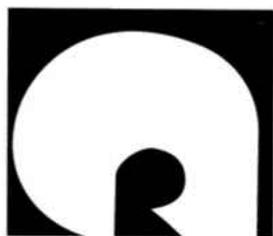


**OPERATIVO**



**A.R. CONSTRUCCIONES S.A.**



**RINCON**  
**DEL**  
**PARQUE**

**MANUAL OPERATIVO PARA  
PROPIETARIOS**

**A.R. CONSTRUCCIONES S.A.**

**BOGOTA D.C.**

## **¡FELICITACIONES!**

Apreciados Propietarios:

A.R. CONSTRUCCIONES S.A. se complace en felicitarlo por la adquisición de su apartamento en el conjunto Residencial **RINCÓN DEL PARQUE**.

Con la seguridad de que aquí, usted y su familia, vivirán muchos años felices, queremos proporcionar la mayor información posible sobre las características del Conjunto y especificaciones del apartamento que ha adquirido.

En el presente manual se encuentran comprendidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que, tanto su apartamento como el Conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

De este modo Usted asegura su inversión y la de los demás propietarios que como Usted, contribuye, al mantenimiento y cuidado del conjunto.

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

Atentamente,  
**CARLOS ALBERTO AGUDELO**  
Gerente

## **1 ¿ CONOCE USTED A.R. CONSTRUCCIONES?**

A.R. CONSTRUCCIONES S.A. es una es una compañía con muchos años de experiencia en el ramo de la construcción, promoción y venta de proyectos inmobiliarios. Desde su creación hemos contribuido al desarrollo armónico y estético de la ciudad.

En RINCÓN DEL PARQUE hemos capitalizado, una vez más, nuestra experiencia, obteniendo como resultado un diseño urbano y arquitectónico que corresponde a los más exigentes estándares de construcción.

Igualmente, nuestra compañía se enorgullece por llevar el liderazgo en la elaboración e implementación de Reglamentos de Propiedad Horizontal acordes con los requerimientos que exige la vida en una copropiedad moderna, garantizando así la tranquilidad y seguridad de sus residentes.

Por lo anterior, estamos seguros de poder ofrecer lo que las familias de hoy solicitan:

**BIENESTAR,  
SEGURIDAD,  
VALORIZACIÓN Y  
BUEN SERVICIO**

## **2 ENTIDADES PARTICIPANTES EN EL PROYECTO**

<b>PROPIETARIO:</b>	A.R . CONSTRUCCIONES S.A.
<b>CONSTRUCCIÓN:</b>	A.R . CONSTRUCCIONES S.A. CARRERA 16 No. 96-64
<b>PROYECTO ARQUITECTÓNICO:</b>	A.R. CONSTRUCCIONES S.A.
<b>PROYECTO ESTRUCTURAL:</b>	AYCARDI INGENIERÍA CARRERA 9 No. 94ª -32 Tel. 6227725
<b>ESTUDIOS DE SUELOS:</b>	ALFONSO URIBE CARRERA 13 No. 96-82 TEL. 6184973
<b>PROYECTO ELÉCTRICO Y TELEFÓNICO</b>	JULIO C. GARCÍA CALLE 106ª Nº 22ª-10 TEL. 2148413
<b>CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS:</b>	ELISEO URREGO CRA 16 BIS Nº 153-35 Tel.6704084
<b>CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES CITÓFONOS / ANTENA COMUNAL T.V.</b>	INTEC GERENTE C/CIAL ANCIZAR TRIVIÑO DIAG. 79 No. 28-50 TEL. 2571694
<b>PROYECTO HIDRÁULICO SANITARIO</b>	BERNARDO ROMERO CALLE 42 No.75-35 TEL..2950423
<b>CONSTRUCCIONES INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:</b>	GILBERTO SEPULVEDAD CALLE 74B No. 65-23 Tel..7159497
<b>FINANCIACIÓN</b>	CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

### **3 OBJETIVOS**

Familiarizar a los nuevos propietarios con las características del conjunto y, especialmente, sobre los detalles del apartamento que ha adquirido.

Suministrar la mayor información posible sobre las especificaciones que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para el correcto mantenimiento preventivo de los acabados e instalaciones de las viviendas. De esta forma garantizaremos que tanto su apartamento como el conjunto estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

El manual es una guía práctica y de consulta. Le será muy útil si lo lee cuidadosamente y aplica las instrucciones y recomendaciones consignadas en el mismo.

### **4 EL PROYECTO**

#### **LOCALIZACIÓN**

El Conjunto Residencial Rincón del Parque se encuentra localizado al norte de la ciudad en uno de los sectores de mayor valorización y cercano a grandes avenidas como la Autopista Norte, la Cra. 7 y la Av. 19, la cual permite un fácil y cómodo desplazamiento a cualquier lugar de la ciudad.

Además, para comodidad de los nuevos propietarios se encuentra próximo a grandes almacenes, centros comerciales y hospitales.

#### **DESCRIPCIÓN**

El proyecto está formado por 699 unidades de vivienda organizadas dentro de un conjunto cerrado, localizado en la Cra. 29 No. 161-54/18

Cuenta con áreas privadas como los apartamentos, locales comerciales, zonas de parqueo; zonas comunes como las áreas de cesión tipo B (Parqueaderos visitantes, zonas verdes interiores, vías vehiculares y peatonales, jardines interiores, salón comunal, cuarto de almacenamiento de basuras, tanque subterráneo de almacenamiento de agua, cuarto de bombas, ascensores, portería y oficina de administración). Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado.

De acuerdo con las Reglamentaciones y Normas Distritales se han dejado áreas de cesión tipo A, pertenecientes al Distrito, tales como la calle 168, y la zona verde con su respectiva dotación ubicada en el sector sur del conjunto.

El proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- **ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**
- **ENERGÍA ELÉCTRICA**
- **TELÉFONOS**
- **GAS DOMICILIARIO**
- **RECOLECCIÓN DE BASURAS**

## **5 ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO**

Para mayor claridad los nuevos propietarios deberán tener en cuenta las especificaciones propias del tipo de vivienda que han comprado. El proyecto consta de 15 Torres de 12 pisos, un sótano y un semisótano comunes destinados para parqueaderos, un primer piso con áreas y circulaciones comunales. Las Torres constan de 12 pisos típicos con 4 apartamentos por piso numerados del 101 al 1204.

