas .....	28
13.5. Diseño Redes Gas .....	29



Bogotá Mayo de 2013

Señores

*Propietarios Conjunto Residencial Torres del Parque*

*Avenida Terreros Calle N°38 1 -50 Barrio San Mateo*

*Municipio de Soacha*

*Reciban un cordial Saludo.*

*Con el objetivo de ofrecerte un excelente servicio y garantizar el correcto funcionamiento de su inmueble y de la copropiedad, y luego de recibir algunas solicitudes de reparaciones localivas por parte de otros propietarios, nos permitimos recomendarte*

- 1. Al retirar el enchape del baño social y al instalar el enchape en el baño de la alcoba principal, usted debe asegurarse de impermeabilizar nuevamente la superficie tanto de los muros como de placa esto le evitara la aparición de humedades en los muros de su apartamento y en la placa de entpiso que conparte con el nivel inmediatamente inferior de llegar a presentarse filtraciones estas ocasionarán daños en la pintura de los techos de los baños; las humedades que se presenten por esta causa no son responsabilidad de Vivienda 2000 S.A.S y por lo tanto no se procederá a su reparación.*
- 2. Todos los aparatos electricos (tomas, salidas de iluminación, citofonos, tablero de automáticos etc) fueron entregados instalados y funcionando. Los aparatos que hayan sido desinstalados o manipulados incorrectamente pueden presentar fallas permanentes, los aparatos electricos que presenten mal funcionamiento por esta causa no son responsabilidad de Vivienda 2000 y por lo tanto no se procederá a su reparación.*
- 3. La longevidad y el buen funcionamiento del ascensor depende de su buen uso, por favor asegúrese de que el personal contratado por usted para la instalación de los acabados de su inmueble haga uso responsable del mismo.*

Atentamente,

2000  
vivienda  
2000

Vivienda 2000 S.A.S

CARRERA 17 No. 93A-38 Tels.: (57)(1) 610 7210 - 610 7014 Fax: 610 7164 Bogotá D.C.-Colombia  
[www.vivienda2000.com.co](http://www.vivienda2000.com.co)



## 1. Presentación

Felicitaciones!, VIVIENDA 2000 S.A.S. se complace en darle la bienvenida a su nuevo apartamento en TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL, en el cual estamos seguros, ustedes y su familia vivirán felizmente. Agradecemos la confianza depositada en nosotros, y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

En el presente manual se encuentran contenidas las principales características, especificaciones y recomendaciones que deben ser de su conocimiento y que son indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su APARTAMENTO como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

## 2. Generalidades

El presente manual tiene por objeto orientar a los nuevos propietarios de TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL para el buen uso y mantenimiento de sus apartamentos y de la agrupación, explicarles globalmente como está construido el conjunto, los procedimientos de revisión, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad y los procedimientos generales a seguir para el manejo y mantenimiento de las instalaciones y equipos que se entregan para el uso y beneficio de todos los habitantes del Conjunto.

Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera, para lo cual le sugerimos mantenerlo dentro de la biblioteca de su apartamento.

## 3. Recomendaciones generales

- Antes de ocupar el inmueble o dejar elementos de valor en el mismo, cambie las guardas de la puerta principal y tenga en cuenta que esta cerradura no es de seguridad.
- Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos.
- Cumpla estrictamente el procedimiento indicado en el presente manual, para solicitar cualquier tipo de reparación posventa a su inmueble y **nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.**
- **Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demoler una pared cualquiera.** Ni siquiera está permitido abrir vanos en ellas, debido al diseño estructural de la edificación que hace que todos los muros sean de soporte, es decir, como columnas en el sistema tradicional.
- Las pequeñas fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro y obedecen a los asentamientos propios sufridos por el suelo debido a la carga de la edificación.
- Para colgar cuadros, televisores o cualquier otro electrodoméstico o elemento de decoración, es necesario perforar utilizando un taladro. Los daños en paredes al realizar procedimientos indebidos para la apertura de huecos, no serán reparados por Vivienda 2000 SAS.
- **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,** ya que es la zona de instalaciones eléctricas verticales de la vivienda.
- Cualquier remodelación, construcción, reparación o adecuación adelantada en la vivienda, será a cuenta y riesgo del propietario. Además, el propietario responderá por los daños o perjuicios que cause a sus vecinos, a la constructora Vivienda 2000 S.A.S o a cualquier tercero por ocasión de la modificación de la construcción de la vivienda.
- Usted debe leer cuidadosamente el **Reglamento de Propiedad Horizontal** que hace referencia a las normas de convivencia dentro del conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto.
- Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del conjunto que se cumplan las normas del **Reglamento de Propiedad Horizontal** y se realice el

mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.

#### 4. Vida en comunidad

Al llegar a un nuevo apartamento y formar parte de una nueva comunidad es importante que los nuevos propietarios entiendan las implicaciones que conlleva el hacer parte de esta una nueva comunidad, sus derechos, responsabilidades y deberes. Teniendo en cuenta que en su conjunto habitarán de manera permanente un total de 892 familias; y que cada una de ellas puede llegar con expectativas y experiencias diferentes, es normal que se presente un proceso de ajuste de esta nueva comunidad, etapa que establece los cimientos para una convivencia armónica y satisfactoria para todos en el futuro.

El objetivo fundamental de este capítulo, es presentar brevemente los aspectos que contiene el **Reglamento de Propiedad Horizontal** de su inmueble. Sin embargo, este manual no reemplaza dicho reglamento, el cual hace parte integral de la Escritura de Compraventa.

##### 4.1. Reglamento de Propiedad Horizontal

Son los estatutos de esta forma especial de dominio llamada **Propiedad Horizontal**, cuya principal característica es la coexistencia de bienes de carácter privado y bienes de dominio común. En él se regula todo lo relativo al manejo de la comunidad.

##### 4.2. Derechos, deberes y prohibiciones

Una buena convivencia exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) el cumplimiento puntual de algunas normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.

Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Los derechos y deberes de cualquier ciudadano y, en este caso, de cualquier copropietario, están íntimamente relacionados, dado que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos de los demás. Teniendo en cuenta lo anterior, y aunque están especificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a continuación se enumeran algunos de ellos.

##### 4.1.1. Derechos de los propietarios

- Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su inmueble de acuerdo con la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.
- Hacer uso de los bienes comunes según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- Solicitar la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
- Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto.
- Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento

- Utilizar las áreas recreativas siempre y cuando respete las normas establecidas por la Administración, de las cuales se hará mención en los respectivos reglamentos de Propiedad de las futuras etapas que finalmente conformen el CONJUNTO.

#### 4.1.2.Obligaciones de los propietarios

- Usar los apartamentos de acuerdo con su naturaleza y destinación, según lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la Torre o Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- Ningún propietario podrá modificar o alterar los muros o pisos del inmueble. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás.
- Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegase a decretar estatutariamente la Asamblea de Copropietarios.
- Permitir la entrada a su unidad privada al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
- Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.
- Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.
- Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo y además encontrarse a paz y salvo por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y en fin estar a paz y salvo por todo concepto.
- Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.
- Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Pasear mascotas en los sitios determinados por la administración cuidando de levantar sus excrementos oportunamente.

