



Bienvenido

Ahora eres el feliz propietario de una casa en:

LA AGRUPACIÓN PALO DE AGUA

El manual que tienes en tus manos te permitirá hacer un mejor uso de la vivienda, de los equipos y de las zonas comunes que conforman la urbanización para asegurarte así una permanente valorización del inmueble, así mismo, queremos que conozcas el tiempo de garantía de cada uno de los elementos que conforman la casa y que tengas en cuenta la importancia del cumplimiento de la ley 675 del 2001.

INDICE

1. ¿QUIÉN CONSTRUYÓ MI CASA?

Historia

2. PLAN DE CALIDAD DE VIDA PRODESA

Administración

Reglamento de Propiedad Horizontal

3. RELACIONES COMERCIALES

¿Quiénes Somos?

¿Cómo realizar una solicitud?

¿Cómo diligenciar el formato de solicitud de atención?

Garantías Prodesa

Coberturas

Tiempos de garantía

Listado de proveedores

Observaciones y recomendaciones

Reembolso servicios

4. AGRUPACIÓN PALO DE AGUA

Ubicación y vecinos

Conformación del Proyecto

Acueducto

Red de hidrantes

Alcantarillado

Basuras

Teléfonos y comunicación entre portería y casas

Energía

Gas Natural

Televisión

Correspondencia

Áreas recreativas

Lagos
Accesos
Servidumbre

5. CONFORMACION DE LA AGRUPACION PALO DE AGUA

Etapa 1 Constructiva
Etapa 2 Constructiva
Etapa 3 y 4 (por definir)

6. URBANISMO INTERNO

Portería
Vías Vehiculares
Vías peatonales

7. PAISAJISMO Y PROTECCION AMBIENTAL

8. SEGURIDAD Y CERRAMIENTOS

9. MI CASA EN PALO DE AGUA

Sistema Constructivo
Instalaciones Hidrosanitarias
Instalaciones Eléctricas
Instalaciones de Gas
Cubierta
Chimenea
Tubería para automatización

10. TIPOS DE CASAS

11. NOTA ACLARATORIA

12. DATOS DE EMERGENCIA

1. ¿QUIÉN CONSTRUYO MI CASA?

HISTORIA

PRODESA fue fundada en 1991 con la visión de ser líderes en el desarrollo de proyectos de vivienda. Gracias a una estrategia apalancada principalmente en el producto, la creación de marca PRODESA y el desarrollo de su equipo humano, la Compañía ha logrado una importante participación en la industria de la construcción de vivienda en Bogotá.

El producto PRODESA se caracteriza por su excelencia en ubicación y diseño tanto del urbanismo como de las viviendas, así como en la calidad de sus especificaciones arquitectónicas, urbanísticas y de la dotación comunal.

PRODESA presta servicios de gerencia, planeación, ventas, presupuestos, programación y control para el desarrollo de sus proyectos a compañías constructoras.

PRODESA cuenta con una misión y visión claramente definidas, que sirven de guía y apoyo en el proceso que estas llevando a cabo. Así mismo, PRODESA cuenta con valores y principios que los rigen día a día y que están reflejados en cada una de las actividades que realiza la compañía.

2. PLAN DE CALIDAD DE VIDA PRODESA

El Plan de Calidad de Vida Procesa es un programa de trabajo encaminado a lograr la autogestión de la comunidad, a través de la participación activa de los miembros de un conjunto, para que se desarrollen destrezas, herramientas y organismos que permitan el mejoramiento continuo de su calidad de vida.

Nuestro interés se enfoca inicialmente a organizar comunidades mediante el conocimiento de reglas básicas sobre “La vida en comunidad” y el aprendizaje de los aspectos administrativos y legales de la copropiedad.

ADMINISTRACIÓN

Considerando que LA AGRUPACIÓN PALO DE AGUA, es un proyecto de vivienda adscrito al régimen de Propiedad Horizontal, es necesario contar con el servicio de una administración. Este es el ente encargado de velar por el buen funcionamiento del conjunto.

