

Estimado Propietario,

Para **LA UNIÓN TEMPORAL LA PAZ** integrada por las Sociedades PROMOTORA VIDA S.A.S, BAELO S.A.S Y CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S desarrolladoras del proyecto General CIUDAD FARALLONES, sector **TOPACIO III**, es muy grato darle la bienvenida a usted y a su familia a su nuevo hogar.

Con la intención de resolver inquietudes y solucionar inconvenientes que comúnmente se presentan en las construcciones nuevas, hemos preparado este Manual del propietario como documento de consulta, en el cual le damos a conocer las especificaciones técnicas de la vivienda, instrucciones importantes sobre el servicio de postventa y las recomendaciones generales que se deben de tener en cuenta para el cuidado y sobre todo la conservación de la estructura, componentes y todos los elementos que valorizan su vivienda, haciendo que esta permanezca en las mejores condiciones, y que usted y los demás propietarios contribuyan al mantenimiento y cuidado de la urbanización.

Por lo anterior le sugerimos leer el Manual detenidamente.

Agradecemos la confianza depositada en el Proyecto y en LA UNIÓN TEMPORAL LA PAZ.

## CONTENIDO

<b>CAPITULO 1</b>	
Entidades participantes en el proyecto	3
<b>CAPITULO 2</b>	
Descripción del proyecto	4
<b>CAPITULO 3</b>	
Especificaciones técnicas y recomendaciones	5
<b>CAPITULO 4</b>	
Acciones sostenibles	17
<b>CAPITULO 5</b>	
Servicios Públicos	19
<b>CAPITULO 6</b>	
Servicio de Postventa	21
<b>CAPITULO 7</b>	
Listado de elementos de entrega	25

## CAPITULO 1 - ENTIDADES PARTICIPANTES EN EL PROYECTO

### **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**

Unión Temporal La Paz

### **GERENCIA Y VENTAS**

Promotora Vida S.A.S.

### **CONSTRUCCIÓN**

Construcciones Chipatecua S.A.S.

### **ESTUDIO DE SUELOS**

Ing. Carlos Humberto Parra

### **DISEÑO DE NIVELES TERRAZAS Y VIAS**

Diconcisa LTDA.

### **DISEÑO ARQUITECTONICO**

Arq. Paola Karina Carvajal

### **DISEÑO Y CALCULO ESTRUCTURAL**

Ing. Jaime Humberto Torres

### **DISEÑO REDES DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**

Diconcisa LTDA.

### **DISEÑO REDES ELECTRICAS**

Diseño: Gustavo Adolfo Lopez

### **DISEÑO REDES DE GAS**

Gases de Occidente S.A.

## CAPITULO 2 – DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### **LOCALIZACIÓN:**

El Proyecto **TOPACIO III** se desarrolló en la Manzana 19 del proyecto urbanístico general CIUDAD FARALLONES. manzana que está ubicada entre la calle 22 vía central, entre carreras 44 sur y 46 sur, del Municipio de Jamundí - Valle del Cauca - Colombia.

### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

Urbanización está conformada por 121 unidades de viviendas unifamiliares de 2 pisos, con un área de lote de aproximadamente 48,00 m<sup>2</sup>, y un área construida de vivienda de aproximadamente 43,64 m<sup>2</sup>.

### **DESCRIPCIÓN DE CASA TIPO:**

La vivienda consta de:

**1er piso:** Garaje descubierto, sala - comedor, escalera, cocina, patio con zona de oficios y área para futura ampliación.

**2do piso:** Escalera, 2 alcobas y baño.

### **DESCRIPCIÓN ZONAS COMUNES:**

Está conformado por vías peatonales y vías vehiculares locales

## CAPITULO 3 – ESPECIFICACIONES TECNICAS Y RECOMENDACIONES

Junto con el Manual del propietario podrá descargar los planos record de la vivienda básica de acuerdo con la licencia de construcción del proyecto. Si usted decide ampliar la vivienda, deberá aportar los diseños Arquitectónicos, Estructurales y demás requeridos, para solicitar la respectiva licencia de Construcción ante la secretaria de Planeación y Coordinación Municipio de Jamundí.

**La vivienda entregada está diseñada y calculada estructuralmente únicamente para dos pisos.** Toda obra que modifique las condiciones estructurales de las casas, causará inmediata terminación de la garantía ofrecida por el constructor: CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S. y las reparaciones para restituir las condiciones estructurales y sus consecuencias, será por cuenta y riesgo de aquel que haya efectuado su modificación.

A continuación se describen las diferentes estructuras y los elementos que componen cada unidad de vivienda:

### 3. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

#### 3.1. SISTEMA ESTRUCTURAL:

##### 3.1.1. CIMENTACIÓN:

Vigas corridas y losa de contrapiso en concreto reforzado de acuerdo con el Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente NSR -10. - Acabado a la vista.

##### 3.1.2. LOSA DE ENTREPISO, ESCALERA Y VIGAS:

Losa de entrepiso, escalera fundida en sitio, viga bloque en concreto y viga cinta de coronación en concreto reforzado de acuerdo con el Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente NSR -10. - Acabado a la vista.

#### **Recomendaciones:**

Los elementos en mención hacen parte del sistema estructural de la vivienda y no se pueden demoler parcial, ni totalmente.

Toda obra que modifique las condiciones estructurales de las viviendas, causará inmediata terminación de la garantía ofrecida por el constructor CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S. y las reparaciones para restituir las condiciones estructurales y sus consecuencias, será por cuenta y riesgo de aquel que haya efectuado su modificación.

### 3.1.3. MUROS:

En bloque estructural de concreto de 12x19x39 con celdas reforzadas en acero y grouting, de acuerdo con el Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente NSR -10.