#### 4.1.3.Prohibiciones

- Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.
- Sostener en la estructura y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra los derechos de los demás.



- Colocar avisos o letreros, carteles, propagandas o similares en las paredes externas, puertas o ventanas de los apartamentos, salvo avisos que indiquen disponibilidad del inmueble para alquiler o venta.
- Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.
- De acuerdo con lo anterior, está prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.
- Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
- Utilizar las ventanas y/o balcones para colgar ropa, tapetes, etc.
- Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión.
- Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.
- Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.
- Instalar elementos aéreos, antenas de radio o televisión, cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similares, sin la autorización de la administración del edificio y la autorización de la entidad distrital competente.
- Mantener animales que molesten a los vecinos.
- Sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.
- Producir trepidaciones, vibraciones o ruidos, cuando por su continuidad, intensidad o frecuencia afecten la tranquilidad de los ocupantes y usuarios del Edificio.
- Ocupar los balcones con ropa, tapetes o cualquier otro objeto y/o utilizarlos como BBQ.
- Igualmente queda prohibido la permanencia de niños en los balcones sin la supervisión de adultos quienes son responsables por la circulación de niños por los balcones.

#### 4.3. Bienes privados

Son aquellos cuya propiedad se ejerce en forma exclusiva e independientemente por el propietario, por ejemplo una casa o un apartamento. Además, el propietario no requiere ningún permiso para vender, comprar, arrendar o hipotecar estos bienes.

#### 4.4. Bienes comunes

Los bienes comunes son aquellos que pertenecen en común a todos los propietarios de una agrupación o condominio sometido al régimen de propiedad horizontal. Se consideran entre estos, las porterías, los salones comunales, las vías de circulación interna, las escaleras, los ascensores, las zonas de juegos infantiles, etc. Estos bienes comunes de acuerdo con la ley de Propiedad Horizontal pueden ser de dos clases:

#### **4.1.4. Bienes comunes esenciales:**

Son aquellos necesarios para la existencia y la conservación del conjunto y son imprescindibles para el uso y el disfrute de los bienes privados. Por ejemplo, el terreno, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, las escaleras, los ascensores, etc.

#### **4.1.5. Bienes comunes no esenciales:**

Son aquellos que de no existir, no se afectaría el uso y disfrute de los bienes privados. Por ejemplo, los salones comunales, los jardines, los juegos infantiles, etc.

#### **4.1.6. Uso de los bienes comunes**

Todos los copropietarios de TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL son también propietarios de sus bienes comunes y por lo tanto, tienen el mismo derecho de hacer uso de sus bienes. Sin embargo, para hacer uso de los bienes comunes deben cumplirse las reglamentaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deben usarse con diligencia y cuidado. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

#### **4.1.7. Gastos relacionados con los bienes comunes**

Cualquier bien privado o común requiere mantenimiento, reparaciones y mejoras que demandan gastos. Estos gastos deben ser cubiertos por los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad a partir de la fecha de recibo del inmueble, sin importar que éste se encuentra habitado o no.

La cuantía de esos gastos se determina en la Asamblea al aprobar el presupuesto anual de gastos del condominio o agrupación. Esta Asamblea sólo se puede realizar una vez se cumplan los requisitos para que se pueda decidir válidamente. La suma así fijada se deberá cancelar en cuotas mensuales. Quien no paga la cuota impide reunir los fondos para atender los gastos en la edificación, generando deterioro de las zonas comunes y desvalorizando los inmuebles. La ley dota a la administración para el ágil cobro jurídico con los deudores morosos.

#### **4.1.8. Entrega de los bienes comunes**

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los propietarios de la PRIMERA ETAPA y después los de la SEGUNDA ETAPA y así sucesivamente, recibirán provisionalmente para su uso el salón comunal, cuando se hayan transferido y entregado un número de unidades privadas que representen un cincuenta y un por ciento (51%) del total de coeficientes de la Etapa y de manera definitiva cuando se haya transferido y entregado los apartamentos de todas las etapas que representen un cincuenta y un por ciento (51%) del total de coeficiente general del Conjunto y en ambos casos (entrega provisional o definitiva) asumirán el mantenimiento de los mismos con base en el coeficiente de copropiedad.

#### **4.5. Órganos de dirección, administración y control**

La dirección, administración y control de TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL se hará a través de la asamblea de copropietarios, el consejo de administración, el administrador y el revisor fiscal. En el Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentran detalladas las funciones de cada uno de estos órganos de control.

#### **4.1.9. Asamblea de copropietarios**

La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en éste reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto.

En todo caso la delegación de un propietario no podrá recaer en nombre del arrendatario del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador del Conjunto o al Presidente de la Asamblea y solo podrá ser válida para la reunión que la motiva. La Asamblea general de propietarios la integran todos los propietarios del Conjunto que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de propietarios. Las copias autenticadas de las Actas prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas vencidas de los propietarios

#### **4.1.10. Consejo de administración**

Para efectos del manejo administrativo y económico, así como para establecer el uso y goce sobre los bienes comunes, existirá un Consejo de Administración General integrado y elegido por la Asamblea y conformado por nueve (9) copropietarios según votación de la Asamblea. Este Consejo tendrá las funciones referentes al manejo de bienes comunes generales de las etapas y asuntos relacionados con los mismos.

Mientras el propietario inicial, en este caso VIVIENDA 2000 S.A.S., sea titular de por lo menos 10 unidades del Conjunto, tendrá derecho a nombrar un representante en el Consejo. Si fuese propietario de más unidades, su derecho será proporcional al número de votos que represente

#### **4.1.11. Administrador**

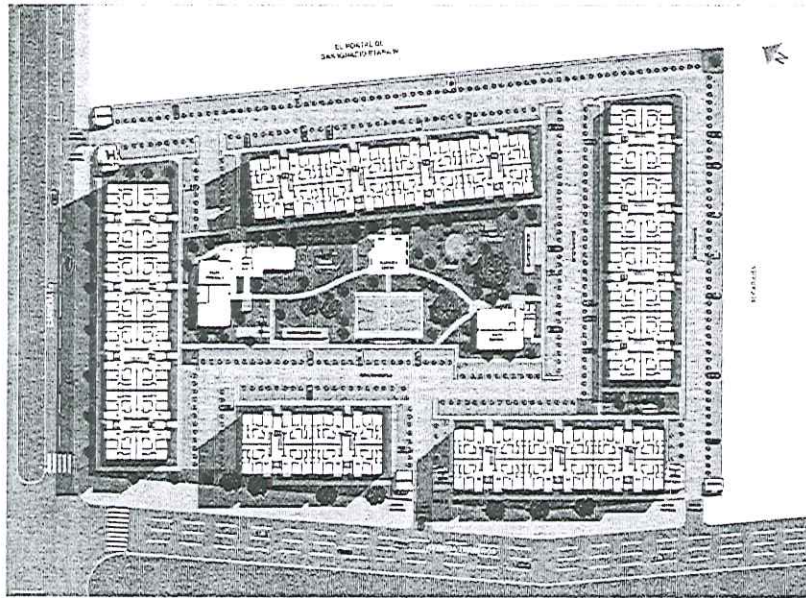
La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración, los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal.

