

Manual del Propietario

Éste manual le permitirá al propietario o usuario de un inmueble, conocer con mayor detalle las características de su vivienda, su conjunto, poner en práctica las recomendaciones dadas para que esté siempre en las mejores condiciones de funcionamiento, permitiéndole un mejor uso, y ejerciendo las garantías para sus distintos componentes.



ÍNDICE

- 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO**
 - 1.1. EDIFICIO COMUNAL
 - 1.2. CERRAMIENTO EXTERIOR CONJUNTO
 - 1.3. ZONAS VERDES
 - 1.4. TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA
 - 1.5. SERVICIOS PÚBLICOS
 - 1.6. LAS VIVIENDAS

- 2. ESPECIFICACIONES GENERALES UNIDADES DE VIVIENDA**
 - 2.1. ESPECIFICACIONES APARTAMENTOS SIN ACABADOS
 - 2.2. ESPECIFICACIONES APARTAMENTOS CON ACABADOS

- 3. SISTEMA CONSTRUCTIVO**
 - 3.1. CIMENTACION
 - 3.2. ESTRUCTURA
 - 3.3. MUROS INTERIORES NO ESTRUCTURALES
 - 3.4. FACHADAS
 - 3.5. CUBIERTA

- 4. INSTALACIONES INTERIORES**
 - 4.1. INSTALACIONES HIDRÁULICAS
 - 4.2. INSTALACIONES SANITARIAS
 - 4.3. INSTALACIÓN DE GAS
 - 4.4. INSTALACIONES ELÉCTRICAS
 - 4.5. INSTALACIONES ESPECIALES

- 5. CARPINTERÍA METÁLICA Y/O DE ALUMINIO**
- 6. RECOMENDACIONES GENERALES**
 - 6.1. RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD
 - 6.2. RECOMENDACIONES CONDENSACIÓN
 - 6.3. RECOMENDACIONES SOBRE FISURAS

- 7. GARANTIAS**
 - 7.1. ACABADOS
 - 7.2. FISURAS
 - 7.3. FILTRACIONES Y GOTERAS
 - 7.4. ESTRUCTURA

- 8. SERVICIO AL CLIENTE CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A**
 - 8.1. COMO INFORMAR UNA SOLICITUD PARA HACER EFECTIVA SU GARANTÍA
 - 8.2. RECOMENDACIONES PARA HACER EFECTIVA SU GARANTIA

- 9. COPROPIEDAD Y COMUNIDAD**
 - 9.1. PROPIEDAD HORIZONTAL
 - 9.2. NORMAS DE VECINDAD
 - 9.3. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL CONJUNTO

- 10. GLOSARIO**



¡BIENVENIDOS!

Bienvenido a su nuevo Hogar

Usted es ahora propietario(a) de una de las unidades de vivienda de nuestros conjuntos, con seguridad usted y su familia, vivirán allí muchos años felices.

Queremos proporcionarle la mayor información sobre las características del inmueble y en general del conjunto; aquí encontrará varios capítulos en los cuales le explicaremos las especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como las recomendaciones indispensables para el mantenimiento y uso de su propiedad, como los riesgos que se pueden derivar por no seguir con las instrucciones recomendadas; para garantizar que tanto su inmueble, como su conjunto estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo, usted asegura su inversión y la de los demás propietarios.

Le sugerimos que lea, conserve y comparta esta información con su núcleo familiar, es de gran importancia para todos.

¿QUIENES SOMOS?

Constructora Bolívar, es una compañía con más de 30 años de experiencia en el ramo de la construcción, promoción y ventas de conjuntos inmobiliarios, hace parte del grupo de empresas que conforman la Familia Bolívar y por lo tanto somos consecuentes con los principios y valores de este grupo empresarial.

El desarrollo de nuestro negocio está concebido como una actividad socialmente responsable con un sentido integral, por eso nuestro compromiso con la sociedad se hace evidente en acciones en el ámbito ético, económico, medioambiental, laboral, comercial y social.

Desde su creación hemos contribuido al desarrollo urbanístico y arquitectónico de la Ciudad.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra compañía y esperamos continuar contando con usted entre nuestros clientes y amigos.

Atentamente,

Carlos Arango Uribe
Constructora Bolívar S.A.

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO

El conjunto Residencial Gorrión, donde se encuentra ubicada su vivienda, está localizado al nor-occidente de la ciudad de Barranquilla-Atlántico en la Urbanización Alameda del Río, en la Carrera 41G N°113-125.

Su conjunto está compuesto por 680 apartamentos, en treinta y cuatro (34) edificios de cinco (5) pisos de altura.

Cuenta con 204 estacionamientos comunales, 136 estacionamientos comunales para residentes y 68 estacionamientos comunales para visitantes que incluyen 7 estacionamientos para personas con movilidad reducida, todos son descubiertos. Adicionalmente cuenta con 17 cupos de estacionamientos comunales descubiertos para motocicletas y 41 cupos para bicicletas.

1.1 EDIFICIOS COMUNALES

Son espacios para todos los propietarios donde encontrará, portería, oficina para la administración del conjunto, y salón social.

Su conjunto cuenta con cinco edificaciones comunales distribuidas así:

a. Edificio de Recepción:

- **Portería:** Dotada con un mesón en granito blanco jaspe y casilleros en madecor, para la correspondencia de los propietarios.
- **Recepción:** Sin dotación.
- **Oficina de administración:** Dotada con un puesto de trabajo.
- **Baños y cocineta para empleados.**
- **Dos espacios disponibles:** Con puntos hidrosanitarios para la instalación de baños.

b. Edificio Salón Social:

- **Salón Social:** Sin dotación
- **Batería de Baños.**
- **Cocineta.**

c. Kiosko:

- **Kiosko infantil:** Sin dotación.
- **Baño.**
- **Cocineta.**
- **Depósito.**

d. Cuartos de basuras:

- **Dos (2) Cuartos de acopio de basuras:** Sin dotación.

e. Áreas libres descubiertas:

- **Espacios para Juegos Infantiles:** 2 Módulos de juegos.
- **Dos (2) espacios para bicicleteros.**

Tenga en cuenta que en razón al comportamiento del mercado los equipos anteriormente mencionados serán los básicos encontrados en el mercado en el momento de la entrega.



1.2 CERRAMIENTO EXTERIOR CONJUNTO

Son los elementos que delimitan el área privada del conjunto tales como rejas, mallas, zócalos, etc.

Su conjunto, tiene un cerramiento elaborado en reja metálica que bordea todo el predio, a una altura de 1.80 m.

1.3 ZONAS VERDES

Son las áreas libres y empedradas de uso comunal destinadas para la recreación y ornamentación del conjunto.

Las zonas que se entregan son empedradas y con senderos en concreto, adicionalmente se entregan espacios dotados con dos módulos de juegos para niños y dos espacios para ciclistas con cupo para 41 bicicletas.

1.4 TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA

Son estructuras de concreto construidas para almacenar agua potable y distribuirlas en todo el conjunto con presiones adecuadas en cada unidad de vivienda.

El conjunto contempla un (1) tanque de almacenamiento destinado para el suministro de agua potable, con capacidad para 425 m³, este está dividido internamente en dos (2) para facilidad del mantenimiento.

1.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

- a. **Energía Eléctrica:** Las redes generales eléctricas han sido diseñadas de acuerdo a la normatividad vigente y construidas de acuerdo a los planos y materiales aprobados por Electricaribe; según lo dispuesto por esta entidad, cada propietario debe cancelar el valor correspondiente a la puesta en marcha de la conexión. Este cargo será realizado una sola vez y se verá reflejado en la segunda factura que reciba el cliente.
- b. **Acueducto y alcantarillado:** Las redes generales del conjunto han sido diseñadas por una firma especializada y construidas en tubería de PVC de acuerdo a estos diseños.
- c. **Redes generales de comunicaciones:** Las redes de comunicaciones fueron diseñadas y construidas de acuerdo a la normatividad vigente, garantizando que varios operadores puedan prestar su servicio en el conjunto residencial.
- d. **Recolección de basuras:** El Conjunto cuenta con el servicio de recolección de basuras prestado por la empresa **AAA**.
- e. **Gas Natural:** El conjunto cuenta con el servicio de gas natural, el cual lo presta la empresa **Gases del Caribe S.A. E.S.P.** El conjunto cuenta con el servicio de gas natural, el cual lo presta la empresa **Gases del Caribe S.A. E.S.P.** Cada propietario debe solicitar la conexión del servicio para su apartamento y cancelar el valor correspondiente a la puesta en marcha de la conexión. Este cargo se verá reflejado posteriormente en la factura que reciba el cliente.

1.6 LAS VIVIENDAS

Son las unidades de uso privado que constituyen el conjunto.

En este conjunto cuenta con 2 tipos de edificios en las cuales se presentan los siguientes tipos de viviendas:



EDIFICIOS 5 PISOS - APARTAMENTO TIPO DE 42 M2

Torres de 20 apartamentos: Son cuatro (4) unidades de apartamentos por piso y cinco (5) pisos, cuyos accesos se encuentran en el primer nivel de cada torre, y cuentan con:

- Una (1) escalera abierta, dotada con pasamanos y/o barandales de seguridad de acuerdo a la norma vigente.
- Cinco (5) Nichos por piso hasta el 4to. piso y uno (1) hasta el 5to. piso., los cuales alojan redes de control de incendios, redes de comunicaciones, redes hidráulicas de suministro y redes de suministro de gas.
- Medidores eléctricos dentro gabinetes localizados en patio de las torres en primer piso.
- Medidores de gas localizados en patio de las torres en primer piso.
- Medidores de agua localizados en los nichos del punto fijo en cada piso.
- Cajilla comunicaciones en cada piso en los nichos del punto fijo.
- Al nivel de accesos la circulación cuenta con acabados para pisos en tableta tipo gres, para paredes y techos en Graniplast.