Los muros perimetrales son compartidos con las viviendas contiguas.

Cerramiento no estructural de patio en columnas y placas pretensadas de concreto a una altura de 1,20 mts, dicho cerramiento no está diseñado para ser usado en la construcción de una losa o cubierta. Se entregan en forma de L y están construidos al interior de los linderos del lote, por lo que son propios.

#### **Recomendaciones:**

Los muros perimetrales compartidos, de fachada e interiores, cuentan con una altura aproximada de 2.40 metros, hacen parte del sistema estructural, razón por la cual **NO SE PUEDE HACER NINGUNA MODIFICACIÓN SOBRE LOS MISMOS, APERTURAS DE VANOS, NI DEMOLER PARCIAL O TOTALMENTE**. Incumplir esta recomendación podría ocasionar daños a la estructura de su vivienda y de las contiguas, afectando su estabilidad y garantía.

Toda obra que modifique las condiciones estructurales de las casas, causará inmediata terminación de la garantía ofrecida por el constructor CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S. y las reparaciones para restituir las condiciones estructurales y sus consecuencias, será por cuenta y riesgo de aquel que haya efectuado su modificación.

Al momento de la ampliación tenga presente que las columnas y placas pretensadas de concreto entregados como cerramiento de patio **NO SON ESTRUCTURALES, SOLO DE CERRAMIENTO**, por lo tanto deberá construir una nueva cimentación y un nuevo muro con la capacidad portante requerida para su ampliación. Recuerde ubicarlos en el mismo sitio de la L entregada y complementarlos hasta cerrar su patio. La viga de cimentación se debe construir del eje o lindero de la vivienda, hacia el interior de la misma para garantizar que estén dentro de su lote y que sean de su propiedad.

*Es muy importante que tenga en cuenta que si al realizar la ampliación de la vivienda no respeta los linderos del patio y construye obras tomando parte del lote de vecino, estará sujeto a reclamaciones y posibles demoliciones para restablecer el área que no es de su propiedad, le recomendamos estar muy atento.*

*Todos los daños que se presenten en las viviendas vecinas a la suya, durante el proceso de su ampliación, deberán ser asumidos por usted.*

Para colgar objetos en la pared como cuadros, repisas, muebles, etc., perforo con un taladro con broca de tungsteno y utilice chazos. Evite en todo caso perforar en línea vertical bajo plafones, ya que por este eje circula la tubería de las instalaciones eléctricas, tenga siempre presente los

planos de todas las instalaciones tanto eléctricas como hidrosanitarias, suministrados en este manual.

En caso de ocurrir un sismo, lo cual es muy frecuente en el departamento del Valle del Cauca, ya que se encuentra ubicada en una zona de alto riesgo sísmico, es normal que aparezcan fisuras en los muros, sin que esto signifique o denote fallas en la construcción, por el contrario es lo mínimo que se presentaría ante un fenómeno de este tipo.

### **3.2. CUBIERTAS:**

Conformada por perlines metálicos que soportan la teja ondulada de fibrocemento, la cual tiene una pendiente que conduce las aguas lluvias. El acabado de la cubierta es a la vista.

#### **Recomendaciones:**

Evite transitar por encima de las tejas y mucho más con personal no calificado, ni cuando estas estén húmedas, para evitar posibles roturas. El constructor CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S. salva cualquier responsabilidad por ruptura de tejas, desde el momento de entrega de la vivienda.

### **3.3. FACHADAS:**

En bloque estructural de concreto de 12x19x39 con celdas reforzadas en acero y grouting, de acuerdo con el Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente NSR -10. Bloque una parte con acabado a la vista (gris) con hidrófugo y otra parte con acabado en graniplast en color.

#### **Recomendaciones:**

El propietario debe hacer mantenimiento al hidrófugo en las fachadas, pues estas se entregan en bloque estructural de concreto a la vista y a causa de las lluvias se pueden presentar colores verdosos, blancos y oscuros, como consecuencia de la humedad, requiriendo más hidrófugo para su protección.

### **3.4. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:**

El Proyecto TOPACIO III, cuenta con el servicio de Acueducto, Alcantarillado y Aseo prestado por la empresa de servicios públicos EMVALLE E.S.P.

Instalaciones Hidráulicas en tubería y accesorios PVC presión y galvanizados de acuerdo con el diseño y normatividad. Un Medidor de agua instalado en el andén peatonal frente a cada vivienda, los derechos de conexión de servicios públicos, incluyendo el valor de los medidores, serán cancelados directamente por el COMPRADOR.

Instalaciones Sanitarias en tubería y accesorios PVC de acuerdo con el diseño y cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 y la Norma NTC 1500 Código Colombianos de Fontanería.

El muñeco sanitario de la tubería del baño se entrega a la vista y se encuentra ubicado en la parte superior de la cocina. Los bajantes de aguas servidas se encuentran detrás de la estructura liviana en superboard ubicada contigua al mesón de cocina.

### **Recomendaciones:**

Le sugerimos construir un cielo falso con estructura liviana y láminas de panel yeso, para cubrir las tuberías de desagüe del baño del segundo piso. Así como también en el mismo espacio, le sugerimos darle acabado a la estructura liviana y láminas de superboard entregada, que contiene los bajantes de las aguas servidas del baño de segundo piso.

Cuando esté realizando ampliaciones o mantenimiento de la vivienda, vigile que residuos semisólidos y sólidos de estucos y pintura, no sean evacuados por los desagües.

Es muy importante que el mantenimiento, reparación y/o revisión de las instalaciones hidráulicas y sanitarias, sea realizado por personal calificado siguiendo las instrucciones del fabricante. Se hace la claridad que posterior al recibo del inmueble, cuando se realicen los trabajos de ampliación y obra blanca, no aplica el servicio de Postventa para las instalaciones sanitarias.