Las viviendas construidas, los parqueaderos y los bienes comunes descritos anteriormente están sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el cual debe ser respetado por los copropietarios para el logro de una mejor organización de la comunidad.

### **SÓTANO**

1. Parqueadero propietarios-visitantes
2. Depósitos apartamentos, Cuartos de bombas y tanques de agua
3. Espacio para bicicletas
4. Bombas eectoras sumergibles
5. Planta Eléctrica

### **SEMISÓTANO**

1. Parqueadero propietarios-visitantes
2. Espacio para bicicletas
3. Concentradores de strip telefónico
4. Strip telefónico

### **PRIMER PISO COMUNALES**

1. Circulaciones peatonales y zonas de aislamiento
2. Subestación eléctrica y cuarto de basuras
3. Portería general y administración
4. Guardería y salón comunal
5. Acceso vehicular y peatonal

## **PRIMER PISO DE LAS TORRES**

1. Tres apartamentos tipo
2. Punto fijo y vacío en los dos costados
3. Salón comunal y cuarto de basuras

## **PISO TIPO**

Cuatro apartamentos compuestos por :

- Sala y comedor
- Tres alcobas
- Cocina integral
- Zona de ropas
- Dos baños

### **5.1 CIMENTACIÓN**

Consiste en pilotes de concreto armado los cuales están unidos por vigas de amarre que a su vez transmiten las cargas de los edificios al terreno.

### **5.2 ESTRUCTURA**

Los edificios están apoyados en una placa de concreto armado la cual soporta y transmite las cargas a la cimentación.

Los apartamentos están contruidos en un sistema llamado Forsa en muros portantes de 10 y 12 cm. Con mallas en su interior, en concreto de 4000 y 3000 PSI.

***TODOS LOS MUROS SON ESTRUCTURALES POR LO TANTO NO SE PUEDEN DEMOLER O ABRIR VANOS EN NINGUNO DE ESTOS.***

El calculo estructural cumple con el ultimo código colombiano de estructura sismo resistente NSR-98.

### **5.3 CUBIERTA**

Las torres tienen una cubierta en placa de concreto reforzado impermeabilizado con manto Dalco de 2mm y una capa de grava de 3 cm de espesor.

Por su tamaño, y especialmente en tiempo seco, se acumulan polvo y hojas que obstruyen las bajantes, impidiendo el desagüe de las aguas lluvia. Por tanto una limpieza periódica de la cubierta evitará taponamientos en los desagües de la misma.

## **ATENCIÓN**

- PERSONAS NO CALIFICADAS NO DEBEN SUBIR A LA CUBIERTA DE LOS APARTAMENTOS, CONFÍE LA LABOR DE LIMPIEZA A PERSONAL ESPECIALIZADO, SELECCIONADO POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD.
- LA CUBIERTA ES UNA ZONA COMÚN QUE NO HA SIDO CONSTRUIDA PARA QUE SE COLOQUEN ALLÍ ELEMENTOS QUE PUEDAN DAÑAR LA ESTÉTICA DEL CONJUNTO (ANTENAS DE TELEVISIÓN, RADIOTELÉFONOS, CABLES, ENTRE OTROS).

## **5.4 INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y A GAS**

### **a. MEDIDORES DE AGUA Y REGISTROS DE CONTROL.**

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ha provisto a cada apartamento de un medidor de consumo. Estos se encuentran en las cajillas localizadas en los muros de los puntos fijos y son propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Disponen de registros de corte que hacen posible la interrupción del agua.

## **RECOMENDACIONES**

- EN CASO DE EFECTUAR REPARACIONES HIDRÁULICAS DENTRO DEL APARTAMENTO SE DEBERÁ CERRAR EL REGISTRO PRINCIPAL UBICADO EN LA CAJILLA DE MEDIDOR. EN CASO DE UNA FUGA EN LAS INSTALACIONES INTERNAS CIERRE INMEDIATAMENTE.
- PARA SUSPENDER EL SERVICIO DE AGUA CALIENTE EN CUALQUIERA DE LOS APARATOS, DEBE CERRARSE EL REGISTRO DE AGUA, TENIENDO EN CUENTA LA PRECAUCIÓN DE DESCONECTAR EL SUMINISTRO DE GAS.
- SE RECOMIENDA QUE, EN CASOS DE AUSENCIA PROLONGADA DE LOS PROPIETARIOS, SE CIERREN LOS REGISTROS PRINCIPALES DE AGUA Y GAS COMO MEDIDA DE PRECAUCIÓN.

- POR NINGUNA RAZÓN DEBE SER PERFORADA LA CARA POSTERIOR DEL MURO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL MEDIDOR DE AGUA, A RIESGO DE AFECTAR LA RED GENERAL DE SUMINISTRO PRODUCIENDO UNA INUNDACIÓN Y CORTANDO EL SERVICIO PARA TODA LA TORRE.

#### **b. INSTALACIONES SANITARIAS**

Los desagües sanitarios de cocina y baños han sido construidos en tubería y accesorios P.V.C. SANITARIA. PAVCO.

Los desagües de aguas lluvias provenientes de la cubierta se han construido en tubería P.V.C. LIVIANA PAVCO y conducen directamente a la red de alcantarillado de aguas lluvias.

#### **c. INSTALACIONES HIDRÁULICAS**

Las redes de suministro han sido construidas en tubería P.V.C. PRESIÓN PAVCO, al igual que la red interna desde el medidor hasta cada punto.

La red de agua caliente de su apartamento está distribuida para dar servicio a las duchas y esta construida en tubería CPVC. PAVCO.

#### **RECOMENDACIÓN**

- EL MANTENIMIENTO DE ESTAS INSTALACIONES DEBERÁ SER REALIZADO POR PERSONAL TÉCNICO ESPECIALIZADO QUE GARANTICE EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS APARATOS DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES DE LOS FABRICANTES.