Dado que Prodesa en la primera fase del desarrollo de la comunidad, tiene un rol importante en la creación de la misma y se encarga de acompañar a ésta durante el proceso de elegir la “Administración Definitiva”, delega un administrador provisional, independiente de PRODESA quien lleva a cabo y facilita los procesos administrativos correspondientes. Adicionalmente entre los miembros de la comunidad se conforma un consejo de administración provisional quienes ayudan a conformar la copropiedad en su fase inicial. Esta administración y consejo provisional estarán a cargo hasta que se realice la primera asamblea y se elijan los órganos de control definitivos por parte de la copropiedad.

Cuando se realiza la escrituración y entrega de por lo menos el 51% de los coeficientes de todos los sectores/etapas que conforman la Agrupación, cada sector o etapa debe elegir un delegado principal y uno suplente para que conformen la Multijunta de la Agrupación Palo de Agua, quien se encargará de nombrar la Administración definitiva y los diferentes consejos. Esta “Multijunta” funcionará como el órgano supremo de autoridad administrativa de las agrupaciones y se encargará del acuerdo para el manejo asociado de los sectores o etapas; de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos de Propiedad Horizontal de La Agrupación y de los Sectores o Etapas de la misma.

RECORDEMOS LA IMPORTANCIA DE PAGAR OPORTUNAMENTE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, PUES EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN PUEDE GENERAR PROBLEMAS EN EL FUNCIONAMIENTO DE LA AGRUPACIÓN.

ES FUNDAMENTAL TENER EN CUENTA, QUE A PARTIR DEL DIA DE LA ENTREGA

DE TU CASA, ERES RESPONSABLE DE CANCELAR LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, INCLUSO, SÍ LA CASA NO VA A SER HABITADA INMEDIATAMENTE

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los invitamos a revisar este documento, el cual regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios tanto del sector o etapa o de La (s) Agrupación (es) y todo lo relacionado con la administración su organización y funcionamiento.

3. RELACIONES COMERCIALES

¿QUIÉNES SOMOS?

El compromiso de PRODESA es ofrecer parámetros de calidad óptimos en todos sus proyectos. Sin embargo, por el proceso constructivo, tu casa podría presentar observaciones de mejora, y nuestro interés es solucionarlos en la mayor brevedad posible, para lo cual PRODESA cuenta con un AREA DE RELACIONES COMERCIALES en donde lo apoyaremos para que las solicitudes tengan una pronta solución.

El AREA COMERCIAL cuenta con un DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE que atiende directamente las solicitudes de los clientes, encargándose de coordinar el personal para arreglar las observaciones que se puedan presentar en los inmuebles y que están descritos dentro de la garantía.

El DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE está conformado por:

- 1. DIRECTOR DE ATENCIÓN AL CLIENTE:** Profesional de Prodesa, encargado de auditar y velar por que los requerimientos se resuelvan a tiempo.
- 2. COORDINADOR DE ATENCIÓN AL CLIENTE:** Funcionario de Prodesa encargado de coordinar los requerimientos que nos solicitas, programando la fecha y hora de evaluación y ejecución de los arreglos que se puedan presentar en la casa.

3. **RESIDENTE DE POSVENTA:** Arquitecto o Ingeniero responsable de atender las visitas programadas por el coordinador de atención al cliente. Es quien evalúa si los requerimientos están en los tiempos de la garantía y si son responsabilidad de la constructora o no. Es quien coordina las actividades necesarias para solucionar dicho requerimiento.
4. **OFICIALES DE POSVENTA:** Personal operativo, que tiene a su cargo el ejecutar los requerimientos que se puedan presentar en la casa.

¿CÓMO REALIZAR UN ARREGLO DE POSVENTA?

En caso de tener algún daño en tu casa, reporta las solicitudes diligenciando en su totalidad el formato de **ATENCIÓN DE SOLICITUDES** que encontrarás en un buzón ubicado en la portería del proyecto ó enviando el formato de **ATENCIÓN DE SOLICITUDES**, (adjunto en el archivo digital) al correo electrónico: atenciónalcliente@prodesa.com, es importante que describas detalladamente lo que ocurre en el inmueble y los datos de contacto (correo electrónico, teléfono fijo y móvil).

Posteriormente nuestro coordinador de atención al cliente se comunicará contigo dentro de los 5 días siguientes para acordar qué día y a qué hora podría pasar el equipo de Prodesa para evaluar y posteriormente programar la ejecución de los requerimientos de tu solicitud conforme a las garantías establecidas en el presente manual.

