

# URBANIZACIÓN PLAZA DEL RÍO

## MANUAL DE MANTENIMIENTO

### 1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

La urbanización "PLAZA DEL RÍO" se encuentra localizada en la Calle 19 No. 43G – 80 en el Plan Parcial La Gran Manzana Simesa del Municipio de Medellín.

La Urbanización se desarrolla en un lote de 9.710 metros cuadrados. En el complejo destinado a vivienda se construyen un total de 616 apartamentos en siete torres de 26 pisos en unidad cerrada con portería, 671 parqueaderos privados, 88 parqueaderos de visitantes y oficina de administración. El proyecto se complementa con una amplia plazoleta central donde están ubicados el Club House, gimnasio, 2 jacuzzis, 2 turcos, solárium, minigolf, juegos infantiles, piscina de adultos y piscina de niños.

El proyecto cuenta con áreas típicas de apartamentos entre 64 y 84 metros cuadrados. Los apartamentos típicos se entregan con: 3 alcobas, 2 baños, salón comedor, cocina con zona de ropas y balcón.

Las torres de apartamentos cuentan cada una con 2 ascensores, red de incendio y shut de basuras en cada piso, y cuarto de almacenamiento de basuras.

### 2. RECOMENDACIONES GENERALES

Para una adecuada utilización y con el fin de evitar problemas con el manejo general de los apartamentos, enunciamos las siguientes recomendaciones generales no queriendo decir esto que ellas sean las únicas a seguir y dando cabida al sentido común y al buen juicio de los propietarios y usuarios de las mismas:

#### A. SISTEMA ESTRUCTURAL

Todas las edificaciones y construcciones de la urbanización cumplen con lo exigido por la norma sismo resistente NSR-98.

El sistema estructural aporticado (Vigas y Columnas) permite la realización de reformas en cuanto a eliminar o desplazar muros de ladrillo, los cuales son simplemente divisorios y no hacen parte de la estructura, sin embargo, es necesario y recomendable revisar los planos estructurales, hidráulicos, eléctricos, de gas, etc., antes de realizar cualquier reforma con el fin de evitar daños en la estructura o en las redes de servicios. **SE DEBE DE TENER SUMO CUIDADO DE NO CANCHAR O DEMOLER ELEMENTOS ESTRUCTURALES TALES COMO COLUMNAS O VIGAS, YA QUE ESTO ATENTA CONTRA LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA.** Para cualquier tipo de modificación o reforma se deberá consultar a las Curadurías del Municipio de Medellín y a la Firma Calculista (Planicálculos tel: 3810111).

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

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

## **B. FACHADAS EN LADRILLO**

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

Los muros en ladrillo de fachada fueron protegidos con hidrófugo en su lado exterior para repeler el agua. Se recomienda hacer aseo y posteriormente hidrofugar los muros en ladrillo aproximadamente cada dos años. Dicha actividad corre por cuenta de la administración y es necesaria para prevenir problemas de humedades en los apartamentos. **La reclamación para la atención postventa de humedades en muros de fachada deberá hacerse durante el primer año de la edificación. Pasado este período y mientras esté vigente la vida útil del hidrófugo, será responsabilidad de la Administración de la copropiedad realizar la reclamación al proveedor, para lo cual la Constructora le ha entregado todas las cartas de garantías correspondientes. Pasada la vida útil del hidrófugo, su posterior aplicación hará parte de las labores de mantenimiento de la copropiedad.**

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

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

## **C. ACABADO DE MUROS**

Los muros interiores de las viviendas se entregan revocados, estucados y pintados con pintura color blanco, a excepción de aquellos que hayan exigido reformas con respecto al tema.

Para la colocación de cuadros en los muros y columnas vaciados en concreto se debe utilizar taladro y chazo o adhesivos para tal fin. En ellos no se recomienda clavar puntillas con martillo.

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

## **D. ENCHAPES DE BAÑOS Y PISOS EN CERÁMICA**

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

**Los pisos en cerámica del apartamento cuentan con juntas contra las paredes, las cuales se deben respetar y no llenar con ningún tipo de lechada ni mortero, ya que estas dilataciones se realizan con el fin de evitar problemas futuros como levantamientos en la cerámica. Adicionalmente, en algunos sitios del piso en cerámica se encuentran juntas rellenas de un material elástico que no puede ser reemplazado por lechada. En caso de deteriorarse dicho material elástico (lo que es normal con el paso de los años), éste debe reemplazarse por uno de iguales características. En caso de no haber solicitado el piso ofrecido por CONSTRUCTORA CAPITAL, y se vaya a instalar piso en cerámica o porcelanato, éste se debe colocar dejando una dilatación o junta contra las paredes las cuales deben de quedar libres de lechada. Adicionalmente, se deben dejar algunas dilataciones en la cerámica, las cuales se pueden hacer ya sea con varilla, Sikaflex ó un producto similar.**

