

## OASIS DE ALAMEDA



**URBE CONSTRUCCIONES S.A.S** es una empresa con más de 14 años en el sector de la construcción, reconocida por el diseño, precio, responsabilidad y calidad de sus proyectos; no en vano, nuestros clientes dicen: **“ESTAS VIVIENDAS SON DE VERDAD”**, por eso continuamos trabajando porque nuestros clientes merecen vivir en lugares como los nuestros: **“LOS MEJORES”**.

Nuestro más novedoso proyecto **OASIS DE ALAMEDA TORRE AUSTRAL**, es la respuesta a aquellas personas que siempre han deseado un hermoso y moderno



apartamento, con un diseño impactante, en un lugar exclusivo de la ciudad, con las mejores comodidades y zonas comerciales de fácil acceso.

En este manual se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su APARTEMENTO como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo ustedes aseguran su inversión y la de los demás propietarios, que, como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos la confianza depositada en **URBE CONSTRUCCIONES S.A.S**, y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

---

## CONTENIDO

1	INTRODUCCION .....	5
2	RECOMENDACIONES .....	7
3	DESCRIPCION DEL PROYECTO .....	8
3.1	UBICACIÓN .....	8
3.2	LOCALIZACION GENERAL.....	9
3.3	DESCRIPCION DEL PROYECTO .....	10
4	PROVEEDORES Y CONTRATISTAS.....	16
4.1	PROVEEDORES.....	16
4.2	CONTRATISTAS.....	16
5	ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO .....	17
6	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.....	19
6.1	CIMENTACIÓN .....	19
6.2	ESTRUCTURA.....	19
6.3	INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS .....	19
6.3.1	Suministro de Agua Potable .....	20
6.3.2	Contadores .....	20
6.3.3	Registros .....	20
6.3.4	Salidas Sanitarias .....	20
6.3.5	Instalaciones Especiales .....	21
6.4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACION .....	25
6.4.1	Acometidas.....	26
6.5	INSTALACIONES PARA LA DETECCIÓN Y EL CONTROL DE INCENDIOS EN TORRES .....	27
6.5.1	Instalaciones para la Detección y el Control de Incendios en Zonas Comunes.....	27
6.6	INSTALACIÓN DE GAS.....	27
6.6.1	Recomendaciones Importantes .....	28
6.7	ACABADOS DE MUROS, CIELO RASO Y PISOS .....	29
6.7.1	Muros.....	29
6.7.2	Cielo Rasos .....	29
6.7.3	Cubiertas .....	29

---

6.8	CARPINTERIA DE ALUMINIO .....	30
6.9	CARPINTERÍA METÁLICA .....	30
6.9.1	Recomendaciones .....	30
7	ÁREAS DE USO COMUNAL .....	31
7.1	ASCENSORES .....	31
7.2	PARQUEADEROS .....	31
8	PLANTA APARTAMENTO TIPO.....	32
8.1	ACCESO .....	32
8.2	SALÓN – COMEDOR - BALCÓN.....	32
8.3	ALCOBAS .....	32
8.4	BAÑOS PRINCIPAL Y SOCIAL .....	32
8.5	COCINA Y PATIO DE ROPAS.....	33
9	PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS..	36
10	MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS.....	37
10.1	PISOS Y ENCHAPES .....	37
10.2	GRIFERÍAS Y SUPERFICIES CROMADAS.....	37
11	GARANTÍAS.....	39
11.1	DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE .....	39
11.2	DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE.....	39
12	RECOMENDACIONES ESPECIALES .....	41
12.1	FISURAMIENTO DE LOSAS .....	41
12.2	MANEJO INSTALACIONES DE GAS .....	41
12.3	VENTILACIÓN DE APARTAMENTOS .....	42
12.4	RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE LOS EDIFICIOS	42
12.5	RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DEL PARQUEADERO .....	42
13		
13.1	PLANOS APARTAMENTOS TIPO1,2 Y 3 INDICANDO LAS AREAS QUE NO PUEDEN SER INTERVENIDAS POR TRANSITO DE TUBERIA Y POR ELEMENTOS ESTRUCTURALES.....	43

## INTRODUCCION

El presente manual se hace con el fin de orientar a los nuevos propietarios de **OASIS DE ALAMEDA TORRE AUSTRAL**, para que hagan un buen uso y mantenimiento de la edificación; cómo cuidarlo debidamente, explicarle a groso modo cómo está construida la edificación, las programaciones periódicas de revisión, las posibles emergencias, las recomendaciones y prohibiciones de seguridad y los pasos a seguir para el buen manejo y mantenimiento de los equipos que se entregan para el uso y beneficio de todos los propietarios o habitantes del edificio.

Las construcciones necesitan un mantenimiento apropiado, que le permita cumplir la función para la cual fue diseñada ya que, por acción del uso, el medio ambiente y el envejecimiento deben ser cuidados en forma constante para mantener la vivienda en condiciones óptimas de presentación y funcionamiento.

Lea cuidadosamente este manual todas las veces que sea necesario, para que pueda saber qué hacer en cada circunstancia que lo requiera.

## HISTORIALES:

Los documentos que componen las resoluciones de licencias de urbanismo y construcción del Conjunto OASIS DE ALAMEDA, se encuentran en los archivos de la Curaduría Urbana No. 2 de Armenia, Quindío, mediante los siguientes actos administrativos:

1. Resolución Nro. 63001-2-190329 del 31 de mayo de 2019, en la modalidad de Desarrollo, expedida por la Curaduría Urbana número 2 de la ciudad de Armenia, Quindío.
2. Resolución Nro. 63001-2-190333 del 31 de mayo de 2019, mediante la cual se Otorgó Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva, expedida por la Curaduría Urbana número 2 de la ciudad de Armenia, Quindío.
3. Resolución Nro. 63001-2-190733 y 63001-2-190734 de octubre 9 de 2019, por medio de la cual se otorga una modificación sencilla de la licencia de urbanismo en la modalidad de Desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva resoluciones 63001-2-190333 y 63001-2-0329 de mayo 31 de 2019.
4. Resolución Nro. 63001-2-200669 de enero 7 de 2021, Por Medio de la cual se otorga una modificación sencilla de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo resolución 63001-2-190329 del 31 de mayo de 2019.



5. Resolución Nro. 63001-2-220408 del 19 de julio de 2022, por medio de la cual se otorga una modificación de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo (vigente) expedida por la Curaduría Urbana número 2 de la ciudad de Armenia, Quindío.
6. Resolución Nro. 63001-2-220666 del 04 de noviembre del año 2022, Por medio de la cual se otorga una modificación de Licencia de Construcción (vigente) expedida por la Curaduría Urbana número 2 de la ciudad de Armenia, Quindío.
7. Resolución Nro. 63001-2-220741 del 04 de noviembre del año 2022, “por medio de la cual se otorga una aprobación de planos de propiedad horizontal expedida por la Curaduría Urbana número 2 de la ciudad de Armenia, Quindío.

El Reglamento de Propiedad Horizontal, ha sido protocolizado en la Notaria 4 de Armenia, así: Certificado de aprobación de planos de propiedad horizontal resolución Nro. 63001-2-220741 del 04 de noviembre del año 2022