No arroje desechos sólidos por los desagües, especialmente los sanitarios, se pueden obstruir, use papelería en cada baño. Para destapar tuberías no use ácido, ni los productos que venden el mercado ya que estos contienen soda caústica que destruye la tubería de PVC, llame siempre al técnico especialista para el mantenimiento y reparación de sus instalaciones.

Se debe hacer limpieza periódica a las de los sifones de patio para impedir que se colmaten y se presenten inundaciones en estas zonas.

Se deben retirar y limpiar periódicamente los filtros de las duchas, griferías de lavamanos y de lavaplatos, ya que los sedimentos del agua pueden ir colmatando dichos filtros, impidiendo el flujo normal del agua.

Cuando no se utilicen los sifones, se recomienda verter dentro del sifón 150 mililitros de agua (aproximadamente media botella), para eliminar los olores que salen por la tubería cuando se evapora el sello hidráulico. Igualmente esta recomendación es válida para los desagües de aparatos que no se usen por un tiempo prolongado.

A causa de la sedimentación principalmente de cabellos y jabón en los desagües, se producen taponamientos o retardo al vaciado del agua, razón por la cual en lavamanos, lavaplatos y lavaderos se debe limpiar el sifón con cierta frecuencia, desenroscándolo con la mano y volviéndolo a ensamblar sin aplicar ningún tipo de sellante, (esta se debe enroscar solo con la fuerza de la mano).

### **3.5. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y COMUNICACIONES:**

Instalaciones Eléctricas en tubería y accesorios PVC conduit, alambres y cables en cobre THHN/ THWN, aparatos eléctricos, de acuerdo con el diseño y cumplimiento del RETIE Resolución del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones, y por la empresa prestadora del servicio de energía.

El contador de Energía se encuentra ubicado en la fachada de la vivienda y es instalado y a paz y salvo por concepto de derechos de conexión e instalación del servicio. El contador del servicio de energía eléctrica, es propiedad de la EMPRESA CELSIA COLOMBIA S.A E.S.P. , siendo CELSIA, la responsable de la operación mantenimiento y reposición del contador. CELSIA no responde por daños del contador y la acometida resultantes u originados por una infracción o imprudencia del COMPRADOR. EL COMPRADOR es el responsable de velar por el buen estado del contador y de mantener la seguridad de los mismos frente a actos de terceros. Los daños producidos por un tercero son responsabilidad del Comprador. El COMPRADOR es el responsable del pago de las facturas de servicios públicos generadas después de la fecha de entrega de la vivienda donde EPSA responde por daños generados por el uso normal para el que fue diseñado el contador, incluyendo eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

El tablero de Breakers está ubicado en el espacio múltiple de sala – comedor, y cuenta con la marquilla de identificación de los circuitos ubicada en la tapa del tablero.

Todos los tomacorrientes tienen polo a tierra y adicionalmente se instalan tomas de seguridad tipo GFCI para protección de zonas húmedas, dichos tomas se ubican sobre el mesón de la cocina y en el baño, y son dispositivos diseñados para evitar choques eléctricos accidentales.

Se entregan los ductos para las Instalaciones de Telecomunicaciones y tomas, de acuerdo con el cumplimiento de la Resolución No 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones. El cableado, la conexión y el servicio serán solicitados y cancelados directamente por el COMPRADOR.

#### **Recomendaciones:**

Los aparatos eléctricos (toma, plafón, interruptor) se encuentran ubicados en línea, en el sentido vertical de los muros, sobre esta línea no se puede taladrar, ni clavar objetos, porque podría generar daño en la instalación eléctrica.

Cuando se vaya a efectuar cualquier tipo de reparación en el sistema eléctrico y requiera suspender la energía, los interruptores automáticos del tablero de breakers se pueden apagar manualmente.

Los interruptores automáticos ubicados en el tablero de breakers se accionan automáticamente cada vez que haya una sobrecarga en el circuito correspondiente o se presente un cortocircuito 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 al momento de intentar el cierre, el interruptor nuevamente se dispara, deben desconectarse inmediatamente los aparatos conectados al circuito y llamar a un electricista calificado.

### **3.6. REDES DE GAS**

Redes de Gas, construidas en tubería PEAL PE, de acuerdo con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos y el cumplimiento de la Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía. La certificación, el cargo por conexión, el medidor y la conexión del servicio debe ser solicitada a GASES DE OCCIDENTE y serán cancelados directamente por el COMPRADOR.

La red de Gas está diseñada con un punto para suministrar gas a la estufa, y la válvula de corte está ubicada bajo o contigua al mesón de cocina.

En la cocina se ha dejado una puerta reja que tiene como objetivo garantizar el buen funcionamiento de los gasodomesticos, dando cumplimiento a la NTC 3631 “Ventilación de recintos interiores”.

#### **Recomendaciones:**

No se puede amarrar la tubería de gas con elementos metálicos, no se deben apoyar elementos sobre la tubería de gas.

Está terminantemente prohibida la modificación de la instalación interna por personal diferente al de la empresa GASES DE OCCIDENTE S.A. E.S.P. Cualquier modificación que se realice de forma independiente conlleva a la suspensión.

Si en la ampliación requiere modificación de la tubería de Gas, deberá contactarse directamente con la empresa GASES DE OCCIDENTE S.A. E.S.P.

Se aconseja en caso de instalar un gasodomestico llamar al servicio técnico de GASES DE OCCIDENTE para garantizar su correcta instalación.

Antes de acostarse verifique y cierre las válvulas del gas natural, solamente abra las válvulas cuando vaya a utilizar el servicio, pero antes de encender el gasodomestico verifique que no haya escape de gas natural.