#### **d. SIFONES**

En las duchas, se han colocado sifones de piso para desagües y en los lavamanos y lavaplatos sifón botella.

#### **RECOMENDACIÓN**

- A CAUSA DE LA NO UTILIZACIÓN DE LOS SIFONES EL AGUA QUE CONTIENE EN SU DEPOSITO Y QUE CUMPLE CON EL PAPEL DE SELLO HIDRÁULICO SE EVAPORA, PERMITIENDO ENTONCES LA SALIDA DE MALOS OLORES PROPIOS DE LAS TUBERÍAS DE AGUAS NEGRAS, POR ESTA RAZÓN ES NECESARIO VERTER FRECUENTEMENTE EN SU INTERIOR CIERTA CANTIDAD DE AGUA

REPONIENDO LA PERDIDA DE EVAPORACIÓN, IGUAL RECOMENDACIÓN ES VALEDERA PARA LOS DESAGÜES DE LOS APARATOS QUE NO SE USEN POR TIEMPO PROLONGADO.

#### **e. INSTALACIONES DE GAS**

Las redes de suministro externas hasta los centros de medición han sido construidas por GAS NATURAL E.S.P.

Las redes internas están construidas en tubería galvanizada SCH-80 debidamente revisadas y aprobadas por GAS NATURAL E.S.P.

#### **f. CALENTADORES**

(Ver garantía y manual de operación adjuntos).

##### **FABRICACIÓN:**

**SERVICIO Y MANTENIMIENTO:** SUDELEC-SUECO DIR. CRA 54  
N° 42-80 SUR Ç

**TELÉFONO** 2040200

Cada apartamento cuenta con calentador de paso de gas de cinco litros.

Los equipos y artefactos de gas de uso doméstico instalados en el interior de las viviendas, requieren de un permanente suministro de aire para: combustión, renovación y dilución de los productos de la combustión.

##### **Aire de combustión**

Cantidad de aire necesaria para llevar a cabo la completa combustión del gas en el quemador de un artefacto. Si el suministro de aire a un quemador es insuficiente, la combustión será incompleta y se fomentará la producción de monóxido de carbono.

##### **Aire de renovación**

Cantidad de aire necesario para renovar o reponer el aire consumido por la combustión del gas.

##### **Modo de empleo**

Proceda al encendido del calentador según las recomendaciones del modo de empleo del Manual de Instrucciones de Uso (Adjunto).

## **RECOMENDACIONES**

- EL CALENTADOR CONSTA DE UN PILOTO PARA SU ENCENDIDO INSTANTÁNEO. ESTE SIEMPRE DEBE ESTAR ENCENDIDO PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DEL MISMO.
- LAS ABERTURAS DE VENTILACIÓN INFERIOR Y SUPERIOR NO DEBEN SER OBSTRUÍDAS YA QUE SE COMUNICAN CON LA CUBIERTA A TRAVEZ DEL PATIO INTERIOR. ESTO CON EL FIN DE DIRIGIR TODOS LOS PRODUCTOS DE COMBUSTIÓN A LA ATMÓSFERA EXTERIOR.
- EL CALENTADOR DE GAS QUE SE ENTREGA ES DE 5 LTS, SI USTED DESEA INSTALAR OTRO CALENTADOR DEBE CONSULTAR DIRECTAMENTE A GAS NATURAL E.S.P.
- PARA LIMPIAR LA CAMISA DEL CALENTADOR UTILICE UN PAÑO O ESPONJA HUMEDAD Y DETERGENTE SUAVE. NO USE DETERGENTES ABRASIVOS NI ESPONJILLAS METÁLICAS.

### **LLAME AL SERVICIO TÉCNICO:**

- SI EL CALENTADOR TIENE ALGÚN ESCAPE DE GAS.
- SI EL CALENTADOR PRESENTA ESCAPES DE AGUA.
- SI EL CALENTADOR PRENDE EN FORMA VIOLENTA.
- SI EL CALENTADOR SE DEMORA EN APAGAR.
- SI EL CALENTADOR NO PRENDE, A PESAR DE ESTAR ENCENDIDO EL PILOTO.
- ANTES DE LLAMAR AL SERVICIO TÉCNICO ASEGURESE QUE EL PROBLEMA NO SE DEBE A UN DEFICIENTE SUMINISTRO DE GAS O DE AGUA Y QUE HA OBSERVADO Y SEGUIDO LAS INSTRUCCIONES DE MANEJO CORRECTAMENTE.

### **MANTENIMIENTO**

Para realizar las operaciones de mantenimiento en el Calentador de Paso es necesario disponer de unos conocimientos suficientes del aparato y de la instalación, por lo cual recomendamos que estas operaciones sean realizadas por personal autorizado.

Los calentadores de Paso a Gas son aparatos robustos en los que por su material está asegurada una larga vida y duración con un mínimo de mantenimiento,

Consistente en una limpieza periódica (anual) del intercambiador de calor, del quemador y del piloto, además se verifica el correcto funcionamiento de la válvula del gas.

## **PRECAUCIONES**

Si tiene olor a gas:

- NO ENCIENDA NI APAGUE LUCES NI FÓSFOROS.
- ABRA VENTANAS Y PUERTAS.
- CORTE EL PASO DE GAS.
- INVESTIGUE LA CAUSA DEL ESCAPE Y LLAME AL SERVICIO TÉCNICO SI ES NECESARIO.