El día de la visita, el residente de posventa se presentará con el formato de **ATENCIÓN DE SOLICITUDES**, evaluará el alcance de los requerimientos y de acuerdo al resultado de esta evaluación, te informará si la solicitud aún cuenta con garantía, si la constructora asume o no la reparación que solicitas y en caso de asumirla te indicará el día en que se ejecutará la reparación.

Ten en cuenta que en este formato se pueden reportar varios requerimientos, sin embargo cabe anotar que posiblemente el residente de posventa no ejecutará en una sola visita la totalidad de requerimientos, por consiguiente te recomendamos que firmes únicamente los resueltos y recibidos a **satisfacción** en el espacio indicado, con fecha correspondiente, firma que es indispensable para la continuidad de las reparaciones pendientes dentro de tu unidad residencial;

recuerda, quien firma el requerimiento, es quien realiza la solicitud o un adulto con previa autorización (la cual se anexara en el formato de **ATENCION DE SOLICITUDES**).

Te recordamos la importancia de cumplir con las visitas de evaluación y ejecución de solicitudes, dado que si incumples en dos ocasiones, se dará por desistida la solicitud y tendrás que repetir el procedimiento, corriendo el riesgo que dentro del tiempo que se pierde en solicitar nuevamente una visita, puedes perder la garantía.

Sí se presenta un escape de Gas Natural, cierra inmediatamente el registro General ubicado en la entrada principal de la vivienda.

Si es de Gas Natural, comunícate directamente con **GAS NATURAL**

CUNDIBOYACENSE al número: **444 66 66**.

En caso de:

Rotura de tubo de agua: Cierra el registro principal de la casa.

Corto circuito: Baja los tacos.

Si necesitas comunicarte con nosotros lo puedes hacer a los siguientes teléfonos:

3 139030, Extensión 233 o 216. Oficinas Prodesa en el siguiente horario de atención Lunes a Viernes de 8:00 a.m -12:00 y 2:00 p.m -5:30 p.m

Sí la solicitud corresponde a las zonas comunes del conjunto, esta debe ser diligenciada por la Administración del Conjunto.



SOLICITUD DE ATENCION PALO DE AGUA



ES IMPORTANTE QUE DILIGENCIA LOS DATOS COMPLETOS DE ESTE FORMATO, EN ESPECIAL SUS NUMEROS TELEFONICOS

FECHA DE SOLICITUD Dia ___ Mes ___ Año _____	
NOMBRE _____	CEDULA: _____
SECTOR - ETAPA - BURBUJA : _____	CASA _____
CORREO ELECTRONICO: _____	
TELEFONO FIJO : _____	CELULAR: _____

Nota: Recuerde que la ejecución de los requerimientos están sujetos a las garantías establecidas en el manual del propietario

POR FAVOR ESPECIFIQUE LOS REQUERIMIENTOS Y SU UBICACIÓN.

No.	REQUERIMIENTOS	EJECUCION		EXCLUSIVO DE PRODESA OBSERVACION	FECHA RECIBIDO	FIRMA A SATISFACCION
		SI	NO			

	1 - VEES	2 VEES	3 VEES	4 VEES
Prodesa				
no Rdte Pos Venta				

FORMATO AUTORIZADO 30/07/12

FF-012 -RC VERSION 06

GARANTÍA PRODESA

TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Conforme a lo establecido en el artículo 8o de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles, aplican las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años y b) la garantía de acabados por el término de un (1) año.

TE RECORDAMOS QUE LOS TIEMPOS DE GARANTIAS INICIAN A PARTIR DE LA ENTREGA DE TU VIVIENDA, SE ENCUENTRE HABITADA O NO TU CASA.

La garantía Prodesa únicamente será válida sobre los elementos y acabados entregados por el constructor.