#### **Si detecta olor a gas natural o escapes:**

- Cierre las válvulas del centro de medición, de la red interna y de los gasodomesticos
- No accione aparatos eléctricos, interruptores de energía, celulares o equipos que generen chispa
- Abra puertas y ventanas

- Si el olor a gas natural es muy fuerte y persiste, evacue la vivienda inmediatamente y llame desde la casa de un vecino a la **línea de emergencia 164**

### **3.7. CARPINTERÍA METÁLICA:**

Marco de acceso con celosía en lámina Cold Rolled calibre 22 y puerta de acceso metálica lámina Cold Rolled calibre 22, con pintura electrostática texturizada en color blanco y chapa.

Marco de baño sin celosía en lámina Cold Rolled en calibre 22, con pintura electrostática texturizada en color blanco.

Reja de patio y baranda de escaleras en tubo metálico, con una capa de anticorrosivo color gris.

#### **Recomendaciones:**

Marcos y puerta principal están fabricadas en un material ferroso y están protegidas con un recubrimiento en pintura electrostática, sin embargo se debe tener cuidado con el aseo pues no importa cuanta protección se les aplique, existen agentes externos que favorecen la oxidación con el paso del tiempo debido al contacto del material con la atmósfera, por acción conjunta del agua y el oxígeno del aire, humo, gases, líquidos, salinidad.

Las rejas y barandas se entregan con una capa de anticorrosivo, por lo que requieren sean pintadas para su protección y para estéticamente dar un acabado. Repinte las rejas y barandas al menos cada 2 años para evitar la acción del óxido y el sol en el caso que estén a la intemperie. Igualmente es importante hacerle mantenimiento preventivo a las uniones o empates para evitar la oxidación.

El maltrato, uso indebido, manipulación negligente, la instalación de cualquier accesorio que altere la funcionalidad de la carpintería metálica, uso del producto para fines distintos para los que fue diseñado o destinado, presencia de agua en puertas, marcos, lucetas y rejas, a raíz de la no protección de estos elementos, golpes, rayones y desgaste natural por uso normal o deterioro del producto o cualquier otro uso indebido originado por el usuario final, causará inmediata terminación de la garantía ofrecida por el constructor CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S.

### **3.8. CARPINTERÍA DE ALUMINIO:**

Ventanería en aluminio natural con alfajía integrada en las ventanas de primer y segundo piso, y vidrio claro 4 mm.

#### **Recomendaciones:**

Para la limpieza solo debe utilizarse detergentes neutros y debe evitarse el uso de limpiadores agresivos como ácidos, removedores de pintura, ya que podrían dañar la superficie. Utilice siempre paños suaves o esponjas.

En las ventanas corredizas se deben mantener limpios los rieles y se recomienda hacer mantenimiento anual para verificar el estado de los rodamientos y lubricar los rieles. Igualmente utilice correctamente los mecanismos de cierres y de seguridad de las ventanas para alargar la vida útil.

No haga presión excesiva en el vidrio cuando esté limpiando o cuando esté abriendo la ventana, evite los golpes fuertes que comprometan los vidrios.

Los golpes, rupturas, manchas, maltrato, uso indebido, manipulación negligente, la instalación de cualquier accesorio que altere la funcionalidad de las ventanas y vidrios, el desgaste natural por uso normal o deterioro del producto, o cualquier otro uso indebido originado por el usuario final, causarán inmediata terminación de la garantía ofrecida por el CONSTRUCTOR CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S.

### **3.9. CARPINTERÍA EN MADERA**

Baño con puerta entamborada en triplex crudo, con chapa tipo pomo (sin llave, por seguridad) para que fácilmente puedan abrir y auxiliar a la persona que esté al interior.

#### **Recomendaciones:**

Evite lavar con abundante agua el baño, pues esta en exceso puede ocasionar daños en la superficie de madera.

Limpie la puerta con trapo seco o apenas húmedo, no se deben utilizar detergentes ni solventes tales como thinner, ni barsol. No se deben hacer recortes a las puertas, en caso de hacerlo debe volver a inmunizar el bastidor.

### **3.10. ENCHAPES:**

Cerámica Blanca piso pared 20.5 x 20.5 cms o similar, en las siguientes áreas:

- Piso solo en el área de la ducha
- Muros de ducha altura 1.80 m
- Murete de ducha
- Sobre el muro de Mesón de lavaplatos y lavadero, 2 hildas de altura

Las variaciones en tonos, dimensiones son normales en el proceso cerámico, tal como lo estipulan las normas internacionales y por consiguiente, no son causales de reclamación.

#### **Recomendaciones:**

En la cerámica retire la suciedad con una escoba, o un trapeador no grasoso, utilizando un limpiador para piso o un limpiador PH neutro para baldosa cerámica.

En las fraguas realice la limpieza con agua y algún limpiador de pH neutro que no dañe la cerámica. Los pisos de cerámica como otros tipos de pisos lisos, pueden volverse resbalosos cuando están mojados, deje transcurrir cierto tiempo para que el piso seque después del lavado. Limpie inmediatamente las áreas mojadas por causa de líquidos derramados, sustancias o los pies mojadas.

### **3.11. COCINA Y PATIO**

Mesón de cocina con poceta en aleación de acero inoxidable de 1.20 X 0.57 mts.  
Lavadero y poceta integrados en una sola pieza plástica, de 55 x 60 cms.

La cocina y el patio se equipan con los siguientes elementos:

- Lavaplatos con poceta, incluye sifón, canastilla y grifería cuello de ganso.
- Lavadero con sifón y llave terminal roscada de ½”.
- Salida de agua fría con tapón a presión y desagüe con tapón para lavadora.
- Rejilla cúpula en patio.

