

Tabla de contenido

BIENVENIDOS	2
¿QUIENES SOMOS?	2
DESCRIPCION GENERAL CONJUNTO TORRES DE SANRAFAEL	3
EI CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL	3
SALON COMUNAL.....	3
Salón de uso comunal:.....	3
1 CUARTOS PARA TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	4
SERVICIOS PÚBLICOS:	4
LAS VIVIENDAS	5
ESPECIFICACIONES GENERALES UNIDADES DE VIVIENDA	5
ACABADOS DE MUROS:	5
ACABADOS DE PISOS:.....	5
CARPINTERÍA:	5
COCINA Y ROPAS:.....	6
BAÑO:.....	6
SISTEMA CONSTRUCTIVO	6
CIMENTACION.....	6
ESTRUCTURA.....	7

MUROS INTERIORES NO ESTRUCTURALES.....	8
FACHADAS	9
RECOMENDACIONES DE USO:	9
RIESGO:	9
CUBIERTA:.....	10
Recomendaciones de uso:	10
Riesgo:	10
INSTALACIONES INTERIORES	10
INSTALACIONES HIDRAULICAS.....	10
RECOMENDACIONES DE USO:	11
Riesgos:	11
INSTALACIONES SANITARIAS	11
Recomendaciones de uso:	12
Riesgo:	12
INSTALACIONES DE GAS:.....	13
Recomendaciones de uso:	13
Riesgos:	14
INSTALACIONES ELÉCTRICAS.....	14
Recomendaciones:.....	14
Riesgos:	15
INSTALACIONES ESPECIALES:	15

CARPINTERIA METALICA Y/O P.V.C	15
Recomendaciones de uso:	16
Riesgo:	16
RECOMENDACIONES GENERALES:	16
RECOMENDACIONES BASICAS DE SEGURIDAD	17
RECOMENDACIONES DE CONDENSACION	19
¿Cómo se genera Humedad al interior de su vivienda?.....	19
¿CÓMO PREVENIR LA HUMEDAD DE SU APARTAMENTO?	19
¿Qué pasa si no tengo en cuenta las recomendaciones para evitar la humedad?.....	20
RECOMENDACIONES SOBRE FISURAS	20
GARANTIAS	21
ACABADOS	21
¿En qué eventos no cubre la garantía de los acabados entregados?.....	22
FISURAS.....	22
Tenga en cuenta que:.....	22
.....	23
FILTRACIONES Y GOTERAS	23
¿En qué eventos no cubre la garantía de Filtraciones y goteras?.....	23
ESTRUCTURA	24
10 AÑOS DE GARANTIA.....	24
En que eventos no cubre la garantía de estructura:.....	24

MANUAL DEL USUARIO PROYECTO TORRES DE SAN RAFAEL

Recomendaciones especiales	24
SERVICIO AL CLIENTE CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA.....	25
COMO INFORMAR UNA SOLICITUD PARA HACER EFECTIVA GARANTÍAS	25
RECOMENDACIONES PARA HACER EFECTIVA SU GARANTIA.....	25
COPROPIEDAD Y COMUNIDAD	27
PROPIEDAD HORIZONTAL	27
BIENES PRIVADOS	27
BIENES COMUNES ESENCIALES	27
BIENES COMUNES NO ESENCIALES	27
BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO	28
“EXPENSAS COMUNES O CUOTA DE ADMINISTRACION	28
NORMAS DE VECINDAD.....	28
PROHIBICIONES	29
ORGANOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL CONJUNTO.....	30
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS	30
CONSEJO DE ADMINISTRACION	31
EL ADMINISTRADOR.....	31
Recomendaciones especiales.....	31
IMPUESTO PREDIAL:.....	32
AGUA, ENERGIA Y GAS:	32
GLOSARIO	33



forteza

BIENVENIDOS

Bienvenido a su nuevo Hogar

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

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

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

¿QUIENES SOMOS?

Constructora Forteza Ltda, es una compañía con más de 11 años de experiencia en el ramo de la construcción, promoción y ventas de conjuntos inmobiliarios.