**NOTA:** No se entregarán planos record individualmente, estos se podrán consultar en la administración.

## 1 RECOMENDACIONES

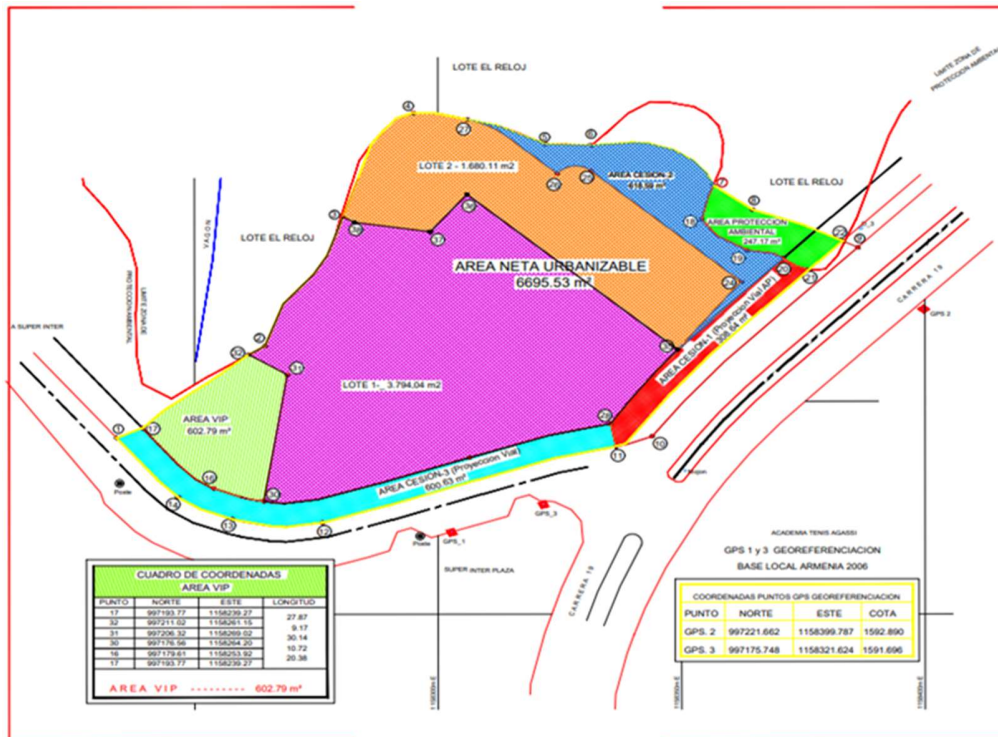
- Cuando reciba su inmueble le recomendamos cambie las guardas de la puerta, tenga en cuenta que esta no es de seguridad.
- Extreme al máximo las medidas de seguridad, como por ejemplo no deje su apartamento solo, evite que su colaborador socialice con obreros.
- Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos.
- Cumpla el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.
- Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen **afectar la estructura**, toda reforma debe ser avalada por un ingeniero civil debidamente matriculado.
- Las pequeñas fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro y en un tiempo oportuno se tratarán. Ver numeral (garantías)
- Para colgar cuadros es necesario que usen taladro o mínimo puntilla de acero. Los daños en paredes por no uso del taladro en apertura de huecos para chazos, no serán reparados por el constructor.
- En la pared de la zona de la cocina y ropas en donde está ubicada la caja de tacos eléctricos no se puede ni taladrar ni clavar puntillas porque es la zona de instalaciones eléctricas verticales de la vivienda. Así mismo, no se debe trasladar la caja de tacos.
- También hay que revisar los planos record que se entregan, la ubicación de los bajantes de A.LL.(aguas lluvias), A.N. (aguas negras) sitios donde tampoco podrán taladran ni colocar puntillas.
- Leer el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace referencia a las normas de convivencia dentro del conjunto, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del conjunto. Recuerde que usted está en la obligación de exigir que se haga mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del conjunto que también son de su propiedad.



## 2 DESCRIPCION DEL PROYECTO

### 2.1 UBICACIÓN

El Proyecto se desarrolla en dos etapas compuestas por dos lotes, Lote 1 y Lote 2 y se localiza así: **LOTE 1 - OASIS DE ALAMEDA TORRE AUSTRAL, UBICADO EN LA CALLE 37N # 19-02 DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA – QUINDÍO. Nro. Matrícula: 280-247235.** Ficha catastral Nro. 0107000001510003000000000 (mayor extensión) con área **3.794,04 m<sup>2</sup>**. **LOTE 2 - OASIS DE ALAMEDA TORRE BOREAL, DEL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA – QUINDÍO, Nro. Matrícula: 280-247236.** Ficha catastral Nro. 0107000001510003000000000 (mayor extensión) con área **1.678,52 m<sup>2</sup>**.



OASIS DE ALAMEDA TORRE AUSTRAL, es un Proyecto moderno de apartamentos con un diseño impactante, en un lugar exclusivo, con las mejores comodidades y zonas comerciales de fácil acceso en el norte de la ciudad.

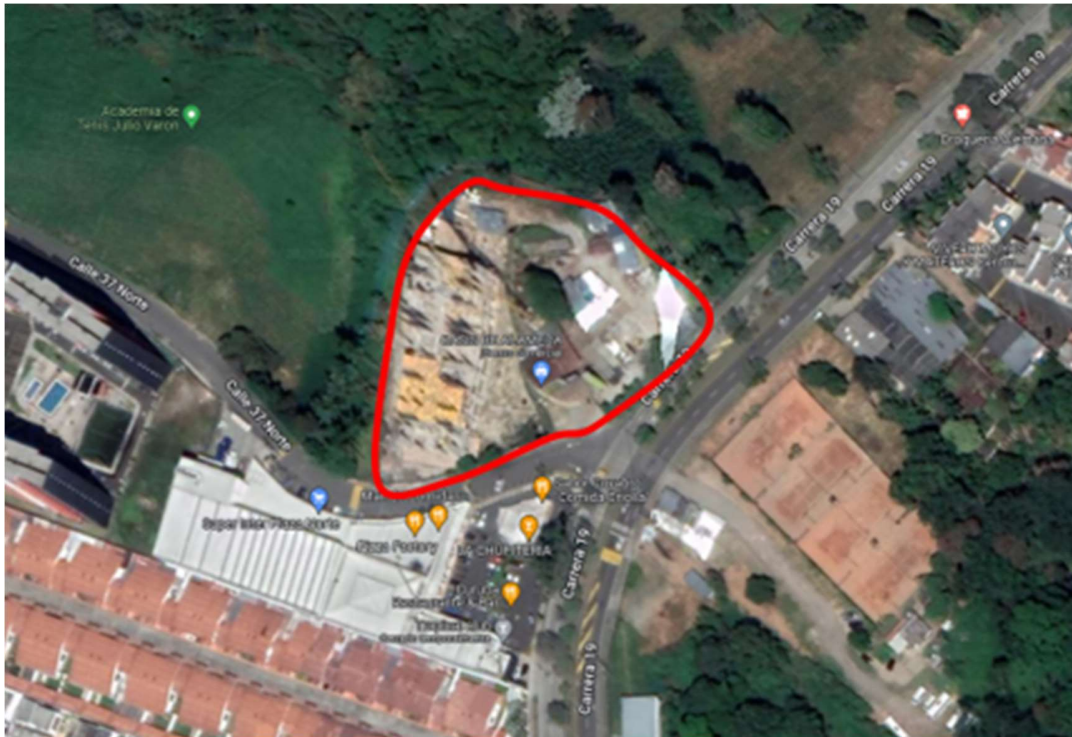


## 2.2 LOCALIZACION GENERAL



LOCALIZACION

ESC 1:300



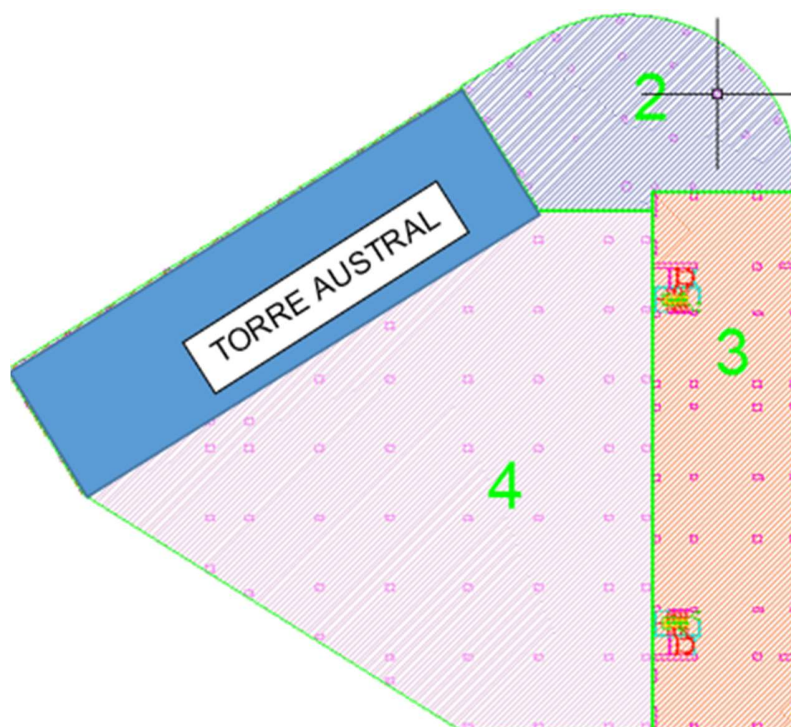
## 2.3 DESCRIPCION DEL PROYECTO



“**OASIS DE ALAMEDA** - Este proyecto consta de dos (2) etapas, **TORRE AUSTRAL** y **TORRE BOREAL** con el criterio de que dichas etapas conformen una sola propiedad horizontal y una sola unidad para efectos de una sola administración, **CON DOS** accesos al conjunto, y por la existencia de áreas y servicios comunes generales, para uso de todo el Conjunto.