#### **Recomendaciones:**

Para el mesón en aleación de acero inoxidable se recomienda tener especial cuidado en el momento de realizar el aseo, no se debe usar esponjas metálicas o materiales abrasivos y evitar detergentes con concentraciones de hipoclorito y siempre debe mantener condiciones secas.

### **3.12. EQUIPAMIENTO DE BAÑO**

- Sanitario blanco con grifería
- Lavamanos blanco de colgar con grifería
- Incrustaciones (papelera con rodillo, jabonera ducha, toallero)
- Ducha sencilla con regadera

Las variaciones en tonos, dimensiones son normales en el proceso cerámico, tal como lo estipulan las normas internacionales y por consiguiente, no son causales de reclamación.

#### **Recomendaciones:**

Los acabados superficiales como los esmaltes imprimen la apariencia estética a su producto y además le brindan protección, para prolongar sus cualidades es importante que: la limpieza del producto se haga únicamente con agua y jabón, utilizar espuma o esponja suave, para el secado utilice un paño de algodón limpio, por ningún motivo debe usarse elementos abrasivos, ácidos o disolventes para la limpieza y en el caso de los sanitarios no utilizar desinfectantes dentro del tanque.

Los impactos sobre los productos, el uso anormal, fallos por daños en los herrajes del tanque u otros componentes del producto causados ya sea por el uso de cloramidas o por limpiadores de

taza que tengan hipoclorito de cálcico (cloro) y otros productos químicos, mantenimiento inadecuado, como la limpieza del producto con elementos no recomendados, o cuya abrasividad o agresividad sea superior a la indicada por el fabricante, causará inmediata terminación de la garantía ofrecida por el constructor CONSTRUCCIONES CHIPATECUA S.A.S.

### 3.13. RECOMENDACIONES EN EXTERIORES:

- **Recuerde que los muros de la fachada hacen parte de la estructura de la vivienda, por lo que no se puede hacer ninguna modificación sobre los mismos, aperturas de vanos, modificar el número de ventanas, ni demoler parcial o totalmente.**
- El lote cuenta con un área de ampliación en la parte frontal de la vivienda, entre la fachada principal entregada y la línea de paramento demarcada en el plano arquitectónico 1/7, 2/7 y 3/7, es decir, se debe respetar: sin construir, ni cubrir la franja de antejardín de cada vivienda así:
  - ✓ Casas ubicadas sobre las carreras 45 A, 45 B y 46, antejardín de 2.00 mts
  - ✓ Casas ubicadas sobre las carreras 45, antejardín de 2.50 mts
  - ✓ Casas ubicadas sobre la calle 22, antejardín de 3.50 mts

Las longitudes en mención se toman desde el borde de terminación del andén peatonal que envuelve toda la manzana, hacia la fachada de la vivienda.

- Cualquier inquietud que llegue a tener acerca de las fachadas o de la construcción del cerramiento de antejardines, deberá elevar la consulta y solicitar los respectivos permisos ante la Secretaria de Planeación y Coordinación Municipio de Jamundí o la Entidad competente del Municipio de Jamundí.
- Su casa colinda con la de sus vecinos, por lo que en la entrega material se le orientó acerca de la ubicación de los linderos del lote, los cuales se comprometen a respetar en la ampliación de la vivienda, así como también se comprometen a no ocupar el espacio de las viviendas vecinas, con material de construcción, tanto al interior como al exterior de la misma.

Recuerde que si construye obras tomando parte del lote de vecino, estará sujeto a reclamaciones y posibles demoliciones para restablecer el área que no es de su propiedad, le recomendamos estar muy atento de las obras a desarrollar por parte del personal que contrate para la ampliación.

- Para una sana convivencia de los habitantes de la urbanización, debe existir relaciones interpersonales adecuadas, respeto entre los vecinos, evitar el ruido que perturbe la tranquilidad de los habitantes, y manejo adecuado de las mascotas, basuras y escombros.
- Se debe respetar el espacio público, las zonas de circulación vehicular, peatonal y de acceso, siempre deben permanecer libres, los andenes son para la circulación peatonal, favor no utilizar los andenes para circulación de motos, recuerde que la urbanización es de todos y para todos. El mantenimiento de las vías, los andenes y zonas verdes lo debe hacer la comunidad, apoyada por las entidades municipales.
- Los materiales de construcción empleados para la ampliación de las viviendas deberán ser descargados sobre la vía más cercana y utilizarlos en un término no mayor a 3 días. Es importante respetar el antejardín de la casa vecina, favor no utilizar esta área para descargar materiales de construcción, con el fin de practicar una sana convivencia.
- Las basuras y escombros resultado de los trabajos que realice, no podrán acumularse en las zonas verdes ni andenes, por lo que es su responsabilidad evacuarlos. Le recomendamos no delegar esta labor, ya que si paga por ello generalmente los dejan en alguna zona interna o aledaña a la urbanización. Por favor encárguese de conseguir una persona responsable que los evacue en un término no mayor a 3 días y cerciórese de que estos sean arrojados en las escombreras permitidas por la administración municipal.
- Las vías no deben ser obstaculizadas con vehículos que no permitan el paso del tráfico vehicular. Estas están construidas en asfalto y se debe tener especial cuidado de no deteriorarlas con material de construcción almacenado, mezclar concreto sobre ellas, clavar objetos sobre ellas o dejar derramar aceites. La superficie es resistente al tráfico de vehículos particulares, camiones de trasteos, sin embargo no se debe abusar ella, ya que las vías son para tráfico interno de uso de la urbanización. Procure no hacer sonar las bocinas de los vehículos automotores innecesariamente, con el fin de evitar la contaminación auditiva.
- Es necesario tener especial cuidado con el tipo de plantas que se siembren, especialmente en la zona blanda entre la vía y el andén, ya que por estas pasa la tubería de Gas y el Acueducto, y se pueden ver afectadas al momento de la siembra o con el paso del tiempo y raíces profundas.
- La irrigación se debe hacer de acuerdo a las demandas hídricas de la cobertura vegetal seleccionada, el caudal de agua suministrado por este medio no debe superar la capacidad de absorción del medio de crecimiento, esto con el fin de evitar encharcamientos y empozamientos que deterioren la cobertura vegetal y que afecten sus viviendas.