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

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

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

Atentamente,

MAURICIO GALVIS RODRIGUEZ
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
Constructora Forteza Ltda.

forteza

DESCRIPCION GENERAL CONJUNTO TORRES DE SANRAFAEL

El inmueble se encuentra ubicado e identificado así: Calle sesenta y uno Sur (61 Sur) número quince 15 D – Sesenta 60 (E) Este Localidad: San Cristóbal Sur de la ciudad de Bogotá. D.C

Los linderos y demás especificaciones reposan en las escrituras públicas Nos. 1293 del 11 de marzo de 2016, 5106 del 26 de agosto de 2016 y 6523 del 22 de octubre de 2016, de la notaría 68 del circuito de Bogotá

EI CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN RAFAEL - PROPIEDAD HORIZONTAL

Está compuesto por 2 torres, La Torre A compuesto por 60 apartamentos, 16 parqueaderos para automóviles privados, 6 parqueaderos para automóviles comunes de uso exclusivo, 28 depósitos privados, 6 parqueaderos para motocicletas privados, 1 bicicletero con espacio para 10 bicicletas y una terraza en la parte superior de la torre en áreas comunes.

La Torre B está compuesto por 60 apartamentos, 2 parqueaderos para automóviles comunes de uso exclusivo, 8 parqueaderos para automóviles de visitantes en áreas comunes, 5 depósitos privados, 12 parqueaderos privados para motocicletas y 1 bicicletero con espacio para 10 bicicletas.

1 cuarto para basuras, 1 cuarto eléctrico, 1 cuarto para control de bombas, 1 portería, 1 Vestier para los guardas de seguridad, 1 deposito para portería, 1 baño para uso de salón comunal, (salón comunal1), lavandería comunal, y sala de juego en áreas comunes.

SALON COMUNAL

Su conjunto cuenta con un salón comunal así:

Salón de uso comunal:

Un espacio de Portería: Dotada con un mesón.

Un espacio para Oficina de administración: Sin dotación.

Un espacio para Salón Social: Sin dotación. Cocineta salón social con mesón en acero inoxidable, lavaplatos y estufa eléctrica de 2 puestos.

Un espacio para Terraza BBQ.

Shuts de basuras sin dotación.

Un espacio técnico para los contadores de codensa # 1.

Un espacio técnico para los contadores de codensa # 2.

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

1 CUARTOS PARA TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA

Es una estructura de concreto construida para almacenamiento subterráneo con sus equipos adecuados para la presión. Cumpliendo con las normas estipuladas por la empresa de acueducto de Bogotá.

Cuenta con una red de incendios que se conecta a un hidrante ubicado en la parte exterior sobre la calle a la esquina.

SERVICIOS PÚBLICOS:

Energía Eléctrica: Las redes generales eléctricas han sido diseñadas de acuerdo con la normatividad vigente y construidas de acuerdo con los planos y materiales aprobados por la empresa de energía que ofrece este servicio en la ciudad de Bogotá; según lo dispuesto por esta entidad.

Acueducto y alcantarillado: Las redes generales del conjunto han sido diseñadas de acuerdo con las normas establecidas y aprobadas por la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá.

Recolección de basuras: El Conjunto cuenta con el servicio de recolección de basuras prestado por **la empresa que presta este servicio en la ciudad de Bogotá.**

Gas Natural: Las redes generales de Gas han sido diseñadas de acuerdo con la normatividad vigente y construidas de acuerdo con los planos y materiales aprobados **por la empresa de GAS NATURAL.**

forteza

LAS VIVIENDAS

Son las unidades de uso privado que constituyen el Proyecto.

120 unidades De vivienda:

Los cuales consta de un espacio: de: Sala - comedor, cocina, y lavado, un baño, 2 alcobas y un cuarto de estudio.

Apartamento para personas con movilidad reducida: Constan de: Sala - comedor, cocina y lavado, un baño sin acabados, 2 alcobas y un cuarto estudio.

ESPECIFICACIONES GENERALES UNIDADES DE VIVIENDA

ACABADOS DE MUROS:

ZONA SOCIAL Y ALCOBAS: mampostería estructural a la vista, y algunos en concreto a la vista sin acabados.

BAÑO: mampostería estructural a la vista sin acabados. entrega tableta cerámica únicamente en la cabina de la ducha h=1,80m aprox. Ref. Cerámica 20*20 color blanco.

COCINA Y ROPAS: mampostería estructural a la vista sin acabados.

ACABADOS DE PISOS:

a) **COCINA Y ROPAS:** Placa de concreto sin acabados.

b) **ZONA SOCIAL Y ALCOBAS:** Placa de concreto sin acabados.

c) **BAÑO:** Tableta cerámica en todo el piso del baño Ref. Cerámica 20*20 color blanco.

d) **ACABADOS DE CIELO RASOS TODOS LOS APARTAMENTOS:** Placa de concreto afinado sin acabados.

CARPINTERÍA:

PUERTA DE ACCESO: Marco en lámina, tablero en lámina tipo estampado, pintada con anticorrosivo y esmalte, cerradura sencilla con llave. Y viene el timbre.