**OASIS DE ALAMEDA:** Consta de un área residencial y un área comercial. En el área residencial se proyectaron dos (2) torres de apartamentos de 14 pisos cada una, en el segundo piso, cuenta con una terraza que une las dos torres, donde se construirán las áreas sociales del proyecto; dos sótanos para parqueaderos, en el primer piso consta de un área residencial de aparta estudios integrados al edificio y un área comercial independiente de locales comerciales de doble altura, algunos con mezanine; Cuenta con plazoleta comercial cubierta y libre con áreas de esparcimiento y una zona de parqueaderos para visitantes.

## OASIS DE ALAMEDA TORRE AUSTRAL,



**LA PRIMERA ETAPA – TORRE AUSTRAL**, de **OASIS DE ALAMEDA** consta de una torre distribuida así: ciento nueve (114) apartamentos, Doscientos trece (213) parqueaderos de carros livianos, setenta y uno (71) depósitos, Diez (10) locales comerciales, cinco (5) burbujas comerciales para un total de Cuatrocientas diez y seis (413) unidades privadas.

- **Primer Piso:** Portería, oficina de administración, con servicios sanitarios. cinco (5) aparta estudios, diez (10) locales comerciales, cinco (5) burbujas comerciales y, parqueaderos de visitantes, plazoleta comercial.
- **Mezanine:** dos aparta estudios y mezanine de locales comerciales.
- **Segundo Piso:** siete apartamentos y terraza con áreas sociales: salón social, cocina y servicios sanitarios.
- **Piso 3 al Piso 14:** ocho apartamentos por piso.
- **Piso 15:** cuatro apartamentos.
- **Sótanos 1 y 2:** Doscientos trece (213) parqueaderos vehiculares de uso privado, setenta y uno (71) depósitos, depósito de basuras, parqueaderos de visitantes, discapacitados, Tanque de agua, Subestación eléctrica, Tablero



general de acometidas, Cuarto de equipo de bombas, Equipo contra incendios.

Las zonas comunales pertenecen a la copropiedad y a ella le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado. El proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Acueducto y alcantarillado: E.P.A. S.A. E.S. P.
- Energía eléctrica: Edeq S.A. E.S. P.
- Gas Natural: Efigas S.A. E.S.P.





## PLANTA TIPO



### TIPOS DE APARTAMENTOS





## APARTAMENTOS PISO 15





### 3 PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

#### 3.1 PROVEEDORES

NOMBRE	CORREO	TELEFONO
DIEGO CORTES CARDONA-CENTRO COLOR DEL QUINDÍO	dev.milki@hotmail.com	3154076241
JAMES OVIEDO OROZCO	contadoresymedidores@hotmail.com	7440587
GONZALO GOMEZ LONDOÑO	gonzalogomezelectricos@yahoo.com	7441098
PATIÑO GOMEZ LTDA PAGO LTDA	maderasparasiempre7205@gmail.com	7445115
CENTRALQUIPOS SAS	carteraarmenia@centralquijos.com	7368787
CONSTRUPUNTOJC SAS	comprasyfacturacion@construpuntojc.com	3153579772
ALMACEN TORNITUERCAS SAS	almacentornituercas@gmail.com	3108241570
EL ARQUITECTO CABAR SAS	ventas@elarquitectoarm.com	3117647425
3D CARPINTERIA Y DISEÑOS SAS	3dcarpinteriaydisenosas@gmail.com	3167423254
TERRAKOTA SAS	mpardo@terrakota.co	3206773518
AGUIVOLQ SAS	aguivolqsas@hotmail.com	3177313481
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN TERRAKOTA SAS	contabilidad@terrakota.co	3185324651
ALMACEN SANITARIO SAS	entrada.facturas.ejecafetero@almacensanitario.com	3206900043
DIACO S.A	miexperiencia@gerdaudiaco.com	6003900
CEMENTOS ARGOS S.A	notificaciones@argos.com.co	18000527467
NACIONAL DE ELECTRICOS H.H LTDA	armenia2@nalelectricos.com.co	311 475 6959
ALMACEN SANITARIO SAS	diana.londono@almacensanitario.com	7468502
GRUPO DEFA SAS	admon@grupodefa.co	3123156860
ALMACEN TORNITUERCAS SAS	tornituercascuentas@gmail.com	7445913
AGREGADOS EXITO SAS	aefacturacionelectronica@gmail.com	2165030
INVEsa S.A.	info@invesa.com	3009109093
ALMACEN PARIS S.A.	cartera@parisconstructor.com	3108991383
ENCISO	info@encisolda.com	3296288

#### 3.2 CONTRATISTAS

NOMBRE	CORREO	TELEFONO	ACTIVIDAD
JAIIME ALBERTO JIMENEZ CLEVES	jaimedcleves@hotmail.com	3003666462	INST. ELECTRICAS
CARLOS ENRIQUE ARCILA MARTINEZ	carlosenriquearcala@martinez@gmail.com	7345650	MO,ALQUILER,C ONCRETO
ORLANDO GIL RAMIREZ	ferrealuminiosgl@yahoo.com	3007924039	VENTANERIA Y ALUMINIO
INDUSTRIAS PROMAR SAS	informacion@industriaspromar.com	7482307	CARPIINTERIA MADERA
LUIS HERNANDO MOTTA VANEGAS		3127791657	PINTURA
WILLIAM VALENCIA SANABRIA	valenciawilliam130@gmail.com	3218852026	PINTURA
HUGO LEONARDO PARDO SALAS	hulepar8531@hotmail.com	3157718589	ENCHAPE
JORGE ARMANDO RENGIFO CAMPO	stylomarmolygranito@gmail.com	3163206163	MESONES COCINA/LAVAM ANOS
RIGHA SAS	carteram@righa.co	3006197755	ASCESOR



#### **4 ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO**

##### **GERENCIA URBE CONSTRUCCIONES S.A.S**

CARRERA 19 No. 36N-38 LOCAL 11 TORRE ALAMEDA 19  
TEL. 6067362404

##### **DISEÑOS ARQUITECTONICO**

JORGE MARIO RESTREPO  
T.P. A63122001-9732604

##### **DISEÑO ESTRUCTURALES**

ESTRIVA Ing. JORGE OBED GÓMEZ LÓPEZ  
TP. 17202-54233 CDS  
Especialista en Estructuras

##### **REVISIÓN DISEÑO ESTRUCTURA**

ING. JULIÁN NARANJO MARTÍNEZ  
Especialista en Patología de la Construcción  
Tel.: 3137366825

##### **ESTUDIO DE SUELOS**

ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL  
Numero de Matricula Profesional: 014 RIS

##### **DISEÑO ELECTRICO Y COMUNICACION**

HMS Ing. HERNAN MONTEALEGRE  
RS 2053432 Risaralda

##### **DISEÑO ELECTRICO**

GABRIEL FERNANDO GARCIA  
CL 205-136561

[Gfgarciac96@gmail.com](mailto:Gfgarciac96@gmail.com)

##### **CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE COMUNICACIÓN**

Ing. JAIME JIMENEZ CLEVEZ  
TEL: 3003666462



**CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE COMUNICACIÓN**

ARVA GROUP SAS

JULIO CESAR ARCILA T.P. 66205-16896

Nit. 900769881-8

Cel. 3167662254

**DISEÑO INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**

Ing. ISAMEL RAMIREZ GUEVARA

T.P. 76237-42729

**DISEÑO INSTALACIONES DE GAS**

EFIGAS

**CONSTRUCCIÓN INSTALACIONES DE GAS**

EFIGAS

**CONSTRUCCIÓN URBE CONSTRUCCIONES S.A.S**

Ing. CARLOS ENRIQUE ARCILA MARTINEZ

Profesión: Ingeniero Civil

T.P. 53625QND

**SUPERVISOR TECNICO**

Ing: GILBERTO DE JESUS CARDONA GUTIERREZ

M.P. 6320227543 QUINDIO

**SUPERVISOR TECNICO**

Ing: JORGE OCTAVIO SERNA

M.P. 6320222078 QUINDIO

**VENTAS URBE CONSTRUCCIONES S.A.S.**

CARRERA 19 NORTE No 36N-38 LOCAL 11

Tel. 315 558 34 56

[Ventas@urbe.com.co](mailto:Ventas@urbe.com.co)

## **5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DE CONSTRUCCIÓN**

Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su apartamento son de primera calidad y cumplen las normas ICONTEC.

Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su apartamento, pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial. Todos los ajustes serán atendidos a la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra siempre y cuando se sigan las condiciones de uso y mantenimiento descritos en este manual.

Para solicitar estos arreglos es necesario hacerlo a través de la oficina de Postventa en la línea telefónica y seguir el proceso mencionado en este Manual, "Procedimiento para Solicitud Postventas". Durante el tiempo de garantía de su apartamento no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones a la misma; esto ocasionara la perdida de la garantía en la parte modificada.

### **5.1 CIMENTACIÓN**

La cimentación diseñada consiste en pilotes de 0.60, 0.80 y 1.0 m de diámetro y 12 m se longitud. El módulo del suelo para este caso es de:  $2.30\text{Kg/cm}^3$  ( $23000\text{kN/m}^3$ ) vertical y  $3600\text{kN/m}^3$  horizontal. La capacidad de soporte del suelo es de  $18\text{Ton/m}^2$ . La cimentación de las torres está conformada por vigas de amarre corridas en concreto reforzado enlazadas a zapatas, apoyadas sobre pilotes que se apoyan sobre el suelo natural. Las placas del sótano 2 se apoyan sobre las vigas de cimentación.

### **5.2 ESTRUCTURA**

El sistema estructural es un sistema aporticado de columnas, vigas y placas aligeradas con muros en ladrillo farol y/o estructura liviana de yeso, cumpliendo lo establecido por el Código Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

### **5.3 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

Su apartamento dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su apartamento se han realizado todas las pruebas

hidráulicas pertinentes pero algunas griferías requieren nuevos ajustes durante el uso inicial.

### **5.3.1 Suministro de Agua Potable**

La red de suministro de agua potable de cada apartamento se instaló en tubería PVC norma ICONTEC. El agua caliente es conducida a su destino desde el calentador a gas por tubería de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno. La red general comprende la tubería desde la salida del cuarto de bombas, hasta la columna que distribuye a cada torre. La tubería se conduce por entre piso de cada placa. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC. Las uniones se efectuaron mediante soldadura PVC. La tubería subterránea por zonas vehiculares se dejó con una profundidad mínima de 80 cm a la clave.

### **5.3.2 Contadores**

Son homologados y calibrados directamente por la EPA, y se encuentran localizados en las áreas comunes de acceso a los apartamentos.

### **5.3.3 Registros**

El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada. El agua caliente es suministrada por un calentador de paso a gas (No se suministra) localizado en el área de ropas. Para suspender el suministro de agua caliente a cualquier aparato debe apagarse el calentador. Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar el registro de agua del apartamento el cual se encuentra ubicado en la salida del medidor.

### **5.3.4 Salidas Sanitarias**

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes, y bajantes se ha utilizado tubería y accesorios PVC - SANITARIA. Para todas las ventilaciones y reventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria. Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red de aguas lluvias, se ha utilizado tubería PVC y accesorios PVC - SANITARIA, que cumplen con las normas ASTM 26665-68 y CS 272-65 además de la norma ICONTEC.

### **5.3.5 Instalaciones Especiales**

#### **5.3.5.1 Equipo De Presión Sistema de Presión de Agua**

Diseñado por el Ing. ISMAEL RAMIREZ, y suministrado por la empresa SURTIBOMBAS, el sistema consta de:

- Cuatro motobombas de alta presión, marca Bames, modelo GE 1.5C 200, montadas sobre base estructural en perfil en C de 4", calibre 14. Las motobombas son con: impulsor en hierro, eje en acero inoxidable, sello mecánico tipo cartucho en carburo de Silicio, motor de 20 HP, cerrado enfriado por ventilador, aislamiento clase F, protección IP 55, 3500 RPM, 220/440 voltios, 3 fases, 60 Hz (2polos).
- Tablero de control soportado sobre base estructural, con conexión directa a las motobombas. Cumple con las normas de Retie, compuesto de:
  - Cuatro variadores de velocidad
  - Cinco lámparas piloto
  - Cinco Suiches de muletilla
  - Canaleta, cable, borneras de conexión, Transductor de presión eléctrico P.I.D
- Caja metálica de 1.00\*2.00\*0.22Ms

Para el ensamble:

- Doble manómetro de Glicerina
- Tres tanques Hidroacumuladores de 500ls de membrana, tipo vertical
- cuatro Válvulas de compuerta en bronce de 2"
- Dos Válvulas de compuerta de 1 ½"
- Cuatro cheques hidro de 2"
- Una flauta en acero al carbón Schedule 40, de 6"
- Tubería y accesorios de conexión tanques Hidroacumuladores
- Tubería y accesorios de conexión de las motobombas

### **ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES DE OPERACION DE LAS**

#### **MOTOBOMBAS:**

Líquido de Bombeo.

AGUA POTABLE

Presión de Descarga:

90 M.C.A. / 127,8 P.S.I

MOTOBOMBA	MODELO	PRESION DESC.	CAUDAL REQUERIDO	CAUDAL SUMINISTRADO	TOTAL CAUDAL
1	BARNES 20HP	90M.C.A./ 127,8 P.S.I.	131,5 G.P.M.	150 G.P.M.	150 G.P.M.
2	BARNES 20HP	90M.C.A./ 127,8 P.S.I.	131,5 G.P.M.	150 G.P.M.	300 G.P.M.
3	BARNES 20HP	90M.C.A./ 127,8 P.S.I.	131,5 G.P.M.	150 G.P.M.	450 G.P.M.
4	BARNES 20HP	90M.C.A./ 127,8 P.S.I.	131,5 G.P.M.	150 G.P.M.	600 G.P.M.

### **SISTEMA DE PRESION CONSTANTE / VELOCIDAD VARIABLE DESCRITO**

El equipo funciona de dos formas: En automático es un equipo constante, velocidad variable, con una programación que cuando va a dormir, precarga con más presión el tanque Hidro acumulador haciendo esto que prenda 630 veces menos en un día, ahorrando energía eléctrica. En esta función tiene alternación y simultaneidad automática.

En manual funciona como equipo de presión variable, velocidad constante y tiene alternación y simultaneidad automática.

El funcionamiento del tablero eléctrico de un equipo de presión constante es el siguiente: La bomba líder está anclada al variador de velocidad; este mediante un transductor de presión que le manda la información de la línea de descarga, acelera o desacelera la motobomba según el consumo de agua conservando la presión establecida. Cuando la motobomba líder alcanza su máxima aceleración ósea 60 Hz, el variador manda una señal para que prenda una motobomba auxiliar, el variador en este momento baja la frecuencia a la motobomba líder para conservar la presión del funcionamiento así va prendiendo en la cadena de motobombas que componen el equipo y de la misma forma las va apagando.



El variador cambia de motobomba líder cada 10 minutos de uso, siendo en orden ascendente para líder.

Este equipo se caracteriza porque también duerme (apaga) en los momentos donde no tiene mucho consumo y esto lo hace acelerando la motobomba líder, antes de dormir para inducir una precarga de presión en el tanque Hidroacumulador y así ahorrar energía; esto convierte este equipo en un equipo de presión variable en el momento de dormir y en un equipo de presión constante en el momento de máximo consumo.

### **5.3.5.2 Equipo Red Contra incendios**

EQUIPO CONTRA INCENDIO NACIONAL

MODELO EQ CI WKL 125/3 – VSE 10 12- 100HF

#### **ESPECIFICACIONES - CONDICIONES DE TRABAJO**

Líquido de Bombeo:	Agua
Capacidad total solicitada:	750 G.P.M.
Presión de trabajo requerida:	146.81 M.C.A. – 208.5 P.S.I

Sistema de presión de agua diseñado y fabricado directamente por Almacén Sirimbombas, Mod. EQ CI WKL 125/3- VSE 10 12-100 HF Pre ensamblado.

**SISTEMA COMPUESTO POR:** Una motobomba, marca Hidromac, modelo WKL 125/3, carcasa, impulsores y soporte en hierro fundido, eje en acero, prensa estopa, accionada directamente por un motor diésel de 180 HP. Bomba multietapas WKL 125/3 acoplada a motor de 180 Hp DIESEL DEUTZ con acople flexible, montada sobre base, conexiones brindadas.