La garantía no cubre daños que se presenten por:

1. Cualquier modificación que realices a tu vivienda, o elementos entregados por el constructor.
2. Uso inadecuado de los elementos que componen tu vivienda, incluyendo los electrodomésticos y gasodomésticos.
3. No realizar mantenimientos rutinarios que se deban efectuar, descritos en el presente manual.
4. Por el comportamiento y desgaste natural de los materiales

COBERTURA:

La garantía tiene una cobertura en:

1. Estructura.
2. Instalaciones Hidrosanitarias.
3. Instalaciones Eléctricas.
4. Impermeabilización en Fachada.
5. Impermeabilización en Terraza.
6. Cubierta.
7. Carpintería metálica
8. Carpintería en aluminio (marcos ventanas, claraboyas)
9. Carpintería en madera.
10. Electrodomésticos y gasodomésticos directamente con el proveedor.
11. Cielo rasos en Drywall
12. Enchapes
13. Instalación de aparatos sanitarios
14. Instalación en mesones de mármol

TIEMPOS DE GARANTIA

Te recomendamos que el primer día revises los siguientes elementos de la vivienda y si encuentras algún tipo de observación, por favor descríbela en el acta de entrega para su posterior solución.

Si no realizas ningún tipo de solicitud de estos elementos y espacios en el acta de entrega, se entenderá que éstos, cumplen con los estándares de calidad; ten en cuenta que la garantía por calidad se limita sólo al día de la entrega de tu casa.

- Vidrios.
- Espejos.
- Sanitarios.
- Lavamanos.
- Aparatos eléctricos tales como breakers, interruptores, tomas, rosetas) en cuanto a rayones.
- Incrustaciones de los baños incluida su instalación.
- Carpintería en Madera en cuanto a rayones y golpes o abolladuras y mala instalación de herrajes.
- El lavadero golpes o abolladuras
- Funcionamiento de las cerraduras.
- Pintura de la carpintería Metálica.
- Carpintería Metálica en cuanto a rayones y abolladuras.
- Mesones de cocina y baños en cuanto a manchas y desportillados teniendo en cuenta su porosidad.
- Pintura de muros interiores.
- Césped .

Al momento de la entrega se realiza el ensayo de la correcta operación y funcionamiento de los elementos eléctricos como tomas, interruptores y rosetas, por lo tanto tu garantía se limita solo a ese momento.

a) Al cumplir el año.

En los siguientes elementos de la vivienda, tienes doce (12) meses de garantía a partir del día de entrega de la misma, en este tiempo podrás reportar los daños presentados a través de la solicitud de atención

al cliente, pasado este tiempo se da por terminada la garantía de estos elementos.

- Impermeabilización de Fachadas.
- Impermeabilización con manto en balcones y placas planas. Siempre y cuando el propietario no haya intervenido esta zona.
- Filtración de agua por banos de ventanas y puertas.
- Escapes que por defecto en las instalaciones que se presenten en las griferías de lavamanos, lavaplatos, sanitarios y lavadero.
- Instalación de las puertas.
- Instalaciones Eléctricas (adecuado funcionamiento de los circuitos).
- Funcionamiento de las cerraduras en cuanto a su instalación y mecanismo interior.
- Chimeneas en cuanto a su instalación.
- Carpintería metálica por temas de instalación.
- Adoquines Ecológicos, por manchas de humedad no incluye piezas rotas.
- Vidrios en su instalación, no rayones, ni vidrios rotos.
- Espejos en su instalación, no rayones, ni espejos rotos.
- Sanitarios, incluida su instalación no incluye rayones, ni piezas rotas
- Lavamanos, incluida su instalación, no incluye rayones, ni piezas rotas.
- Carpintería de madera en cuanto a su instalación y desajuste, no incluye herrajes ni rayones ni golpes o abolladuras.
- Lavadero en su instalación, no incluye piezas rotas ni rayones.
- Pintura de la carpintería metálica, siempre y cuando no sean rayones y abolladuras.
- Carpintería metálica en su instalación.
- Mesones de cocina y baños en su instalación, no incluye el deterioro normal por el uso.
- Electrodomésticos: **Esta garantía debe solicitarse directamente con el proveedor del cual anexamos la ficha técnica y los teléfonos al igual que el mantenimiento recomendado.**
- Filtración en cubierta. No incluye tejas rotas ni rayadas por mal uso y falta de mantenimiento.
- Instalación de las puertas metálicas y de las hojas de comunicación de alcobas y baños.
- Escapes originados por tubería rota durante el proceso de asentamiento de la vivienda. Esta garantía aplica únicamente para aquellos tubos que se fisuren como resultado del asentamiento de la vivienda.