VENTANERIA: En PVC color blanco, vidrio traslúcido de 3mm.

COCINA Y ROPAS:

MESÓN: En acero inoxidable, incluye lavaplatos en el mismo material.

LAVADERO: Lavadero en fibra.

GRIFERÍA: Llave terminal sencilla en lavadero, grifería cuello de ganso para lavaplatos y punto de agua fría para lavadora.

BAÑO:

APARATOS: Lavamanos de sobreponer y sanitario color blanco.

GRIFERÍA: Llave individual para lavamanos y mezclador sencillo para la ducha.

CIELO RASO: concreto afinado a la vista.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Mampostería estructural en bloque de arcilla cocido con placa de entre piso superior en concreto de. dovelas en concreto dentro de los muros en puntos determinados por los cálculos estructurales. muros en concreto (puntos fijos). muros en concreto y mampostería en bloque estructural sistema combinado al interior de algunos apartamentos. este sistema constructivo cumple con el debido calculo y diseño estructural el cual fue presentado en su momento para su aprobación a la respectiva curaduría que expide la licencia de construcción basados en un diseño arquitectónico previo, y en todo momento sujeto a la norma de sismo resistencia NSR-10 la cual controla este tipo de diseños en la Ingeniería colombiana.

CIMENTACION

Los cimientos de su unidad de vivienda son los apoyos de la edificación y están compuestos por una losa en concreto con vigas descolgadas en concreto reforzado y material seleccionado compactado. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente, debidamente aprobados con su respectiva licencia de construcción

ESTRUCTURA

RECOMENDACIONES DE USO
RIESGO:

Mampostería estructural a la vista

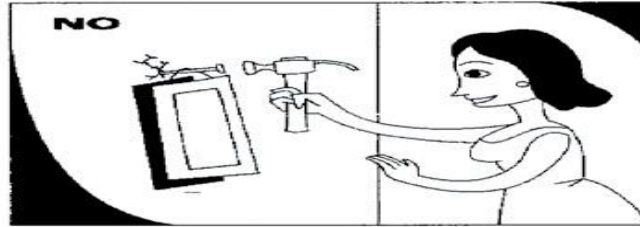
“No altere parcial, ni totalmente los elementos que conforman la mampostería.

Riesgos: La modificación de cualquiera de los elementos que forman parte de la mampostería estructural o de la cimentación del edificio ocasionara serios problemas en la estabilidad estructural de este.”

La estructura de su unidad de vivienda está compuesta por todos los muros y placas. Ha sido construida mediante el sistema industrializado de muros, placas de entrepiso y vigas de amarre en la cubierta en concreto reforzado. Los cálculos de estos elementos fueron contratados con una firma especializada y cumplen con toda la normativa sismo resistente vigente.

Recomendaciones de Uso: Debido a que todos los muros que se encuentran dentro de su vivienda son parte de la estructura del edificio, no deben ser modificados parcial o totalmente; esto quiere decir que no se deben hacer aberturas o regatas y no deben ser por ningún motivo derribados.

Riesgos: La modificación o alteración total o parcial de cualquiera de los muros, acarreará serios problemas en la estabilidad estructural del edificio y podrá generar el colapso de toda la estructura poniendo así en riesgo su vida y la de todos sus vecinos.

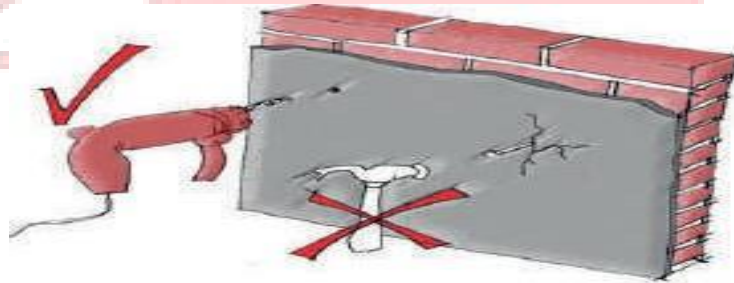


MUROS INTERIORES NO ESTRUCTURALES

construidos en mampostería estructural.

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

Riesgos: Si se realiza alguna modificación por cuenta propia puede acarrear riesgos en su integridad física y la de sus familiares.



FACHADAS

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

Muros: Mampostería estructural.

Ventanas: Marcos en P.V.C y vidrio crudo traslúcido.

Placas: En concreto REFORZADO.

Rejillas de ventilación: Plásticas.

Barandas: Tubo metálico pintado con anticorrosivo y esmalte. (PARTE SUPERIOR TORRE A).