## **g. GRIFERÍAS**

Se han instalado griferías marca Grival en:

- Duchas (mezclador tayrona ref. 6-011B)
- Lavamanos (mezclador tayrona 4" ref. 49110)
- Sanitarios
- Lavaplatos (mezclador iris pico ref. 60427)
- Lavadora (Llaves ref. 6-D434)

## **RECOMENDACIÓN**

Aunque se ha realizado una instalación y control cuidadoso para corregir fugas o escapes, estos se pueden presentar por:

- DESGASTE NORMAL DE LOS EMPAQUES, SOLUCIONÁNDOSE CON EL CAMBIO DE LOS MISMOS.
- TAPONAMIENTO DEL SISTEMA DE FILTRO QUE POSEEN LAS GRIFERÍAS, ES CONVENIENTE LIMPIAR PERIÓDICAMENTE
- NO USE ACIDO MURIÁTICO NI DETERGENTES FUERTES PARA LIMPIAR LAS PARTES CROMADAS, YA QUE ATACAN LA PELÍCULA DE CROMO Y NÍQUEL QUE LAS CUBRE. USE JABÓN CORRIENTE. SEQUE Y BRILLE CON UNA BAYETILLA.
- NO ARROJE DESECHOS SÓLIDOS POR LOS DESAGÜES, PUES SE PUEDEN OBSTRUIR.
- NO FORCE LA GRIFERÍA PARA CERRAR O ABRIR.

## **H. SANITARIOS**

(Mancesa bajo consumo de agua- mancesa c-900)

Los sistemas de vaciado y llenado de la Cisterna no deben ser alterados, esto crearía descargas incorrectas o goteras internas.

Se debe tener cuidado de no arrojar toallas higiénicas, pañales desechables u otros materiales que puedan taponar los desagües sanitarios y las bajantes de aguas negras.

Por causa de la sedimentación que contiene el agua, la grifería sanitaria ó árbol de suministro en el interior de la cisterna puede tratar de taponarse, por lo cual el llenado del depósito será muy lento, esto se solucionará fácilmente sondeando el árbol de suministro. Si el sifón del sanitario presenta obstrucción utilice únicamente una chupa o una sonda. Los productos para destapar cañerías que se encuentran en el mercado contienen soda cáustica que destruyen la tubería de P.V.C.

### **i. LAVAMANOS**

A causa de sedimentación, principalmente de cabellos en los desagües, se producen taponamientos o retardo en el vaciado del agua, por lo cual el sifón se debe limpiar con cierta frecuencia, teniendo el cuidado de no aplicar ningún pegante o sellante cuando vuelva a instalar la grifería.

## **RECOMENDACIÓN**

- EN CASO DE MANTENIMIENTO, REPARACIONES, REVISIONES E INSTALACIÓN DE APARATOS, SE DEBERÁ EFECTUAR POR PERSONAL CALIFICADO Y RESPONSABLE QUE GARANTICE EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS MISMOS.

### **j. EQUIPO PARA EL SUMINISTRO HIDRÁULICO.**

Para el suministro de agua a los apartamentos se ha instalado un equipo de bombas de elevación ubicadas en el sótano, que desde los tanques bajos y a tra vez de una red general suministra el servicio a cada apartamento desde el 1<sup>er</sup> hasta el 10<sup>o</sup> piso y a los tanques altos (dos unidades de 5.000 Lt. por cada torre), estos con bombas de presión adicionales y también ubicadas en la cubierta de las torres suministran el servicio a los pisos 11 y 12 de cada torre.

## **5.5 INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

Las instalaciones eléctricas han sido construidas de acuerdo con las normas vigentes de la Empresa de Energía de Bogotá.

Se entregarán los planos correspondientes a la administración del edificio para que sean consultados cuando se requiera.

### **a. ACOMETIDAS PARCIALES**

Las acometidas parciales tienen la función de llevar la energía eléctrica desde la caja del contador de energía hasta el tablero de distribución parcial localizado en la cocina, y de aquel hasta cada una de las salidas de alumbrado de cada uno de los apartamentos.

Las instalaciones internas han sido construidas con tubería CONDUIT PVC de acuerdo con los diámetros requeridos para el paso de alambres y/o cables eléctricos dejando un espacio conveniente para disipar el calor que generan los mismos. Se utilizó, alambre 12 AWG para las fases y neutro de los circuitos internos, alambre 14 AWG para la continuidad de los mismos. Cable 8 AWG para las fases y neutro de la acometida parcial y alambre 10 AWG para la continuidad de la misma.

No introduzca alambres diferentes a los ya instalados pues esto ocasionaría sobrecargas en las instalaciones y posibles incendios en las mismas.

### **b. APARATOS DE CONTROL**

Cada apartamento cuenta con un tablero general localizado en la zona de ropas, el cual está dotado de los siguientes interruptores automáticos:

- Un (1) automático de 40 amperios que controla todo el apartamento (totalizador).
- Un (1) automático de 20 amperios para las tomas de utensilios. (Cocina)
- Un (1) automático de 20 amperios para la toma de lavadora (Ropas).
- Dos (2) Automáticos de 20 amperios para los circuitos de alumbrado y tomas del apartamento. (Sala comedor, Baños y alcobas)

Los interruptores automáticos se accionan automáticamente cada vez que hay una sobrecarga en el circuito correspondiente o se presente un corto circuito eléctrico por cualquier causa, cortando el suministro de energía.

Cuando se dispare un interruptor automático se puede reponer el servicio accionándolo nuevamente, pero la carga del circuito afectado debe disminuirse antes de operarlo nuevamente. Si en el momento de intentar el cierre, el interruptor nuevamente se dispara, deben desconectarse inmediatamente los aparatos conectados al circuito y llamar a un electricista calificado.

Cuando se vaya a efectuar cualquier tipo de reparación y requiera la desenergización de alguno de los circuitos, los interruptores automáticos se pueden apagar.

El sistema de distribución de corriente es de 120 V.60 ciclos por lo cual únicamente se pueden conectar equipos comerciales especificados para un voltaje de 110 V y frecuencia de 60 ciclos. (Monofásicos)

#### **ATENCIÓN**

- EN CASO DE UN INTENTO DE INCENDIO SUSPENDA EL FLUIDO ELÉCTRICO ACCIONANDO EL INTERRUPTOR DE 40 AMPERIOS.

#### **C. INTERRUPTORES**

Controlan el sistema de encendido y apagado del alumbrado.

La operación de los interruptores debe hacerse mediante la presión moderada de los mismos. Los golpes fuertes pueden deteriorar el aparato.

#### **d. ROSETAS**

No es posible el uso de aditamentos para derivar energía de las rosetas para conectar electrodomésticos u otro tipo de aparatos tales como planchas o duchas eléctricas. Esto ocasionará sobrecarga en los circuitos.