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

### ***E. PISOS EN MADERA LAMINADA***

El piso del apartamento se entrega en madera laminada acrílica tráfico 31. Cuenta con una capa antiestática para que el polvo no se adhiera. Por su capa de resina acrílica antiabrasiva presenta alta resistencia a las ralladuras. Para mantener los pisos en buen estado se recomienda seguir las siguientes recomendaciones:

- No poner elementos húmedos sobre el piso laminado después de instalado, utilice siempre soportes adecuados.
- Evite el contacto prolongado con líquidos.
- Puede reducir las marcas utilizando fieltro adhesivo bajo las patas de las sillas, las mesas y otros muebles
- Se recomienda utilizar tapetes atrapa-mugre
- Evitar mojar los suelos bajo cualquier circunstancia.
- Barrer con escoba suave y limpia para eliminar la suciedad no adherida.
- Limpiar las huellas de pisadas y la suciedad con un paño ligeramente humedecido, evitar mojar los suelos bajo cualquier circunstancia.
- No aplique productos de limpieza, politrato o ceras.
- Para evitar levantamientos y desplazamientos de las láminas de madera, es necesario la instalación del zócalo antes del trasteo de los muebles.
- En la instalación de pisos de madera laminada es necesario dejar juntas de dilatación contra los muros, las cuales se tapan con el zócalo de 15 mm. Por esta razón, si va a instalar el zócalo con un proveedor externo, tenga en cuenta el espesor de la junta.

### ***F. VENTANERÍA, VIDRIOS, CABINAS DE VIDRIO TEMPLADO.***

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

- No lavar el vidrio con esponjilla metálica, evitando así rayarlo. Utilizar limpiavidrios.
- No se debe utilizar gasolina o elementos similares para la limpieza, ya que éstos pueden dañar el empaque que soporta los vidrios.
- Se recomienda aplicar periódicamente silicona en los rieles de las ventanas y de la cabina de los baños.
- En los perfiles de ventanería y cabinas de baño, nunca utilizar alcalinos agresivos para su limpieza. Se recomienda limpiar cuando no esté haciendo mucho calor para evitar manchas.
- Con el fin de proteger los muebles, pisos en madera, carpintería en madera y en general los contenidos del apartamento, se recomienda instalar películas protectoras de control solar en los vidrios.

### ***G. CERRADURAS***

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

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

### ***H. APARATOS SANITARIOS Y LAVADERO***

El sanitario, el lavamanos y las incrustaciones, son elementos frágiles, por tanto se debe evitar dejar caer elementos pesados sobre ellos y se debe evitar limpiarlos con materiales abrasivos. Se recomienda limpiarlos con trapos húmedos y jabones o detergentes convencionales, evitando mojar el mueble bajo de madera del baño.

Evite dejar objetos que produzcan óxido sobre cualquiera de estos elementos (sanitarios, lavamanos).

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

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

El lavadero está hecho en porcelana fría y debe lavarse con agua y jabones o detergentes normales. No usar ácidos. Así mismo evitar los golpes contundentes con cualquier objeto que pueda despicarlo.

### ***I. MESON GRANITO COCINA Y MÁRMOL EN BAÑOS***

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

La limpieza cotidiana de los mesones debe hacerse simplemente con abundante agua y jabón, evitando mojar el mueble bajo de madera, pero cuando hay manchas más fuertes, se pueden seguir los siguientes métodos:

- Para manchas oscuras o amarillentas, utilizar agua con un poco de vinagre.
- Para manchas de herrumbre que ocasionan las patas de metal de algún mueble, la mezcla de zumo de limón con sal y agua es lo recomendable.
- Cuando en la limpieza del mármol se utiliza alguna sustancia corrosiva ya sea de un producto comercial o de algún producto casero como el vinagre, el limón, etc., se debe evitar que estos productos estén mucho tiempo en contacto con el mármol y asegurarse de enjuagar con abundante agua limpia.

### ***J. CIELO FALSO***

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

### ***K. CARPINTERÍA DE MADERA***

Se entregan las puertas de Madeflex con medios marcos en madera y chapas aceradas, guardaescobas en madera de 7 cm y clósets en alcobas con puertas de Madeflex color wengue con interior en Madecor o equivalente.

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

Evite almacenar utensilios mojados dentro de los muebles de madera, ya que puede ocasionar mal olor y hongos. No sobrecargue los muebles altos, estos están diseñados para soportar un peso de 20 Kg por metro lineal.

La puerta de acceso principal es una puerta sólida en madera aglomerada de pino en color wengue, de 36 mm de espesor con cantos en PVC de 0.5mm. Por ser parte de la fachada, ésta podrá ser cambiada únicamente si se conservan las mismas características que entrega la constructora. Esto significa igual color, tamaño, altura, textura lisa y marco. Para realizar cambios será necesario autorización expresa de la administración.