Apartamentos de 41.50 m2 (A - A1 – A2)

Se encuentran localizados en los interiores del 1 al 9, pisos 1 al 5. Cuentan con 2 habitaciones, estudio, sala-comedor, cocina, zona de labores, un baño y espacio descubierto para posibilitar la instalación de un equipo para aire acondicionado.

EDIFICIO 5 PISOS – APARTAMENTO TIPO 43,5 M2

Torres de 20 apartamentos: Son cuatro (4) unidades de apartamentos por piso y cinco (5) pisos, cuyos accesos se encuentran en el primer nivel de cada torre, las cuales cuentan con:

- Una (1) escalera abierta, dotada con pasamanos y/o barandales de seguridad de acuerdo a la norma vigente.
- Tres (3) Nichos por piso los cuales alojan redes de control de incendios, redes de comunicaciones, redes hidráulicas de suministro y redes de suministro de gas.
- Medidores eléctricos dentro gabinetes localizados en patio de las torres en primer piso.
- Medidores de gas localizados en patio de las torres en primer piso.
- Medidores de agua localizados en los nichos del punto fijo en cada piso.
- Cajilla comunicaciones en cada piso en los nichos del punto fijo.
- Al nivel de accesos la circulación cuenta con acabados para pisos en tableta tipo gres, para paredes y techos en Graniplast.

Apartamentos de 43.50 m2 (B - B1 – B2)

Se encuentran localizados en los interiores del 10 al 34, pisos 1 al 5. Cuentan con 2 habitaciones, estudio, sala-comedor, cocina, zona de labores, un baño y espacio descubierto para posibilitar la instalación de un equipo para aire acondicionado.



Apartamentos de 42 m2 (C - C1 – C2)

Se encuentran localizados en los interiores del 10 al 34, piso 1. Cuentan con 2 habitaciones, estudio, sala-comedor, cocina, zona de labores, un baño y espacio descubierto para posibilitar la instalación de un equipo para aire acondicionado.

Apartamentos de 42 m2 (D - D1 – D2) para personas con movilidad reducida

Se encuentran localizados en los interiores 31, 32, 33 y 34 piso 1. Cuentan con 2 habitaciones, espacio para closet, sala-comedor, cocina, zona de labores, un baño y espacio descubierto para posibilitar la instalación de un equipo para aire acondicionado.

2 ESPECIFICACIONES GENERALES UNIDADES DE VIVIENDA

2.1. ESPECIFICACIONES APARTAMENTOS SIN ACABADOS

ACABADOS DE MUROS:

- MUROS INTERIORES: Muros en concreto a la vista sin asear. Los muros que dan hacia la fachada en sala-comedor, estudio y alcoba 2, son en mampostería a la vista sin asear.
- BAÑO SOCIAL: Muros en concreto a la vista sin asear. En ducha: con enchape en cerámica blanca hasta aproximadamente H=1,80m. Otros muros en mampostería a la vista sin asear.

ACABADOS DE PISOS:

- SALA - COMEDOR, ALCOBAS, ESTUDIO, COCINA, ÁREA DE LABORES Y CIRCULACIONES: Placa en concreto.
- BAÑO: Piso cerámico.

ACABADOS DE CIELORRASOS:

- Para apartamentos de piso 1 a piso 4:
SALA - COMEDOR, ALCOBAS, ESTUDIO Y CIRCULACIONES: Placa en concreto.
BAÑO, COCINA Y ÁREA DE LABORES: Placa en concreto y tubería descolgada con cielorraso en dry wall resistente a la humedad.
- Para apartamentos de piso 5:
TODOS LOS ESPACIOS: Teja en fibrocemento a la vista sobre estructura metálica.

CARPINTERÍA:

- PUERTA DE ACCESO: Puerta y marco en lámina pintada con montante en vidrio. Para los aptos. 101 y 104 de las torres 10 a la 34, Puerta y marco en lámina pintada sin montante.
- PUERTAS DE COMUNICACIÓN: Únicamente en baño, puerta entamborada en triplex sin pintar, con marco de madera de 8 cm y cerradura.
- VENTANERÍA: En aluminio y vidrio transparente color natural.

COCINA Y ÁREAS DE LABORES:

- MESÓN: Mesón en acero inoxidable sin estufa con poceta para lavaplatos y salpicadero incorporados, apoyado sobre plaquetas en concreto.
- LAVADERO: Lavadero prefabricado en concreto apoyado sobre plaquetas de concreto.
- GRIFERÍA: Grifería lavaplatos sencilla de cuello alto. Para lavadero, llave tipo jardín. Para lavadora, punto de agua fría con tapón.
- INSTALACIÓN HIDROSANITARIA: Suministro y desagüe para lavaplatos, lavadora y lavadero.



- e. INSTALACIÓN DE GAS: Punto de gas para estufa.

BAÑO:

- a. APARATOS: Lavamanos con pedestal y sanitario color blanco.
- b. GRIFERÍA: grifería sencilla para lavamanos y ducha.
- c. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS: Suministro y desagüe de agua fría para lavamanos, ducha y sanitario.

2.2. ESPECIFICACIONES APARTAMENTOS CON ACABADOS

ACABADOS DE MUROS:

- a. MUROS INTERIORES: Muros estucados. Los muros que dan hacia la fachada en sala-comedor, estudio y alcoba 2, son en mampostería a la vista sin asear.
- b. BAÑO SOCIAL: Muros estucados. En ducha: con enchape en cerámica blanca hasta H=1,80m. Otros muros en mampostería a la vista sin asear.

ACABADOS DE PISOS:

TODOS LOS ESPACIOS: Piso cerámico con guarda escoba en el mismo material h=8cm.

ACABADOS DE CIELORRASOS:

- a. Para apartamentos de piso 1 a piso 4:
COCINA Y ÁREA DE LABORES: Carraplast blanco bajo placa.
SALA - COMEDOR, ALCOBAS, ESTUDIO Y CIRCULACIONES: Carraplast blanco bajo placa.
BAÑO: Carraplast blanco bajo placa y tubería descolgada con cielorraso en dry-wall.
- b. Para apartamentos de piso 5:
TODOS LOS ESPACIOS: Teja en fibrocemento pintada.

CARPINTERÍA:

- a. PUERTA DE ACCESO: Puerta y marco en lámina pintada con montante en vidrio.
- b. PUERTAS DE COMUNICACIÓN: Puertas entamboradas en triplex sin pintar, con marco de madera de 8 cm y cerradura, en alcoba principal y alcoba 2.
- c. VENTANERÍA: En aluminio y vidrio transparente color natural.

COCINA Y ÁREAS DE LABORES:

- a. MESÓN: Mesón en acero inoxidable sin estufa con poceta para lavaplatos y salpicadero incorporados, apoyado sobre plaquetas en concreto.
- b. LAVADERO: Lavadero prefabricado en concreto apoyado sobre plaquetas de concreto.
- c. GRIFERÍA: Grifería lavaplatos sencilla de cuello alto. Para lavadero, llave tipo jardín. Para lavadora, punto de agua fría con tapón.
- d. INSTALACIÓN HIDROSANITARIA: Suministro y desagüe para lavaplatos, lavadora y lavadero.
- e. INSTALACIÓN DE GAS: Punto de gas para estufa.

BAÑO:

- a. APARATOS: Lavamanos con pedestal y sanitario color blanco.
- b. GRIFERÍA: grifería sencilla para lavamanos y ducha.
- c. ESPEJO: de 0,70 x 1,00 pegado a muro.
- d. Kit de incrustaciones de tres (3) piezas (toallero, porta rollo y jabonera) cerámico color blanco.
- e. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS: Suministro y desagüe de agua fría para lavamanos, ducha y sanitario.

3 SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema mediante el cual ha sido construida una edificación.

3.1 CIMENTACION

Los cimientos de su Unidad de vivienda son los apoyos de la edificación sobre el terreno.

EDIFICIOS DE 5 PISOS:

Los cimientos están compuestos por placa maciza y vigas descolgadas. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

- ✓ **Recomendaciones de Uso:** No altere parcial, ni totalmente ninguno de estos elementos.
- ✓ **Riesgos:** La modificación de cualquiera de los elementos que forman parte de la cimentación del edificio ocasionara serios problemas en la estabilidad estructural del mismo.

EDIFICACIONES COMUNALES:

Los edificios comunales de su conjunto residencial tienen las siguientes características:

Edificio Recepción:

Los cimientos están compuestos por zapatas con vigas de amarre. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

Edificio Salón Social:

Los cimientos están compuestos por zapatas con vigas de amarre. Debajo de esta edificación se ubica el tanque de reserva de agua potable que estructuralmente está compuesto losa maciza de fondo y muros en concreto. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

Kiosko:

Los cimientos están compuestos por zapatas con vigas de amarre. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

Cuartos de Basuras:

Los cimientos están compuestos por zapatas con vigas de amarre. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

- ✓ **Recomendaciones de Uso:** No altere parcial, ni totalmente ninguno de estos elementos.
- ✓ **Riesgos:** La modificación de cualquiera de los elementos que forman parte de la cimentación de estos edificios podría ocasionar serios problemas en la estabilidad estructural de cada uno.

3.2 ESTRUCTURA

La estructura de una edificación, está compuesta por todos los muros, placas y columnas que en conjunto transmiten las todas cargas hacia la cimentación.

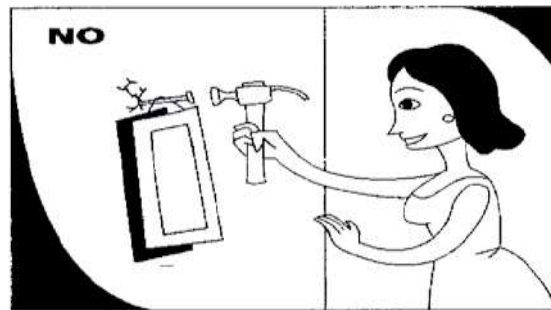


EDIFICIOS DE 5 PISOS:

Las edificaciones de vivienda cuentan con un sistema estructural de Muros portantes en concreto reforzado. Todos los muros en concreto, la placa y las vigas descolgadas forman parte del sistema de resistencia sísmica de la estructura, **por lo cual, bajo ninguna circunstancia deben ser modificados, alterados o intervenidos.**

Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

- ✓ **Exigencias de Uso:** Debido a que todos los muros que se encuentran dentro de su vivienda son parte de la estructura del edificio, no deben ser modificados parcial o totalmente; esto quiere decir que no se deben hacer aberturas o regatas y no deben ser, por ningún motivo, derribados.
- ✓ **Riesgos:** La modificación o alteración total o parcial de cualquiera de los muros, acarreará serios problemas en la estabilidad estructural del edificio y podría generar el colapso de toda la estructura poniendo así en riesgo su vida y la de todos sus vecinos.