#### **e. TOMACORRIENTES DOBLES**

La instalación de los tomacorrientes ha sido diseñada para el uso de electrodomésticos comunes tales como radios, televisores, brilladoras, aspiradoras y planchas.

## **RECOMENDACIONES**

- AL EFECTUAR REPARACIONES EN LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS SE DEBERÁN UTILIZAR LAS HERRAMIENTAS ADECUADAS Y TOMAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA PREVENIR ACCIDENTES.
- ANTES DE EMPEZAR A TRABAJAR DEBE CERCIORARSE QUE EL CIRCUITO ESTE COMPLETAMENTE DESENERGIZADO EN EL TABLERO DE CONTROL.
- NUNCA INTENTE HACER REPARACIONES EN LA CAJA DEL CONTADOR O EN LOS ELEMENTOS ANTERIORES A ESTE, TALES COMO TABLEROS GENERALES, TRANSFORMADORES, ETC. SOLO LA EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE BOGOTÁ ESTA AUTORIZADA PARA EFECTUAR ESTAS REPARACIONES.
- NUNCA ACCIONE APARATOS ELÉCTRICOS CON LAS MANOS MOJADAS. EL AGUA ES CONDUCTORA DE LA ELECTRICIDAD.
- LLAME SIEMPRE A UN TÉCNICO ESPECIALIZADO PARA EL MANTENIMIENTO O REPARACIÓN DE SUS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- PARA EVITAR UN EXCESIVO CONSUMO DE ENERGÍA LE RECOMENDAMOS PROGRAMAR EL LAVADO Y PLANCHADO DE ROPAS EN EL MENOR NUMERO DE SESIONES POSIBLE.

## **5.6 INSTALACIONES ESPECIALES**

### **a. CITÓFONOS**

En cada apartamento se ha instalado un citófono de pared digital a dos hilos con auricular y un pulsador de llamada. Este citófono tiene conexión directa con la portería del conjunto. Para comunicarse basta descolgar el aparato y presionar el botón.

### **b. TELÉFONOS**

Las líneas telefónicas parten de un strip general o concentrador telefónico que está ubicado en el semisótano del conjunto y de allí a unas cajas de derivación localizadas en la parte inferior de los muros del punto fijo. Y a través de una red a cada uno de los apartamentos. En cada apartamento se han instalado dos tomas

Para teléfono, una ubicada en la sala comedor y otra en la alcoba principal.

### **c. SISTEMA DE ANTENA COMUNAL DE TELEVISIÓN**

El conjunto cuenta con un sistema comunal de televisión para recepción en color, de las cadenas nacionales. En cada apartamento se han instalado dos tomas para televisión ubicadas en la alcoba principal y sala comedor. La red de televisión cuenta con derivadores de señal y amplificadores necesarios para la correcta recepción de las imágenes.

### **RECOMENDACIONES**

- NO EFECTÚE POR SU CUENTA REPARACIONES O REVISIONES A LOS SISTEMAS DE TELÉFONO Y ANTENA COMUNAL DE TELEVISIÓN. DE HACERLO ESTOS EQUIPOS PERDERÁN LA GARANTÍA DEL FABRICANTE E INSTALADOR.
- NO SE DEBEN HACER CONEXIONES INTERNAS O DERIVACIONES DE LA ANTENA DE TELEVISIÓN. EN CASO DE QUE SE DESEE EFECTUARLAS, DEBE COMUNICARSE CON EL REPRESENTANTE RESPECTIVO PARA QUE LA SEÑAL NO PIERDA LA CALIDAD DE RECEPCIÓN.
- LOS EQUIPOS ESPECIALES SON DE PROPIEDAD DEL CONJUNTO. UNA VEZ VENCIDA LA GARANTÍA DEL FABRICANTE E INSTALADOR LA COPROPIEDAD SE ENCARGARA DEL MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS.

## **5.7 APARATOS Y MUEBLES DE COCINA Y BAÑOS**

### **a. ESTUFA**

(Ver garantía y manual de operación adjuntos)

<b>FABRICACIÓN :</b>	CHALLENGER S.A. REF: SM-5030
<b>SERVICIO DE MANTENIMIENTO:</b>	CHALLENGER S.A.
<b>TELÉFONO:</b>	4256000

Se ha instalado una cubierta en acero inoxidable de tres (3) hornillas, todas operan a gas mediante controles ubicados en la parte superior derecha y permiten escoger los niveles de calor: bajo, medio, alto y apagado.

### **RECOMENDACIÓN**

- LEA Y CONSERVE CUIDADOSAMENTE EL FOLLETO DE GARANTÍA QUE LE ESTAMOS ENTREGANDO PARA EL CORRECTO MANEJO Y MANTENIMIENTO DE SU APARATO DE COCINA.

### **b. LAVAPLATOS Y GRIFERÍA**

Se ha instalado un lavaplatos en acero inoxidable marca Challenger.

### **RECOMENDACIONES**

- UTILICE PARA SU LIMPIEZA UNA ESPONJILLA SUAVE NO METÁLICA, PUES SE PODRÍA RAYAR EL LAVAPLATOS.
- DEPOSITE LOS RESIDUOS DE ALIMENTO EN LA CANECA PARA EVITAR QUE TAPEN EL SIFÓN DEL LAVAPLATOS.
- EVITE LA SOBRECARGA EN EL ÁREA DEL LAVAPLATOS (UTENSILIOS DE COCINA Y OBJETOS AJENOS A ELLA).

### **c. MUEBLES DE COCINA**

Han sido suministrados por la firma Challenger S.A, cuyo representante legal es el señor Luis Miguel Mayorga, teléfono 4256000. Son satena estructural, modular fabricado en aglomerado de 15 mm, enchapado por ambas caras a presión y alta temperatura con laminados decorativos. Para su mantenimiento y limpieza podrá utilizar un paño húmedo, jabón corriente y agua. La mugre pegada puede removerse con solventes, tales como thinner para laca o solventes para adhesivos de contacto.