**CARACTERÍSTICAS DEL MOTOR:** Enfriado por agua con radiador alternador, tubo de escape, filtro de aire, motor de arranque, panel de control digital, cable de batería, guaya de aceleración, tanque de combustible de 140lts.

**TABLERO DE CONTROL DIGITAL CON:** Panel de control digital, luminoso de funcionamiento normal, parada, carga de batería, incremento de velocidad, disminución de velocidad, Tacómetro, horómetro, medidor de presión de aceite y temperatura, medidor de temperatura de agua y alarma de parada de emergencia.

El sistema de prendido y apagado en manual y automático para ser accionado por medio de suiche de presión. Todo dentro de Cofre Metálico ubicado en el motor.

**MOTOBOMBA JOCKEY:** Una motobomba Jockey marca Barnes VSE 10 12-100 HF Multietapa Vertical, construcción estándar en acero inoxidable AISI 304, trifásica de 10 HP', 3500prm, 220V.

**TABLERO DE CONTROL:** Tablero eléctrico de control y mando para bomba Jockey provisto de un guarda motor y un contactor accionado por suiches de presión, calibrado para que opere la bomba Jockey primero y supla la red en caso de goteos en la misma; interruptor de desconexión tripolar, botón selector manual-OFF automático, todo dentro un cofre metálico.

### **5.3.5.3 Recomendaciones**

Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da la Constructora.
- En caso de corte temporal del agua por algún daño con la entidad que presta este servicio los apartamentos cuentan con reserva de agua por 24 horas, se recomienda hacer racionamiento en su uso.
- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que energía y gas, apague el calentador; al regresar, abra los registros de agua y luego prenda el calentador.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un aireador, debe quitarse y lavarse periódicamente; esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se produce goteo continuo. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques.
- No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros dentro del lavamanos y el lavaplatos.
- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.

- En las lavadoras de ropa utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las tuberías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Al colocar la red en funcionamiento, los sifones de piso, y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello se debe usar un poco de aceite inoloro, no combustible y que sea menos denso que el agua. (Evita la evaporación del agua.)
- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación, se debe hacer utilizando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios, especialmente el muro cercano a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.

#### **5.4 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE COMUNICACIÓN**

El conjunto cuenta con un transformador de 300 KVA, propiedad de la EDEQ que regula el fluido eléctrico de las torres, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de baja tensión diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un contador eléctrico homologado e instalado por la empresa prestadora del servicio. El proyecto tiene instalado todos los equipos

requeridos por EDEQ, para un óptimo funcionamiento; en ocasiones, pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de EDEQ y no son responsabilidad de la Constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos. Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la Constructora a esas instalaciones

#### **5.4.1 Acometidas**

Las acometidas están distribuidas por una Red de Baja Tensión dirigida desde el tablero interior del apartamento al buitrón que lleva la conducción del sistema de electrobarras que conecta con la subestación de energía ubicada en el sótano 2. Tanto la acometida principal como las conducciones de alumbrado, tomacorrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW /THHN libre de halógenos según diámetros y especificaciones dictados por el diseñador.

##### **5.4.1.1 Contadores**

Para cada apartamento existe un (1) contador colocado en un gabinete, que alberga 24 contadores cada tres pisos.

##### **5.4.1.1.1 Grupo de Medidas**

Al lado del Tablero General de acometidas se localiza un medidor, que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el conjunto, con su respectivo totalizador, para corte directo de la corriente. Toda instalación dispone al menos de un tablero de distribución dotado de equipo de protección de tipo automático (multibreaker) en serie con un breaker por cada uno de los circuitos en que se subdivide la instalación. Todo tablero protege cada una de las líneas vivas. La protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menor calibre. Los neutros no presentan interrupción alguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero.

##### **5.4.1.2 Tableros de Automáticos**

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo con lo exigido por la EDEQ para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales (duchas instantáneas), o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema; los tacos se entregan debidamente



identificados para su fácil manejo. Para dar nuevamente servicio se debe subir los tacos, después de esperar un minuto; si se vuelve a saltar desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante EDEQ.

## **5.5 INSTALACIONES PARA LA DETECCIÓN Y EL CONTROL DE INCENDIOS EN TORRES**

Los inmuebles y los pasillos de circulación de las torres cuentan con una serie de instalaciones para garantizar la detección y extinción de incendios y sistemas de alarma para garantizar la evacuación en caso de emergencia. Su apartamento dispone de un detector óptico térmico con base sonora que se activará cuando haya presencia de humo y/o temperatura proveniente de eventos de incendio. Este detector funciona con baterías

### **5.5.1 Instalaciones para la Detección y el Control de Incendios en Zonas Comunes**

Las zonas comunes del conjunto cuentan con una serie de instalaciones para garantizar la detección y extinción de incendios y sistemas de alarma para garantizar la evacuación en caso de emergencia cableado y controlado por un panel de incendios que Incluye, estas estaciones activan un sonido de alerta acompañado por una luz estroboscópica para indicar posibles eventos de emergencia y evacuación.

## **5.6 INSTALACIÓN DE GAS**

El conjunto está conectado a la red de gas domiciliario de Gas Natural EFIGAS La solicitud de conexión y puesta en funcionamiento del sistema lo realiza la Constructora y el pago de derechos demás trámites ante Gas Natural son responsabilidad del propietario. Estas Instalaciones fueron diseñadas siguiendo las normas vigentes establecidas por EFIGAS. **IMPORTANTE** Su apartamento está diseñado para que sean colocados calentadores de 5.5Lt Tiro natural, por encontrarse en recintos confinados, estos requieren una ventilación directa a través de rejillas de ventilación, (ES DE ANOTAR QUE DICHOS CALENTADORES LOS DEBE INSTALAR EL PROPIETARIO). (NO UTILICE OTRO TIPO DE CALENTADOR POR SU SEGURIDAD Y LA DE LA COPROPIEDAD.)

La Constructora dejará previsto los puntos para la conexión del calentador, por lo tanto, el propietario efectúa la instalación del aparato.

### **5.6.1 Recomendaciones Importantes**

- Por ninguna razón se deben conectar los aparatos a pipetas de gas propano sin haber hecho las adaptaciones necesarias para este tipo de uso.
- Se recomienda dejar cerrada la válvula de paso del gas que alimenta la estufa y el calentador cuando deje sola la vivienda por largas temporadas.
- SI TIENE OLOR A GAS NO ENCIENDA NI APAGUE LUCES NI FÓSFOROS, ABRA VENTANAS Y PUERTAS, CORTE EL PASO DE GAS, LLAME AL SERVICIO TÉCNICO O DIRECTAMENTE A GAS NATURAL, TELÉFONO 164, o 6067368950 - 60603515351
- La totalidad de los materiales a utilizar en el montaje de las redes para el suministro de Gas Natural cumple con las exigencias de EFIGAS S.A.
- Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural en el edificio y sus apartamentos a continuación, damos las recomendaciones a las cuales se obligan los compradores con la operación y mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores de paso tiro natural y estufas):
  - En ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas de ventilación para renovación de aire, diseñadas e instaladas en la cocina y zona de lavandería de los apartamentos.
  - En ninguna circunstancia se permite independizar el espacio de cocina de la zona de lavandería, al hacerlo se obstruye o se afecta el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Gas Natural ESP. Su alteración podría poner en peligro la salud de los habitantes de la vivienda.
  - En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de EFIGAS y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente. Las conexiones de gasodomésticos en caso de mantenimiento deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por EFIGAS., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
  - Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos.

- Todos los gasodomésticos al instalarse en su vivienda requieren de un mantenimiento preventivo en los términos que estipule el fabricante.
- Los patios interiores de los edificios se utilizarán única y exclusivamente para ventilación.

## **5.7 ACABADOS DE MUROS, CIELO RASO Y PISOS**

### **5.7.1 Muros**

Los muros de fachadas son en ladrillo farol con acabado en pintura para exteriores y algunos en graniplast. Los muros divisorios internos son ladrillo farol y/o estructura liviana, con acabado en estuco y pintura. Los muros pueden presentar pequeñas fisuras ocasionadas por los asentamientos normales en la edificación. Solamente se considera grieta cuando está permite el paso de la luz a través del muro; en el caso de observar alguna grieta por favor siga el procedimiento establecido para reparaciones locativas que indica EL MANUAL DEL PROPIETARIO OASIS ALAMEDA TORRE AUSTRAL.