EDIFICACIONES COMUNALES:

Los edificios comunales de su conjunto residencial tienen las siguientes características:

Edificio Recepción:

Sistema aporticado.

Edificio Salón Social:

Sistema aporticado.

Kiosko:

Sistema aporticado.

Cuartos de Basuras:

Sistema aporticado.

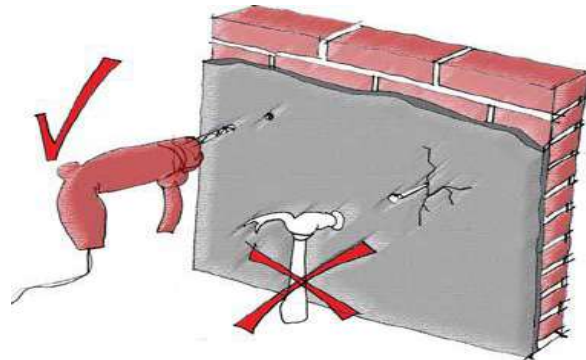
- ✓ **Recomendaciones de Uso:** No altere parcial, ni totalmente ninguno de estos elementos.
- ✓ **Riesgos:** La modificación de cualquiera de los elementos que forman parte de la estructura de estas edificaciones podría ocasionar serios problemas en la estabilidad de cada uno.



3.3 MUROS INTERIORES NO ESTRUCTURALES

Algunos de los muros de su vivienda son en mampostería y aunque no forman parte del sistema de resistencia sísmica de la edificación, están diseñados y construidos para que no colapsen en caso de un sismo.

- ✓ **Recomendaciones de uso:** No realice modificaciones parciales ni totales a estos muros. Al instalar cuadros decorativos recomendamos la utilización de taladro y chazo plástico para la fijación de los mismos. No se recomienda la utilización de puntilla clavada con martillo, pues un mal golpe puede producir fisuras en los muros.



- ✓ **Riesgos:** Realizar modificaciones en estos muros puede ocasionar que estos colapsen en un evento sísmico, generando riesgos en su integridad física y la de sus familiares.

3.4 FACHADAS

La fachada está compuesta por los muros, ventanas, placas, rejillas de ventilación y barandas que están entre su vivienda y las zonas comunes y tienen las siguientes especificaciones:

- Muros: Concreto con acabado exterior en Graniplast y muros en mampostería estructural a la vista en ladrillo de arcilla.
- Ventanas: En aluminio anodizado color natural con vidrio transparente color natural.
- Placas: En concreto, enchapadas cuando es muro en ladrillo y pintadas con Graniplast cuando el muro es en concreto.

- ✓ **Recomendaciones de uso:** No se recomienda hacer ningún tipo de modificación a los elementos que componen la fachada de su edificación. La mampostería de fachada, aunque es un elemento no estructural, no debe ser modificada ni alterada pues se podría ver afectada su estabilidad, poniendo en riesgo su integridad física y la de sus vecinos.
Para evitar humedades derivadas de la condensación, no obstruya ni tapone las rejillas de ventilación instaladas en las fachadas de su vivienda y abra las ventanas a diario.





- ✓ **Riesgos:** La manipulación indiscriminada de los elementos que componen la fachada de su vivienda puede acarrear multas por parte de la administración del conjunto, daños físicos y materiales a sus vecinos y deterioro del conjunto en general.

3.5 CUBIERTA

La cubierta es el techo del edificio, está construida con las siguientes características:

Cubierta liviana en teja de fibrocemento sobre soportes metálicos.

- ✓ **Recomendaciones de uso:** Solo puede acceder a las cubiertas de los edificios y/o casas, personal calificado y autorizado para este fin.
Al momento de instalar antenas de televisión, tener cuidado de NO afectar la cubierta. Bajo NINGUNA CIRCUNSTANCIA transite sobre la cubierta.

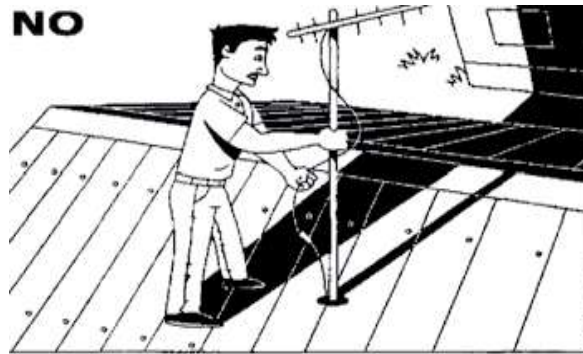


La cubierta es una zona común donde NO se puede disponer la ubicación de elementos que dañen la estética del conjunto (antenas de televisión, radio, teléfonos, cables, entre otros).

- ✓ **Riesgos:** La manipulación indiscriminada de los elementos que componen la cubierta de su vivienda puede acarrear multas por parte de la administración, daños físicos y materiales a sus vecinos y deterioro del conjunto en general.



NO



4 INSTALACIONES INTERIORES

4.1 INSTALACIONES HIDRÁULICAS

Las instalaciones hidráulicas de su vivienda están comprendidas por toda la tubería y sus accesorios, el medidor y el registro de control que conducen el agua desde las redes generales del conjunto hasta su inmueble. Estos elementos tienen las siguientes características:

- a. Tubería y accesorios: en P.V.C. Para el agua fría.
 - b. Medidor: sencillo homologado por la AAA.
 - c. Registro: este elemento tiene como finalidad cortar el suministro de agua a su vivienda.
- ✓ **Recomendaciones de Uso:** No realice modificaciones a las instalaciones hidráulicas que se entregan con su vivienda.
En caso de que necesite hacer algún tipo de reparación, revisión o mantenimiento a estas redes contrate personal capacitado para este fin.
Para efectuar reparaciones hidráulicas, debe cerrar el registro principal ubicado en la cajilla del medidor. Si se presenta una fuga en las instalaciones internas ciérrelo inmediatamente.
Se recomienda que, en ausencia prolongada de los propietarios, se cierre el registro principal como medida de prevención.
No se recomienda la instalación de tubería para agua caliente, ya que pondría en peligro la estabilidad de los muros.



- ✓ **Riesgos:** Alterar los medidores o registros suministrados e instalados en su vivienda puede acarrear multas por parte de la AAA o inclusive la suspensión del servicio.
Hacer derivaciones o instalaciones diferentes a las previstas en los diseños iniciales pueden producir pérdida de la presión, disminución del caudal y generar filtraciones que afecten su vivienda o la de sus vecinos.

4.2 INSTALACIONES SANITARIAS

Las instalaciones sanitarias de su vivienda están comprendidas por toda la tubería y sus accesorios que conducen el agua residual desde su vivienda hacia las redes generales del conjunto. En su vivienda se ha instalado tubería PVCS.

- ✓ **Recomendaciones de Uso:** No realice modificaciones a las instalaciones sanitarias que se entregan con su vivienda
A causa de la acumulación de cabellos y residuos en los desagües, se producen taponamientos o retardo en el vaciado del agua, por lo cual el sifón se debe limpiar con cierta frecuencia.



No aplique ningún tipo de pegante o sellante en caso de tener que desenroscar la grifería.
Los productos para destapar cañerías, que se encuentran en el mercado contienen soda cáustica que destruye las tuberías de PVC. ¡NO LOS USE!
En caso de que necesite hacer algún tipo de reparación, revisión o mantenimiento a estas redes contrate personas capacitadas para este fin.

- No bote elementos como algodón, toallas higiénicas, papeles desechables o restos de comida en los sanitarios o lavaplatos.



- ✓ **Riesgos:** Hacer derivaciones o instalaciones diferentes a las previstas en los diseños iniciales pueden producir pérdida de la presión y disminución del caudal y generar filtraciones que afecten su vivienda o la de sus vecinos.
No realice regatas en los muros para introducir tuberías adicionales a las entregadas por la Constructora, que ponen en riesgo la estabilidad estructural de su inmueble y de todo el edificio.

4.3 INSTALACIÓN DE GAS

Estas instalaciones están comprendidas por toda la tubería y sus accesorios, el medidor y el registro de control que conducen el gas desde las redes generales del conjunto hasta su inmueble. Estos elementos tienen las siguientes características:

- a. Tubería y accesorios: en tubería PE AL PE de ½"
- b. Medidor: este elemento fue suministrado e instalado por la empresa Gases del Caribe.
- c. Registro: este elemento tiene como finalidad cortar el suministro de gas a su vivienda.

- ✓ **Recomendaciones de Uso:** No realice modificaciones a las instalaciones de gas que se entregan con su vivienda

En caso de que necesite hacer algún tipo de reparación, revisión o mantenimiento a estas redes comuníquese con la empresa GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P. y solicite personal capacitado para este fin.

La Constructora aclara que no se puede instalar calentador de agua a Gas.

Si percibe olor a gas: Tenga en cuenta: Corte el paso de gas, Abra ventanas y puertas, No encienda ni apague luces y no encienda fósforos, Investigue la causa del escape y llame al servicio técnico si es necesario.





- ✓ **Riesgos:** Alterar las redes de suministro de gas instalados en su vivienda puede acarrear multas por parte de Gases del Caribe o inclusive, la suspensión del servicio.
Hacer derivaciones, instalaciones o mantenimientos por parte de personal no autorizado por la empresa Gases del Caribe puede acarrear serios riesgos para la salud de los habitantes de su vivienda y del conjunto.
En caso de instalarse el calentador a gas por parte del propietario CONSTRUCTORA BOLIVAR no asume ninguna responsabilidad.