### **RECOMENDACIONES**

- NO USE LIMPIADORES ÁSPEROS QUE PUEDAN RAYAR LA SUPERFICIE DECORATIVA.

- NO COLOQUE NINGÚN ELEMENTO CALIENTE DIRECTAMENTE SOBRE EL MUEBLE (OLLAS, SARTENES, ETC.) PARA EVITAR EL DETERIORO DEL MISMO.
- AL POSTFORMADO NO LO AFECTAN MANCHAS TALES COMO: MOSTAZA, ACEITES VEGETALES, CAFÉ, VINAGRES Y PUEDE UTILIZAR PARA SU LIMPIEZA ACETONAS, AMONÍACO O SOLVENTES CORRIENTES.
- NO CORTE ALIMENTOS SOBRE EL POSTFORMADO.

#### **d. LAVADERO**

En el parte posterior de la cocina se instalo un lavadero tipo flauta con su respectivo registro de corte. Evite arrojar sólidos por el desagüe del lavadero pues esto causaría taponamiento del mismo.

#### **e. APARATOS DE BAÑOS**

<b>FABRICACIÓN:</b>	MANCESA S.A.
<b>REFERENCIA:</b>	COMBO MILANO TREVI
<b>SUMINISTRADO POR:</b>	ALALCO LTDA
<b>TELÉFONOS:</b>	3601585 / 2608 / 3436

Los aparatos e incrustaciones instalados en el baño son de cerámica Mancesa . Debido al contenido de partículas abrasivas en el agua (viruta, arena, etc.) los empaques de la grifería se erosionan rápidamente ocasionando escapes o goteras. Por tanto su cambio debe efectuarse periódicamente.

La porcelana sanitaria se puede limpiar con detergentes comunes. En caso de efectuar una limpieza profunda se puede utilizar una solución de ácido muriático de baja concentración.

#### **5.8 PISOS Y ENCHAPES**

Se han utilizado como acabado de pisos diferentes materiales de acuerdo con las necesidades de cada uno de los espacios del apartamento.

Para su conservación y mantenimiento daremos algunas recomendaciones de acuerdo con el tipo de pisos empleados en la vivienda.

## **a. ALFOMBRA**

<b>FABRICACIÓN:</b>	TAPISOL S.A.
<b>REFERENCIA:</b>	OCEAN DALTON 3C
<b>SUMINISTRO E INSTALACIÓN:</b>	TERMOAGRO LTDA
<b>TELÉFONO:</b>	6386111

La alfombra es de polipropileno y ha sido instalada en las áreas de sala comedor y alcobas con pegado perimetral. La apariencia de la alfombra dependerá del mantenimiento diario que se le dé.

La alfombra deberá lavarse por lo menos dos veces al año, confiando esta operación a una firma especializada.

### **LAVADO**

- UTILICE CHAMPÚ ESPECIFICADO PARA TAPETES. LA SOLUCIÓN SE DEBE APLICAR CON UNA TOALLA O ESPONJA EVITANDO MOJAR LA PARTE POSTERIOR DE LA ALFOMBRA, NO DEBE ENJUAGARSE, SEQUE INMEDIATAMENTE UTILIZANDO TOALLAS O EL AIRE DE LA ASPIRADORA.

### **MANCHAS**

En caso de manchas rebeldes en la alfombra, se puede utilizar:

- VARSOL O GASOLINA BLANCA, PARA MANCHAS DE ACEITE O GRASA.
- SOLUCIÓN DE UNA PARTE DE VINAGRE BLANCO CON UNA PARTE DE AGUA, PARA MANCHAS DE ALIMENTOS (SALSA DE TOMATE, MOSTAZA, CHOCOLATE, ETC.)
- ALCOHOL DE DROGUERÍA O ACETONA, PARA MANCHAS DE PINTURA O LACA.
- SOLUCIÓN DE UNA PARTE DE DECOL Y NUEVE (9) DE AGUA, PARA MANCHAS DE MATERIAS COLORANTES.
- UNA CUCHARADA DE DETERGENTE NEUTRO EN UNA TASA DE AGUA CON SOLUCIÓN DE VINAGRE PARA MANCHAS DE POLVO, GASEOSAS, LICORES, CAFÉ, ETC.

- AMONIACO AL TRES POR CIENTO O LIMPIADOR PVC PARA MANCHAS DE PINTURA, CERA, BETÓN, TINTA O LÍQUIDOS PARA LIMPIAR MUEBLES.
- SI SE HA PEGADO CHICLE EN SU ALFOMBRA COLÓQUELE HIELO, CUANDO SE CRISTALICE, RETIRELO CON UNA ESPÁTULA.

## **B. CERÁMICAS DE PORCELANA**

**FABRICADO POR:** MANCESA S.A.  
**REFERENCIA:** EGEO 20.5 X 20.5  
**SUMINISTRADA POR:** ALALCO S.A.  
**TELÉFONO:** 3601585

Se ha instalado cerámica en porcelana blanca y azul para enchape de pisos en baños, muros de duchas y cocinas.

A estos revestimientos debe hacerse un mantenimiento adecuado; en el caso de los pisos barrerse diariamente pasando luego un trapo limpio y húmedo frotando con movimiento circular. Al lavar puede usarse un detergente líquido con base en amoníaco o un detergente neutro tipo top o inextra.

## **PISOS DE COCINA**

**FABRICADO POR:** MANCESA S.A.  
**REFERENCIA:** DURO PISO 20.5 X 20.5  
**SUMINISTRADA POR:** ALALCO S.A.  
**TELÉFONO:** 3601585

En el área de cocina y patio de ropas se ha instalado tableta duro piso blanca y azul 20.5 x 20.5. Para su mantenimiento puede utilizar un trapo ligeramente húmedo.

## **c. CERÁMICA DE GRES**

**FABRICADA POR:** ALFA  
**REFERENCIA:** ROMANA Y ESCALGRES  
**SUMINISTRADA POR:** ALFA  
**TELÉFONO:** 3235011

Se ha instalado tableta Romana en acceso a edificio y hall de apartamentos y

escalgres para las escaleras. Para su mantenimiento puede utilizarse un trapo ligeramente húmedo y aplicar cera blanca y brillo periódicamente.