### **5.7.2 Cielo Rasos**

Los cielos rasos son es estructura liviana, con lamina de yeso, dilatados contra el muro y acabado en pintura. Puede presentar fisuras debido a asentamientos normales.

### **5.7.3 Cubiertas**

La estructura de cubierta está diseñada e instalada por la empresa ESTRIVA, cumpliendo con la norma NSR-10. Soportando una cubierta en UPVC de 2.5mm tipo industrial en una conformación de canales en lámina galvanizada.

#### **5.7.3.1 Recomendaciones**

Para que la cubierta tenga larga vida es importante que todo mantenimiento y reparación se realice de acuerdo con las recomendaciones dadas por personal técnico o por el personal especializado. Este sistema de cubierta NO ES TRANSITABLE, requiere de elementos de apoyo como escalerillas, planchones, vigas u otros para evitar el deterioro de las tejas de cubierta.



## 5.8 CARPINTERIA DE ALUMINIO

- PUERTA VENTANA: Ref. 8025 vidrio crudo de 6mm cristal y chapa de impacto UNIDES.
- VENTANAS ALCOBAS: Ref. 744 vidrio crudo de 4 mm cristal, modulado en dos cuerpos un vidrio fijo y uno corredizo chapa UNIDES incluye alfajía.
- VENTANA BAÑOS: Ref. 3831, modulado en dos cuerpos un vidrio fijo y una persiana fija, con vidrio crudo de 4mm, mini boreal, incluye alfajía.
- VENTANA PATIOS DE ROPA: Ref. 3831 modulado en dos cuerpos un vidrio fijo y una persiana fija, con vidrio crudo de 4mm, mini boreal, incluye alfajía.
- DIVISION DE BAÑOS: En vidrio templado de 6mm con herrajes en acero.

## 5.9 CARPINTERÍA METÁLICA

La ventanearía de los apartamentos y zonas comunes está fabricada en Aluminio crudo natural y vidrio incoloro.

### 5.9.1 Recomendaciones

- No deje derramar ácidos sobre los perfiles de las ventanas y periódicamente limpiar con paño húmedo.
- Por la presión atmosférica y la diferencia de la temperatura entre interior y el exterior normalmente en las horas de la mañana parece que las ventanas sudaran; para disminuir este efecto le sugerimos dejar abierta alguna ventana de su apartamento para mantenerla ventilada. Es necesario a veces limpiar el goteo producido por el agua de condensación, para evitar el deterioro del marco y la pintura de los muros.
- **IMPORTANTE** • "Con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento de los artefactos de gas que eventualmente llegare instalar el usuario de la vivienda y además, para evitar la formación de hongos y /o humedades producto de la condensación en la misma, es necesario que se sigan las siguientes dos recomendaciones: a) Por ningún motivo se deberán obstruir, ni temporal ni definitivamente, las ventilaciones previstas en las ventanas, los baños y las cocinas de su apartamento, b) La vivienda debe ser ventilada diariamente mínimo dos veces al día".

## ÁREAS DE USO COMUNAL

### 5.10 ASCENSORES

#### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

##### ▲ Equipo(s) Tipo: Ascensor

Modelo	<b>SSP11-900CO105-17/18 Simplex. Tipo pasajeros</b>
Capacidad	<b>(11) once persona(s) 800 Kg</b>
Paradas y Entradas	Con <b>diecisiete (17)</b> entradas por el mismo lado en <b>dieciocho (18)</b> pisos continuos.
Velocidad	<b>1.75 metros / segundo, 105 metros / minuto, control VVVF</b>
Paños de cabina	<b>Acero Inoxidable Satinado.</b>
Marco y Puerta piso principal y último piso	<b>Acero Inoxidable Satinado.</b>
Marcos y Puertas en demás pisos	<b>Pintura Electroestatica</b>
Sala de Maquinas	Sistema MRL – <b>Sin</b> Sala de Máquinas
Incluye	Pasamanos, espejo a media altura, carpa protectora y batería de rescate automático (ARD).

### 5.11 PARQUEADEROS

El tráfico permitido del parqueadero está restringido a tráfico ligero. Los parqueaderos deben mantenerse libres de solventes y residuos de combustible y aceite que puedan afectar la integridad de este. Puede hacerse un lavado con agua y eventualmente cepillo, si es el caso.

## **6 PLANTA APARTAMENTO TIPO**

### **6.1 ACCESO**

Marco y puerta en madera entamborada fabricada con tableros de SUPERCOR Chantillí y cantos flexibles en PVC de 0.5mm, incluye interior en madera solida con bastidor de PINO RADIATA IMPORTADO unidos mediante sistema finger y honey combinados en el cuerpo de esta. Cerradura manija de lujo Ref. 360 C.M.

### **6.2 SALÓN – COMEDOR - BALCÓN**

Piso en concreto afinado, con mortero de nivelación y cerámica ref. Metròpoli floor gris 60x60 – piedra angular marfil beige 55x55 mate, avellano beige madera 30x58 mate (corona) – zable 60x60 – diamante perlado 60x60 – ferrara gris 45x90 – madera zebrano oscura 25x75 (cerámica Italia) – piso de balcones ref. almagres cenizo 30.5x60 – petra marfil tono beige con gris 30x60 mate corrugado, o similar, Muro en bloque farol revocados, estucado y pintado. Fachada en muro en ladrillo farol revocado y pintado, algunos muros en súper board. Ventanas en aluminio natural y vidrio de 4mm, Cielo raso en drywall color blanco.

### **6.3 ALCOBAS**

Piso en concreto afinado, con mortero de nivelación y cerámica ref. Metròpoli floor gris 60x60 – piedra angular marfil beige 55x55 mate, avellano beige madera 30x58 mate (corona) – zable 60x60 – diamante perlado 60x60 – ferrara gris 45x90 – madera zebrano oscura 25x75 (cerámica Italia) o similar, Muro en ladrillo farol revocados, estucados, y pintados. Fachada en muro, con balcón revocados, estucados y pintados, Ventanas en aluminio natural y vidrio de 4mm, Cielo raso en drywall color blanco.

### **6.4 BAÑOS PRINCIPAL Y SOCIAL**

Puerta entamborada en tablex o similar color Chantillí, con cerradura cilíndrica de poma en acero. Muros de baño enchapados en pared ref. Leticia beige 30x60marca – Spada blanco 30x 60 – Otranto terra 30 x60 Almacén Terracota. Vancouver beige 30x60 – pared plana blanca 30x60 pared amadeo beige 30x60 corona o similar. Decorado Trivento terra 25x75 – Britoli humo de 25x75 – Banon Taupe 30x60, Almacén Terracota. Mosaico piedra francesa multicolor de 29x32 – altadena negro 30x60 – travertino beige 30x60 marca corona o similar. Piso de baños enchapados en cerámica Urbe nature de 30x60 – Fusion marengo 30x60, Almacén Terracota. Vancouver café 30x60 – Vancouver gris 30x60 –Amadeo multicolor 30x60 marca

corona o similar. Grifería de ducha Mezclador ducha palma corona – Vera palanca – Sion sin regadera Gicol. Regadera Milano cuadrada Siena 8” – Regadera Iseo 22 cm gricol. Espejo calidad peldar de 3mm, Sanitario Samrt redondo blanco – Monecarlo corona o similar. Lavamanos Spacio II o similar. Desague push + sifón flexible metalizado grival. Griferia de lavamanos Vera alto grival, o similar, incrustaciones sanitarias (Corona – Grival).

## **6.5 COCINA Y PATIO DE ROPAS**

Piso en concreto afinado enchapados en cerámica de las mismas referencias anteriores. Muros en mampostería revocados y enchapados en cerámica blanca plana 0,30x0,60. Ventana luceta en aluminio natural. Cocina integral en mecedor RH color Cala y Tramato con mesón en cuarzon color blanco. Lavaplatos Soccoda sub-montar 55x43 sencillo – Soccoda doble poceta 80x43, canastilla inoxidable 4” gricol. grifería lavaplatos monocontrol Koral o similar. Estufa de cuatro puestos a gas marca Challenger ref. SG6040EI, Horno mixto a gas con resistencia doradora HG2555. marca Challenger, Extractor Campana horizontal en acero de 60cm CX4200 marca Challenger. – Campana tipo península en acero y vidrio curvo templado de 60cm CX4662. Lavadero en fibra de vidrio con mueble en madera o similar. 60x60, 52x60 y 70x60, Grifería lavadero Boncherini llave pared en ABS cromada.