- Carpintería metálica. El alcance de la garantía cubre únicamente las deformaciones por asentamiento.
- **Fisuras en muros y enchapes por asentamiento de la vivienda:** esta garantía aplica únicamente en las viviendas que conserven el estado original de entrega, es decir, que al momento en que **se aplican** terminados especiales a la vivienda, como enchapes, venecianos, pinturas, entre otros, **pierde** la garantía de reparación de fisuras, y la constructora **no sé hace responsable** por los daños ocasionados en los **terminados** de la vivienda. La garantía en los muros internos de la vivienda, consiste en el resane de aquellas fisuras que aparecen en los muros y la pintura de los espacios que fueron afectados por este proceso, de esquina a esquina. Únicamente se intervendrán y pintaran los muros que presenten fisuras y que conserven su estado original.

Te sugerimos no limpiar los muros en pintura de vinilo tipo 1, por lo menos 3 meses después a la reparación por venas y fisuras, puesto que esta no se ha fijado en su totalidad.

PARA EL CASO DE LOS ENCHAPES, DEBE TENERSE EN CUENTA QUE AL TRATARSE DE LA MISMA REFERENCIA, TONOS Y VETAS VARIAN CON RESPECTO A LOS LOTES UTILIZADOS AL INICIO DE LA OBRA, POR LO TANTO ES PROBABLE QUE SE OBSERVE ALGUNA DIFERENCIA EN LA TONALIDAD.

LOS MESONES DE LOS BAÑOS Y COCINA AL TRATARSE DE PIEDRAS NATURALES PUEDEN PRESENTAR CAMBIO DE TONALIDAD Y BETAS.

NOTA: En el momento de realizar los arreglos de fisuras, los propietarios tendrán que disponer del tiempo necesario para su respectiva reparación y es responsabilidad de los propietarios recoger y ordenar sus bienes materiales. La constructora no se hace responsable por elementos que no sean retirados en el momento de la reparación.

LISTADO DE PROVEEDORES

Accesorios Sanitarios y griferías

[NORVENTAS](#)
[GIOVANNY LOZANO](#)
[3143356384](#)

Carpintería de Madera

MADERFORMAS S.A.S.
[JOHAN MONTAÑO](#)
3204899589

Carpintería en Aluminio

[ALCO](#)
[CARLOS CADENA](#)
[3113007562](#)

Carpintería Metálica

[SOLUCIONES INTEGRALES SAS](#)
[DIANA BERNAL](#)
[3108167627](#)

Electrodomésticos

MABE DE COLOMBIA S.A.
María Elena Ibáñez
Tel 6444300

Ladrillos

Ladrillera Santa fé
Luis Alberto Bojaca

Tel 3190330

Mármoles y Granitos

[MARMISOL](#)
[ANDRES RODRIGUEZ](#)
[3182850489](#)

Pisos Laminados

NORVENTAS
[GIOVANNY LOZANO](#)
[3143356384](#)

Pisos en Alfombra

NORVENTAS
[GIOVANNY LOZANO](#)
[3143356384](#)

NOTA: Los proveedores de algunas de las especificaciones adicionales tomadas por MATRIZ de acabados, ó que no encuentres en este manual, debes solicitarlas directamente en la oficina Cra. 19 # 90 10 piso 7 edificio Camacol ó a través del correo electrónico: atencionalcliente@prodesa.com - caceres.ac@prodesa.com.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Recomendaciones generales:

1. Incrementa las medidas de seguridad de tu casa. Inicia por el cambio de guardas de la puerta de acceso y de servicio de tu vivienda.
2. **No contrates personal de obra en el evento de realizar trabajos en tu casa. Contrata personal conocido y de tu confianza.**
3. No está permitido modificar el trazado original de las redes de gas ni obstaculizar las ventilaciones previstas en los recintos por Gas Natural, como es el caso de rejillas en la cocina, patio de ropas, claraboyas, rejillas en ventanas de sala y comedor.
4. No arrojes basura, papel higiénico, toallas sanitarias y/o pañales al interior de los sanitarios. No arrojes desperdicios de comida por los sifones de los lavamanos, lavadero. Estos hechos hacen perder la garantía de las instalaciones hidráulicas.