4.4 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Estas instalaciones están comprendidas por el medidor, la tubería y sus accesorios, el cableado, el tablero de circuitos, los toma corriente, los interruptores y dispositivos para el alumbrado en su vivienda. Las instalaciones se entregan cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley y cuentan con un certificado de Inspección RETIE que garantiza la seguridad de las instalaciones eléctricas.

Estos elementos tienen las siguientes características:

- a. Medidor: este elemento fue aprobado por Electricaribe. Cumple con todos los estándares y normatividad vigente.
- b. Tubería y accesorios: PVC Conduit de 1/2", excepto donde se especifique lo contrario
- c. Cableado: Acometidas en Aluminio calibres 6 AWG para cada una de las fases, 6 AWG para neutro y 8 AWG para la continuidad de la tierra.
- d. Tablero de circuitos: se ha instalado un tablero localizado en el acceso en el caso de los apartamentos dotado con cuatro (4) automáticos de veinte (20) amperios para la protección de las redes eléctricas al interior de su apartamento. Una (1) reserva para automático bifásico (2x20A) que puede controlar el circuito de suministro de aire acondicionado que usted puede instalar en la alcoba principal de su vivienda. Para los apartamentos con acabados una (1) reserva adicional para automático bifásico (2x20A) que puede controlar el circuito de suministro de aire acondicionado que usted puede instalar en la zona social. Cada uno de los circuitos está diseñado para una carga máxima de 1500 W (estas reservas deben instalarse según especificación del equipo de aire acondicionado seleccionado).
- e. Toma corrientes: son los elementos que se suministran corriente a los electrodomésticos de su vivienda. Se han instalado toma corrientes de tres polos (Fase-Neutro y Tierra). Estos elementos cuentan con certificado de producto avalado por el Retie.
- f. Interruptores: son todos los elementos que controlan el encendido y apagado del alumbrado de su vivienda
- g. El sistema de distribución de corriente de su vivienda es de 208-120V. 60 ciclos.
- h. Será de Responsabilidad exclusiva del propietario el pago por "Cargo de Conexión" que liquide la empresa de energía eléctrica, según lo establecido en el artículo 90 de la ley 142 de 1994 y a la reglamentación de esta norma, en el artículo 21 de la resolución CREG 108 de 1997.



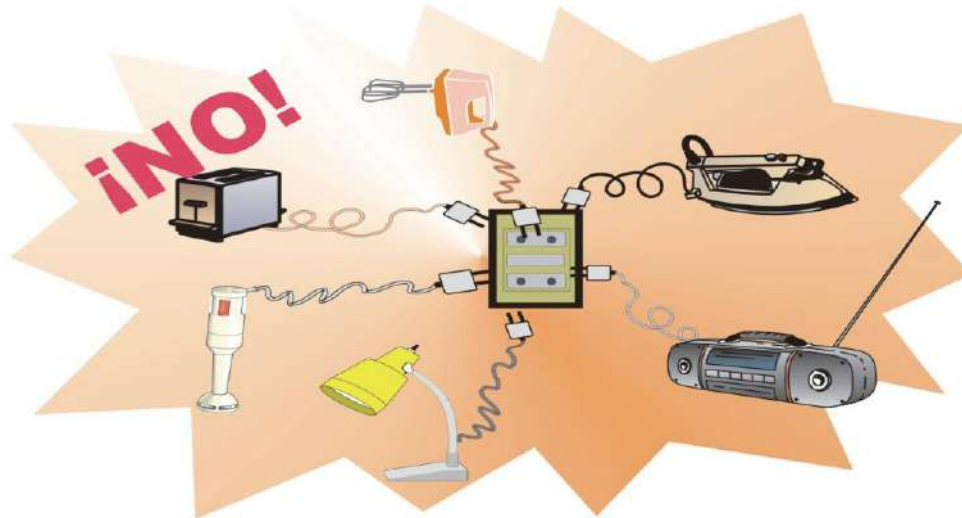
- ✓ **Recomendaciones:** No sobrecargue los tomacorrientes instalando objetos como multitomas u objetos similares.

En caso de un incendio corte el suministro de energía eléctrica desde las protecciones ubicadas en el tablero general de distribución localizado en el acceso de su vivienda.

Llame siempre a un técnico especializado para hacer cualquier tipo de reparación, mantenimiento o instalación de las redes eléctricas de su vivienda.

Cuando se vaya a efectuar cualquier tipo de reparación y se requiera suspender la energía, los interruptores automáticos se pueden apagar manualmente.

Tenga en cuenta que el producto que se le está entregando está diseñado para el uso habitacional. Cualquier conexión de equipos especiales con propósitos comerciales o industriales puede alterar el buen funcionamiento de la instalación eléctrica y Constructora Bolívar S.A. no se hará responsable por los daños que estas presenten.



- ✓ **Riesgos:** La sobrecarga de las instalaciones eléctricas de su casa puede ocasionar cortos circuitos e incendios, para esto, no conecte demasiados electrodomésticos a la vez.

4.5 INSTALACIONES ESPECIALES

- a. **Comunicaciones:** Las redes de comunicaciones generales vienen distribuidas por cajas de paso internas al conjunto, las cuales están a disposición para el ingreso de los diferentes operadores de red. De estas redes generales se realiza la distribución a cada una de las torres a través de una caja de paso que se ubica sobre el andén, frente al acceso principal de primer piso. Desde ahí se ha dejado prevista la infraestructura hasta cada uno de los apartamentos, por la cual los diferentes



operadores podrán ingresar para prestar el servicio a cada una de las viviendas. Cada usuario debe contratar el servicio con el operador que escoja. El operador debe instalar las redes de comunicación.
*Nota: El operador de servicios de comunicaciones debe ser contactado por la co-propiedad.

- ✓ **Recomendaciones:** Para realizar estas instalaciones solicite la colaboración, siempre de un técnico especializado.
- ✓ **Riesgos:** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A no se responsabiliza por las instalaciones realizadas por el propietario diferente a las previstas en los diseños iniciales.

b. Antenas y redes de televisión:

Los apartamentos no cuentan con un sistema de antena comunal de televisión, para recepción de las cadenas nacionales.

Para instalaciones de operadores de cable, cada operador debe instalar su cable y antena, Utilizando la ductería definida para este fin, no puede cablear sobre fachada ni sobre muros interiores de los puntos fijos (corredores, vacíos y escaleras).

- ✓ **Recomendaciones:** para realizar estas instalaciones solicite siempre a un técnico especializado.
- ✓ **Riesgos:** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A no se responsabiliza por las instalaciones realizadas por el propietario diferente a las previstas en los diseños iniciales.

c. Telefonía:

Para instalaciones de operadores de telefonía, cada operador debe instalar su cableado, utilizando la ductería definida para este fin, no puede cablear sobre fachada ni sobre muros interiores de los puntos fijos (corredores, vacíos y escaleras).

- ✓ **Recomendaciones:** para realizar estas instalaciones solicite siempre a un técnico especializado.
- ✓ **Riesgos:** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A no se responsabiliza por las instalaciones realizadas por el propietario diferente a las previstas en los diseños iniciales.

d. Aire Acondicionado:

Los apartamentos sin acabados cuentan con la posibilidad de instalar un (1) sistema de Aire Acondicionado tipo Mini-Split (máximo 12.000 BTU) bifásico, el sistema debe componerse de una unidad condensadora (exterior) y una unidad manejadora/enfriadora (interior) en la Alcoba Principal. Se entrega el punto eléctrico con caja y tapa-ciega sin cablear. No se entregan aparatos, ni tubería para refrigerante.

Los apartamentos con acabados cuentan con la posibilidad de instalar dos (2) sistemas de Aire Acondicionado tipo Mini-Split (máximo 12.000 BTU cada uno) bifásico, cada sistema debe componerse de una unidad condensadora (exterior) y una unidad manejadora/enfriadora (interior) en la alcoba principal y en la zona social. Se entregan los dos puntos eléctricos con caja y tapa-ciega sin cablear. No se entregan aparatos, ni tubería para refrigerante.

- **Unidad Condensadora (exterior):** Estas se deben instalar en el espacio técnico destinado para este uso, espacio con una salida eléctrica y una perforación destinada a permitir la instalación de sistema.
- **Unidad Manejadora/enfriadora (interior):** Estas se puede instalar en la alcoba principal para el caso



de los apartamentos sin acabados, y en la alcoba principal y la zona social, para el caso de los apartamentos con acabados. La instalación debe ser sobre el muro que cuenta con la salida eléctrica (tapa ciega) altura 2.00m del piso y acceso a la red de desagüe el cual debe utilizar para desaguar la condensación proveniente de la unidad interna (manejadora/enfriadora).

Estas salidas eléctricas para Aire Acondicionado se deben conectar a las reservas previstas en el tablero eléctrico del apartamento. La carga prevista para cada una de las unidades de aire acondicionado es de 1500 W máximo (estas reservas deben instalarse según especificación del aire acondicionado a instalar). Para los apartamentos sin acabados hay una (1) reserva y para los apartamentos con acabados hay dos (2) reservas.

- ✓ **Recomendaciones:** para realizar la instalación del cableado solicite siempre un técnico especializado.
- ✓ **Riesgos:** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A no se responsabiliza por las instalaciones realizadas por el propietario diferente a las previstas en los diseños iniciales.



DIRECTRICES DE INSTALACIÓN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO EN LOS APARTAMENTOS

INSTALACIÓN CONDENSADORAS EN ESPACIOS TÉCNICOS (ALCOBA PRINCIPAL Y ZONA SOCIAL*):

- Las condensadoras deben quedar instaladas en el piso del espacio técnico, al exterior de su apartamento. (Ver imagen).
- Se deben utilizar los pases o perforaciones en muros estructurales que se dejaron por parte de la constructora, no pueden ser perforados más de los entregados, pues esto podría llegar a debilitar la estructura de toda la edificación.
- En los pases exteriores se deben introducir las 2 tuberías de cobre y un cable de control eléctrico que van a la unidad interna (manejadora-enfriadora) desde las condensadoras (exterior). (Ver imagen).