### ***L. DESAGÜES Y ABASTOS***

Debe echarse agua periódicamente en los desagües de piso para poder conservar el sello hidráulico de los sifones y evitar así que se puedan presentar malos olores. Igualmente, es importante efectuar un mantenimiento constante al sistema de desagües, limpiando los tragantes y las rejillas, evitando la acumulación de basuras, encharcamiento y en consecuencia humedades.

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

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

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

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

No permita que abran muros, pisos o cielos sin antes consultar en los planos la ubicación de las tuberías y sin antes verificar la posibilidad de reponer el material retirado por otro similar.

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

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

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

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

#### ***M. RED DE INCENDIOS***

La urbanización cuenta con **red de incendios** con sus respectivos gabinetes ubicados en el punto fijo de los edificios. Los gabinetes tienen su respectiva manguera, extintor, un hacha para casos de emergencia y una calcomanía de instrucciones de uso. Es importante conocer el funcionamiento de estos equipos para poder actuar de forma adecuada en caso de incendio.

La red de incendios cuenta con unas siamesas, localizadas sobre las calles perimetrales para el suministro de agua por parte de los bomberos en caso de un incendio o alguna emergencia.

**Se recomienda programar con el cuerpo de bomberos una capacitación para el correcto funcionamiento de los sistemas contra incendio. Es de suma importancia que los propietarios sepan cómo actuar en caso de una emergencia y que existan algunos propietarios que puedan manipular idóneamente los equipos contra incendio.**

#### ***N. SHUT DE BASURAS***

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

El sistema de shut cuenta con aspersores, ubicados en la parte superior, en el medio y en la parte inferior del mismo, para actuar en caso de algún incendio que pueda presentarse en el cuarto de basuras o en el shut.

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

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

Cada torre cuenta con cuarto de basuras en el sótano de la misma, frente al punto fijo.

#### ***O. RED DE GAS***

El conjunto residencial cuenta con red de gas domiciliar aprobada y recibida por las Empresas públicas de Medellín. La red de los apartamentos se entrega con la salida para cocina y calentador. Las ventilaciones no se pueden tapar y por ningún motivo golpear la tubería. Se deben operar las válvulas con un uso adecuado, y cerrarlas cuando no se esté usando el servicio.

Si se va a ausentar de la vivienda por un periodo de tiempo relativamente largo, cerciórese de cerrar las válvulas del gas que se encuentran en la cocina.

#### ***P. CONTADORES***

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

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

#### ***Q. RED ELECTRICA GENERAL***

El tablero de breakers de cada apartamento se entrega marcado, especificando la distribución de los circuitos.

Nunca se debe reemplazar un breaker por otro que no corresponda al mismo amperaje del que se sustituye. Cuando se realice sustitución de los breakers debe tenerse cuidado puesto que el conductor tiene energía.

Cuando se tenga que realizar reparaciones a suiches, tomacorrientes o plafones se debe desconectar el circuito desde el tablero de breakers.

En caso de que se fuere a reformar las instalaciones eléctricas, éstas deberán ceñirse a las exigencias del reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE.

Las reparaciones en general deben ser efectuadas por personal idóneo, que conozca la red de distribución.

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

#### ***R. ASCENSORES***

Los ascensores fueron instalados por Estilo Ingeniería, en caso de fallas se debe llamar al proveedor para que efectúen el mantenimiento.

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

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

#### ***S. CUBIERTAS***

La cubierta es una losa de concreto impermeabilizada con un sistema de manto en Foil de Aluminio con alma central de polietileno y una superficie antirreflectiva. La losa cuenta con desagües de aguas lluvias conectados a la red del edificio.

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

**El acceso a las cubiertas debe ser controlado por la administración. Solamente el personal especializado y autorizado puede acceder para hacer algún tipo de reparación o instalación.**

Cualquier persona que acceda a las terrazas debe tener sumo cuidado con la impermeabilización, ya que cualquier daño en ésta puede generar humedades en los apartamentos del último piso de cada torre.

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

**Se debe tener en cuenta que los mantos asfálticos cuentan con una vida útil de aproximadamente 3 años. Se recomienda hacer mantenimiento, revisión de sellos y traslapes cada 12 meses para que el material cumpla con su vida útil, actividad que es responsabilidad de la administración. Esta actividad debe quedar documentada para solicitar las garantías antes que se cumpla la vida útil de los mantos. La reclamación para la atención postventa de mantos o humedades en los apartamentos del último piso deberá hacerse durante el primer año de la edificación. Pasado este período y mientras esté vigente la vida útil de la impermeabilización, será responsabilidad de la Administración de la copropiedad realizar la reclamación al proveedor, para lo cual la Constructora le ha entregado todas las cartas de garantías correspondientes. Al cumplir la vida útil el material debe remplazarse por mantos nuevos, lo cual hará parte de las labores de mantenimiento de la copropiedad y es responsabilidad de la Administración.**

#### **T. URBANISMO**

Se deberá efectuar una revisión periódica a los **cárcamos, cañuelas y sumideros**, para evitar obstrucciones.