Recomendaciones en Fachadas

La fachada de tu vivienda está conformada por los siguientes elementos:

1. Puertas de Acceso principal en madera y metal.
2. Ventanería en aluminio
3. Alfajías en ladrillo y aluminio
4. Muro en rústico pintado con vinilo de base acrílica. (En la casa que aplique).
5. Mampostería ladrillo tono cocoa
6. Nicho en ladrillo para medidor de gas.

La mampostería de las fachadas se encuentra debidamente lavada e impermeabilizada, por lo tanto te recomendamos realizar como mínimo cada año un repase general con hidrófugos para ladrillo, evitando de esta manera filtraciones que causan humedades al interior de tu vivienda; de igual manera te recomendamos aplicar silicona al perfil de la ventanería contra vanos

Recomendaciones en Cubierta

Tu vivienda cuenta con tres tipos de cubierta:

1. Techos inclinados con teja de barro, sobre una cubierta de lámina galvanizada calibre 24, con malla electro soldada a la cual se aseguran las tejas de barro: Es muy importante que no se camine por las tejas para evitar que se rompan o fisuren y de este modo surjan goteras que perjudiquen la vivienda.
2. Placa plana impermeabilizada: no debes caminar o usar estas placas para evitar deterioro o desgaste de la impermeabilización y evitar humedades, te recomendamos verificar el estado de los materiales para impermeabilizar cada (6) meses.
3. Claraboyas en vidrio apoyadas sobre perfiles de aluminio, que permiten la luz cenital al interior de tu vivienda: Se debe realizar una limpieza periódica con el fin de evitar su deterioro y repase de silicona perimetral al elemento traslucido.

Ten en cuenta:

- Para los trabajos de mantenimiento y reparación, lo más recomendable es contratar personas especializadas para evitar el daño de las tejas.
- En cada una de las casas está predeterminado el sitio para la instalación de antenas de T.V, el cual se debe hacer por personal experto y con las medidas y equipos necesarios para no dañar ninguno de los elemento de la cubierta.
- Para los trabajos de mantenimiento y reparación, te sugerimos contratar personas especializadas para evitar el daño de las tejas o del material de impermeabilización.

Recomendaciones para el cuidado de los Baños:

- Cuando limpies los muros enchapados en cerámica no utilices esponjillas, ni cuchillas entre las juntas de las baldosas ya que puedes perder el material de emboquillado.
- Los mesones y en general las piedras naturales se deben cuidar de manchas, solamente se deben limpiar con agua para evitar que se manchen o se opaquen, si tienen contacto con materiales químicos, se deben proteger con productos especializados que las impermeabilizan.
- NO te apoyes o sientes sobre los mesones pues no están diseñados para esto y se pueden fisurar.
- Para la limpieza de los enchapes es mejor utilizar jabones líquidos apropiados, sin componentes químicos como el cloro o abrasivos, con suficiente agua, para evitar la aparición de hongos en los baldosines. Si la unión toma un color pardo negruzco, significa que han aparecido hongos para lo cual deberás limpiar muy bien con un jabón y un cepillo de cerdas fuertes.

Recomendaciones para las divisiones de baño:

- No se debe ejercer contrapeso a las puertas debido a que pueden causar desprendimiento de las bisagras que las fijan al muro.
- Aunque son en vidrio templado se deben evitar los golpes y manejos fuertes.

Recomendaciones para el cuidado de la ventanería:

- La ventanería está construida en perfil de aluminio. Es muy importante mantener la circulación de aire en la casa, guardarropas, etc. para lo cual te recomendamos abrir diariamente las ventanas. De esta forma evitaras el fenómeno de condensación y que la ropa, zapatos, y elementos guardados se dañen a causa del moho.