TENGA EN CUENTA:

1. Se debe instalar máximo una unidad condensadora al exterior por espacio técnico.
2. Debe seleccionar un sistema mini-split monofásico o bifásico de máximo 12.000 BTU.

*Nota: El sistema de aire acondicionado adicional en la zona social, únicamente aplica para los apartamentos con acabados de las torres 1 a 9.

INSTALACIÓN UNIDADES INTERNAS (ALCOBA PRINCIPAL Y ZONA SOCIAL*):

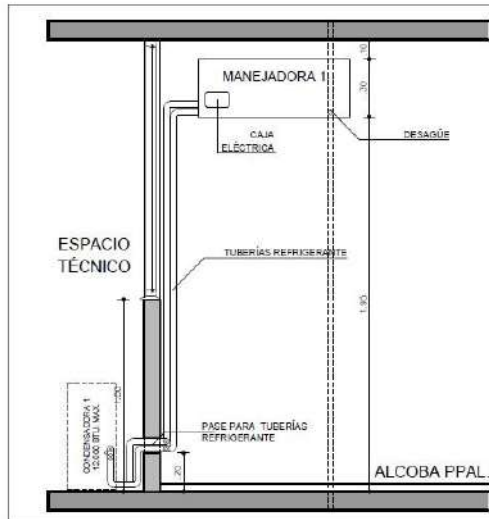
- Al interior de su apartamento, usted cuenta con pases estructurales localizados en los muros, los cuales están destinados a llevar las redes de cobre desde y hacia las unidades condensadoras ubicadas en las áreas de espacios técnicos (ver imagen).
- Además, cuenta con acceso a los puntos de desagüe los cuales debe utilizar para evacuar la condensación proveniente de las unidades internas (manejadoras/enfriadoras).
- Para la instalación de las unidades internas (manejadoras/enfriadoras), se dispone de cajas con tapas ciegas para suplir los requerimientos eléctricos que esta pueda tener.
- La posición y la altura de las unidades internas (manejadoras/enfriadoras), se establece de acuerdo a los requerimientos específicos de las mismas (manual de instalación según el proveedor).

TENGA EN CUENTA

1. Se debe instalar como máximo una (1) unidad condensadora al exterior por espacio técnico.
2. Se debe instalar un sistema Mini-split, por cada espacio ya sea en la habitación principal ó en la zona social. Nunca excederse de dos (2) sistemas por apartamento.
3. Se recomienda seleccionar un sistema Mini-Split bifásico. El sistema eléctrico de su apartamento no está diseñado para utilizar sistemas trifásicos.
4. No se puede modificar los pases entregados.
5. Los gastos de instalación corren por cuenta del propietario.
6. La instalación de más de dos (2) sistemas de Mini-Split invalida las garantías ofrecidas.
7. El propietario debe alambra desde la tapa ciega a tablero eléctrico e instalar protección termomagnética (breaker), de acuerdo al requerimiento del proveedor de aire acondicionado.
8. Cada proveedor de mini Split (marca) tiene las especificaciones y exigencias correspondientes para la instalación de los equipos.

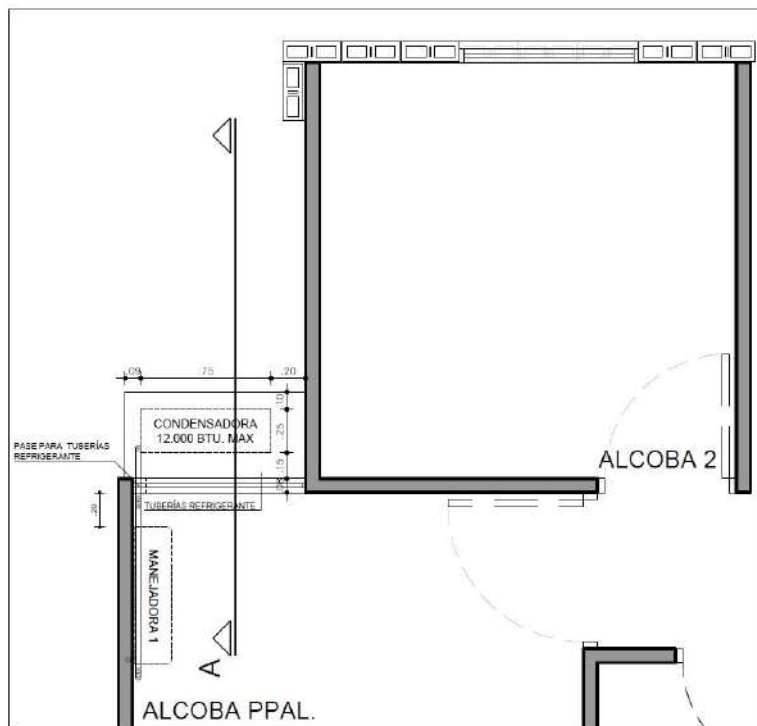
*Nota: El sistema de aire acondicionado adicional en la zona social, únicamente aplica para los apartamentos con acabados de las torres 1 a 9.





INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO APTOS. 42 Y 43,5 M2
ALCOBA PRINCIPAL - APTOS. 01 Y 03

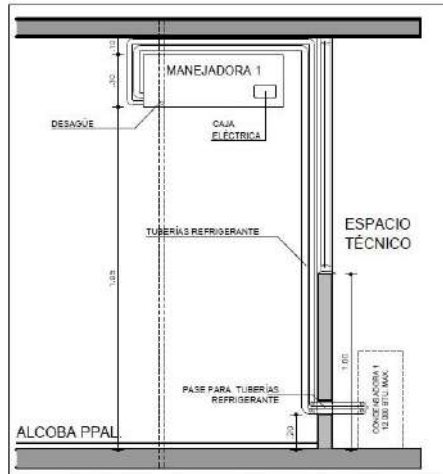
CORTE A



INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO APTOS. 42 Y 43,5 M2
ALCOBA PRINCIPAL - APTOS. 02 Y 04

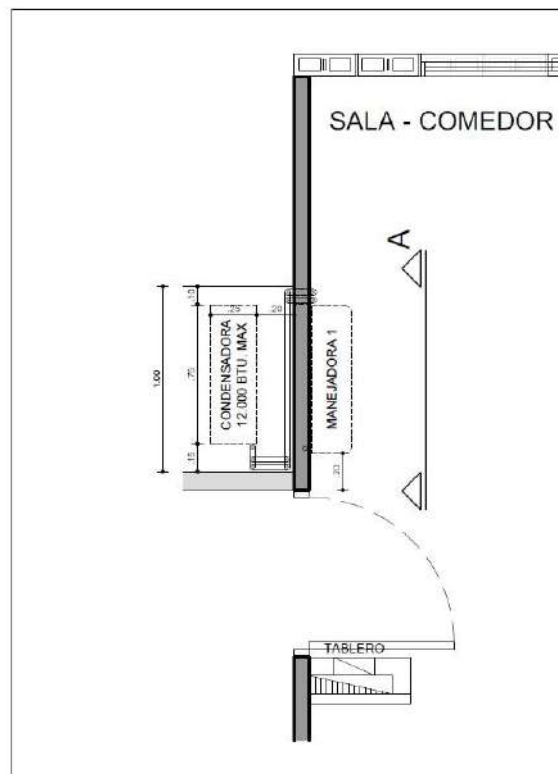
PLANTA





INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO APTOS. 42 Y 43,5 M2
ALCOBA PRINCIPAL - APTOS. 02 Y 04