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

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

A los **parqueaderos** no deben acceder camiones, volquetas o vehículos pesados ya que pueden afectar la estructura del mismo. La altura libre para los vehículos que ingresan al parqueadero es de 2.15 metros. Los habitantes y visitantes deberán evitar derramar sobre las vías productos disolventes o gasolina.

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

El **acceso** a la urbanización cuenta con puertas de apertura motorizada.

Las **zonas comunes** de la urbanización son la portería, oficina de administración, salón social, gimnasio, 2 jacuzzis, 2 turcos, solárium, minigolf, juegos infantiles, piscina de adultos y piscina de niños; las cuales deben ser utilizadas de una forma adecuada para una perfecta armonía de convivencia en comunidad.

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

En el nivel del sótano de parqueaderos se encuentran 3 bombas sumergibles, ubicadas en los pozos eyectores de las plataformas 2, 4 y 5 respectivamente. El equipo de bombeo sumergible se encarga de la evacuación de las aguas que ingresen a este lugar. **Debe realizarse una inspección diaria a los niveles de agua para verificar el correcto funcionamiento de los equipos y evitar así posibles inundaciones.**

El sistema de **citofonía** de la urbanización funciona por medio de la línea telefónica de cada apartamento, y es prestado por EPM con el servicio de citofonía virtual.

#### **U. REFORMAS**

No podrán techarse patios, terrazas ni ventanas sin autorización de la Asamblea de Copropietarios y autoridades competentes. En el evento que se autoricen, siempre deberá conservarse la armonía y estética en las fachadas.

Todas las reformas a fachadas de la copropiedad deberán estar autorizadas por la Asamblea de Copropietarios o a quien ellos deleguen, deberán conservarse las condiciones de las fachadas entregadas por la Constructora y asentadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

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

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

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

#### **V. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES**

Recomendamos que el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización, suministrado a la Administración, sea leído por cada propietario.

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

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

#### **W. LISTADO DE PROVEEDORES**

Griferías, porcelana sanitaria:	Mundoalianza	2765555
Cerámica:	Mundoalianza	2765555
Enchapes y piso punto fijo:	Alfa	2602800
Ventanería:	Alco	3783333
Cabinas de baño	Alco	3783333
Zócalos:	Espejos Talía	2110589
Ladrillo de fachada:	San Cristóbal	4270145
Mesones de cocina y baños:	MUES	2856940
Suiches y tomas eléctricos:	Ciles	2662362
Estufa y horno:	Haceb	4005252
Lavaderos en porcelana fría:	Firplak	2700100
Puerta de acceso	Fernández y CIA.	2664759 ext. 129
Alas, medios marcos, closets:	Madeflex	3003177701
Muebles de cocina:	HA Cocinas	2777574
Cielos falsos:	Drywall de Colombia	2882603-3780898
Estuco, pintura:	Productos Bronco	2880591
Lavada e Hidrófugo ladrillo de fachada:	Productos Bronco	2880591
Ascensores:	Estilo ingeniería	0513106077
Shut y tanques de reserva:	JBL	3228335
Equipo de bombeo:	Equipress	2818968



Red exterior y subestaciones de energía:	Gustavo Echeverri	3512897
Redes de gas:	Innovagas	3313161
Impermeabilización losa y muros de contención:	Productos Bronco	2880591
Equipos contra incendio:	Equigabinetes	4122591
Chapas:	Dyna y Cía. S.A.	4449191
Tubería PVC:	Construtubos	4448090
Acero de refuerzo:	GYJ	4444344
Cemento:	Argos	3557100
Películas protectoras para vidrios:	Antisolar Alemana	4480599

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

**De conformidad con la Ley 1480 de 2011, a partir de la fecha de la entrega del apartamento CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. garantiza por 10 años la estabilidad de la estructura, y por un año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura, como son: daños en cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, pisos y enchapes en baldosín, manijas y cierres de ventanas, llaves de ducha, lavamanos, lavadero, lavaplatos, griferías del sanitario, goteras de losas, fisuras de muros y losas.**

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

**Los arreglos serán solicitados por escrito en carta dirigida a la Sociedad indicando el nombre del propietario, la identificación del inmueble y la relación exacta de los daños para revisión. Cumplidos los anteriores requisitos, la Constructora responderá dentro de los siguientes 15 días hábiles y ordenará las respectivas revisiones, y de acuerdo con éstas, si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible.**

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

**Averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas o por falta de mantenimiento, no cuentan con ningún tipo de garantía.**

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