#### **4.1.12. Revisor fiscal**

De conformidad con la Ley 675 del 2001, y por tratarse de un proyecto de vivienda en su PRIMERA ETAPA, no será obligatoria designar Revisor Fiscal, sin embargo los copropietarios podrán designarlo y se encontrará sujeto a las regulaciones mencionadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a la ley.

## **5. Descripción general del proyecto**



**TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL** es una agrupación residencial ubicada en el sector de San Mateo – Soacha, sobre la Avenida Terreros y a solo dos cuadras de la Autopista Sur. El conjunto se encuentra ubicado en el mejor sector de la ciudad de Soacha, en una zona netamente residencial y que cuenta además con la proximidad del Carrefour Maxi y el Comando de Policía de Soacha. El conjunto está conformado por un total de 892 apartamentos distribuidos en cinco (5) torres de once (11) pisos y doce (12) torres de catorce (14) pisos. Además, el conjunto cuenta con las siguientes zonas comunes que serán entregadas a los copropietarios de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, resumido en el numeral 4.1.8 del presente manual:

- Tres porterías, con servicios sanitarios.
- Tres cuartos de Basuras ubicados frente a cada portería, y diecisiete cuartos de basura pequeños, ubicados en el primer piso de cada una de las torres.
- Ducto para evacuación de basuras con tolva disponible desde el tercer piso hasta el último piso de cada torre. Los dos primeros pisos no tienen tolva.
- 223 parqueaderos vehiculares para residentes, 13 parqueaderos para discapacitados y 149 parqueaderos para visitantes, todos descubiertos en primer piso.
- 3 Tanques para reserva de agua, cada uno con equipos de bombeo para suministro de agua potable y agua para la red contra incendios.
- 2 Subestaciones eléctricas (propiedad de CODENSA).
- 2 Plantas eléctricas que suplen durante un tiempo la iluminación de las zonas comunes y los ascensores ante eventuales fallas del servicio de energía.
- 17 ascensores, uno por cada torre.
- Dos salones comunales de grandes espacios multiusos, deposito, cocina y servicios sanitarios.
- Zonas comunes en adoquín y empedradas.
- Cancha múltiple.
- Parque infantil

Además, el conjunto se entrega con los siguientes servicios públicos en funcionamiento:

- Energía eléctrica
- Acueducto y alcantarillado

- Recolección de basuras
- Gas Natural domiciliario
- Televisión comunal (solo canales nacionales)
- Telefonía
- Citofonía

## **6. Especificaciones del proyecto**

### **6.1. Generalidades**

Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad y, en su gran mayoría, cumplen las normas ICONTEC.

Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados 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 Sala de Ventas según el Procedimiento para solicitud de reparaciones locativas que este indica en el numeral 9 del presente manual. Vivienda 2000 SAS no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias de esta empresa o a los trabajadores de esta, ni solicitudes que no estén radicadas según el formato adjunto para tal fin.

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

### **6.2. Sistema constructivo**

#### **6.1.1. Cimentación**

La cimentación de las torres de 11 pisos esta conformada por vigas de amarre corridas en concreto, apoyadas sobre un relleno en recebo compactado, que sirve de mejoramiento del terreno natural, el cual a su vez está rigidizado mediante una serie de pilotes fundidos in situ y excavados mediante el sistema de vibración, cumpliendo con los requisitos de la norma sismo resistente colombiana NSR-98.

La cimentación de las torres de 14 pisos está conformada por vigas de amarre corridas y reforzadas en los cruces por dados de concreto reforzados, los cuales están apoyados a su vez en pilotes reforzados de 24 mts de profundidad, aproximadamente, y fundidos mediante el sistema de tornillo continuo, cumpliendo con los requisitos de la norma sismo resistente colombiana NSR-98.

#### **6.1.2. Estructura**

Las torres han sido construidas mediante pórticos de concreto estructural conformados por muros y losas en concreto reforzado, cumpliendo con los requisitos de la norma sismo resistente colombiana NSR-98. Todos los muros hacen parte del sistema de resistencia estructural de cada edificio y por lo tanto, no es posible demoler completa o parcialmente alguno de ellos.

Adicionalmente, y dado que todos los muros hacen parte de la estructura en concreto reforzado, los apartamentos tienen en cada habitación una rejilla de ventilación ubicada en los antepechos, debajo de las ventanas. Estas rejillas no se podrán tapar, dado que si se tapan, se puede presentar

sudoración del concreto, dando la apariencia de presencia de humedad. La constructora no responderá por aparentes humedades al interior de los inmuebles si las rejillas de ventilación están tapadas.

Los muros divisorios de los baños están contruidos en mampostería en bloque No. 4. Sin embargo, se advierte que entre ellos están ubicadas las bajantes de aguas lluvias, aguas residuales y ventilación de cada torre y por lo tanto, tampoco será posible su demolición parcial o total.

### **6.1.3. Instalaciones hidráulicas y sanitarias**

Todos los apartamentos disponen de una red de suministro de agua potable y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes pero algunas griferías pueden requerir nuevos ajustes durante el uso inicial.

#### **6.1.3.1. Red de Suministro**

- La red de Suministro de agua potable de cada apartamento se instaló en tubería PVC norma ICONTEC.
- El agua caliente es conducida a su destino desde el calentador a gas por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno.
- La red general de suministro de agua potable comprende la tubería desde la salida del cuarto de bombas, hasta la columna que distribuye a cada torre.
- La tubería se conduce por entre las placas aéreas. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC. Las uniones se efectuaron mediante Soldadura PVC.
- La tubería subterránea por zonas vehiculares se dejó con una profundidad mínima de 60 CMS a la clave.
- El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada.
- 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, en el punto fijo de la torre.

#### **6.1.3.2. Contadores**

- Son homologados y calibrados directamente por la EAAB, y se encuentran localizados en las áreas comunes de acceso a los apartamentos.

#### **6.1.3.3. 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 empates a la red de aguas lluvias, se ha utilizado tubería PVC y accesorios PVC – SANITARIA, que cumplen con las Normas ICONTEC.

#### **6.1.3.4. Recomendaciones**

Le sugerimos tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da Vivienda 2000 SAS

- En caso de suspensión del servicio los apartamentos cuentan con reserva de agua. Racionalice su uso.
- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que energía y gas y apague el calentador. Al regresar, abra los registros de agua y luego prenda el calentador.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Cuando la tubería exterior del calentador presente indicios de óxido, proceda a cambiarla. Evite así molestos inconvenientes y accidentes.
- **Otra anotación importante es la prohibición de instalar duchas eléctricas.** Son inseguras y no cumplen el RETIE (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas)
- Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un aireado. Debe quitarse y lavarse periódicamente. Esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se produce goteo continuo. 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.
- Los desagües de lavaderos, lavaplatos, lavamanos, y sifones, no son aptos para el lavado de elementos que presenten materiales de construcción como mortero, concreto, pintura, pegante, etc., ya que se pueden tapar las tuberías y presentar un problema serio en la red principal del conjunto.
- Vivienda 2000 SAS no reconoce daños que ocasionen terceros haciendo mal uso de las redes internas de los inmuebles y el conjunto.
- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos papel o 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.
- 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. (Evita la evaporación del agua)
- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar 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 combustibles como tiner, gasolina o A.C.P.M. a los sifones de piso o de los aparatos, puesto que 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 récord 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.**
- Se debe hacer mantenimiento de las cajas de inspección de aguas negras por lo menos una vez cada seis (6) meses.