✓ RECOMENDACIONES DE USO:

No se recomienda hacer ningún tipo de modificación a los elementos que componen la fachada de su edificación.

Para evitar humedades derivadas de la condensación, no obstruya ni tapone las rejillas de ventilación instaladas en las fachadas de su vivienda y abra las ventanas a diario.

RIESGO:

La manipulación indiscriminada de los elementos que componen la fachada de su vivienda puede acarrear multas por parte de la administración del conjunto, daños físicos y materiales a sus vecinos y deterioro del conjunto en general. Y en dado caso se pueden dirigir a la Oficina de obras públicas de la **Alcaldía Menor de San Cristóbal**.



CUBIERTA:

La cubierta es el techo del edificio o casa, está construida en placa concreto, impermeabilizada con sus respectivos desagües de aguas lluvias.

La escalera comunal está construidas en concreto a la vista y barandas metálicas en tubo redondo.

Recomendaciones de uso:

Solo puede acceder a las cubiertas de los edificios, personal calificado y autorizado para este fin.

Al momento de instalar antenas de televisión, tener cuidado de NO afectar la cubierta. En ninguna circunstancia transite sobre la cubierta cuando esté mojada.

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

Riesgo:

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

INSTALACIONES INTERIORES

INSTALACIONES HIDRAULICAS

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

Tubería y accesorios: en **PVC P** Para el agua fría.

Medidor: sencillo homologado por la **EAAB**

Registro: este elemento tiene como finalidad cortar el suministro de agua a su vivienda.

RECOMENDACIONES DE USO:

No realice modificaciones a las instalaciones hidráulicas que se entregan con su vivienda. En caso de que necesite hacer algún tipo de reparación, revisión o mantenimiento a estas redes contrate personal capacitado para este fin.

Para efectuar reparaciones hidráulicas cerrar el registro principal ubicado en la cajilla del medidor. Si se presenta una fuga en las instalaciones internas ciérrelo inmediatamente.

Se recomienda que, en ausencia prolongada de los propietarios, se cierre el registro principal como medida de prevención.

No se recomienda la instalación de tubería para agua caliente, ya que pondría en peligro la estabilidad de los muros.

Riesgos: Alterar los medidores ó registros suministrados e instalados en su vivienda puede acarrear multas por parte de la EAAB o inclusive la suspensión del servicio.

Hacer derivaciones o instalaciones diferentes a las previstas en los diseños iniciales pueden producir pérdida de la presión, disminución del caudal y generar filtraciones que afecten su vivienda o la de sus vecinos.

INSTALACIONES SANITARIAS

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



Recomendaciones de uso:

A causa de la acumulación de cabellos y residuos en los desagües, se producen taponamientos o retardo en el vaciado del agua, por lo cual el sifón se debe limpiar con cierta frecuencia.

No aplique ningún tipo de pegante o sellante en caso de desenroscar la grifería

Los productos para destapar cañerías, que se encuentran en el mercado contienen soda cáustica que destruye las tuberías de PVC. ¡NO LOS USE!

En caso de que necesite hacer algún tipo de reparación, revisión o mantenimiento a estas redes contrate personas capacitadas para este fin.

Riesgo:

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

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



INSTALACIONES DE GAS:

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

Tubería y accesorios: en acero galvanizado de ½"

Medidor: Este elemento **ES PARA LA MEDICION Y REGISTRO DE COBRO Gas Natural.**

Registro: Se ha instalado una válvula de ½" **EN LA PARTE DE FRENTE AL FOGON.**

La red de gas natural está diseñada dependiendo el tipo de vivienda y puede suministrar gas a la estufa. Si requiere utilizar otro gasodoméstico, debe adecuar las instalaciones con registro independiente y solicitar la modificación de los diseños **ante GAS NATURAL**

Las válvulas de corte de gas están ubicadas al frente del Fogón. favor consultar el plano adjunto al presente manual.

Recomendaciones de uso:

No realice modificaciones a las instalaciones de gas que se entregan con su vivienda

En caso de que necesite hacer algún tipo de reparación, revisión o mantenimiento a estas redes comuníquese con la empresa **Gas Natural** y solicite personal capacitado para este fin.

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



Riesgos:

Alterar las redes de suministro de gas instalados en su vivienda puede acarrear multas por parte de **Gas Natural** o inclusive, la suspensión del servicio.

Hacer derivaciones, instalaciones o mantenimientos por parte de personal no autorizado por la empresa **Gas Natural** puede acarrear serios riesgos para la salud de los habitantes de su vivienda y del conjunto.