## **5.9 PINTURA**

### **a. MUROS**

Para el acabado de los muros interiores se ha aplicado pintura de vinilo referencia Intervinilo. Esta pintura ha sido aplicada en tres manos sobre estuco.

Las superficies se podrían limpiar cuarenta y cinco días después de haber sido entregado el apartamento y deberá utilizar un trapo o bayetilla blanca húmeda, con jabón suave no detergente, cuidándose de no restregar muy enérgicamente y siempre en sentido vertical. No se podrán utilizar detergentes fuertes, disolventes o productos abrasivos debido a que puede arruinar la pintura de vinilo.

### **b. PUERTAS INTERIORES**

Las puertas son tipo pizano en tablex de 4 mm con jónico y bastidor en madera. Pintadas en esmalte.

### **c. CARPINTERÍA METÁLICA**

Los marcos metálicos y puertas de acceso, se elaboraron con lamina colled rolled con base anticorrosivo y pintadas en esmalte.

## **RECOMENDACIONES**

- PARA EVITAR HUMEDADES SOBRE LOS MUROS VENTILE CONSTANTEMENTE EL APARTAMENTO.

## **FISURAS**

- ES PROBABLE QUE EN EL APARTAMENTO, DURANTE EL PERIODO DE ACOMODAMIENTO DEL TERRENO, SE PRESENTEN FISURAS, ESPECIALMENTE EN LOS MUROS INTERIORES.
- EN CASO DE QUE SE PRESENTEN ESTAS FISURAS DENTRO DE LOS PRIMEROS TRES MESES SIGUIENTES A LA ENTREGA, AVISE POR ESCRITO A LA OFICINA DE ATENCIÓN AL CLIENTE PARA QUE

EL PERSONAL DE MANTENIMIENTO DE LA OBRA PROCEDA A EFECTUAR LOS CORRECTIVOS NECESARIOS.

- AL INSTALAR CUADROS DECORATIVOS RECOMENDAMOS LA UTILIZACIÓN DE TALADROS Y CHAZO PLÁSTICO. NO SE RECOMIENDA LA UTILIZACIÓN DE PUNTILLA CLAVADA CON MARTILLO, UN MAL GOLPE PUEDE PRODUCIR FISURAS EN LOS MUROS.
- LA PARTE POSTERIOR DEL MURO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL MEDIDOR DE AGUA ESTA CONSTRUIDO EN YESO SECO O DRY-WALL MASILLADO Y PINTADO EN VINILO; ES IMPORTANTE NO HACER NINGÚN TIPO DE PERFORACIÓN EN DICHO MURO A RIESGO DE CAUSAR PROBLEMAS SERIOS YA MENCIONADOS EN EL ITEM DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS.

## **5.10 CARPINTERÍA METÁLICA Y VIDRIOS**

### **a. CARPINTERÍA METÁLICA**

Son los marcos de puertas de comunicación y la puerta de acceso principal. Se han fabricado en perfiles y láminas colled-rolled calibre 20, debidamente desengrasada y tratada con anticorrosivo sobre el cual se ha aplicado esmalte. La ventanearía construida en aluminio anodizado, mate natural, con vidrio transparente, calidad normalizada Peldar, fabricado por Industrias Lehner.

Se recomienda abrir las ventanas cuando se presente condensación en los vidrios, generalmente en las horas de la mañana. Periódicamente se debe limpiar el perfil inferior para que no se obstruya y no se presenten humedades.

### **RECOMENDACIONES**

- ANUALMENTE O CUANDO LO CONSIDERE NECESARIO, DEBERÁ PINTAR LA CARPINTERÍA METÁLICA CON LOS ESMALTES MENCIONADOS EN LAS ESPECIFICACIONES DE PINTURA.
- PERIÓDICAMENTE EFECTUAR UN MANTENIMIENTO QUE CONSISTE EN LA LUBRICACIÓN DE BISAGRAS Y LIMPIEZA GENERAL

### **b. VIDRIOS Y ESPEJOS**

**SUMINISTRO E INSTALACIÓN:  
TELÉFONO:**

**LA PROVEEDORA S.A.  
6830603-6839979**

## **RECOMENDACIONES**

- EL LAVADO DE LOS VIDRIOS DEBE HACERSE CON AGUA Y DETERGENTES SUAVES. LOS SOLVENTES COMO ALCOHOL, TOLUENO Y XILENO PUEDEN USARSE CON CUIDADO Y EN PEQUEÑAS CANTIDADES, CONTINUANDO CON UN LAVADO Y ENJUAGUE NORMAL, EVITANDO SALPICAR LOS MUROS Y DAÑAR LAS PINTURAS.
- NO EJERZA DEMASIADA PRESIÓN SOBRE LA PARTE CENTRAL DEL VIDRIO, PUEDE ROMPERSE. EVITE ACROBACIAS EN EL LAVADO DE SUS VIDRIOS.

## **CONTROL DE LA HUMEDAD**

En el interior de los apartamentos se produce:

### **HUMEDAD Proveniente de:**

- Cocción de alimentos
- Lavado de ropas
- Respiración humana.
- Curado del concreto

### **CALOR Proveniente de:**

- Estufa
- Electrodomésticos
- Bombillos
- Calor humano

Al estar cerradas las ventanas, la humedad y el calor se acumulan en el espacio interior de los apartamentos, los cuales por estar ubicados en una zona de clima frío, en las horas de la madrugada se incrementan.

El frío exterior, combinado con el calor y la humedad interior crean el efecto **CONDENSACIÓN**, por lo cual las partículas de agua presentes en el aire producen el humedecimiento de muros y muebles que originan la generación de hongos sobre la pintura de vinilo, muebles y closet.