#### 6.1.4. Griferías y aparatos sanitarios



A continuación se hará la relación de los aparatos sanitarios y griferías que han sido instalados en los apartamentos.

- SANITARIOS COMBO CORONA VIP COLOR BLANCO
- DUCHAS GRIFERIA SSB TALORI CONSTRUCTOR
- COCINA GRIFERIA MEZCLADOR Ø½" SOCODA CROMADA

#### 6.1.4.1. Recomendaciones

- Simplemente enjuague el grifo con agua caliente.
- Seque el grifo con un paño de algodón limpio y suave.
- 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 prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

#### 6.1.5. Instalación de gas natural domiciliario

- El conjunto esta conectado a la red de gas domiciliario de Gas Natural E.S.P.
- El pago de los derechos y todos los demás trámites ante Gas Natural son responsabilidad del propietario.
- Las redes de distribución en baja presión se condujeron por el ducto de cocina de los apartamentos 03. Estas instalaciones fueron diseñadas siguiendo las normas vigentes establecidas por GAS NATURAL S.A. E.S.P.
- El costo del calentador de gas y los accesorios para que este funcione son por cuenta del propietario y el calentador deberá cumplir con las normas requeridas y exigidas por gas natural.

#### 6.1.5.1. Recomendaciones

- Se recomienda dejar cerrada la válvula de paso del gas que alimenta la estufa y el calentador, cuando deje sola la vivienda por largas temporadas.
- Su apartamento está diseñado para que sea instalado un calentador de paso de **TIRO NATURAL DE MAXIMO 13 LITROS** a gas que será a costo del propietario. **(NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD).**
- SI TIENE OLOR A GAS NO ENCIENDA NI APAGUE LUCES NI FÓSFOROS, ABRA VENTANAS Y PUERTA, CORTE EL PASO DE GAS, LLAME AL SERVICIO TÉCNICO O DIRECTAMENTE A GAS NATURAL, TELÉFONO 164, ó 3078121, 444 66 66, 424 7769, 424 7746 ó visite [www.gasnatural.com.co](http://www.gasnatural.com.co).
- Los medidores de los apartamentos se encuentran instalados en el punto fijo en cada piso de cada torre. Estos son suministrados por la empresa GAS NATURAL S.A. – E.S.P., para determinar el monto del consumo de gas natural utilizado por cada uno de los apartamentos.
- La totalidad de los materiales a utilizar en el montaje de las redes para el suministro de Gas Natural cumple con las exigencias de GAS NATURAL S.A. – E.S.P.
- Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural ESP, 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 artefactos de gas (calentadores y estufas):
- En ningún caso se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la cocina y zona de lavandería de los apartamentos.



- Bajo ninguna circunstancia se permite independizar el espacio de cocina de la zona de lavandería, al hacerlo se obstruye o se afecta el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Gas Natural ESP.
- 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 de Gas Natural ESP y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
- Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural ESP., la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los Calentadores de paso a gas.
- Las conexiones de gasodomésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural ESP., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
- Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos.

#### **6.1.6. Instalaciones eléctricas y telefónicas**

El conjunto cuenta con una subestación eléctrica propiedad de CODENSA que regula el fluido eléctrico para cada una de las viviendas, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de baja tensión diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un Contador eléctrico homologado e instalado por la empresa CODENSA.

El conjunto tiene instalado todos los equipos requeridos por CODENSA para un óptimo funcionamiento; en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de CODENSA 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.

##### **6.1.6.1. 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 torre, con origen en un tablero general de acometidas localizado al lado de la subestación; allí mismo se encuentra el tablero de distribución de servicios comunes general que distribuye a los equipos de bombeo, puntos fijos, portería, salón comunal, etc. Tanto la acometida principal como las conducciones de Alumbrado, Toma – corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW/THHN según diámetros y especificaciones dictados por EL DISEÑADOR.

Aislamiento: Todo el alumbrado de una instalación fue colocado de tal manera que el sistema no presenta cortos ni contactos con tierra, salvo los especificados más adelante.

##### **6.1.6.2. 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.

Toda instalación dispone al menos de un tablero de distribución dotado de equipo de protección de tipo automático (multibreaker) en serie con un breaker por cada uno de los circuitos en que se subdivide la instalación.

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 menor 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 1/2 HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con el fin de evitar bajas de voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

#### 6.1.6.3. Contadores

Para cada apartamento existe un (1) contador localizado en el acceso de cada torre, homologado directamente por CODENSA S.A. E.S.P.

#### 6.1.6.4. Tablero de automáticos

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo con lo exigido por CODENSA para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales (duchas instantáneas), 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 CODENSA.

Otra anotación importante es la prohibición de instalar duchas eléctricas. Son inseguras y no cumplen el RETIE (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas).

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

#### 6.1.6.5. Equipos especiales

Para conexión de los equipos especiales como computadores solicite asistencia técnica profesional.

#### 6.1.6.6. Antena TV.

No coloque salidas adicionales (derivaciones). Su activación afecta la señal en todos los aparatos conectados al circuito. Si se suspende de repente el sistema en todo el conjunto puede ser a causa de que han bajado el taco de control, asegúrese de que está en posición correcta o verifique el funcionamiento de los amplificadores antes de llamar al técnico.

Las torres de apartamentos cuentan con un sistema comunal de televisión para recepción de las cadenas nacionales y canales privados nacionales, de alta y baja frecuencia. La antena de TV para recepción de señal se encuentra instalada en la cubierta de cada torre.

#### 6.1.6.7. Recomendaciones

No efectúe por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán garantía ofrecida por el fabricante.

La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción, debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos, al efectuar su cableado a través de los mismos

ductos utilizados para el transporte de la señal de televisión nacional. Para el cableado por parte de otros operadores, en cada torre se dejaron previstos ductos verticales. La conexión correspondiente deberá realizarla un técnico debidamente capacitado y autorizado.

#### **6.1.7. Telefonía**

TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL cuenta con una red que viene de UN CONCENTRADOR telefónico que atenderá todos los apartamentos del conjunto, el salón comunal y la portería. No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas a ETB, interfieran el strip telefónico ni las cajas de paso pues pueden hacer instalaciones incorrectas o contrabandos.

Por otra parte, se dejó prevista la posibilidad de que el servicio de telefonía sea prestado por operadores diferentes a la ETB, mediante los ductos verticales del punto fijo.

En el caso de algún imperfecto en el sistema de telefonía 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.

#### **6.1.8. Citofonía**

Cada apartamento cuenta con un citófono de comunicación con la portería principal. Las otras dos porterías estarán comunicadas entre sí y con la portería principal por medio de citófonos.

Para la entrega de la primera sub etapa, los apartamentos de las torres 1 a 4 estarán comunicados con la portería del costado sur, la más cercana. Posteriormente, se trasladarán los equipos de dicha portería a la portería principal, la ubicada en la zona central del conjunto sobre la Avenida Terreros.