En caso de instalarse el calentador a gas por parte del propietario **CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA.** no asume ninguna responsabilidad.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

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

Estos elementos tienen las siguientes características:

Medidor: este elemento fue suministrado e instalado por la empresa que presta su servicio de energía eléctrica en la ciudad de Bogotá. Cumple con todos los estándares y normatividad vigente.

Tubería y accesorios: PVC conduit de 1/2"

Cableado: alambres de conducción calibres 8AWG Cobre para cada fase, neutro y 10 AWG Cobre para la tierra.

Tablero de circuitos: se ha instalado un tablero localizado en la cocina dotado con tres automáticos de 20 amperios y uno de 15 amperios, que controlan el fluido eléctrico de los circuitos de alumbrado y corriente de su vivienda.

Toma corriente: son los elementos que suministran corriente a los electrodomésticos de su vivienda.

Interruptores: son todos los elementos que controlan el encendido y apagado del alumbrado de su vivienda

El sistema de distribución de corriente de su vivienda es de 110V.

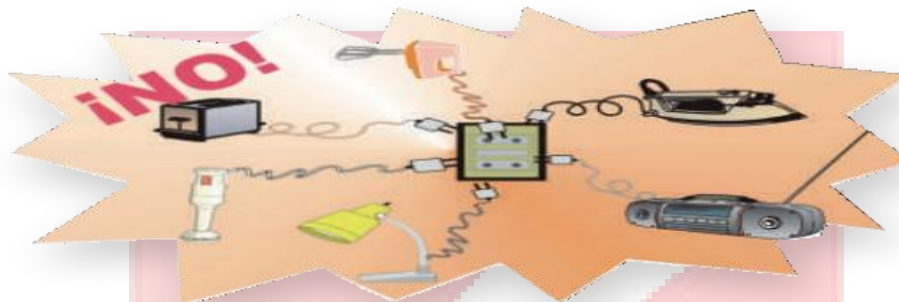
Recomendaciones: No sobrecargue los tomacorrientes instalando objetos como multitomas u objetos similares.

En caso de un incendio apague el totalizador localizado en la caja de circuitos ubicada en la cocina de su vivienda.

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

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

Tenga en cuenta que el producto que se le está entregando está diseñado para el uso habitacional. Cualquier conexión de equipos especiales con propósitos comerciales o industriales puede alterar el buen funcionamiento de la instalación eléctrica y **constructora FORTEZA LTDA.** No se hará responsable por los daños que estas ocasionen.



Riesgos:

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

INSTALACIONES ESPECIALES:

CARPINTERIA METALICA Y/O P.V.C

La carpintería metálica de su vivienda está comprendida por las ventanas en PVC y puerta de acceso instalados en su vivienda. Estos elementos tienen las siguientes características:

Ventanas: Marcos en P.V.C. Vidrios crudo traslúcido instalado con un sello de silicona.

Puerta de acceso: En lámina pintada con anticorrosivo y esmalte.

Recomendaciones de uso:

Cierre y abra suavemente las ventanas de su vivienda para evitar desprendimientos del vidrio.

Para evitar humedades dentro de su vivienda realice un mantenimiento periódico a los marcos y vidrios de su vivienda consistente en pintura, restauración de sello de silicona y limpieza general.

Recuerde abrir las ventanas todos los días, especialmente en las mañanas, para evitar la humedad proveniente de la condensación.

Cuando tenga las ventanas abiertas recuerde poner un seguro para evitar que se cierren bruscamente por efecto del viento.

No ejerza demasiada presión en el centro de los vidrios ya que se pueden romper. Limpie estos elementos con paños y detergentes suaves para evitar que sufran ralladuras.

Riesgo:

Golpes fuertes, excesiva presión en los vidrios, entre otros, pueden ocasionar la ruptura de estos elementos. En caso de que esto suceda, recoja con cuidado los vidrios rotos, ponga una señal de alerta en vano y llame a un experto para que reemplace este vidrio lo antes posible.



RECOMENDACIONES GENERALES:

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

RECOMENDACIONES BASICAS DE SEGURIDAD

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

Evite guardar y manipular dentro de la vivienda materiales inflamables o explosivos (gasolina, parafinas, pólvora, disolventes)

No cambie el uso previsto para su vivienda ya que ciertas maquinas o implementos no autorizados pueden afectar la estructura.

No vierta sustancias toxicas o contaminantes, restos alimenticios que puedan generar riesgos de salud para usted y su comunidad.