Para evitar el fenómeno de condensación se recomienda:

- **MANTENER ABIERTAS LAS VENTANAS DURANTE VARIAS HORAS DEL DÍA.**

- ABRIR LAS CORTINAS EN EL DÍA PARA PERMITIR LA ASOLEACIÓN DE LOS ESPACIOS.
- EN CASO DE PRESENTARSE CONDENSACIÓN INTERNA EN LOS VIDRIOS DE LAS VENTANAS, SEQUE ESTA HUMEDAD CON UN PAÑO O ESPUMA EVITANDO QUE SE HUMEDEZCAN LOS MUROS

## **5.11 CARPINTERÍA DE MADERA**

### **a. CLOSETS**

Han sido ensamblados en la obra con material y supervisión de Mantesa S.A. (Tel. 7410110) utilizando madecor sapelli.

El cuidado y mantenimiento de los closet se debe efectuar con un paño húmedo y jabón corriente. No se deberán utilizar limpiadores ásperos que puedan rayar la superficie.

La estantería de los closets metálicos es en acero plastificado marca Rejiplas (Tel. 6125096).

### **RECOMENDACIONES**

- EVITE EL COLOCAR OBJETOS DEMASIADO PESADOS EN LOS ENTREPAÑOS DEL GUARDARROPA Y MALETERO.
- NO CUELGUE DE LOS BOLILLOS ELEMENTOS DE MUCHO PESO.

### **b. PUERTAS**

**FABRICADAS POR:**  
**SUMINISTRADAS POR:**  
**TELÉFONO:**

**PIZANO S.A.**  
**PIZANO S.A.**  
**7410110**

## **c. GUARDAESCOBAS Y CIELO RASO**

Son en alfombra ribeteada Ref. Ocean - Dalton y los cielo rasos son en perfilera de aluminio, acrílico.

## **5.12 CERRADURAS**

**SUMINISTRADAS POR:** ALMACÉN  
EL ARQUITECTO  
**TELÉFONO:** 2269966

Se han utilizado tres tipos diferentes de cerraduras:

- ➔ (1) Puerta de acceso
- ➔ (3) Puertas de alcobas
- ➔ (2) Puertas de baños (Sin llave)

## **RECOMENDACIONES**

- NO CIERRE LAS PUERTAS CON VIOLENCIA, DAÑARÍA LAS CERRADURAS Y HERRAJES. ADEMÁS DESPRENDERÁ EL MORTERO DEL EMBOQUILLADO DE LOS MARCOS.
- HAGA UN PERIÓDICO MANTENIMIENTO DE LAS CERRADURAS.
- NO USE ACEITE DE NINGUNA CLASE PARA LA LUBRICACIÓN DE LAS CERRADURAS. USE GRAFITO EN POLVO, QUE LO VENDEN EN LAS FERRETERÍAS.

## **6 GARANTÍAS**

CUALQUIER TIPO DE RECLAMACIÓN, CON RELACIÓN A LAS INSTALACIONES Y ACABADOS DEL APARTAMENTO, DEBERÁ HACERSE POR ESCRITO DENTRO DEL PERÍODO DE GARANTÍAS ESTIPULADAS A CONTINUACIÓN EN EL MANUAL Y DIRIGIDAS AL DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE A.R. CONSTRUCCIONES S.A. EN CASO DE

NO HACERSE RECLAMACIÓN ALGUNA EN DICHS PERÍODOS SE PERDERÁN LAS GARANTÍAS QUE SOBRE EL INMUEBLE HA OFRECIDO LA COMPAÑÍA VENDEDORA.

NOTA

#### 6.1 A LA ENTREGA DEL APARTAMENTO

- Pintura de muros y techos
- Carpintería metálica (Ventanas y marcos de puertas)
- Carpintería de madera (Hojas de puertas, closets, etc.)
- Muebles y mesones de cocina
- Lavadero
- Alfombra y guarda escobas
- Enchapes de muros y pisos
- Aparatos sanitarios e incrustaciones
- Aparatos eléctricos
- Vidrios y espejos
- Grifería y llaves
- Cerraduras
- Cielo rasos

#### 6.2 DENTRO DEL MES SIGUIENTE AL RECIBO DEL APARTAMENTO

- Defectos en instalación de puertas y carpintería de madera
- Funcionamiento de cerraduras.
- Instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y a gas
- Manijas y cierre de ventanas
- Funcionamiento de griferías de sanitarios, lavamanos, lavaplatos y lavadero.

#### 6.3 DENTRO DE LOS TRES MESES SIGUIENTES AL RECIBO DEL APARTAMENTO

- Filtración en ventanas
- Goteras de cubierta
- Fisuras de muros
- Goteras y humedades en techos y paredes

## **6.4 GARANTÍAS DIRECTAS DE EQUIPOS Y OTROS**

Con el presente manual el propietario recibe los documentos correspondientes a equipos con garantías específicas, otorgadas por los fabricantes. (Calentadores Y Estufas a gas)

En caso de presentarse defectos de calidad o funcionamiento, el propietario deberá formular la reclamación consiguiente al fabricante, proveedor o distribuidor, de acuerdo con los documentos que en la fecha de recibo del apartamento se entregue o endose.

La compañía responderá por las garantías estipuladas anteriormente, siempre y cuando el propietario no haya efectuado reparaciones o reformas por su cuenta, dentro de los tiempos indicados en la garantía.

## **6.5 SOLICITUD DE REPARACIONES**

Las marcas, tipos y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción son de primera calidad. Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes para la entrega de su vivienda; pero es previsible que se presenten algunos detalles en los primeros días de ocupación de la misma.

Tenga en cuenta que la constructora no garantiza la exactitud en los tonos de cerámica y pintura para las reparaciones que deban realizarse, en razón de las diferencias que se originan en los lotes de fabricación de los mismos, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares.

Solicite la reparación de sus viviendas, únicamente a través de el departamento de atención al cliente de A.R. CONSTRUCCIONES, llenando los formatos que la Constructora tiene dispuestos para este fin. Cualquier reparación efectuada fuera de este proceso no será responsabilidad de la compañía.

## **7. CONCEPTO GENERAL DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El proyecto **RINCÓN DEL PARQUE** en el cual ustedes han adquirido su vivienda, está sometido al Régimen de propiedad Horizontal. Una copia de su texto se protocoliza en cada una de las escrituras de venta para cualquier inquietud por favor remitirse a esta.