### **7. Especificaciones de los apartamentos**

#### **7.1. Acabados pisos**

Los pisos se entregarán en concreto a la vista. Teniendo en cuenta que la construcción de la estructura es industrializada, las superficies de los pisos no son totalmente lisas.

En estas condiciones las zonas húmedas de cocina, ropas y baño no son aptos para el lavado con abundante agua, por lo tanto se recomienda que el aseo se haga con traperos, así mismo se debe tener especial cuidado de no saturar las placas con agua al momento de alistar los pisos para instalar el acabado.

La constructora no reconoce daños directos ni a terceros, por filtraciones que deterioren la pintura de los techos, los descolgados de los baños y muebles y enseres por causa de cualquier procedimiento indebido, limpieza o alistado de pisos.

#### **7.2. Acabados muros**

Muros internos en estuco sobre concreto y pintura en vinilo color blanco. Teniendo en cuenta que la construcción de la estructura es industrializada, las superficies de los muros no son totalmente lisas.

Los muros pueden presentar pequeñas fisuras ocasionadas por los asentamientos normales en el apartamento. Solamente se considera grieta cuando está permite el paso de la luz a través del muro; en el caso de observar alguna grieta en su apartamento por favor diligencie el formato que se encuentra en el numeral 9, siguiendo el Procedimiento para solicitud de reparaciones locativas.

### 7.3. Cocina

Cocina con mesón, lavaplatos, lavadero e instalación para el calentador y estufa de gas y para lavadora. En el piso se entrega un punto para sifón taponado, dado que solo con el nivel del acabado final de piso que cada propietario instale en su cocina, se puede cortar el tubo e instalar la rejilla de acabado para habilitar el sifón. **En todo caso, es importante resaltar que el piso de la cocina se entrega sin impermeabilizar y por lo tanto el sifón podrá ser utilizado para verter menores cantidades de agua o escurrir traperos pero no para lavar con abundante agua los pisos, dado que se podrían causar daños al techo del apartamento inferior, los cuales no estarán cubiertos por la garantía de la Constructora y por ende, la reparación sería asumida por el propietario del apartamento superior que causó el daño.**

### 7.4. Techos

Techos acabados en estuco sobre concreto y pintura en vinilo. Teniendo en cuenta que la construcción de la estructura es industrializada, las superficies de los techos no son totalmente lisas.

Para los apartamentos del último piso, el techo queda con la cubierta en teja termo acústica a la vista.

### 7.5. Carpintería Metálica

Carpintería en aluminio anodizado 5020 y/o en lámina cold rolled pintada en color aluminio natural o similar.

Se recomienda no dejar derramar ácidos sobre los perfiles de las ventanas y periódicamente limpiar con paño húmedo.

Por la presión atmosférica y la diferencia de la temperatura entre interior y el exterior normalmente en las horas de la mañana parece que las ventanas sudaran; para disminuir este efecto le sugerimos dejar abierta alguna ventana de su apartamento para mantenerla ventilada. Es necesario a veces limpiar el goteo producido por el agua de condensación, para evitar el deterioro del marco y la pintura de los muros.

Las puertas de acceso al apartamento son metálicas en calibre 20.

### 7.6. Baño social (ubicado en el pasillo)

Con sanitario, ducha, lavamanos, incrustaciones y espejo; los muros de la ducha se entregan enchapados en cerámica blanca o similar a la altura de 1.80 ml, el piso del baño se entregará enchapado en cerámica blanca o similar. El baño social se entregará con puerta en madera y cerradura.

Las tabletas instaladas en las zonas húmedas son de primera calidad y pueden presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según las normas de producción aceptadas en el mercado nacional y a las cuales debe acogerse la constructora.

El mantenimiento para los muros enchapados es similar al de los pisos en cerámica o tabletas. Para aumentar la vida útil del material de las puertas (Madeflex), se recomienda limpiarlo con una

solución de agua y jabón o champú con PH neutro. No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes. Evite exponer las puertas a temperaturas superiores a 70°C.

#### **7.7. Baño (alcoba principal)**

Se entregará con todas las instalaciones hidrosanitarias para la futura instalación de los aparatos, con superficies de muro en concreto o pañete a la vista. Teniendo en cuenta que la construcción de la estructura es industrializada, las superficies de los muros no es totalmente lisa.

#### **7.8. Instalaciones eléctricas**

Se entregan todas las instalaciones eléctricas conformadas por: aparatos (tomas, rosetas, interruptores, timbre y pulsador de timbre), tablero de automático, tubería, cableado y centro de medición; no se entregarán habilitados los puntos eléctricos para los utensilios adicionales (chispero y campana) en la cocina.

**NOTA: Estas especificaciones podrán ser cambiadas libremente por el constructor por otras de similar calidad.**

### **8. Condiciones de seguridad y salubridad**

Todas y cada una de las edificaciones son construidas de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Curaduría Urbana N° 2 de Soacha que expidió la licencia de construcción; el diseño estructural y su construcción se ciñe a las especificaciones y recomendaciones de la norma NSR 98, de la Ley 400 de 1977, del Decreto 033 de 1988, del Decreto 034 de 1999 y del Decreto 074 del 30 de Enero de 2001.

#### **8.1. Sistema de puesta a tierra**

Cada edificación cuenta con un sistema de puesta a tierra que la protege ante eventuales descargas eléctricas.

#### **8.2. Sistema de red contra incendios**

Dadas las dimensiones del conjunto y la altura de las torres, se construyó un sistema independiente de suministro de agua potable, que alimenta los gabinetes contra incendios ubicados en cada piso intermedio de cada torre; las circulaciones internas a cada torre cuentan con la amplitud necesaria para la evacuación ante eventuales emergencias.

#### **8.3. Iluminación de emergencia**

En cada zona de circulación se ubicaran lámparas de emergencia que funcionaran con energía alterna ante eventuales fallas en el servicio de energía.

#### **8.4. Planta de suplencia de energía**

Cada subestación cuenta con una planta de suplencia que suministrará energía a las zonas comunes durante un periodo breve ante eventuales fallas en el servicio de energía.

#### **8.5. Tanque de reserva de agua**

La PRIMERA ETAPA cuenta con un tanque de reserva ubicado bajo la cimentación del salón comunal 1 con capacidad para 262 m<sup>3</sup> que suministrará agua durante un periodo breve, ante

eventuales fallas en el servicio de agua potable. Este tanque suministrará agua a las torres 1, 2, 3, 4, 15, 16 y 17.

#### **8.6. Ventilación**

La ventanearía cuenta con perfiles anti condensación que permiten la ventilación directa de los espacios; la cocina y baños tienen conexión directa con la fachada interna, lo que garantiza su perfecta ventilación y asolación.

Adicionalmente, y dado que todos los muros hacen parte de la estructura en concreto reforzado, los apartamentos tienen en cada habitación una rejilla de ventilación ubicada en los antepechos, debajo de las ventanas. Estas rejillas no se podrán tapar, dado que si se tapan, se puede presentar sudoración del concreto, dando la apariencia de presencia de humedad. La constructora no responderá por aparentes humedades al interior de los inmuebles si las rejillas de ventilación están tapadas.