Utilice reguladores de voltaje para sus electrodomésticos y asegúrese de usar solamente electrodomésticos especificados para un voltaje de 110V y frecuencia de 60 ciclos.



Nunca intervenga los contadores y elementos como tableros generales, transformadores, tuberías, etc., ya que solo las empresas autorizadas pueden hacerlo.

Evite hacer maniobras que pongan en riesgo su integridad física cuando realice la limpieza de vidrios y puertas.

No introduzca alambres diferentes a los ya instalados, puesto que ocasionaría sobrecargas en las instalaciones eléctricas y posibles incendios en las mismas

forteza

No permita que los niños manipulen las instalaciones eléctricas, el hacerlo puede acarrear serios riesgos para la salud de ellos. 18

a) No recargue la instalación eléctrica.



Nunca accione aparatos eléctricos con las manos mojadas ya que el agua es un excelente conductor de la electricidad. Al instalar cuadros decorativos recomendamos la utilización de taladro y chazo plástico para la fijación de estos. No se recomienda la utilización de puntilla clavada con martillo, pues un mal golpe puede acarrear un daño en su apartamento y en el del vecino.



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

forteza

RECOMENDACIONES DE CONDENSACION

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

¿Cómo se genera Humedad al interior de su vivienda?

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

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

NO



SI



¿CÓMO PREVENIR LA HUMEDAD DE SU APARTAMENTO?

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

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

Ventilar su vivienda en forma diaria, abriendo las ventanas.



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

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

RECOMENDACIONES SOBRE FISURAS

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

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



GARANTIAS

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

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

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

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

ACABADOS

1 AÑO DE GARANTÍA, en todo lo relacionado con la apariencia y funcionamiento. Los acabados que se entregan en su vivienda son:

Carpintería metálica: Puerta de acceso, ventanas.

Cerradura de puerta.

Aparatos sanitarios: Lavamanos y sanitario.

Griferías y llaves: De ducha, de lavamanos, de lavaplatos, de lavadero.

Aparatos eléctricos: Tomas, rosetas, interruptores, tablero eléctrico, tapas ciegas.

Cubierta (**PLACA EN CONCRETO**)

Pintura de carpintería metálica.

**Lavadero. (FIBRA)
ventilación. –(GAS)**

Mesón de la cocina.

Enchape cerámico en piso y cabina de baño.

forteza

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

Quando el propietario, realice la instalación de acabados en los cuales intervenga el retiro parcial o total de las cerraduras, las puertas y los aparatos hidrosanitarios y/o eléctricos **CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA.** no asumirá estas garantías.

En Aquellos acabados no instalados o entregados **por CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA.**

No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.

La elaboración de las conexiones hidráulicas y eléctricas.

La ruptura de **LA PLACA DE CONCRETO DE LA TERRAZA** por la instalación de antenas o cualquier otro elemento, y en general por el tránsito inadecuado sobre esta estructura.

Quando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o terceros.

FISURAS

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

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

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

Tenga en cuenta que:

Constructora FORTEZA LTDA. – atenderá garantías sobre fisuras una única vez, y realizará y entregará los trabajos sobre las mismas condiciones con las cuales entregó el inmueble.

Acabados instalados diferentes a los entregados por la compañía no serán objeto de atención ni de amparo para la presente garantía.

forteza

¿En qué eventos no cubre la garantía de fisuras?

No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.

Las fisuras producidas en los acabados no instalados por **Constructora FORTEZA LTDA.**, tales como pañetes, estucos, pinturas, cerámicas, etc.

En el caso de presentarse fisuras por golpes o impactos producidos por el propietario.

Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o terceros.

FILTRACIONES Y GOTERAS

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

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

Su aparición es frecuente en temporadas de lluvias.

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

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

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

No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.

Cuando son producidas por ruptura de las cubiertas (techos) debido al tránsito indebido sobre estas estructuras.

En caso de instalación de acabados no entregados por **Constructora FORTEZA LTDA.**, que afecten muros, techos, impermeabilización entregados inicialmente con la vivienda.

Cuando se evidencie filtración o gotera es producida por cualquier instalación, hidráulica, sanitaria o eléctrica diferentes a las previstas en los diseños iniciales.

Las fisuras producidas en los acabados no instalados por **Constructora FORTEZA LTDA.**, tales como pañetes, estucos, pinturas, cerámicas, etc.

Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino o tercero.

ESTRUCTURA

10 AÑOS DE GARANTIA

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

En que eventos no cubre la garantía de estructura:

No se responderá por aquellos daños que se originen por hechos u omisiones de parte del propietario por el manejo o desatención en las recomendaciones contenidas en este manual.