## **6.6 CARPINTERÍA MADERA**

### **6.6.1 Marcos y Puertas**

Puertas de contextura entamborada fabricadas con tableros de SUPERCORD Chantillí y cantos flexibles en PVC de 0.5mm.

- Las puertas incluyen interior en madera solida con bastidores de PINO RADIATA IMPORTADO unidos mediante sistema finger y honey combinados en el cuerpo de esta.
- Fabricados en MDF RH con laminación monolítica referencia Chantillí.
- Marcos de 15 cm para puerta principal y 14 cm para puertas interiores.
- La puerta principal incluye tapa luz exterior de 4 cm de ancho y las puertas interiores con marcos completos y dilatadores.
- El Marco de la puerta corrediza con recibidor, marco completo y tapa riel.
- Cerradura Tubular 211 Manija Alcoba C.M y cerradura tubular 216 manija Baño C.M

### **6.6.2 Vestier y Closets**

Fabricados en tableros de 18 mm referencia Chantillí de Duratex. Las naves de puertas de closet fabricados con tableros Chantillí de 18 mm de espesor, incluyen sistema de riel MARCA STARAX (TURQUIA) con apoyo rodante y guía superior con rodachina de nailon.

### **6.6.3 Cocinas**

Interiores gabinetes fabricados con tableros melaminicos blancos de 15 mm espesor resistente a la humedad, cantos flexibles. Naves y elementos expuestos fabricados con tableros melaminicos referencia CALA (mueble inferior) y referencia TRAMATO (mueble superior). Cantos rígidos para naves y frentes de cajón. Herrajes corresponden a rieles sistema de extensor y cierre lento. Brazos escualizables para naves plegables.

### **6.6.4 Guarda escoba**

Fabricado en MDR RH con proceso de laminación monolítico de 10 cm de ancho y 9mm de espesor.

### **6.6.5 Muebles de baño**

Fabricados con tableros RH color Chantillí de 15 mm de espesor incluye cajón con riel full extensión.

## **6.7 PISOS**

Los pisos de los apartamentos, están morterados y con acabados en cerámica y/o porcelanato y/o SPC, los pisos de la zona húmeda tienen acabado en cerámica y pintura, Para el área de las cabinas de duchas, se impermeabilizaron los pisos y muros. Los pisos se emboquillan con boquilla con látex para evitar filtraciones. El mantenimiento al sellamiento o juntas entre cada pieza de enchape del piso, aplicando un producto adecuado (boquilla), con alguna regularidad, pues con el tiempo debido al desgaste podría presentar filtraciones.

Las piezas instaladas son de primera calidad y pueden presentar algunas variaciones de tonos y tamaños según la norma de producción aceptada por el mercado nacional.

Cuando sea necesario reemplazar alguna pieza instalada, es posible que se presente diferencias de tono, no obstante, tenga la misma especificación.

## **6.8 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS**

Se ha instalado griferías en duchas, lavamanos y lavaplatos ref. Grival o similar y Aparatos sanitarios Corona (Lavamanos y Sanitario). RECOMENDACIONES • Simplemente enjuague el grifo con agua caliente. • Seque el grifo con un paño de algodón limpio y suave. • No use limpiadores, paños o toallas de papel abrasivos. • No use detergentes limpiadores que contengan ácidos, abrasivos para pulir, ni limpiadores o jabones ásperos. La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

## **6.9 CARPINTERÍA EN MADERA**

Las puertas de contextura entamborada fabricadas con tableros de SUPERCOR Chantillí, el interior en madera solida con bastidores de PINO RADIATA IMPORTADO unidos mediante sistema finger y honey y combinados en el cuerpo de esta.

**RECOMENDACIONES:** Para aumentar la vida útil del material de las puertas, se recomienda no permitir el contacto con agua.

## **6.10 CERRADURAS Y ESPEJOS**

Se entregan en puerta principal chapa de seguridad y puerta de alcobas y baño las respectivas. Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal. Se recomienda no dejar objetos de valor mientras los obreros de la Constructora ejecuten trabajos dentro del conjunto. Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo natural. Todos los espejos son en cristal de 3mm y pueden limpiarse con líquido para vidrios o agua y detergentes suaves. El uso de límpidos al limpiar espejos puede producir manchas, por lo que se recomienda limpiar con papel o toallas húmedas.

## **7 PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS**

En caso de requerir arreglos locativos en su apartamento después de recibido, es indispensable que siga este procedimiento para solicitar la visita del personal de obra a inspeccionar su vivienda y diagnosticar los arreglos a que dieran lugar las garantías:

1. Solo se reciben solicitudes de arreglos locativos post-ventas por la página web. El constructor no se hace responsable sobre otras solicitudes que se realicen por otros medios. Ingrese a nuestro sitio web <https://urbe.com.co/> y en la parte superior encuentra el botón/enlaces PQRS
2. Diligencie el formato de solicitud de post ventas
  - a) No olvide diligenciar al 100% los datos de contacto
  - b) Si usted no se encuentra permanentemente en su apartamento es indispensable que diligencie los datos de la persona que atenderá al residente de obra en la visita de diagnóstico.
3. A partir de la fecha de radicado de su solicitud, el constructor se compromete a contactarlo a los números telefónicos que dígitó en el formato, para coordinar una cita en la que el residente de la obra visitará su apartamento para evaluar el requerimiento reportado, coordinar la programación de trabajos y determinar los recursos que se requieren para atender su post venta en el tiempo indicado.
4. A medida que se vayan realizando los trabajos o solicitudes, un representante de URBE solicitará su firma como constancia de atendido. **NOTA: CADA ACTIVIDAD RADICADA EN LA SOLICITUD DEBE SER FIRMADA DE MANERA INDEPENDIENTE, DE LO CONTRARIO SE PODRÍA SUSPENDER LA ATENCION DE POSTVENTAS.**
5. Después de envío de la solicitud usted será contactado en las siguientes 48 horas hábiles.
6. Al finalizar el proceso de arreglos locativos usted será contactado para solicitar su retroalimentación por medio de una encuesta de evaluación de la calidad del servicio recibido. Agradecemos su colaboración en seguir el procedimiento indicado y así permitirnos prestarle un mejor servicio.



## 8 MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su apartamento, a continuación, encontrará una guía para la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse y que por sus características demanden un método de limpieza especial.

### 8.1 PISOS Y ENCHAPES

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua. Cal: Aplicar vinagre solo durante diez (10) minutos y después lavar. Pintura: Fregar inmediatamente; si fuere necesario utilizar un decolorizante. Espuma de Jabón: Utilizar parafina Manchas en General: Utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por: • Media taza de vinagre suave. • Un cuarto de taza de carbonato de sodio. • Cuatro litros de agua caliente. Si las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía; nunca ácido ni abrasivos, y enjuague bien. Para manchas de café, vino frutas, yodo, tintes para pelo, fregar inmediatamente con agua jabonosa caliente. Comida y Tinta: Frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso. En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, lavándola posteriormente. Obstrucciones Persistentes: Utilice un producto limpiador de desagües o llame un plomero. Obstrucciones con Grasa: Vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.

### 8.2 GRIFERÍAS Y SUPERFICIES CROMADAS

Nunca utilice abrasivos. Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado. Corrosión: Si no está muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza. Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, también puede utilizar amoniaco o limpiador de metal.

- **BAÑOS** de esmalte de porcelana o vitrificados. Manchas en General: Un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado. Marcas de Agua: Con limpiador para baños o alcohol.
- **SUELOS** Cemento y Hormigón: Café y té lavar con agua caliente jabonosa o aplicar una solución de lejía y enjuagar. Lo mismo para tinta. Aceite, Grasas: Fregar con una solución muy concentrada de detergentes, o con un producto especial para lavar pizarra y enjuagar; otra forma es rociar con



polvos absorbentes, dejarlos durante un tiempo y luego quitarlos. Pintura con acetona: Si este es con base aceite utilizar un removedor de pintura siguiendo las instrucciones del fabricante.

- **PAREDES LAVABLES.** No mojar nunca en exceso, lavar con esponja suave y soluciones ligeras de detergente.