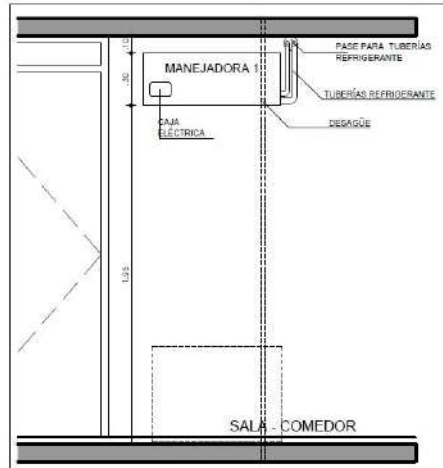
CORTE A



INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO
APTOS. 42 M2 CON ACABADOS
ZONA SOCIAL - APTOS. 01 Y 03

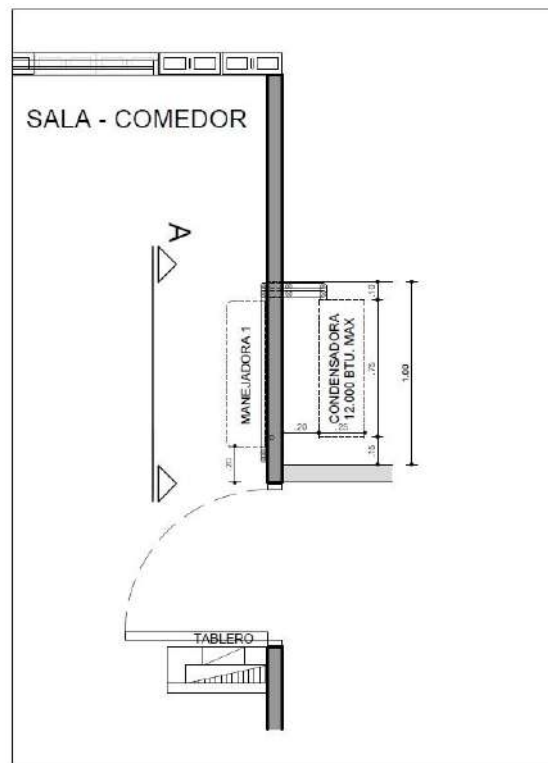
PLANTA





INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO
APTOS. 42 M2 CON ACABADOS
ZONA SOCIAL - APTOS. 01 Y 03

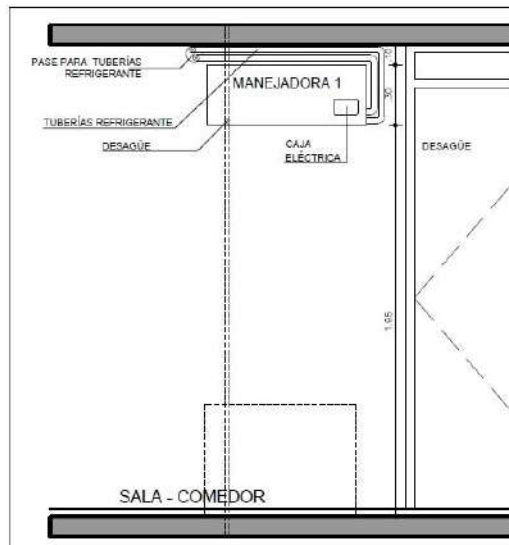
CORTE A



INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO
APTOS. 42 M2 CON ACABADOS
ZONA SOCIAL - APTOS. 02 Y 04

PLANTA





INSTALACIÓN EQUIPOS MINI-SPLIT
AIRE ACONDICIONADO
APTOS. 42 M2 CON ACABADOS
ZONA SOCIAL - APTOS. 02 Y 04

CORTE A



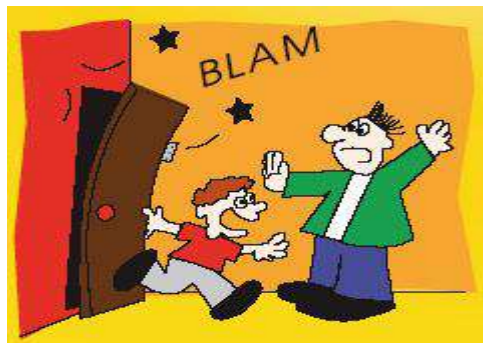
5 CARPINTERÍA METÁLICA Y/O DE ALUMINIO

La carpintería metálica de su vivienda está comprendida por las ventanas y puerta de acceso instalados en su vivienda.

Estos elementos tienen las siguientes características:

- a. **Ventanas:** En aluminio anodizado color natural. Vidrios transparentes color natural instalado con un sello de silicona.
- b. **Puerta de acceso:** En lámina metálica pintada con anticorrosivo y pintura.

- ✓ **Recomendaciones:** Cierre y abra suavemente las ventanas de su vivienda para evitar desprendimientos del vidrio.
Para evitar humedades dentro de su vivienda realice un mantenimiento periódico a los marcos y vidrios de su vivienda consistente en pintura, restauración de sello de silicona y limpieza general. Recuerde abrir las ventanas todos los días, especialmente en las mañanas, para evitar la humedad proveniente de la condensación.
Cuando tenga las ventanas abiertas recuerde poner un seguro para evitar que se cierren bruscamente por efecto del viento.
No ejerza demasiada presión en el centro de los vidrios ya que se pueden romper.
Limpie estos elementos con paños y detergentes suaves para evitar que sufran ralladuras.
- ✓ **Riesgos:** golpes fuertes, excesiva presión en los vidrios, entre otros, pueden ocasionar la ruptura de estos elementos. En caso de que esto suceda, recoja con cuidado los vidrios rotos, ponga una señal de alerta en el vano y llame a un experto para que reemplace este vidrio lo antes posible.



6 RECOMENDACIONES GENERALES

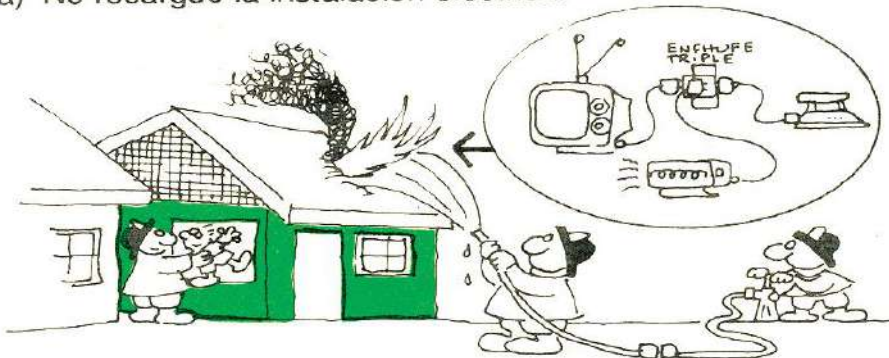
La vida útil de su vivienda, requieren de una preocupación constante para la aplicación de medidas preventivas de mantenimiento, cuidado y uso.

6.1 RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD:

Recuerde que cualquier trabajo de mantenimiento y reparación, deben ser realizados teniendo en cuenta las medidas básicas de seguridad, no olvide utilizar las herramientas adecuadas y verificar su uso y precauciones antes de utilizarlas.

- ✓ Evite guardar y manipular dentro de la vivienda materiales inflamables o explosivos (gasolina, parafinas, pólvora, disolventes)
- ✓ No cambie el uso previsto para su vivienda ya que ciertas maquinas o implementos no autorizados pueden afectar la estructura.
- ✓ No vierta sustancias toxicas o contaminantes, restos alimenticios que puedan generar riesgos de salud para usted y su comunidad.
- ✓ Utilice reguladores de voltaje para sus electrodomésticos y asegúrese de usar solamente electrodomésticos especificados para un voltaje de 110V y frecuencia de 60 ciclos.

a) No recargue la instalación eléctrica.

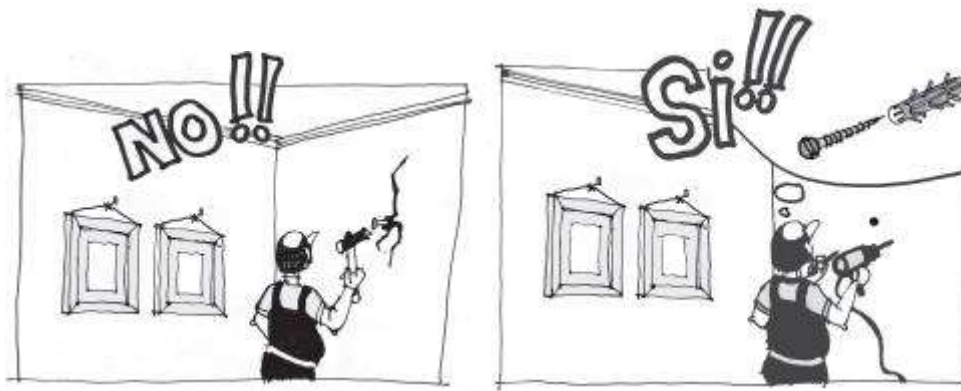


- ✓ Nunca intervenga los contadores y elementos como tableros generales, transformadores, tuberías, etc., ya que solo las empresas autorizadas pueden hacerlo.
- ✓ Evite hacer maniobras que pongan en riesgo su integridad física cuando realice la limpieza de vidrios y puertas.
- ✓ No introduzca alambres diferentes a los ya instalados, puesto que ocasionaría sobrecargas en las instalaciones eléctricas y posibles incendios en las mismas
- ✓ No permita que los niños manipulen las instalaciones eléctricas, el hacerlo puede acarrear serios riesgos para la salud de ellos.





- ✓ Nunca accione aparatos eléctricos con las manos mojadas ya que el agua es un excelente conductor de la electricidad.
- ✓ Al instalar cuadros decorativos recomendamos la utilización de taladro y chazo plástico para la fijación de los mismos. No se recomienda la utilización de puntilla clavada con martillo, pues un mal golpe puede producir fisuras en los muros



- ✓ Los interruptores de Energía, se accionan automáticamente cada vez que hay una sobrecarga en el circuito correspondiente o se presente un cortocircuito eléctrico por cualquier causa, cortando el suministro de la energía. Se puede reponer el servicio accionándolo nuevamente, pero la carga del circuito afectado debe disminuirse antes de operarlo de nuevo.

6.2 RECOMENDACIONES CONDENSACIÓN

Recuerde que la condensación se produce al interior de su vivienda, debido a que el aire se transforma en agua al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas, produciendo Humedad.

¿Cómo se genera Humedad al interior de su vivienda?

- ✓ Los materiales con los cuales se construyó fueron trabajados con agua, y esta demora un año en eliminarse por completo.



- ✓ La acumulación de vapor de agua que se produce a cocinar, calefaccionar, secar ropa o simplemente la respiración humana, produce humedad que se condensa en paredes, ventanas y techos.



No



SI

¿Cómo prevenir la humedad en su vivienda?

- ✓ Mantener mínimo una ventana entreabierta, mientras cocina.
- ✓ Secar a primera hora de la mañana los vidrios que aparecen mojados.



- ✓ Ventilar los baños después de haber tomado duchas calientes
- ✓ No tapar las rejillas de ventilación instalados por la Constructora.



- ✓ Ventilar su vivienda en forma diaria, abriendo las ventanas.

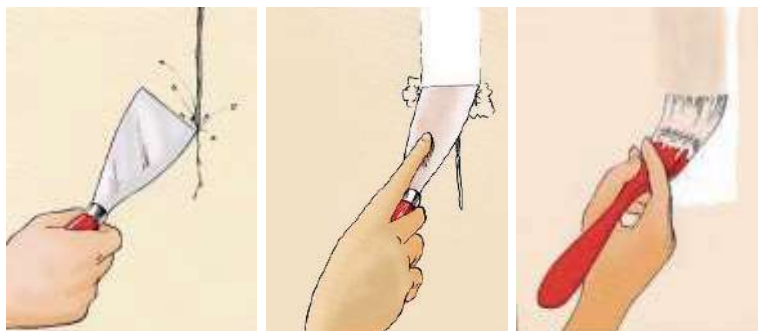
¿Qué pasa si no tengo en cuenta las recomendaciones para evitar humedad?