- Los daños ocasionados fuera de las viviendas, como son los daños en la red central de acueducto y alcantarillado, gas, alumbrado público, transformadores, vías vehiculares, deberán ser reportados directamente a las entidades prestadoras de dichos servicios.
- • Todos los daños que se presenten en las viviendas vecinas a la suya, durante el proceso de su ampliación, deberán ser asumidos por usted.

A continuación sugerimos los siguientes mantenimientos periódicos:

TABLA DE MANTEMINIENDO - INMUEBLES				
ACTIVIDAD	2 MESES	6 MESES	1 AÑO	2 AÑOS
Revisión de cubierta	X			
Limpieza de accesorios en tanques sanitarios		X		
Lubricar cerraduras y ventanas		X		
Pintar elementos a la intemperie		X		
Mantenimiento de fraguas			X	
Ajustar cerraduras y bisagras			X	
Revisar sellos de ventanas			X	
Pintar rejas y puertas metálicas				X
lubricar partes móviles de rejas y puertas (bisagras)				X

## CAPITULO 4 – ACCIONES SOTENIBLES

Como toda acción sostenible debe empezar por el hogar, a continuación, compartimos unos consejos para que cuide el planeta y ahorre recursos en el hogar.



### AHORRO DE AGUA:

Desde su hogar puede ayudar para que el agua sea un recurso que alcance para todos en nuestras ciudades por muchos años, es por eso que le pedimos su colaboración, a través del simple cuidado y buen uso de este elemento indispensable para nuestra vida.

1. Instale filtros en llaves y duchas para darle presión al agua y ahorrar.
2. Ajuste el nivel de la lavadora y utilícela con la carga completa, no sólo ahorrara agua sino también energía y detergente.
3. Enjuague primero los platos rápidamente y cierre la llave mientras procede a enjabonarlos.
4. Establezca un tiempo máximo para ducharse y por favor cierre la llave mientras se enjabona.
5. Cierre la llave mientras se cepilla los dientes.

### AHORRO DE ENERGIA:

Es posible ahorrar energía en el hogar adoptando hábitos más racionales de consumo energético y eligiendo las instalaciones o electrodomésticos más eficientes; a continuación te damos algunos consejos útiles para reducir tu consumo eléctrico:

1. Use bombillos ahorradores y ubique los de mayor voltaje de acuerdo a la necesidad.
2. Aproveche al máximo la luz natural; las paredes en colores claros la potencian.
3. Apague la luz al salir de las habitaciones, puede obtener ahorros en la factura eléctrica de hasta de un 25%.
4. Mantenga limpias las lámparas.
5. Renueve los viejos electrodomésticos por unos más eficientes: Clase A, A+, A++.
6. Cierre bien la nevera y regule adecuadamente la temperatura de la misma, si es el caso elimine la escarcha.
7. Se pueden obtener ahorros superiores al 60% al utilizar el microondas en lugar del horno; el microondas es el electrodoméstico que menos energía emplea en recalentar la comida.
8. Cargue al máximo la lavadora, y utilice el programa adecuado según el grado de suciedad. Siempre que pueda lave con agua fría o a baja temperatura.
9. Desenchufe los cargadores cuando la batería esté completa.

## **RECICLAJE:**

El reciclaje es una actividad que comienza desde el hogar y esa es la mejor manera de contribuir con el cuidado del medio ambiente. Además de reutilizar, es dar un adecuado manejo a los desechos del hogar, una manera sencilla de hacerlo consiste en tener tres canecas diferentes para separar los residuos de la siguiente manera:

1. **No reciclables (Materiales orgánicos y ordinarios no reciclables):** Tales como:
  - Envolturas de alimentos
  - Servilletas sucias
  - Espumas
  - Residuos de alimentos
  - Restos de café
  - Cáscaras de frutas y vegetales (Estos últimos los puedes aprovechar como abono para plantas).
2. **Reciclables:** Tales como:
  - Papeles impresos
  - Empaques de cartón
  - Revistas
  - Botellas y envases de bebidas
  - Envolturas plásticas
  - Envases de vidrios (limpios).
3. **Materiales Peligrosos:** Tales como:
  - Elementos de riesgo biológico como agujas y algodones impregnados de fluidos corporales.
  - Medicamentos
  - Pesticidas y fertilizante

## CAPITULO 5 – SERVICIOS PÚBLICOS

La vivienda cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía y gas.

### **Servicio de Acueducto:**

Los derechos de conexión del servicio de acueducto, incluyendo el valor del medidor, son cancelados directamente por el COMPRADOR en un trámite que se realiza en la entrega del inmueble con la empresa de servicios públicos EMVALLE E.S.P.

### **Servicio de Energía:**

El contador del servicio de energía eléctrica, es propiedad de EMPRESA DE ENERGÍA DEL PACÍFICO S.A E.S.P. (en adelante “EPSA”), siendo EPSA, la responsable de la operación mantenimiento y reposición del contador. Los demás elementos necesarios para la conexión del servicio de energía eléctrica, serán asumidos por LA CONSTRUCTORA.