- Limpiar los drenajes de la ventanería con frecuencia con el fin de evitar filtraciones en el muro, limpiar muy bien el marco de la hoja y aplicar vaselina para mejorar el rodamiento de las puestas ventanas corredizas.
- El mantenimiento de la ventanería en aluminio debe ser integrado con la limpieza del vidrio, no utilices alcalinos agresivos o limpiadores ácidos, y evita que el material de limpieza contenga fosfato trisódico, ácido fosfórico, ácido clorhídrico, ácido fluorhídrico. La silicona del sellamiento perimetral de la ventana, lo mismo que la unión de sellamiento en las alfajías deberá ser removida periódicamente y repetir su aplicación cada (6) meses por el propietario. Los perfiles de las ventanas tienen una perforación en la parte inferior las cuales deben permanecer siempre limpias para que permitan la salida del agua producto de la condensación.

Es importante repasar el emboquille exterior, el cual debe reemplazarse periódicamente con silicona industrial, al menos una vez al año, para evitar posibles filtraciones de agua.

Recomendaciones para el cuidado de los parqueaderos:

- No se debe permitir el ingreso de vehículos que superen la carga máxima establecida en pavimentos y adoquines, puede generar deformidad, hundimientos y fisuras.
- Evita derramamientos de combustibles, aceites, ácidos y químicos.

Recomendaciones para el cuidado de las zonas verdes, jardines y lotes perimetrales de las casas.

- 2 veces al mes (cada 15 días), se debe realizar el corte del césped.
- Se recomienda no salar nivelar completamente los lotes, pues afectan el nivel de la pendiente del terreno y la escorrentía de la zona. El alterar el nivel y pendiente de las zonas verdes puede generar apozamientos de agua por encima de los niveles normales.
- Se recomienda especial cuidado de las rejillas, cárcamos, sumideros, filtros y desagües cuando se corte el pasto evitando que los residuos del corte se vayan a estas zonas. Esto genera problemas de taponamiento y

por lo tanto disminuye la evacuación de agua y el sistema general de desagüe de aguas lluvias.

- No se deben construir hiladas de ladrillo paradas entre las zonas verdes y los caminos peatonales de accesos y circulación, esto evita la libre escorrentia en todas las zonas verdes, causando aposamientos y dirigiendo el agua hacia zonas vulnerables.
- En la zona verde perimetral de las casas únicamente se podrán sembrar plantas o jardines en el centro del lote y de acuerdo a las especies establecidas en el Manual de paisajismo, se debe evitar hacerlo muy cerca a la casa pues se puede correr el riesgo de afectar la tubería, conexiones eléctricas y filtros no aplican. De la misma manera no se deben sembrar plantas fuera del perímetro de la vivienda afectando las áreas comunes de la copropiedad.

Recomendaciones para tener un buen sistema de desagües

- Es importante que se retiren periódicamente los cabellos que se acumulan en la rejilla de la ducha para evitar que se tape.
- Si se tapan las cañerías, no utilices polvos químicos. Utiliza únicamente la bomba de caucho o chupa para destapar sanitarios, sifones y lavamanos.
- Puedes destapar el desagüe del lavamanos retirando el codo que se encuentra en la parte de abajo. Corta el suministro de agua antes de realizar esta operación, al terminar asegúrate de que el codo este bien enroscado antes de abrir la llave nuevamente.
- La rejilla de protección de los sifones solo se debe retirar para realizar la limpieza de estos, no olvides que el diseño de estos sifones tiene un sello hidráulico que evita el regreso de los malos olores, si estos no son usados con frecuencia, el sello se seca permitiendo el paso de malos olores, por lo tanto es importante mantener los sifones con agua. En las terrazas ubicadas en los segundos pisos se encuentra para el desagüe un sifón de piso, el cual debe permanecer siempre libre de obstáculos, desperdicios, hojas, etc.

- Frente a las viviendas se encuentra una caja de inspección de aguas negras, con el fin de permitir un registro al momento de presentarse un taponamiento de la red.

Recomendaciones para el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas:

- El sistema eléctrico que opera en la vivienda fue diseñado de acuerdo con las reglamentaciones de CODENSA E.S.P. y dando cumplimiento a las normas RETIE vigentes en el territorio nacional.
- Todas las viviendas cuentan con un tablero de circuitos eléctricos, cada circuito controla la iluminación y la energía de alguna zona de la casa así:
- Automático 1: Totalizador, corte de toda la casa.
- Según el tipo de casa se encuentra distribuidos los breakers de corte, estos los encontraras identificados en cada tablero.
- Cuando de uno de estos circuitos se hacen derivaciones o se conecta un número grande de aparatos, o existe algún corto en el sistema eléctrico, el automático se salta interrumpiendo el servicio: Para efectuar la reconexión, espera un minuto y ponlo en posición apagado completamente y enseguida ponlo en posición de encendido.