#### **8.7. Cuartos de basuras**

Cada torre cuenta con un sistema independiente de evacuación de desechos conformada por un ducto y un cuarto; este cuarto se entrega con enchapes en eco cerámica blanca o similar en pisos y muros y el ducto se entregará en lámina galvanizada con una escotilla metálica en cada piso; a su vez la PRIMERA ETAPA cuenta con 2 cuartos de basuras ubicados junto a las porterías sobre la Avenida terreros; estos cuartos tienen cubierta plana en concreto con acabado bajo techo caraplast o similar, se entrega con enchapes en eco cerámica blanca o similar en pisos y muros, carpintería metálica en lámina cold rolled o similar.

### **9. Procedimiento para solicitud de reparaciones locativas**

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 no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa, o directamente a los trabajadores.

- Diligencie el formato F-VE-04 "Solicitud Atención Locativa", original y dos copias, indicando claramente el problema, apartamento, torre, correo electrónico y el teléfono en el que se puede contactar para programar la cita con el personal de la constructora.
- Entregue en la sala de ventas directamente al personal de ventas, tres (3) copias. Solicite que le sea colocada en las copia firma, sello y fecha de recibido, la obra no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas, para lo cual debe presentarse esta copia recibida.
- 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.

**Nota: Cada actividad debe ser firmada para continuar con la siguiente.**

- Una vez realizada la reparación recibirá nuevamente la visita de un profesional para revisar su correcta ejecución.
- En caso de presentarse una posventa, cuando la Sala de Ventas ya no este en funcionamiento, el propietario deberá diligenciar el formato F-VE-04 "Solicitud Atención Locativa" más dos copias y enviarlo a VIVIENDA 2000 S.A.S., a la Carrera 17 No 93A-38.

**NOTA: DEBE ENTREGAR, ORIGINAL Y DOS COPIAS**

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

**10. Manual de limpiezas y manchas**

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su apartamento, a continuación encontrará una guía para la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse y que por sus características demanden un método de limpieza especial.

**10.1. Enchapes en cerámica**

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua.

- Cal: Aplicar vinagre solo durante diez (10) minutos y después lavar.
- Pintura: Fregar inmediatamente; si fuere necesario utilizar un decolorizante.
- Espuma de Jabón: Utilizar parafina

Manchas en General: Utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por:

- Media taza de vinagre suave.
- Un cuarto de taza de carbonato de sodio.
- Cuatro litros de agua caliente.

Si las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía; nunca ácido ni abrasivos, y enjuague bien.

Para manchas de café, vino frutas, yodo, tintes para pelo, fregar inmediatamente con agua jabonosa caliente.

Comida y Tinta: Frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso.

En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, lavándola posteriormente.

**10.2. Grifería y superficies cromadas**

- Nunca utilice abrasivos.
- Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.
- Corrosión: Si no esta muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza.
- Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, también puede utilizar amoníaco o limpiador de metal.

**10.3. Pisos en concreto**

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

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.

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

## 11. Garantías

Los términos de garantía para las unidades de vivienda que conforman TORRES DEL PARQUE – CONJUNTO RESIDENCIAL son las siguientes:

VIVIENDA 2000 S.A.S. para efectos de la garantía que otorga 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. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos instalados dentro del inmueble. Tal diferenciación conlleva una acción diferente en cada caso, así:

### 11.1. Daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas 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 metálica, ventanería 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, entendiéndose 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.

### 11.2. Daños que aparecen con el uso del inmueble

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

11.2.1 Las garantías de aparatos eléctricos, griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, enchapes, serán atendidos a través de la Constructora por un periodo de tres (3) meses calendario.

Vencido este plazo, el comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por la Constructora como anexo a este documento, las cuales el Comprador se obliga a leer y cumplir. Es claro que el plazo de tres (3) meses calendario a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará para la Constructora en todos los casos vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega.

11.2.2 La garantía respecto de goteras, humedades, filtraciones en ventanas y cerramientos será de tres (3) meses calendario 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 tres (3) meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costo todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

11.2.3 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 llenar el formato de reparaciones locativas, ubicado en el numeral 7.1 de este manual, solicitando la reparación de las fisuras, para que sea atendido. **Si dicho formato no es recibido en la sala de ventas de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral, 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 contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costo todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**Nota 1:** VIVIENDA 2000 S.A.S. 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. Por lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, 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 obligada 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 Propietario.

También es claro que VIVIENDA 2000 S.A.S. 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 período de garantía. Igualmente la Constructora recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**Nota 2:** Vivienda 2000 SAS no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, 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.

**Nota 3:** Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 7. Es claro que todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deben consignarse en el acta de entrega de reparaciones locativas. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a la Constructora, según procedimiento establecido por ésta, indicando siempre el nombre del propietario, la ubicación del inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con la Constructora, pero estando aún vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

**Nota 4:** Es claro que la Constructora no responderá por daños causados en virtud de negligencia, 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.

**Nota 5:** 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.

**Nota 6:** 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.

**Nota 7:** Esta claro que los patios ubicados en los apartamentos de primer nivel se consideran como área común de uso exclusivo, su área no se cuantifica dentro del área privada del apartamento al que le corresponde, no podrán cubrirse y la administración del conjunto tendrá acceso a ellos cuando considere necesario hacer mantenimiento a las instalaciones.

## 12. Entidades participantes en el proyecto

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

### VENTAS

VIVIENDA 2000 S.A.S.  
Carrera 17 No. 93A – 38  
Bogotá, Colombia  
Tel.: 6 107210  
[www.vivienda2000.com.co](http://www.vivienda2000.com.co)

### CONSTRUCCIÓN

VIVIENDA 2000 S.A.S.  
Carrera 17 No. 93A – 38  
Bogotá, Colombia  
Tel.: 6 107210  
[www.vivienda2000.com.co](http://www.vivienda2000.com.co)

### DISEÑO ARQUITECTONICO

ARQ. HELMAN JIMENEZ RODRIGUEZ  
Tel.: 3123188822  
[helmanjr@hotmail.com](mailto:helmanjr@hotmail.com)

### DISEÑO ESTRUCTURAL

INGENIERIA DE PROYECTOS DE INFRAESTUCTURA  
Calle 84 #22-24  
Tel.: 2362747

### ESTUDIO DE SUELOS

LFO INGENIEROS DE SUELOS  
Carrera 5 N 67-50  
Bogotá Colombia  
Tel: 2100116  
<http://www.ingenierosdesuelos.com>

### DISEÑO ELECTRICO

ARMENTA Y CHAVARRO  
Calle 125 Bis No. 20-75 | Int 1 Of 401  
Bogotá, Colombia.  
TELS. 6193466  
[www.achcol.co](http://www.achcol.co)

### DISEÑO DE INSTALACIONES SANITARIAS HIDRAULICAS Y GAS

ING. RODOLFO GIACOMETTO  
Tel.: 7030346  
[rogiapri@yahoo.com](mailto:rogiapri@yahoo.com)