EPSA no responde por daños del contador y la acometida resultantes u originados por una infracción o imprudencia del COMPRADOR. EL COMPRADOR es el responsable de velar por el buen estado del contador y de mantener la seguridad de los mismos frente a actos de terceros. Los daños producidos por un tercero son responsabilidad del Comprador

### **Servicio de Gas:**

La vivienda se entrega con un punto de conexión de gas. La conexión del servicio debe ser solicitada directamente a GASES DE OCCIDENTE S.A. E.S.P, para lo cual el COMPRADOR deberá cancelar los costos de la certificación, cargo por conexión y el medidor.

A partir de la entrega del inmueble y de la firma del acta de entrega, los pagos de los servicios públicos anteriormente mencionados, están a cargo del COMPRADOR, al igual que cualquier reclamación con respecto al servicio y la facturación.

**LA UNIÓN TEMPORAL LA PAZ** se permite informar que no construye redes de gas, estas son contratadas con **GASES DE OCCIDENTE** que es un organismo certificado, razón por la cual no se tiene copia de los documentos que solicitan para el servicio, si requiere alguna atención favor leer detenidamente estos casos y comunicarse con los números referenciados:

1. Para el caso de los clientes que no les han certificado, los rechazos los genera el Organismo de Inspección acreditado el cual debe revisar el formulario de venta donde se indica que entidad de **GASES DE OCCIDENTE** construyo la red interna y así se tiene claridad donde debe solicitar los documentos. Para este caso deben comunicarse con:

Número de servicio al cliente 2418 7333

2. A los clientes que les llegó el documento de Notificación de suspensión de servicio es porque no se han podido contactar con ellos al número telefónico referenciado, o en su defecto puede

que hayan realizado algún tipo de modificación en las instalaciones entregadas en la vivienda, por lo que Gases de Occidente les indicara qué documentación deben presentar.

**Para tener en cuenta:**

En caso de presentarse solicitudes de reembolsos de servicios públicos, el propietario tiene dos (2) meses a partir de la firma del acta de recibo del inmueble, para tramitar esta solicitud y, posteriormente luego de aceptada la reclamación, tendrá un (1) mes para reclamar el reembolso. Pasado este tiempo no se tramitará, ni se cancelará dinero alguno por este concepto.

Para el reembolso se procederá así:

- El propietario cancelará la factura y entregará en la sala de ventas del proyecto, el documento original con sello de cancelado deberá registrar el nombre completo, cedula, teléfono y número de la manzana, casa y dirección de la misma.
- Se liquidara la factura con base en el cargo básico, y en un plazo de treinta (30) días, se le llamará para notificarle el pago.

## CAPITULO 6 – SERVICIO DE POSTVENTA

El servicio de postventa se ofrece a los propietarios a partir de la fecha de entrega del inmueble y se refiere a la solución por parte de la constructora: CONSTRUCCIONES CIRO CHIPATECUA S.A.S, de algún imperfecto que a juicio del profesional de obra y el comprador, amerite reparación del inmueble entregado.

Una vez recibido el inmueble el propietario deberá poner en funcionamiento todos los sistemas e instalaciones del mismo y hacerles seguimiento periódico, así el inmueble no sea habitado inmediatamente, con el fin de verificar su buen funcionamiento y constatar que no haya imperfectos, para poder hacer uso del servicio de postventa dentro del plazo establecido.

### 6.1. VIGENCIA:

El servicio tiene una vigencia de **doce (12) meses**, e inicia a partir de la fecha de recibo del inmueble, independientemente de que el bien haya sido habitado o no.

El servicio perderá vigencia si:

- Se realizan modificaciones o ampliaciones sobre el inmueble entregado, desde y durante la prestación del servicio, el arreglo para restituir las condiciones estructurales y sus consecuencias, será por cuenta y riesgo de aquel que haya efectuado su modificación.
- Las instalaciones o elementos sobre los cuales se está solicitando el servicio hayan sido manipulados previamente, modificados o tenido un uso indebido por parte del propietario. De ser así la constructora y el proyecto no se responsabilizan por la solución de estos reclamos.

Pasada la vigencia del periodo de postventa, solo se responde por la estabilidad de la construcción, independientemente de que el bien haya sido habitado o no. La constructora y el proyecto, tramitarán la póliza que garantiza la estabilidad de la construcción, siempre y cuando:

- No se hayan efectuado por cuenta y riesgo del propietario o usuario, reparaciones, ampliaciones y modificaciones, ya sean de carácter parcial o total, que modifiquen las condiciones estructurales de las casas.
- No se modifiquen o derrumben losas, vigas o muros portantes.
- No se sostengan en los muros estructurales de fachada, internos o compartidos, losas, techos, o apoyen sobre los pisos comunes, pesos o cargas excesivas.
- No se realicen excavaciones, perforaciones o introduzcan maderos o similares en los techos, pisos o paredes comunes.
- No se realicen obras o reformas en las unidades privadas, sin seguir el procedimiento señalado en el Manual de Entrega del Inmueble.
- No se eleven nuevos pisos o realicen construcciones adicionales.

- No sean daños ocasionados por el mal uso de equipos, de fuerza mayor o caso fortuito.

## 6.2. COBERTURAS:

El servicio de postventa es solo por defectos de instalación o fabricación, no por mal uso o mantenimiento, y las coberturas son las siguientes:

- **Elementos estructurales:**

Cimentación, muros estructurales, losa de entrepiso, escalera y vigas, con una cobertura de **doce (12) meses**, posterior a este tiempo se considerara como estabilidad de la construcción, siempre y cuando no se hayan realizado ningún tipo de modificaciones por parte del propietario. Para este tipo de casos se realizara una visita de inspección y evaluación por parte el Ingeniero calculista, diseñador del proyecto, quien deberá emitir un concepto.