Con esto puede ocurrir lo siguiente:

- ✓ Si el automático vuelve a saltarse es posible que exista una sobrecarga, entonces desconecta uno o varios de los aparatos en servicio y reconecta el automático nuevamente, si persiste el daño, es necesario que un técnico se encargue de la reparación.
- ✓ Es peligroso modificar el circuito eléctrico de su vivienda. Este tipo de trabajo solo será efectuado por técnicos reconocidos por CODENSA E.S.P.

- ✓ Recomendamos no instalar por ningún motivo duchas eléctricas, pues esta instalación sobrecarga los circuitos y puede causar cortos eléctricos graves. Es conveniente la utilización de calentadores de gas.
- ✓ No modifiques de lugar los tableros eléctricos, las tomas de corriente o salidas de iluminación. Estos hechos hacen perder la garantía de las instalaciones.
- ✓ Para que no se produzca ningún cortocircuito que dañe la instalación eléctrica, revisa constantemente el buen funcionamiento de los apagadores, breakers y contactos.
- ✓ Tampoco debes sobrecargar los contactos con clavijas múltiples.
- ✓ En caso de un corto, las pastillas del interruptor termo - magnético desactivan automáticamente la energía eléctrica del área afectada. Esto te permitirá detectar fácilmente donde se encuentra el problema.
- ✓ Nunca conectes un aparato electrodoméstico si alguna parte de su cuerpo esta mojada, ni descalzo, pues podría recibir una descarga eléctrica.
- ✓ Se recomienda que cuando se interrumpa el servicio de energía, desconectes todos los aparatos eléctricos, ya que al establecer la energía, la carga puede ser mayor a la normal y podría deteriorarlos.

Recomendaciones para el buen mantenimiento de sus Pisos:

Tu vivienda presenta diferentes tipos de piso:

1. Pisos para las zonas húmedas, baños, cocinas, ropas. (según especificaciones).
2. Pisos de Madera, en las zonas sociales. (según especificaciones).
3. Pisos en alfombra, en las alcobas. (según especificaciones).
4. Adoquín ecológico.
5. Césped.

- Ten en cuenta que los pisos de madera laminada pueden ser afectados por los cambios de temperatura, la humedad, y por el impacto directo de los rayos del sol.
- También es importante tener en cuenta no arrastrar objetos pesados sobre los pisos de madera laminada, por este motivo debes cuidarlos con películas protectoras, cortinas o cualquier otro elemento que evite este deterioro prematuro puesto que no lo cubre la garantía.
- Instalar a la entrada de las áreas que tienen piso en madera un tapete o alfombra, que sirva de filtro de arena, que actúa como abrasivo y deteriora el buen estado de la madera.
- Instalar protectores de felpa o plástico para las bases de los muebles, evitando al máximo la fricción con la madera.
- Destinar un trapeador independiente para la limpieza del piso, también puede hacerse la limpieza con aspiradora.
- Implementar labores de limpieza con el trapeador lo más seco posible, ya que tu piso puede presentar filtraciones por las juntas de instalación y como consecuencia tu piso presentara ondulaciones.
- No utilizar ningún tipo de detergente o jabón para la limpieza de los pisos y emplear el trapeador bien escurrido.
- Evita dejar caer sobre estos pisos elementos u objetos pesados, ya que ese tipo de impactos los puede averiar.
- En las zonas del baño y cocina hay que evitar acumulaciones de agua, para impedir que pase al piso inferior a través del emboquillado.
Para el cuidado de los pisos en madera debe seguir las recomendaciones del proveedor. **ANEXO 1. DE ESTE MANUAL.** No está el anexo
- No dejes caer líquidos sobre tu piso laminado, ya que perderás la garantía sobre el área en que se vea afectado tu piso laminado.

No dejar caer líquidos sobre el piso lamina, ya que este se puede ver afectado y no cubriría la garantía del mismo.

Recomendaciones para el cuidado de los muros internos

- