

# Manual del propietario



## MIRADOR DE LAS LOMAS



Los planos de venta e imágenes del proyecto, son representaciones gráficas, por esta razón pueden presentar variación en diseño, tamaños, colores, texturas, materiales, etc. Así mismo, los elementos decorativos no constituyen oferta de amueblamiento o dotación de zonas comunes ni privadas. Las fotografías e imágenes que aparecen en el presente Manual corresponden a los diferentes tipos de casas que se tiene el proyecto MIRADOR DE LAS LOMAS.

# INVENTARIO

NOTA ACLARATORIA: Se cuenta con 3 tipos de obra que determinan la cantidad de acabados de las viviendas: Obra Negra, Obra Gris y Obra Terminada, así pues, dependiendo el tipo de obra que se halla negociado con la Constructora, dependerá también las garantías expresas en este Manual.

# CONTENIDO

## 4

### GENERALIDADES DEL PROYECTO

- Descripción del proyecto
- Participantes durante el diseño y ejecución del proyecto
- Proveedores de la construcción

### ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

- Cimentación y estructura
- Muros y cuchillas
- Techo, cubierta y cielos rasos
- Pisos y guardaescobas
- Aparatos sanitarios
- Carpintería de madera y cerraduras
- Ventanería
- Equipos de baño y cocina
- Instalaciones hidrosanitarias
- Instalaciones eléctricas
- Red de gas
- Carpintería metálica
- Zonas comunes

### RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

- Tabla de periodicidad establecida para el mantenimiento
- Muros y placas
- Humedad y condensación
- Carpintería de madera
- Carpintería PVC
- Mesones
- Pisos Generales: Cerámicas, Porcelánicos y Pisos Laminados
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Instalaciones de gas
- Instalaciones eléctricas
- Tanque de reserva



Apreciado Cliente,

La constructora Coprogen S.A., manifiesta a los habitantes del **MIRADOR DE LAS LOMAS** el gran sentimiento de alegría y acogimiento al contar con su presencia en el que ahora será su nuevo hogar; igualmente queremos invitarlo a fortalecer cada día los lazos de esta familia.

Como responsables de la construcción y comercialización de las unidades de vivienda familiar, queremos recordarles que en este manual se encuentran consignadas las principales recomendaciones, características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como procedimientos esenciales de garantía y convivencia.

De tal manera que la Constructora se complace en felicitarlos y darles la bienvenida al inicio de construcción de sus sueños en “Mirador de las Lomas”, agradeciéndoles nuevamente el compartir este nuevo espacio de convivencia, respeto y desarrollo.

Cordialmente,

**Laura Manuela Arce Cardona**  
Gerente

**Oficinas**

- Calle 11 A No 8 B- 03  
Tels: 877 00 17 - 877 53 53 - 872 94 04 - 872 94 05  
Mirador de las Lomas  
Villamaría

[www.miradordelaslomas.com](http://www.miradordelaslomas.com)

 Mirador de las Lomas

# GENERALIDADES DEL PROYECTO

# Descripción del Proyecto

7

El proyecto se encuentra ubicado hacia la zona oriental del casco urbano del municipio de Villamaría, conformando el remate de la Carrera 10ª con Calle 11, entre los barrios La Aldea, Popular y Nuevos Horizontes, potencializando el desarrollo futuro de esta área.

- ❖ 725 viviendas de dos plantas
- ❖ Zonas verdes empradizadas
- ❖ Parques infantiles
- ❖ Casa de Muñecas
- ❖ Vigilancia privada
- ❖ Circuito cerrado de TV
- ❖ Ciclo ruta de 1 km aproximado en todo su recorrido
- ❖ Kioskos BBQ ubicados estratégicamente y algunos móviles
- ❖ 150 parqueaderos para visitantes
- ❖ Cancha sintética
- ❖ Salón social
- ❖ Área comercial conformada por un autoservicio
- ❖ Parque biosaludable

# Participantes durante el diseño y ejecución

| PROPIETARIO DEL PROYECTO | COPROGEN S.A.  |
|--------------------------|--|
| NIT                      | 900.320.511-1  |
| Representante Legal      | Jorge William Escobar López  |
| Servicio al cliente      | <a href="mailto:servicioalcliente@coprogen.com.co">servicioalcliente@coprogen.com.co</a> |
| Teléfono                 | 8729460 - 3177571504   |
| Dirección                | Carrera 9 No 12 - 15 / 2do Piso  |
| Estudios geológicos      | Ing. Geólogo Carlos Alberto Ospina   |
| Estudio ambiental        | Ing. Agrónoma Luisa Fernanda Duque   |
| Diseño                   | Arq. Jonier Alexander Quintero Hernandez   |
| Diseño hidrosanitario    | Ing. Civil José Iván Vallejo   |
| Diseño eléctrico         | Ing. Electricista Víctor Hugo Castillo   |
| Costos y presupuesto     | Ing. Civil Ángela Andrea Ortiz Pardey  |
| Ventanería               | Venka S.A.S.   |
| Portones                 | Aluminios ChauX S.A.S.   |
| Divisiones               | Aluminios GYM S.A.S.<br>Aluminios ChauX S.A.S.   |
| Carpintería Madera       | Pizano<br>Espacios Integrales S.A.S.<br>L&M Aglomerados S.A.S.                           |
| Enchapes                 | Comercial Caldas<br>Homecenter<br>Almacén Paris  |
| Electrodomésticos        | Haceb  |
| Aparatos Sanitarios      | Corona   |
| Griferías                | Grival   |
| Incrustaciones           | Grival   |



# ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

# Cimentaciones y estructura

- Durante la ejecución de obras estos puntos corresponden a aquella parte de la edificación que garantiza su estabilidad y la adecuada transmisión de cargas al terreno. Estas actividades se han ceñido en todo a las especificaciones dadas en los planos estructurales.
- Una vez analizado el estudio de suelos se determinó que la magnitud y el tipo de estructura a construir, es el sistema de cimentación con vigas continuas de concreto, conformando anillos cerrados siguiendo los sentidos de modulación estructural.
- La estructura de las viviendas está representada por la losa de entrepiso y vigas de cimentación; y losa a modo de vigas y columnas.
- Durante el proceso de vaciado se llevaron a cabo todas las recomendaciones, además de vibrarse el concreto de forma mecánica, con vibrador eléctrico de aguja, garantizando el llenado de la formaleta y de esta manera garantizar la estabilidad de la construcción.
- Se garantiza la calidad del concreto con pruebas del mismo llevadas al laboratorio donde evidencia la resistencia de 3000 psi del concreto utilizado.

# Muros y cuchillas/Techos, cubierta y cielos rasos

11

## Muros y cuchillas

- Dadas las condiciones constructivas del proyecto mediante concreto vaciado las estructuras edificadas de muros no deben tener modificaciones posterior a la elevación de la misma, ya que los diseños y cálculos estructurales determinan las características técnicas de construcción y su modificación podría causar debilitamiento estructural.
- El espesor de los muros varía entre el primer y el segundo piso dada la diferencia en las cargas que deben soportar; sin embargo los refuerzos estructurales en malla y aceros son equivalentes para cada nivel y el vaciado de los muros de cada piso se realiza en monolítico
- Durante el proceso de vaciado se llevaron a cabo todas las recomendaciones, además de vibrarse el concreto de forma mecánica, con vibrador eléctrico de aguja, garantizando el llenado de la formaleta y de esta manera garantizar la estabilidad de la construcción.

## Techos, cubiertas y cielos rasos:

- Para el primer nivel la casa cuenta con techo conformado por la placa de entre piso en concreto; para el segundo nivel las casa contarán con cielo raso en las habitaciones con la inclinación de la cubierta y el punto fijo instalado en estructura liviana Gyplac. En las zonas húmedas se instalará en Superboard para mejorar el desempeño frente a la humedad.
- Las cubiertas son instaladas según la distribución que figura en los planos fijadas a la estructura metálica por medio de ganchos de hierro galvanizado, alambres y las respectivas amarras.
- En la cubierta no está permitido colocar antenas de radio o televisión.

### IMPORTANTE:

Este sistema de cubierta NO ES TRANSITABLE; para su mantenimiento se requiere el uso obligatorio de elementos complementarios de apoyo como escalerillas, planchones, vigas y otros para evitar el deterioro y rotura de las tejas de cubierta. No debe permitirse de ninguna manera el acceso a la cubierta por parte de personal de empresas de televisión por suscripción o similares. Violar esta prohibición genera automáticamente la pérdida de la garantía otorgada por la constructora y el fabricante.

# Pisos y guardaescobas

- Dadas las características de plasticidad con que se prepara la mezcla de concreto, las placas para instalación de pisos tienen un pre acabado homogéneo; de igual forma, los mismos son afinados con llana metálica, dándole una superficie uniforme, permitiendo la posterior instalación de cualquier clase de piso.
- La constructora ofrece a los clientes la opción de pisos cerámicos, porcelánicos o laminados, los cuales son instalados siguiendo las recomendaciones del fabricante que los suministre, usando adhesivos tipo mortero de ligantes mixtos para garantizar optimas condiciones de adherencia y calidad.
- Los guardaescobas se instalan a escuadra sobre piso y la pared perpendicular al mismo con una medida entre 7 y 8 cm, estos protegen el acabado de la pintura dan el remate final a la instalación de los pisos.
- Las fraguas son aplicadas en las juntas tanto de pisos como de guardaescobas, las cuales son constituidas por una base cementosa mejorada con aditivos poliméricos tipo látex para revestimientos de alta y baja absorción.
- Los aparatos sanitarios son aquellos que cumplen la función de entrada de agua, una zona de uso y un desagüe para la evacuación del agua utilizada (residual). Corresponden a aquellos elementos que se utilizan para facilitar la higiene personal.
- El proyecto cuenta con 2 tipologías de baños; baño de uso social y baño completo; los cuales cuentan con características especiales que combinan eficiencia, elegancia y optimizan los espacios.

# Aparatos Sanitarios

13

Los aparatos sanitarios son aquellos que cumplen la función de entrada de agua, una zona de uso y un desagüe para la evacuación del agua utilizada (residual). Corresponden a aquellos elementos que se utilizan para facilitar la higiene personal.

El proyecto cuenta con 2 tipologías de baños; baño de uso social y baño completo; los cuales cuentan con características especiales que combinan eficiencia, elegancia y optimizan los espacios.

|                 | SOCIAL   | COMPLETO   |
|-----------------|--|--|
| SANITARIO       | 6 Litros<br>Ahorrador de espacio   | Descarga variable<br>4/6 Litros<br>Asiento cierre suave  |
| LAVAMANOS       | Conjunto con Pedestal<br>Amplio pozo y agujeros insinuados según opción de grifería<br>Mezcladores de instalación central<br>Manija y pico sobre una pieza<br>100% libres de plomo |  |
| GRIFERÍA DUCHAS | Balta cruceta con mezclador. Baño social según tipo de casa<br>Accesorios plásticos con acabado cromado  |  |
| INCRUSTACIONES  | Toallero argolla<br>Jabonera opalizada<br>Porta rollo  | Toallero argolla y barra<br>Jabonera opalizada para ducha y lavamanos<br>Porta rollo<br>Perchero simple<br>Cepillera |

# Carpintería de madera y cerraduras / Ventanería

14

## CARPINTERÍA DE MADERA Y CERRADURAS

Las casas cuentan con formatos de diseño estándar para la instalación de los diferentes muebles en madera; la constructora proporciona diferentes opciones de colores, según la actualización de la carta en madera aglomerada tipo madecor recubierta con un decorativo melamínico del color seleccionado por las ambas caras.

Cerraduras tipo chapa palanca y accesorios de acuerdo a disponibilidades de proveedores.

PUERTAS

De alcobas y baños

MUEBLES

De cocina inferior y superior  
Baño social

CLOSETS

Alcoba 1 / 2 / 3  
Vestier s/tipo de casa

## VENTANERÍA

El proyecto inicio con la instalación de ventanería en aluminio en las manzanas 1 a 18; de la manzana 19 en adelante se evolucionó a un sistema de ventanería en PVC, el cual permite crear un elemento arquitectónico resistente a la radiación solar, a la lluvia y a los agentes atmosféricos, de muy bajo mantenimiento.

La adopción de este sistema alta gama ofrece a nuestros clientes funcionalidad excelente frente a hermeticidad, seguridad y aislamiento acústico y térmico.

Las casas ventanería incorporada a las casas es fabricada en perfilería altavista y panorama según las aplicaciones en cada tipo de casa.

# Elementos de cocina y patio / Instalaciones hidrosanitarias

15

## ELEMENTOS DE COCINA Y PATIO

Estos elementos son accesorios necesarios y requeridos para la funcionalidad de las respectivas áreas, están conformados por:

MESON EN GRANITO PULIDO:

❖ Colores dependiendo la disponibilidad al momento de la elección de acabados.

LAVAPLATOS:

Los clientes que eligen mesón en granito recibirán instalado un lavaplatos en acero inoxidable CB.24 de submontar, con dimensiones de 60cm x 40cm.

GRIFERIA:

Mezcladores plásticos en ABS, acabado cromado con manija tipo cruceta o palanca (según disponibilidad). Pico dirigible de 8"

LAVADERO:

Prefabricado en granito. De sobreponer con base. Llave terminal en bronce.

## INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

El sistema de evacuación de aguas lluvias y negras, está construido con tubería tipo 3" PVC. Estas aguas llegan a las cajas de inspección localizadas en puntos estratégicos durante todo el recorrido del proyecto y finalmente se conectan al box coulvert mas cercano, los cuales llevan las aguas residuales a redes exteriores.

El proyecto ha instalado válvulas reguladoras de presión para garantizar la estabilidad del flujo

Las redes de abastecimiento de agua fría están construidas con tubería tipo PVC, y las redes de agua caliente están construidas con tubería tipo CPVC, según el diseño de planos hidráulicos para cada tipo de casa.

# Instalaciones eléctricas / Red de gas

16

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS

El proyecto Mirador de las Lomas cuenta con redes primarias, secundarias e internas de casas.

Transformadores 110/220

Contadores monofásicos cuya ventanilla es generalmente de vidrio para permitir la lectura del contador y la placa de características.

Caja de tacos monofásico ocho circuitos schneider, breakers luminex.

Todas las instalaciones eléctricas cumplen con las normas RETIE vigentes a la fecha de la solicitud del servicio.

Las salidas para alumbrado y tomacorrientes son monofásicas a 110 V con polo a tierra.

La red para telecomunicaciones esta disponible con todos los ductos, la prestación del servicio y el respectivo cableado deberá ser solicitada por cada propietario.

## RED DE GAS

Todas las viviendas cuentan con la red interna para la instalación del servicio de suministro del gas natural para la estufa y calentador de agua. En las mismas se ha dispuesto una válvula para la instalación de estufa y horno, además una independiente para el calentador.

Así mismo, el urbanismo esta dotado de anillos para el suministro por parte de la empresa EFIGAS S.A. E.S.P.

Los medidores de gas estarán localizados en el exterior de las viviendas, los cuales deben encontrarse debidamente señalizados.

Desde este sitio, se desprende la acometida de cada inmueble, la cual se construyó dando cumplimiento a las exigencias de la empresa prestadora del servicio. Es responsabilidad de la constructora dar cumplimiento a las mismas para garantizar la conexión de los propietarios.

La solicitud de la conexión, el pago de los derechos y el medidor y todos los demás trámites ante la empresa prestadora del servicio son responsabilidad del propietario.



# Carpintería metálica

17

## FLANCHES, CANALES Y CORTAGOTERAS

Elementos fabricados en lamina metálica calibre 26, los cuales son incorporados a los techos de las viviendas que derivan las aguas lluvias para garantizar que los muros queden aislados y protegidos del acceso de agua. Favorecen el rápido desplazamiento del agua.

## PASAMANOS EXTERNO

Metálico anclado, con base en anticorrosivo y acabado en pintura tipo esmalte semimate.

## PASAMANOS INTERNO

Fabricado en acero inoxidable con un moderno diseño que se acopla a los acabados de la casa. Anclado tanto a piso como pared

## PORTON - GARAJE

Estructura en aluminio, de tres naves. Una peatonal y dos móviles para garantizar acceso al vehículo.

# Divisiones de baño

- Vidrio templado de 6mm
- Estructura en acero inoxidable, tubos de acero de 1''
- Agarradera botón

# RECOMENDACIONES GENERALES

- ❖ Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal.
- ❖ Cuando deje su vehículo en las áreas de parqueo para visitantes, verifique que este perfectamente cerrado y en lo posible con alarma.
- ❖ No sobrecargar la capacidad de los breakers ya que podría causar un corto circuito o algunos daños en el sistema.
- ❖ Nunca le solicite reparaciones directamente a los trabajadores de la obra. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación y/o garantía a su inmueble.
- ❖ **NO** podrá hacer modificaciones estructurales ni de color a las fachadas, pavimentar o encerrar los antejardines, pintar los adoquines, así como tampoco construir terrazas o adicionar pisos a las estructuras entregadas.
- ❖ En el proceso estándar de asentamiento, será normal que se presenten pequeñas fisuras al interior de la vivienda que no representan ningún peligro.
- ❖ Es recomendable para el proceso de instalación de cuadros e instrumentos en el inmueble, el uso de taladro o mínimo puntilla de acero. Los daños ocasionados en los inmuebles producto de tal omisión, no serán reparados por el constructor.
- ❖ Acate y ponga en práctica el Manual de Convivencia y Compromiso vigente en la urbanización.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

# Periodicidad establecida para el mantenimiento

20

## GENERALES

|          |   |              |
|----------|---|--------------|
| REVISAR  | Instalaciones sanitarias                          | Cada 6 meses |
|          | Presión de agua                                   | Cada 6 meses |
|          | Griferías   | Cada 6 meses |
|          | Desagües lavamanos, lavaplatos, lavaderos, duchas | Cada 6 meses |
|          | Accesibilidad de los registros                    | Cada 6 meses |
|          | Tanque de Reserva                                 | Cada 3 meses |
|          | Inmovilidad de la grifería                        | Cada año     |
| LIMPIAR  | Sifones de lavamanos                              | Cada 6 meses |
|          | Perfiles de ventanas                              | Cada 2 meses |
|          | Rejillas de ventilación                           | Cada 6 meses |
|          | Tanque de Reserva                                 | Cada 2 meses |
|          | Canales y bajantes                                | Cada 6 meses |
| REPONER  | Silicona de ventanería                            | Cada año     |
|          | Fraguas de acabado cerámico                       | Cada año     |
| PINTAR   | Fachadas  | Cada 2 años  |
|          | Paredes internas                                  | Cada año     |
| LUBRICAR | Bisagras  | Cada 2 años  |

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

21

## MUROS Y PLACAS

Por tratarse de estructura en concreto vaciado como sistema constructivo, NO ESTA PERMITIDO realizar modificaciones estructurales tales como: demoler, regatear, hacer vanos, etc. Cualquier actividad que afecte los elementos estructurales como vigas, columnas, muros y placas de su vivienda, pues cada uno de ellos, hace parte fundamental de la estructura.

La omisión de esta prohibición podrá acarrear serios problemas de estabilidad y sismo resistencia no solamente de su vivienda sino la de sus vecinos. En este caso, la Constructora dará por terminada cualquier tipo de garantía y responsabilidad sobre las unidades residenciales.

Si usted tiene conocimiento de alguna violación a esta prohibición, debe informar a la Constructora o a la autoridad competente para tomar las medidas pertinentes.

## FISURAS

Debido al asentamiento de la construcción y a cambios de temperatura, su vivienda podrá presentar fisuras sin que esto implique un riesgo para la estructura. Esto ocurrirá a través del tiempo y comenzará a evidenciarse con la aparición de dilataciones superficiales en los muros y placas de entrepiso.

La Constructora adelantará un tratamiento de fisuras a los 12 meses de entregado el inmueble; después, este mantenimiento lo debe realizar el propietario.

## PINTURA

Se debe esperar tres meses después de recibido el inmueble para realizar la primera limpieza de los muros, de ser necesario.

Se recomienda limpiar los muros con un trapo blanco húmedo y en el mismo sentido. Es normal que suelte algo de color al realizar la limpieza.

No se debe utilizar detergente, cloro o productos abrasivos, ya que pueden deteriorar la pintura.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

22

## HUMEDAD Y CONDENSACIÓN

El aire en el interior de una vivienda contiene normalmente más humedad que en el exterior. A la humedad natural que contiene el aire exterior que penetra en una construcción habitacional, debe sumarse la humedad que aportan las actividades propias de sus moradores, Ejemplo; cocinar, el vapor de la ducha, lavado y secado de ropa.

La condensación se evidencia en el empañamiento de los vidrios, pero igual fenómeno puede ocurrir si el aire saturado se encuentra directamente con carpinterías metálicas, tuberías, muros de fachada o placas de cubierta a baja temperatura.

- ❖ No obstruir los sistemas de ventilación de la vivienda, como rejillas, celosías, etc.
- ❖ Se recomienda abrir las ventanas de 10 a 15 minutos una vez al día, para renovar el aire, en especial después de utilizar la ducha caliente y durante la preparación de alimentos.

## FILTRACIONES POR CUBIERTA

- ❖ Se recomienda realizar aseo cada seis (6) meses a las cubiertas de los inmuebles ya que el polvo, hojas y otros elementos pueden obstruir las canales y bajantes, causando problemas de humedad o posibles inundaciones en los pisos inferiores. Así como también mantenimiento a los flanches instalados para garantizar permanencia de la impermeabilización.

## FILTRACIONES POR VENTANAS

- ❖ Revisar permanentemente que las ventanas y puertaventanas, tengan las perforaciones para evacuación de agua, sin ningún tipo de obstrucción.
- ❖ Examinar que los sellos de silicona en el perfil de la ventana, se encuentren en perfectas condiciones.
- ❖ En épocas de invierno, se debe secar con un paño la humedad producida por la condensación en los vidrios de las ventanas y marcos.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

23

## CARPINTERÍA EN MADERA

La madera sufre variaciones dimensionales debido a los cambios de humedad. Se puede alabear, torcer o rajar, por lo que se recomienda mantener un nivel de humedad similar al del exterior de la vivienda, con una adecuada ventilación, teniendo cuidado de no mantener zonas excesivamente húmedas por largo tiempo.

- ❖ No asear las puertas y los muebles con líquidos ácidos ni disolventes como varsol, tiner, gasolina, etc. Hágalo con una bayetilla ligeramente húmeda.
- ❖ Aplique lubricante para limpiar y suavizar las bisagras de las puertas.
- ❖ Revisar periódicamente el sello entre la mesa de granito y el lavaplatos de la cocina, para evitar humedades en el mueble. Dicho sello se debe renovar cada año con silicona.
- ❖ No dejar aguas encharcadas en contacto con los elementos de madera.

## MUEBLES Y CLOSETS

- ❖ Las puertas del closet deben cerrarse con suavidad ya que se pueden averiar, rayar y/o arrancar los herrajes y pivotes. Por el mal manejo, se pierde la garantía.
- ❖ No colocar exceso de peso en los entrepaños y en los bolillos para colgar la ropa.
- ❖ Las puertas de los muebles no deben abrirse más de 90° para evitar daños tanto en las bisagras como en las puertas.
- ❖ Por tratarse de elementos de madera enchapados deben protegerse contra el calentamiento excesivo, pues este material no lo resiste.
- ❖ No pararse ni apoyarse sobre los entrepaños ni puertas del mueble de la cocina o closets.
- ❖ No utilizar elementos cortantes en la limpieza.
- ❖ Usar la campana extractora en todo momento en que se esté utilizando la estufa en caso de tenerla

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

24

## CARPINTERÍA PVC

Está sellada con silicona a fin de garantizar el correcto funcionamiento contra los agentes de la humedad.

Para el sellamiento perimetral contra los muros en concreto con la ventanería, se aplica silicona tipo curado que no permite el paso de agua hacia el interior, sobre la cinta que une los 2 elementos (muro y ventanería).

- ❖ Las ventanas en especial las de mayor tamaño, deberán accionarse desde la manija y no a través del perfil, ya que se podrían desempaquetar los vidrios.
- ❖ No se deben usar productos abrasivos como cuchillas, papel lija o esponjilla, ya que pueden ocasionar rayones permanentes.

## VENTANERÍA

- ❖ La silicona se puede cristalizar por la acción de la intemperie, se recomienda revisarla cada año, si se presenta cristalización, se debe retirar y aplicar nuevamente. Utilice siempre materiales aptos para exteriores.
- ❖ Se debe realizar aseo periódico al menos una vez cada dos meses en vidrios, rieles y elementos de rodamiento, con el fin de evitar acumulación de polvo y residuos que impidan el desplazamiento de las naves.
- ❖ La limpieza debe hacerse con agua y jabón y en ningún caso con productos como ACPM, tiner, varsol, alcohol, etc.
- ❖ Se debe revisar periódicamente el sello en silicona, entre la alfajía y el muro, puesto que éste se puede deteriorar con el paso del tiempo, es aconsejable cambiar este sello una vez al año.



# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

25

## MESONES

Las piedras como los mármoles, granitos, pizarras, etc., son productos naturales, por lo tanto la presencia de vetas, variaciones en la tonalidad, color y porosidad, son características propias del material. Dicha porosidad puede generar absorción de sustancias líquidas.

Están conformados por piezas de piedras naturales pegadas con resinas. Por ser piedras naturales su color no siempre será uniforme.

- ❖ Las piedras naturales presentan porosidades, razón por la cual cualquier sustancia líquida que permanezcan varias horas sobre la superficie será absorbida, ocasionando la aparición de manchas difíciles de quitar.
- ❖ Se recomienda no cortar, ni picar alimentos directamente sobre la superficie.
- ❖ Aunque el material tiene buena resistencia al calor, no ponga sobre la superficie ollas recién salidas del fogón.
- ❖ Proteja su mesón durante procesos de modificación o reparación

## CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- ❖ Para su mantenimiento, existe en el mercado un kit especial para todo tipo de mesones en grano y/o mármoles, el cual consta de tres productos: Limpiador, protector (el más importante) y el brillador. Se debe aplicar cada dos o tres meses.
- ❖ Para granitos claros, se recomienda realizar limpiezas cada seis (6) meses con químicos certificados, lo mismo que sellado y encerado. Este proceso debe ser realizado por personas expertas en manejo de piedras naturales.
- ❖ Para el aseo diario, se debe utilizar un trapo o esponja húmeda, con un jabón neutro, después finalizar con un paño seco.
- ❖ No deje caer elementos pesados o punzantes.
- ❖ Por ningún motivo se debe lavar el mesón, se debe limpiar con un trapo suave y evitar al máximo la humedad constante.
- ❖ El mesón no debe utilizarse como escalera o andamio ya que no está hecho para recibir cargas.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

26

## PISOS GENERALES

### CERÁMICOS Y PORCELÁNICOS

- ❖ No dejar caer pesos excesivos, ni objetos puntiagudos sobre las tabletas pues se pueden rayar o desportillar y su reemplazo es bastante difícil por cambios de tonos y tamaño, según cada lote de producción.
- ❖ Se debe evitar la acumulación de agua en los pisos para prevenir humedades en los pisos inferiores.
- ❖ No se recomienda utilizar ácidos para el lavado de enchapes en los baños, estos aunque son resistentes a líquidos abrasivos, producen desprendimiento de la fragua.
- ❖ El aseo en las baldosas se debe hacer con un limpiador neutro y un buen enjuague; luego secar la superficie hasta dejarla reluciente.
- ❖ Se debe refraguar el enchape por lo menos cada año o cuando se observe su deterioro para evitar las humedades hacia espacios vecinos o inferiores.

### LAMINADOS

- ❖ Las placas fueron previstas para los pisos ofrecidos por la Constructora, si se desea instalar un piso diferente, se debe tener en cuenta que su proveedor le podrá solicitar el adecuar nuevamente la superficie.
- ❖ Para limpiar el piso, se recomienda utilizar una escoba, aspiradora o paño a fin de eliminar las huellas y suciedad y una franela de algodón o un trapero ligeramente húmedo en la misma dirección en que está instalada la tabla.
- ❖ En caso de cualquier derrame de líquidos se debe secar inmediatamente.
- ❖ No use jabones o detergentes limpia pisos, ya que le quitan su brillo natural.
- ❖ Tener especial cuidado en los pisos de madera que comunican con baños y cocina, evitando derrames o exceso de humedad en el momento de realizar el aseo, puesto que este puede levantarse en las uniones de los pirlanes.
- ❖ Si el piso instalado tiene especificación mate, no se debe intentar brillarlo utilizando ceras, esto puede dañar el acabado final.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

27

## INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

- ❖ Antes de realizar cualquier reparación, se debe cerrar el registro general de su vivienda.
- ❖ No utilice líquidos abrasivos para el aseo de las griferías, ya que deterioran el acabado.
- ❖ No debe ejercer fuerza en la grifería para cerrar más del tope normal.
- ❖ Los desechos que se pueden sedimentar en los sifones deben ser recogidos y botados, ya que pueden llegar a obstruirlo.
- ❖ No arroje por los desagües materiales sólidos, ni líquidos abrasivos, que deterioran las tuberías, y obstruyen los desagües. La Constructora no prestará servicio de garantía en este caso.
- ❖ Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se pueden producir goteos. No fuerce el cierre de la llave; proceda a cambiar o limpiar los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.

## CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- ❖ Durante los primeros meses de uso, la tubería podrá presentar sedimentos que disminuyen la presión del agua, para esto se debe desenroscar la boquilla ubicada en la salida de la grifería y limpiar el filtro.
- ❖ Al sifón se le debe dar uso constante, ya que su función principal además del desagüe, es evitar que olores molestos se devuelvan. Un sifón sin uso pierde el agua de su sello por efectos de evaporación y deja el tránsito libre de dichos olores.
- ❖ Así mismo, se recomienda limpiar periódicamente los sifones de lavamanos, y lavaplatos para evitar obstrucciones.
- ❖ Para solucionar los goteos en acoples de lavamanos, lavaplatos y sanitarios, se deben ajustar las tuercas terminales del acople.
- ❖ Para reparar el goteo en los sifones, se aconseja ajustar con suavidad las tuercas terminales.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

28

## INSTALACIONES DE GAS

La constructora suministrará al propietario la red completa y adecuada para la instalación del servicio de gas; será responsabilidad de cada propietario solicitar el servicio para lo cual se deberá comunicar con la empresa distribuidora para verificar el funcionamiento de los nuevos artefactos.

De igual forma, la constructora se responsabilizará de suministrar al personal calificado toda la documentación requerida para la solicitud de la conexión del servicio.

No se debe realizar ninguna modificación al sistema de gas (redes). En caso de necesitar hacerla, se debe comunicar con la empresa distribuidora para su certificación.

Su vivienda esta diseñada para la instalación de calentador de gas de acumulación de máximo 13lt.

## CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- ❖ A los gasodomésticos debe realizarse un mantenimiento de acuerdo a las instrucciones suministradas en el manual y garantía del fabricante.
- ❖ Por ninguna razón se debe retirar ni tapar el ducto del calentador, ya que pondría en riesgo la vida de las personas que habitan el inmueble.
- ❖ Si se percibe olor a gas, se debe cerrar el registro ubicado en el contador y reportar a la empresa prestadora del servicio.
- ❖ Teniendo en cuenta que la normatividad vigente puede variar, la empresa prestadora del servicio puede realizar visitas posteriores a la entrega del inmueble y solicitar cambios en temas de ventilación o en la ubicación de los gasodomésticos, si esto ocurre, la empresa constructora no responderá por este tipo de modificaciones adicionales que pueda solicitar la empresa prestadora del servicio.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

29

## REDES ELECTRICAS

Para cada uno de las viviendas se realiza una inspección a través de un organismo de inspección de instalaciones eléctricas, como resultado de la verificación queda el documento con el dictamen aprobando la conformidad del reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, el cual es requerido para la aprobación e instalación de los medidores de CHEC. A través de este se garantiza la disponibilidad del fluido eléctrico y su respectivo contador.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.

El inmueble tiene una línea con polo a tierra en todas las tomas para evitar daños en sus electrodomésticos, sin embargo se recomienda utilizar un estabilizador de voltaje para equipos especiales.

## CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- ❖ Si un interruptor automático se salta al conectar o encender un aparato, desconecte lo más pronto posible y solicite el servicio de personal capacitado.
- ❖ En las zonas húmedas (baños, cocina) se encuentran tomas especiales GFCI o tomas derivadas de estas, las cuales tienen como función proteger el sistema y bloquearlo cuando tienen contacto con el agua.
- ❖ En caso de tener niños, se recomienda proteger la toma de corriente no utilizada, con tapones plásticos.
- ❖ No es conveniente conectar al mismo circuito más de dos electrodomésticos.
- ❖ No se deben realizar ampliaciones o reformas que superen la capacidad máxima instalada; esto incluye instalar duchas, estufas, calentadores y otros aparatos de alto consumo, ya que pueden ocasionar que se quemen los cables de acometida de su vivienda por cargas excesivas con respecto a las instaladas.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

30

## TANQUE DE RESERVA

La constructora le entregara a cada propietario el inmueble con un tanque de reserva con el fin de suplir temporalmente la falta del servicio de acueducto.

Cuenta con una capacidad para 250lt, se encuentra ubicado sobre el pasillo del segundo piso y tiene acceso por el acrílico del baño principal.

Tenga en cuenta que el tanque funciona únicamente por gravedad, por lo cual esta en capacidad de abastecer los servicios del primer piso de la vivienda: Cocina, baño social y lavadero.

- ❖ Para ponerlo en funcionamiento debe cerrar por completo la llave del contador de agua.
- ❖ La llave de paso ubicada en el baño principal permite el llenado y la suspensión del mismo; para llenar el tanque abra la llave de tal manera que la misma quede en el sentido de la tubería de conducción de agua. Cíérrela para suspender el flujo de agua.

## CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- ❖ Se recomienda cambiar el agua almacenada en el tanque de reserva al menos cada dos meses.
- ❖ El lavado del tanque corre por cuenta del propietario y/o residente de cada vivienda.
- ❖ Todos los tanques cuentan con un flotador que evita el rebose, así como también una cámara de aire para disminuir el golpe de ariete. Se debe hacer revisión continua para disminuir riesgo por rebose.

# RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

31

## DIVISIONES DE BAÑO

El vidrio atrapa contenido de agua, ese contenido de agua se va concentrando con los días y meses con productos alcalinos hasta que llega a reaccionar con el vidrio, manchándolo en forma de colores iridiscentes o una nube blanca que puede llegar a ser imposible de limpiar, por lo cual se recomienda su constante limpieza.

Evite los golpes fuertes y/o continuos, especialmente en la zona de menor resistencia.

Evite apoyarse sobre los vidrios, ya que su resistencia a la flexión, se ve limitada por el tipo de instalación y accesorios usados.

## CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- ❖ Se recomienda limpiar con vinagre, agua y un poco de jabón, trapo húmedo y vaselina líquida.
- ❖ Los vidrios no tienen garantía después de instalados, ya que es un material que por su estructura cristalina se rompe repentinamente cuando se somete a esfuerzos de tensión.

# Garantías



# Garantía legal

La constructora bajo los términos de la ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013, tiene el deber de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de las viviendas. La garantía legal será el dispuesto por ésta o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega de la vivienda al propietario.

Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

Se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía a la constructora, cuando demuestre que el defecto proviene de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito;
2. El hecho de un tercero;
3. El uso indebido del bien por parte del consumidor;
4. Que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía.

# SOLICITUD DE ATENCIÓN A GARANTÍAS

34

La constructora le informa a nuestros clientes, que para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble; así como la afectación de la estabilidad de la estructura, es el mismo propietario quien deberá informar por escrito dirigiéndose al correo electrónico [servicioalcliente@coprogen.com.co](mailto:servicioalcliente@coprogen.com.co) o de manera personal en la oficina dentro del término legal de la garantía, a la empresa el defecto o falla presentada.

La empresa, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar la causa y el objeto de reclamo.

Posteriormente se acordará con el propietario la ejecución de las reparaciones a las que se dieran lugar, para lo que se cuenta con 30 días hábiles para realizase.

## **ACTA DE ENTREGA**

Es el documento que se entregará al propietario en el momento de la entrega del inmueble, acompañado del documento inventario, que contiene en detalle los elementos entregados y su estado actual. Al final se adjuntará al documento las observaciones necesarias relacionadas con los ítems que no son recibidos a satisfacción, pero que no impiden recibir y habitar el inmueble. La corrección de esos ítems será realizada por el constructor de acuerdo con el orden de entrega informada al propietario.

Este documento enmarca los términos para la cobertura de la garantía legal.

# Exclusiones

## **FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:**

Cuando haya un evento que ocasione un daño en los inmuebles, en los elementos y/o en su dotación, no habrá cubrimiento de la garantía por parte de la empresa constructora. Para ello es importante que el propietario asegure su inmueble y dotaciones contra todo riesgo, con una compañía de seguros legalmente constituida.

**POR USO INDEBIDO, MODIFICACIONES O REPARACIONES** del bien inmueble por parte del propietario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble, o sus familiares e invitados.

## **NO ATENCIÓN DE LAS OBLIGACIONES E INSTRUCCIONES DEL MANUAL DEL USUARIO:**

Cuando el propietario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble, sus familiares o invitados; no atendieron las obligaciones e instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del usuario o en las garantías de los productos entregados por sus diferentes fabricantes o proveedores.

## **INSTALACIONES INADECUADAS:**

No aplica el cubrimiento de daños ocasionados en elementos decorativos, ni ningún tipo de daño en las partes del inmueble por instalaciones inadecuadas, o producidos por el mal uso del propietario o de terceras personas.

# Manual del propietario