- **Fisuras en muros:**

Estas consideran inherentes al sistema constructivo y no se relacionan como un tema estructural que pueda a afectar la estabilidad de la edificación. Los arreglos pertinentes se realizaran dos (2) meses después de haber sido reportado el caso, dentro del marco de vigencia establecido, con el fin de darle un tiempo prudencial para que terminen de salir las fisuras y el procedimiento no se vuelva repetitivo.

- **Cubierta:**

El servicio cubrirá los problemas de filtraciones de aguas lluvias, los cuales deberán ser reportados lo más pronto posible para evitar daños. El constructor salva cualquier responsabilidad por ruptura de tejas, desde el momento de entrega de la vivienda, dado que en la instalación de los servicios de internet, televisión o teléfono se podría provocar cualquier tipo de rupturas, si no se tiene el cuidado suficiente.

- **Instalaciones Hidráulicas, sanitarias y eléctricas:**

El servicio cubrirá los casos de filtraciones hidráulicas, desagües sanitarios que no funcionen bien. Averías y mal funcionamiento de puntos y aparatos eléctricos, sanitarios y griferías dentro de los términos de garantía establecidos por parte de los proveedores. La constructora no se hará cargo de reparaciones relacionadas con la sobrecarga en las diferentes instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas producto de reformas, ni tampoco de obstrucciones ocasionadas por el mal uso de los desagües en caso de productos del hogar, o reformas y modificaciones ejecutadas por el propietario. Para estos casos el propietario del inmueble deberá hacerse cargo de las reparaciones respectivas.

- **Carpinterías metálicas o de madera:**

El servicio cubrirá los casos de funcionamiento dentro de los términos del buen uso de los mismos, no se hará cargo de vidrios partidos o fisurados, de golpes, rayones y daños de elementos descolgados de la carpintería metálica o de madera, que no hayan sido reportados el día de la entrega.

- **Pisos y enchapes:**

El servicio cubrirá los casos de nivel o desnivel en las superficies enchapadas según corresponda el caso. No habrá garantía por enchapes de piso o muros fisurados, despichados o rotos que no hayan sido reportados el día de la entrega.

Las variaciones en tonos, dimensiones son normales en el proceso cerámico, tal como lo estipulan las normas internacionales y por consiguiente, no son causales de reclamación.

- **Equipos de cocina y baños:**

El servicio cubrirá los casos de mal funcionamiento de alguno de los elementos que integran dichos equipamientos dentro del término del buen uso de estos. No habrá garantía por golpes, fisuras o roturas de aparatos sanitarios, incrustaciones, griferías, mesón en acero inoxidable y lavadero plástico, que no hayan sido reportados el día de la entrega.

### 6.3. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE POSTVENTA:

Para que usted pueda reportar su solicitud de postventa se ha previsto el siguiente procedimiento:

- Se debe solicitar a la constructora el mismo día de la entrega del inmueble si se requiere, dejando registrada la reclamación en el formato de solicitud de postventa.
- Si la solicitud es posterior, le recomendamos primero verificar la vigencia de la postventa y hacer previamente un listado de las inquietudes detallando la situación, para luego diligenciar el formato con los datos completos, con mayor énfasis en el número donde se le puede contactar y la dirección del inmueble (identificando además el número de casa y la manzana). El formato lo encontrará disponible en la sala de ventas, lugar donde igualmente debe entregarlo para el acopio del Encargado de postventa.
- El Encargado de postventa, verificara los casos reportados y la vigencia, para así proceder a contactarse telefónicamente con usted y coordinar la visita de evaluación de la solicitud (inspección y verificación del caso y de una posible reforma).

### 6.4. EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS:

- Si la solicitud es procedente, el Encargado de Postventa coordinará con usted los tiempos para la atención de las reclamaciones, en un tiempo estimado de ocho (8) días calendario.
- En caso de que la solicitud requiera de la programación de personal o material especializado la constructora contará con **veinte (20) días** calendario a partir de la visita al inmueble para solucionar el caso.
- El servicio de postventa solo se realizara en el horario de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 pm y de 1:00 pm a 4:30 pm, y los días sábados de 8:00 a 11:30 am. Para realizar la

solución se requiere que esté presente una persona adulta encargada de la vivienda, con el fin de evitar malos entendidos u otros inconvenientes que se puedan llegar a presentar.

***La atención oportuna dependerá de la disponibilidad de la persona encargada del inmueble.***

- Solucionada la postventa se deberá verificar y aprobar los arreglos realizados al inmueble, y se firmara el formato de postventa como constancia de haber recibido a satisfacción la solución del caso.

## CAPITULO 7 – LISTADO DE ELEMENTOS DE ENTREGA

### 7.1. MANUAL DEL PROPIETARIO

A descargar de página web

### 7.2. ACTA DE ENTREGA

### 7.3. INVENTARIO DE ENTREGA

### 7.4. PLANOS EN MEDIO MAGNÉTICO

Los diseños y planos suministrados son los record de la construcción y están aprobados dentro de la licencia de construcción de las viviendas básicas entregadas en el proyecto. Si usted decide ampliar la vivienda, deberá suministrar los diseños técnicos y solicitar los respectivos permisos ante la Secretaria de Planeación y Coordinación Municipio de Jamundí.

- Planos Arquitectónicos casa tipo.
- Planos de diseño Estructural.
- Planos de instalaciones Hidráulicas.
- Planos de instalaciones Sanitarias.
- Planos de instalaciones Eléctricas.
- Planos de instalaciones de Gas.

### 7.5. LLAVES

De la puerta principal