## 9 GARANTÍAS

Los términos de garantía para los apartamentos localizados en Oasis de Alameda son las siguientes:

**URBE CONSTRUCCIONES S.A.S.** para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende, diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso de este. Tal distinción implica acciones correctivas diferenciadas, a saber:

### 9.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble para que la Constructora responda por ellos.

### 9.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías: TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Según el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- en su artículo 11, las garantías de los bienes inmuebles operan así:

- a) De estabilidad de la obra por un término de diez (10) años
- b) La garantía de acabados por un lapso de un (1) año.

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará vencido este término. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez cumplidos los doce (12) meses, contados a partir de la entrega del inmueble.

El propietario deberá ingresar a la página web <https://urbe.com.co/> y en la parte superior encuentra el botón/enlace PQRS seguir el proceso mencionado, solicitando así la garantía. Nota: Es importante seguir el procedimiento indicado, así se prestará un mejor servicio y control.

El plazo indicado no se suspenderá por la falta de uso del inmueble por parte del comprador, quien una vez vencido deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. Nota 1: URBE



S.A.S recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si el comprador cambia el color de los muros, instala enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, URBE S.A.S no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, URBE S.A.S procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por el comprador. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido. Nota 2: URBE S.A.S no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el conjunto reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión. Nota 3: URBE S.A.S no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto. Nota 4: URBE S.A.S, en el evento en que así se requiera procederá a la reparación de los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, pero no reconocerá Indemnizaciones en dinero. 5: Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

## **10 RECOMENDACIONES ESPECIALES**

### **10.1 FISURAMIENTO DE LOSAS**

Durante toda su vida útil, pero especialmente en los primeros meses, es posible que las losas o placas de concreto presenten algunas fisuras asociadas con el normal comportamiento de los concretos durante su fraguado a mediano y largo plazo; tales fisuras no representan ningún inconveniente estructural, no pueden ser consideradas un defecto constructivo y de ninguna manera comprometen la estabilidad del apartamento.

### **10.2 MANEJO INSTALACIONES DE GAS**

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de gas en el conjunto y sus apartamentos, a continuación, se dan las recomendaciones a las cuales se obligan los copropietarios, tenedores a cualquier título y/o los compradores, con la operación y mantenimiento de los artefactos de gas (estufas, hornos, calentadores y demás):

- En ninguna circunstancia se debe obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la cocina y zona de lavandería de los apartamentos.
- No se debe modificar el espacio de cocina y de la zona de lavandería, Ni obstruir o afectar el sistema de ventilación y renovación de aire aprobado por Efigas.
- En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de Efigas y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
- Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Efigas, la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los calentadores de paso a gas.
- Las conexiones de gasodomésticos en caso de mantenimiento deben ser efectuadas por una firma idónea y avalada por Efigas, siguiendo las especificaciones de los fabricantes.
- Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas.
- Se deja constancia que en caso de que el propietario o usuario no siga las recomendaciones aquí informadas, automáticamente el comprador inicial, promotor, vendedor y constructor del proyecto quedan exonerados de

cualquier responsabilidad futura derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas.

### **10.3 VENTILACIÓN DE APARTAMENTOS**

Con el objetivo de evitar condensaciones (humedad producida por la diferencia de temperatura exterior e interior) dentro de los apartamentos, se recomienda permitir la circulación de aire dentro del mismo. Algunas acciones preventivas muy fáciles de seguir son, entre otras:

- Abrir frecuentemente las ventanas para facilitar la circulación del aire a través de su vivienda.
- No permitir que se sellen los perfiles anti-condensación de las ventanas, ni las rejillas de ventilación instaladas en los cuartos de ropas y las cocinas.
- Ventilar adecuadamente los espacios generadores de humedad como la cocina, el cuarto de ropas y las duchas, entre otros.
- Evitar la utilización excesiva de agua durante la limpieza de baños, cocina y terrazas.
- Antes de guardarlos, ventilar en un sitio adecuado las prendas y los zapatos recién usados o lavados.
- Permitir la entrada de luz natural a su vivienda.

### **10.4 RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE LOS EDIFICIOS**

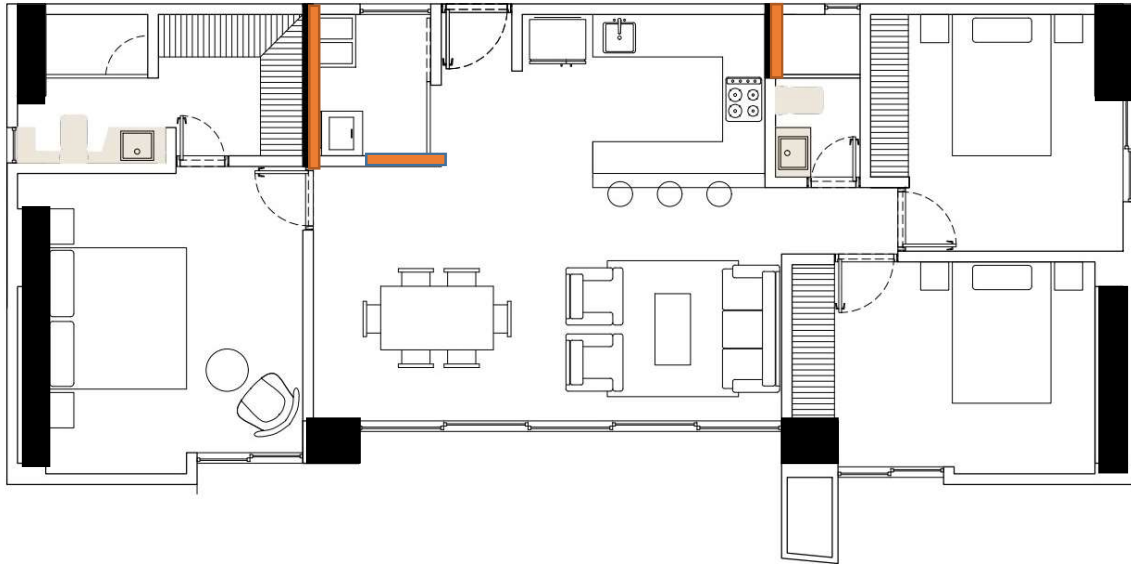
La estructura fue diseñada siguiendo los parámetros del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), los elementos estructurales no se pueden demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la estabilidad de la construcción.



### **10.5 RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DEL PARQUEADERO**

La estructura del parqueadero fue diseñada para soportar un tráfico semi pesado, por lo tanto, no se debe permitir el ingreso al conjunto de vehículos cuyo peso sea superior a 2.0 Ton.

13. PLANOS ARQUITECTONICOS INDICANDO MUROS QUE NO SE PUEDEN INTERVENIR

**APARTAMENTO TIPO 1**



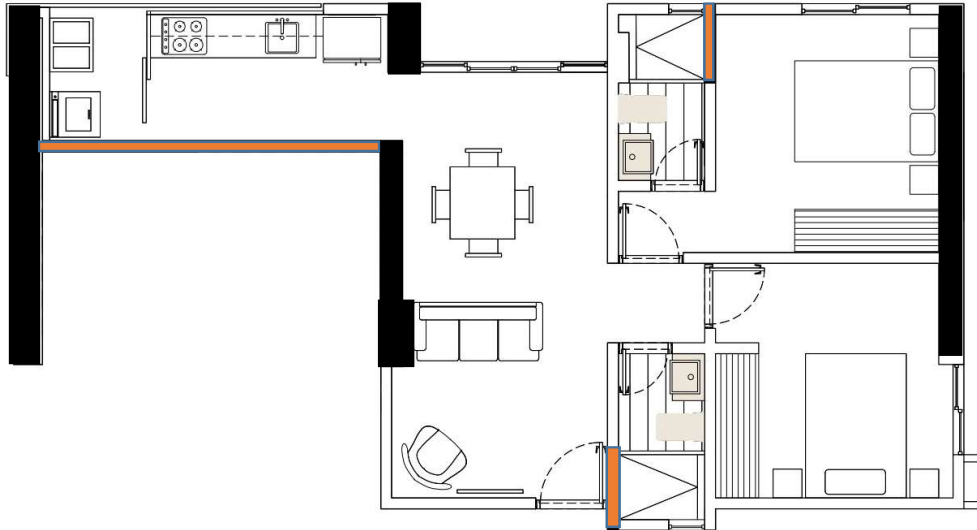
-  ELEMENTOS ESTRUCTURALES
-  MUROS CON TRANSITO DE TUBERIA

**APARTAMENTO TIPO 2**





**APARTAMENTO TIPO 3**



 ELEMENTOS ESTRUCTURALES

 MUROS CON TRANSITO DE TUBERIA