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

DIONICIO VILLAMIL  
Diagonal 78d# 78-59 Bosa  
Tel.3143106240

### INSTALACION DE RED GENERAL DE GAS

GAS NATURAL FENOSA  
Calle 71A No. 5-38  
Bogotá, Colombia  
TEL. 3078121  
[www.gasnatural.com.co](http://www.gasnatural.com.co)

### CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES ELECTRICAS

COINTELCO S.A.  
Carrera 50 N. 78-21  
Bogotá, Colombia  
Tel: 6050111  
[www.cointelco.com/](http://www.cointelco.com/)

### CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

HYDROLINE S.A.S.  
Avenida Cra 68 # 21-50 Sur  
TEL. 5647458

### SANITARIOS Y GRIFERÍAS

ALALCO  
Sede Principal: Auto. Medellín, entrada Parque La Florida,  
a la derecha 1 Km. Parque Industrial Terrapuerto, Bodega 7  
Bogotá, Colombia PBX (57+1) 3 600 600  
Tel: 3600600  
[www.alalco.com.co](http://www.alalco.com.co)

### LAVADEROS

FABRICA DE PREFABRICADOS EL TRIUNFO  
Autopista Sur # 21 a 26 Soacha  
Tel 7816940

### ENCHAPES CERÁMICOS

ALFAGRES S.A.  
AV. CARACAS. 35-55  
Bogotá, Colombia  
Tel: 3390684  
[www.alfa.com.co](http://www.alfa.com.co)

### SUMINISTRO DE LADRILLO Y BLOQUE

LADRILLERA SANTAFE  
CARRERA 9 74-08 OF 602  
Bogotá, Colombia  
TEL. 3190330  
[www.santafe.com.co](http://www.santafe.com.co)

### MESONES DE COCINA

SOCODA  
Av. Calle 116 # 15B – 44  
Bogotá, Colombia  
Tel: 766 62 40  
[www.socoda.com.co](http://www.socoda.com.co)

### CARPINTERÍA METÁLICA Y DE ALUMINIO

VIDRIOS Y ESPEJOS  
INDUSTRIAS METALUMIN S.A.S  
Calle 34 # 1ª 24 Soacha  
[industriasmetaluminsas@hotmail.com](mailto:industriasmetaluminsas@hotmail.com)  
TEL 3143106

### CUBIERTAS

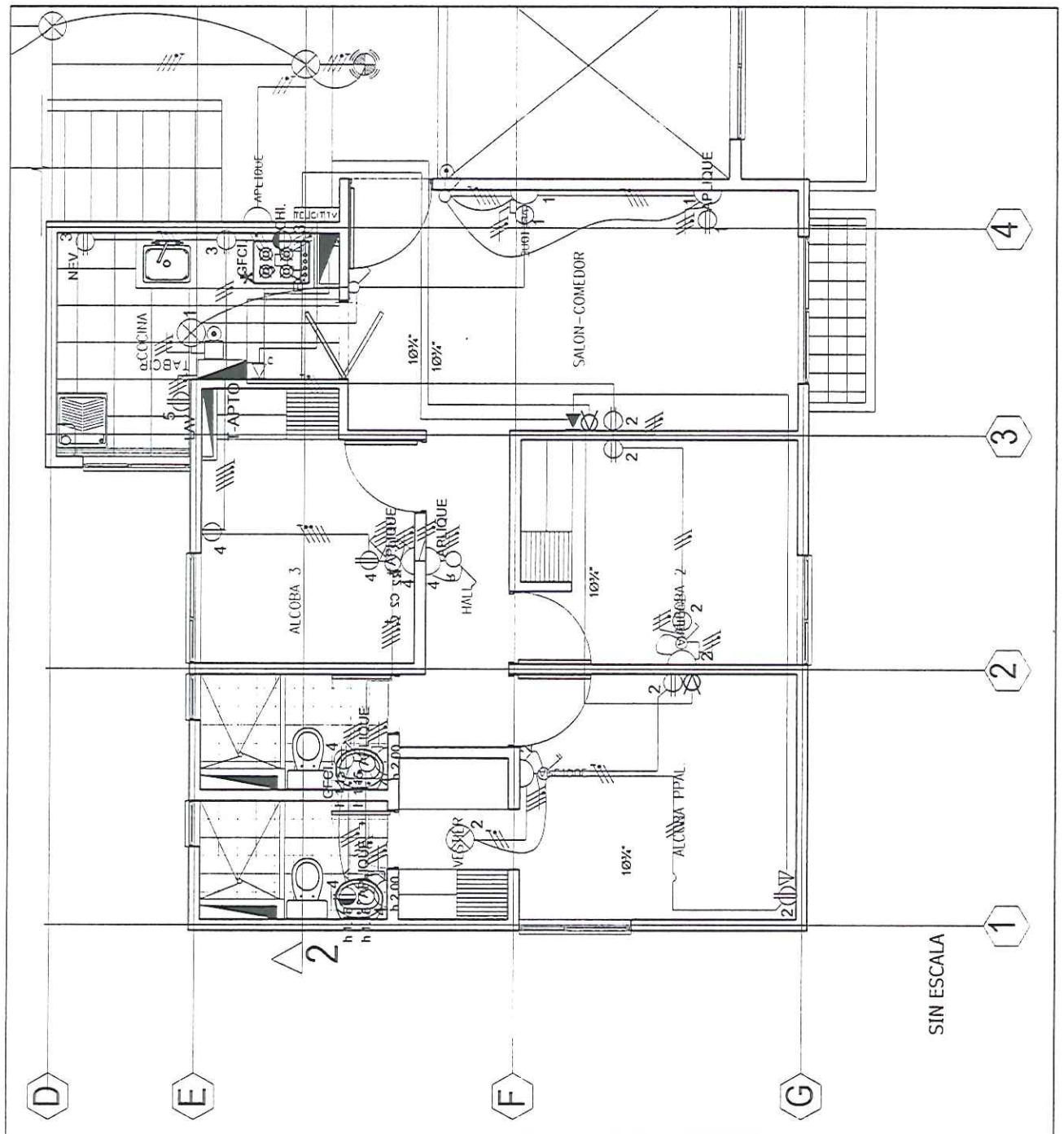
AJOVER  
Bogotá, Colombia  
Tel: 594 9999  
[www.ajover.com](http://www.ajover.com)