En caso de fuerza mayor o caso fortuito como Terremotos, inundaciones, actos de terrorismo, deslizamientos de suelos, etc.

En caso de modificación de muros, placas, techos y pisos realizados para pasar cables, tuberías eléctricas, sanitarias, hidráulicas y de gas, etc., diferentes a las entregadas.

En caso de demolición parcial o total de los muros, placas o techos para realizar ventanas o comunicaciones entre espacios de las viviendas.

Cuando los daños son producidos por modificaciones o intervenciones realizadas por un vecino.

Recomendaciones especiales

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

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

SERVICIO AL CLIENTE CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA

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

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

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

COMO INFORMAR UNA SOLICITUD PARA HACER EFECTIVA GARANTÍAS

Puede utilizar cualquiera de estas tres opciones:

Comuníquese en con la Línea Familiar de **CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA. LINEA 321-449-86-87**, Sólo mediante esta opción le será asignada inmediatamente su cita para revisar la garantía o fuera de la ciudad línea celular.

Envíe su solicitud por escrito a las oficinas de **la calle 94 A Nº 13-34 OFICINA 403**, o a través del **correo electrónico constructoraforteza@yahoo.com**

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

Nuestros horarios de Atención son: De lunes a viernes de 8 am a 5 y 30 pm.

Nuestra línea familiar Bogotá 321-449-86-87. cuenta con un horario de lunes a viernes de 8am a 5 y 30 pm.

RECOMENDACIONES PARA HACER EFECTIVA SU GARANTIA

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

Verifique que su solicitud está dentro del término de las garantías.

Haga previamente un listado de sus inquietudes, detallando la situación.

Reporte el nombre de la persona que aparece como propietario indicando el número de la cédula de ciudadanía. Informe correctamente el nombre del conjunto residencial, el número del apartamento y/o casa de acuerdo con la nomenclatura de dicho conjunto.

Informe un número telefónico donde se le pueda contactar fácilmente durante el día.

En caso de autorizar a otra persona para recibir y para verificar el arreglo, informe nombre completo, cédula y teléfono.

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

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

La Ejecución de los trabajos, se realizará de acuerdo con el procedimiento a que haya lugar, el funcionario de **CONSTRUCTORA FORTEZA LTDA.** le informará el cronograma de trabajo y el tiempo que le tomará ejecutarlo.

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

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

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

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

forteza

COPROPIEDAD Y COMUNIDAD

Al adquirir su vivienda nueva con **Constructora FORTEZA LTDA.**, está integrando una nueva comunidad. El ambiente de esta nueva comunidad va a influir en la educación, la salud y el desarrollo en cada uno de los miembros de su familia. Para lograr la armonía entre los diferentes ocupantes del conjunto, se establecen en el reglamento de Propiedad Horizontal, una serie de disposiciones de obligatorio cumplimiento, que a continuación se describen:

PROPIEDAD HORIZONTAL

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

BIENES PRIVADOS

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

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

BIENES COMUNES ESENCIALES

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

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

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

BIENES COMUNES NO ESENCIALES

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

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

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

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

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

Parqueaderos de uso común exclusivo
Terrazas con las que cuenten algunas viviendas.

“EXPENSAS COMUNES O CUOTA DE ADMINISTRACION

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

NORMAS DE VECINDAD.

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

Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada para cada una de ellas en el reglamento (Vivienda Familiar)

Ejecutar oportunamente las reparaciones de cada unidad privada, por cuya omisión se puede causar perjuicio a la copropiedad o las propiedades vecinas.

Asistir cumplidamente a la asamblea de copropietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.

Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que llegare a decretar la asamblea de copropietarios.



PROHIBICIONES

Destinar su inmueble para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o las autoridades.

Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto, o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.

Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro

para la integridad o salud de los habitantes del Conjunto.

Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes.

Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día.

Utilizar las ventanas para solear ropas, tapetes, o cualquier tipo de bienes.

Alterar la fachada del Conjunto, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada, tanto exterior como interior.

Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.

Sacudir alfombras, tapices, cortinas, etc, en las ventanas de las unidades privadas, escurrir agua o arrojar cualquier elemento por ellas.

Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad, o unidad arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados.

Dividir físicamente cada bien de dominio privado en dos o más unidades de vivienda o comercio.

Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas o inodoros.

Todas las demás que estén consignadas en el reglamento de propiedad horizontal.

ORGANOS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL CONJUNTO

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

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

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

La constituirán todos los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, que integran el conjunto los cuales tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto. Dentro de sus funciones esta:

Aprobar o improbar los estados financieros.

Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas de administración.

Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración.

Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

Las demás funciones fijadas en el Régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) y reglamento del conjunto.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

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

Nombrar al administrador del Conjunto

Supervisar continuamente las labores del Administrador e informar al respecto a la Asamblea de copropietarios

Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras al Conjunto.

Autorizar al administrador en todos los casos para celebrar contratos de cuantía superior a 10 SMLMV

Autorizar las mejoras necesarias en los bienes comunes cuando su valor no exceda los 10 SMLMV y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución.

Examinar y presentar informes a la Asamblea Ordinaria, acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez.

Dictar reglamentos internos tendientes para que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Conjunto.

Las demás funciones fijadas en la ley de propiedad horizontal y reglamento del conjunto.

EL ADMINISTRADOR

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

Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias

Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto.

Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración.

Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto.

Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

Las demás funciones previstas en la ley (Ley 675 de 2001) y en el reglamento del conjunto, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Recomendaciones especiales

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

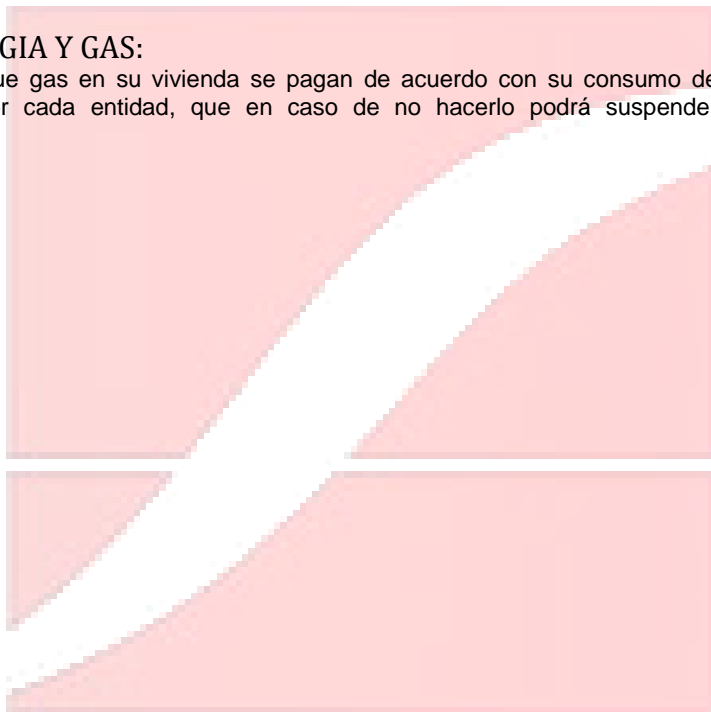
IMPUESTO PREDIAL:

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

32

AGUA, ENERGIA Y GAS:

Los servicios que gas en su vivienda se pagan de acuerdo con su consumo dentro de unos plazos establecidos por cada entidad, que en caso de no hacerlo podrá suspenderle el servicio, evite reconexiones.



forteza

GLOSARIO

BAJANTES: Tubería cuya función es conducir las aguas lluvias recolectadas en las canales a las redes.

BIENES COMUNES ESENCIALES:

Indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, entre ellos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos y las fachadas, entre otros.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de PH pertenecientes a todos los propietarios de bienes privados para su uso y goce.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo que integran un edificio o conjunto sometido al régimen de PH.

Canales: Elemento constructivo cuya función es recolectar las aguas lluvias provenientes de las coberturas de las edificaciones.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Concreto: Material para la construcción resultante de la mezcla de cemento con gravilla, arena y agua. Es comúnmente utilizado para la construcción de estructuras como columnas, vigas, placas y muros.

Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios que puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Especificaciones técnicas de construcción: Documento mediante el cual se describe los acabados y características de cada uno de los espacios que conforman una vivienda.

Expensas comunes necesarias (cuotas de administración): erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, es decir, para mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados.

Mampostería: Término otorgado a la construcción hecha con ladrillos, bloques de arcilla, bloques de concreto y similares. **Muros estructurales:** Son los elementos que por sus características cumplen la función de estructura o soporte de una edificación, es el caso de los muros de concreto y mampostería estructural reforzada

Muros no estructurales: Son aquellos muros que no son parte esencial de la estructura de una edificación. Por su carácter no esencial estos muros pueden ser parcialmente modificados o removidos sin poner en riesgo la estabilidad de la edificación.

Régimen de Propiedad Horizontal (PH): Sistema jurídico que regula un edificio o conjunto, construido o por construirse, determinado por la ley 675 de 2001.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de PH.