- ✓ Favorece la formación de hongos y la propagación de enfermedades.
- ✓ Manchas en los muros.
- ✓ Deterioro de la ropa, muebles, cortinas.
- ✓ Generación de malos olores persistentes.

6.3 RECOMENDACIONES SOBRE FISURAS

Recuerde que es normal que se presenten fisuras en muros, techos y pisos debido al material en el que fueron construidos, estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda, y no disminuye su resistencia a los esfuerzos sísmicos. Si usted instala acabados en su vivienda, la reparación de estas fisuras, debe ser asumida como parte del mantenimiento, dada su condición de inevitable.

No olvide prever las dilataciones necesarias, al momento de instalar los acabados de su vivienda, de no hacerlo, se pueden generar pequeñas fisuras en estos materiales.



7 GARANTIAS

Es el derecho que tiene como propietario, sobre el producto que se entrega, cuando se presenta una falla o defecto en cuanto al funcionamiento durante un periodo de tiempo determinado.

La garantía del producto no se otorgará, cuando los daños sean causados como consecuencia del mal uso, falta de mantenimiento del producto o no seguir las recomendaciones y riesgos necesarias para su funcionamiento, los cuales se han descrito a lo largo del manual.

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE _____

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. tiene previstas las siguientes garantías de acuerdo con los períodos que a continuación se explican y a partir de la fecha de entrega antes estipulada:

7.1 ACABADOS

1 AÑO DE GARANTÍA, en todo lo relacionado con la apariencia y funcionamiento.

Los acabados que se entregan en su vivienda son:

1. Carpintería metálica: Puerta de acceso, Ventanas y Puertas Ventanas, Rejillas.
2. Cerradura de puerta.
3. Aparatos sanitarios.
4. Griferías y llaves: De ducha en el baño, del lavamanos en el baño, del lavaplatos y del lavadero.
5. Aparatos eléctricos.
6. Cubierta (sólo último piso)
7. Pintura de carpintería metálica.
8. Lavadero.
9. Rejillas de ventilación.
10. Mesón de la cocina.
11. Enchape de baño.
12. Cielo raso en drywall: (Cubriendo instalaciones sanitarias descolgadas en los baños de los apartamentos)

¿En qué eventos no cubre la garantía de los acabados entregados?

- Cuando el propietario, realice la instalación de acabados en los cuales intervenga el retiro parcial o total de las cerraduras, las puertas y los aparatos hidrosanitarios y/o eléctricos CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. no asumirá estas garantías.
- En Aquellos acabados no instalados o entregados por CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.
- No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual
- La elaboración de las conexiones hidráulicas y eléctricas del baño construido por el cliente.
- La ruptura de tejas producidas por la instalación de antenas o cualquier otro elemento, y en general por el tránsito inadecuado sobre esta estructura.
- Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o terceros.



7.2 FISURAS

UN (1) AÑO DE GARANTÍA

A partir de la fecha de entrega Usted tiene un año para informarnos su requerimiento a través del PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE GARANTIAS.

Es posible que, durante el período de asentamiento, se presenten fisuras especialmente en los muros interiores, las cuales son normales y no representan peligro para la estabilidad de la construcción. También pueden presentarse tanto en la placa de contra-piso como en las placas aéreas que pueden verse reflejados en los acabados que Usted instale.

En caso de presentarse estas fisuras debe esperar 12 meses después del recibo del inmueble para su arreglo, ya que es el tiempo necesario para el asentamiento de la edificación, una vez transcurrido este tiempo, informe para que le sean reparadas de acuerdo con el procedimiento de ATENCION DE SOLICITUD DE GARANTIAS

Tenga en cuenta que:

- Constructora Bolívar S.A. – atenderá garantías sobre fisuras una única vez, y realizará y entregará los trabajos sobre las mismas condiciones con las cuales entregó el inmueble.
- Acabados instalados diferentes a los entregados por la compañía no serán objeto de atención ni de amparo para la presente garantía.

¿En qué eventos no cubre la garantía de fisuras?

- No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.
- Las fisuras producidas en los acabados no instalados por Constructora Bolívar, tales como pañetes, estucos, pinturas, cerámicas, etc.
- En el caso de presentarse fisuras por golpes o impactos producidos por el propietario.
- Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o terceros.

7.3 FILTRACIONES Y GOTERAS

UN (1) AÑO DE GARANTÍA

A partir de la fecha de entrega Usted tiene un año para informarnos su requerimiento a través del PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE GARANTIAS.

Pueden ser generadas por las fisuras presentadas en el proceso de asentamiento y verse reflejadas en cualquier zona de la edificación: techos, paredes y suelos.

Su aparición es frecuente en temporadas de lluvias.

La acción frecuente de abrir y cerrar las ventanas, puede afectar el pegamento permitiendo la filtración de aguas.

También pueden ser producidas por el mal funcionamiento de canales y bajantes debido a la falta de mantenimiento de estos elementos.

¿En qué eventos no cubre la garantía de Filtraciones y goteras?



- No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.
- Cuando son producidas por ruptura de las cubiertas (techos) debido al tránsito indebido sobre estas estructuras.
- En caso de instalación de acabados no entregados por Constructora Bolívar, que afecten muros, techos, impermeabilización entregados inicialmente con la vivienda.
- Cuando se evidencie filtración o gotera es producida por cualquier instalación, hidráulica, sanitaria o eléctrica diferentes a las previstas en los diseños iniciales.
- Las fisuras producidas en los acabados no instalados por Constructora Bolívar, tales como pañetes, estucos, pinturas, cerámicas, etc.
- Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o tercero.

7.4 ESTRUCTURA

DIEZ (10) AÑOS DE GARANTIA

A partir de la fecha de entrega Usted tiene diez años para informarnos su requerimiento a través del PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE GARANTIAS

En que eventos no cubre la garantía de estructura:

- No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.
- En caso fuerza mayor o caso fortuito como Terremotos, inundaciones, actos de terrorismo, deslizamientos de suelos, etc.
- En caso de modificación de muros, placas, techos y pisos realizados para pasar cables, tuberías eléctricas, sanitarias, hidráulicas y de gas, etc., diferentes a las entregadas.
- En caso de demolición parcial o total de los muros, placas o techos para realizar ventanas o comunicaciones entre espacios de las viviendas.
- Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino.

✓ Recomendaciones especiales

Todo daño causado a su inmueble y a los inmuebles vecinos, debido a modificaciones inadecuadas a la estructura, deberán ser reparados en su totalidad por usted, de conformidad con las normas y procedimientos de reparación de estructuras vigentes en su momento y deberá aportar pruebas a la administración del conjunto, tales como fotografías, especificaciones de los insumos y elementos utilizados en la reparación.

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A está en libertad de informar a los entes gubernamentales respectivos sobre dichas modificaciones y las consecuencias sobre la estabilidad de la edificación.

8 SERVICIO AL CLIENTE CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A

Su vivienda ha sido construida con materiales que cumplen las especificaciones de calidad del conjunto, y su construcción ha sido con la participación de profesionales y trabajadores especializados.

Todo el trabajo ha sido desarrollado bajo nuestra supervisión con el fin de obtener los mejores resultados posibles.

Eventualmente pueden producirse fallas o no conformidades, para estos efectos contamos con un área de Servicio al Cliente, la cual recibe y atienden las consultas o solicitudes de atención respecto a fallas que afecten el buen uso de la vivienda, generadas en una fecha posterior a la entrega del inmueble, de acuerdo a un procedimiento que a continuación describimos.

8.1 COMO INFORMAR UNA SOLICITUD PARA HACER EFECTIVA GARANTÍAS

Puede utilizar cualquiera de estas dos opciones:

- a. Comuníquese en con la Línea Familiar de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. **6258100 OPCION 5**, Sólo mediante esta opción le será asignada inmediatamente su cita para revisar la garantía o fuera de la ciudad de Bogotá desde su celular #299, línea gratuita.
- b. Envíe su solicitud por escrito a las oficinas de la calle 134 No. 72-31 o a través del correo electrónico servicioalcliente@constructorabolivar.com

En las opciones a y b en un lapso de 48 horas le llegará un mensaje de texto a su celular con el número de radicado y el número de posventa asignado. La fecha de la visita será asignada dentro de los 5 días hábiles siguientes.

Nuestros horarios de Atención son:

Nuestra línea familiar **6258100** cuenta con un horario de lunes a viernes de 7:00am a 6:30pm, y sábados de 7:00am a 3:00pm, fuera de la ciudad de Bogotá desde su celular # 299, línea gratuita.

8.2 RECOMENDACIONES PARA HACER EFECTIVA SU GARANTIA

Por favor tenga en cuenta las siguientes recomendaciones para que su comunicación sea efectiva:

- ✓ Verifique que su solicitud está dentro del término de las garantías.
- ✓ Haga previamente un listado de sus inquietudes, detallando la situación.
- ✓ Reporte el nombre de la persona que aparece como propietario indicando el número de la cédula de ciudadanía.
- ✓ Informe correctamente el nombre del conjunto residencial, el número del apartamento y/o casa de acuerdo con la nomenclatura de dicho conjunto.
- ✓ Informe un número telefónico donde se le pueda contactar fácilmente durante el día.
- ✓ En caso de autorizar a otra persona para recibir y para verificar el arreglo, informe nombre completo, cédula y teléfono.



Con la información suministrada en los puntos anteriores, el funcionario de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. que atiende la LINEA FAMILIAR generará LA SOLICITUD DE LA GARANTIA en el sistema. En este momento se le informará el número de su requerimiento y se le agendará la cita para verificar el alcance del trabajo a realizar.

Los trabajos se realizarán siempre y cuando estén vigentes las garantías de su vivienda y las condiciones que deben aplicar de acuerdo con la explicación anterior del capítulo de GARANTIAS.

La Ejecución de los trabajos, se realizará de acuerdo al procedimiento a que haya lugar, el funcionario de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A le informará el cronograma de trabajo y el tiempo que le tomará ejecutarlo.

“Los tiempos de reparación dependerán del tipo de arreglo que se vaya a ejecutar, de la disponibilidad de los proveedores y el producto y de las condiciones climáticas.”

Una vez ejecutado el trabajo a que haya lugar, los profesionales del área de construcción supervisarán, verificarán y aprobarán los trabajos.

Posteriormente, se hace entrega al propietario o persona autorizada de los trabajos ejecutados. En el formato de SOLICITUD DE ATENCION DE GARANTÍAS está previsto que el propietario o la persona autorizada firme en señal de aceptación los trabajos realizados.

Señor propietario para autorizar la ejecución de los trabajos es necesario que Usted haya registrado la solicitud de la garantía a través de la línea Familiar, por carta o mediante el correo electrónico servicioalcliente@constructorabolivar.com de manera que Usted tenga su soporte del reclamo y que CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A pueda agendar el trabajo, ejecutarlo, supervisarlo y garantizarlo.



9 COPROPIEDAD Y COMUNIDAD

Al adquirir su vivienda nueva con Constructora Bolívar S.A., esta integrando una nueva comunidad. El ambiente de esta nueva comunidad va a influir en la educación, la salud y el desarrollo en cada uno de los miembros de su familia.

Para lograr la armonía entre los diferentes ocupantes del conjunto, se establecen en el reglamento de Propiedad Horizontal, una serie de disposiciones de obligatorio cumplimiento, que a continuación se describen:

9.1 PROPIEDAD HORIZONTAL

El Conjunto residencial, en el cual usted adquirió su vivienda, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual en este se determina, las reglas generales para el uso, manejo, sostenimiento y administración de los bienes comunes, la determinación de los bienes privados y las normas que reglamentan las relaciones de vecindad.

a. BIENES PRIVADOS

Son bienes de propiedad exclusiva y particular, aquellas partes de la edificación delimitadas como tal y susceptibles de utilización independiente y particular.

Cada propietario es dueño absoluto y exclusivo de su unidad privada, la destinación será exclusivamente para vivienda familiar.

b. BIENES COMUNES ESENCIALES

Son bienes de propiedad común aquellas partes o zonas del conjunto necesarios para la existencia, seguridad y conservación, que permitan a los copropietarios el normal uso y goce de sus unidades privadas.

Entre estos están: El lote de terreno sobre el cual esta construida la edificación, los cimientos, fundaciones y estructuras del Conjunto, las paredes y los muros medianeros que conforman las unidades de vivienda, la puerta de acceso al conjunto, los andenes y vías internas y peatonales del mismo, la portería, las zonas donde se localizan los tableros generales, los transformadores, etc. Además de las instalaciones necesarias para el funcionamiento del mismo, como son las de Acueducto, Alcantarillado y energía.

Ningún propietario podrá invocar el derecho de propiedad exclusiva sobre bienes de dominio común.

c. BIENES COMUNES NO ESENCIALES

Son bienes de propiedad común no esencial aquellas partes del conjunto que no se consideran indispensables para la existencia, seguridad y conservación del mismo, ni indispensables para el uso y goce los bienes privados.

Entre estos están: Salón comunal, piscina, parque infantil, parqueaderos comunales, y todos los demás así señalados en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

Ningún propietario podrá invocar el derecho de propiedad exclusiva sobre bienes de dominio común.



d. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

Constituyen bienes comunes, pero su uso y goce corresponde exclusivamente al propietario de la respectiva vivienda, así:

- Parquederos de uso común exclusivo
- Terrazas y balcones con las que cuenten algunas viviendas

e. EXPENSAS COMUNES O CUOTA DE ADMINISTRACION

La cuota de administración es el pago mensual que deben hacer todos los propietarios de bienes privados del conjunto en pro de lograr el sostenimiento y mantenimiento del mismo. Con el dinero recaudado mediante la cuota de administración se cubren los servicios necesarios para garantizar la sostenibilidad de la copropiedad, tales como: aseo, administración, vigilancia, mantenimiento de zonas comunes, contabilidad, entre otros. El valor a cancelar por concepto de cuota de administración es determinado de acuerdo al coeficiente de copropiedad de cada inmueble y el valor total del presupuesto mensual del conjunto.

9.2 NORMAS DE VECINDAD

Aquí encontrará los parámetros necesarios para que usted y su familia, vivan en armonía con sus vecinos en su conjunto, por lo cual es importante que tenga en cuenta estas recomendaciones.

- Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada para cada una de ellas en el reglamento (Vivienda Familiar)
- Ejecutar oportunamente las reparaciones de cada unidad privada, por cuya omisión se puede causar perjuicio a la copropiedad o las propiedades vecinas.
- Asistir cumplidamente a la asamblea de copropietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.
- Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que llegare a decretar la asamblea de copropietarios.



Prohibiciones

- Destinar su inmueble para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o las autoridades.
- Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de



- las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto, o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.
- Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los habitantes del Conjunto.
 - Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u 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 y en las primeras del día.
 - Utilizar las ventanas para solear ropas, tapetes, o cualquier tipo de bienes.
 - Alterar la fachada del Conjunto, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada, tanto exterior como interior.
 - Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.
 - Sacudir alfombras, tapices, cortinas, etc, en las ventanas de las unidades privadas, escurrir agua o arrojar cualquier elemento por ellas.
 - Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad, o unidad arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados.
 - Dividir físicamente cada bien de dominio privado en dos o más unidades de vivienda o comercio.
 - Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas o inodoros.
 - Todas las demás que estén consignadas en el reglamento de propiedad horizontal.

9.3 ORGANOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL CONJUNTO

La dirección y administración le corresponde a la Asamblea General de propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del conjunto.

Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicamente detalladas en el reglamento de propiedad horizontal.

a. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

La constituirán todos los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, que integran el conjunto los cuales 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. Dentro de sus funciones está:

- Aprobar o improbar los estados financieros.
- Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas de administración.
- Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración.
- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- Las demás funciones fijadas en el Régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) y reglamento del conjunto.

b. CONSEJO DE ADMINISTRACION

El consejo de Administración será nombrado por la Asamblea de copropietarios, para periodos de un año, los miembros del Consejo serán propietarios de viviendas del Conjunto. Dentro de sus funciones está:

- Nombrar al administrador del Conjunto



- Supervisar continuamente las labores del Administrador e informar al respecto a la Asamblea de copropietarios
- Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras al Conjunto.
- Autorizar al administrador en todos los casos para celebrar contratos de cuantía superior a 10 SMLMV
- Autorizar las mejoras necesarias en los bienes comunes cuando su valor no exceda los 10 SMLMV y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución.
- Examinar y presentar informes a la Asamblea Ordinaria, acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez.
- Dictar reglamentos internos tendientes para que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Conjunto.
- Las demás funciones fijadas en la ley de propiedad horizontal y reglamento del conjunto.

c. EL ADMINISTRADOR

La representación legal del conjunto y la administración está bajo la responsabilidad del Administrador, que es escogido por el consejo de Administración. Entre sus funciones está:

- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias
- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto.
- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración.
- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto.
- Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
- Las demás funciones previstas en la ley y en el reglamento del conjunto, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

ADMINISTRADOR PROVISIONAL

- De acuerdo a la Ley 675 de 2001, el propietario inicial tiene la responsabilidad de ejercer la administración o delegar a un tercero hasta que se haya enajenado el 50 más 1 de los coeficientes de copropiedad. Una vez esta condición se cumpla, se citará a asamblea y se elegirá el Consejo de Administración, quien tendrá el compromiso de elegir a la administración definitiva durante los siguientes 20 días hábiles luego de la asamblea.
- A la administración electa se le entregará toda la información administrativa y financiera, para que continúe su gestión.

✓ *Recomendaciones especiales*

Recuerde que por ser propietario de vivienda usted tiene unas obligaciones ciudadanas que cumplir así:

▪ **IMPUESTO PREDIAL:**

Desde que escritura, su vivienda debe empezar a pagar el impuesto predial, recuerde que la entidad recaudadora de impuestos otorga unos plazos de pago con descuentos.

▪ **AGUA, ENERGIA Y GAS:**

A partir del día de la entrega de su inmueble los servicios que gaste en su vivienda se pagan de acuerdo a su consumo dentro de unos plazos establecidos por cada entidad, que en caso de no hacerlo podrá suspenderle el servicio, evite reconexiones.



▪ **ADMINISTRACION:**

Desde el día que recibe su vivienda debe empezar a pagar cuota de administración de su conjunto, evite estar en mora.

10 GLOSARIO

- **Bajantes:** Tubería cuya función es conducir las aguas lluvias recolectadas en las canales a las redes generales.
- **Bienes comunes esenciales:** indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, entre ellos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos y las fachadas, entre otros.
- **Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de PH pertenecientes a todos los propietarios de bienes privados para su uso y goce.
- **Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo que integran un edificio o conjunto sometido al régimen de PH.
- **Canales:** Elemento constructivo cuya función es recolectar las aguas lluvias provenientes de las cubiertas de las edificaciones.
- **Coefficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **Concreto:** Material para la construcción resultante de la mezcla de cemento con gravilla, arena y agua. Es comúnmente utilizado para la construcción de estructuras como columnas, vigas, placas y muros.
- **Conjunto:** desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios que puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- **Especificaciones técnicas de construcción:** Documento mediante el cual se describe los acabados y características de cada uno de los espacios que conforman una vivienda.
- **Expensas comunes necesarias (cuotas de administración):** erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, es decir, para mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados.
- **Mampostería:** Término otorgado a la construcción hecha con ladrillos, bloques de arcilla, bloques de concreto y similares.
- **Muros estructurales:** Son los elementos que por sus características cumplen la función de estructura o soporte de una edificación, es el caso de los muros de concreto y mampostería estructural reforzada
- **Muros no estructurales:** Son aquellos muros que no son parte esencial de la estructura de una edificación. Por su carácter no esencial estos muros pueden ser parcialmente modificados o removidos sin poner en riesgo la estabilidad de la edificación.
- **Régimen de Propiedad Horizontal (PH):** Sistema jurídico que regula un edificio o conjunto, construido o por construirse, determinado por la ley 675 de 2001.
- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de PH.