### 13. Planos y Diseños Apartamento Típico

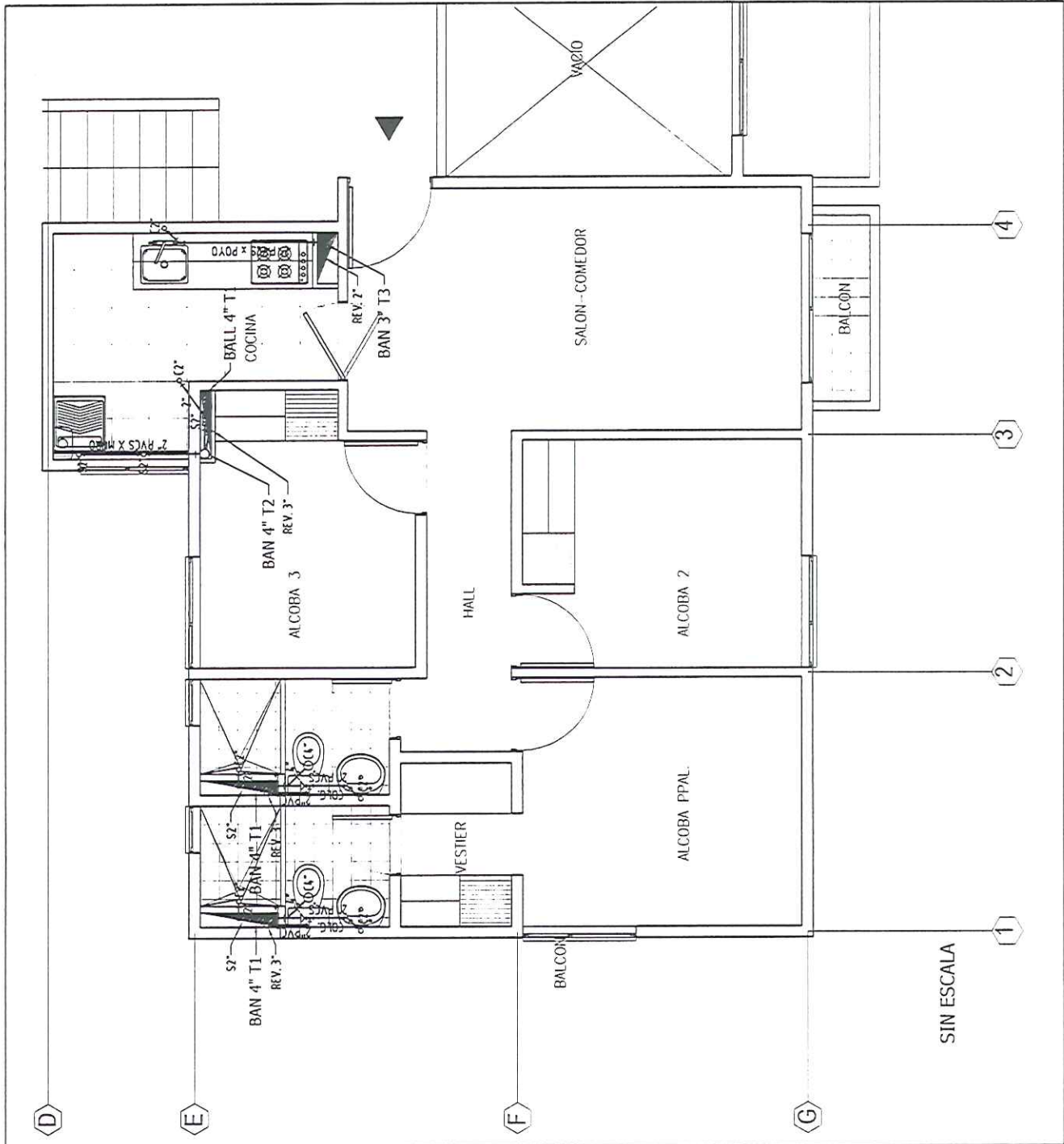
La información que se encontrará a continuación es la representación gráfica de los diseños iniciales con los cuales se adelantó la construcción; estos diseños son susceptibles de cambios o modificaciones durante el proceso de construcción.



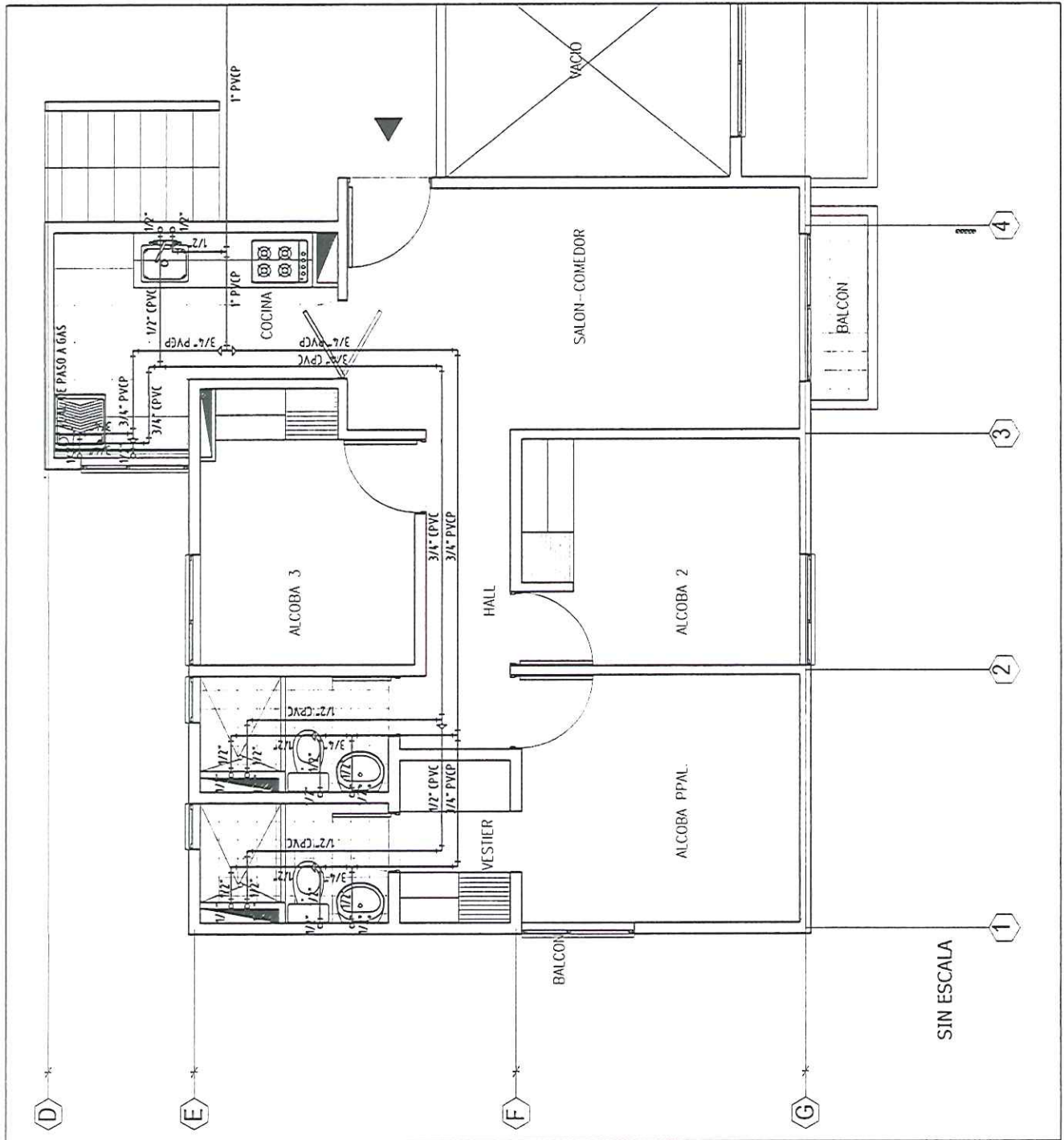
13.2. Diseño Eléctrico



13.3. Diseño Redes Sanitarias



13.4. Diseño Redes Hidráulicas





13.5. Diseño Redes Gas

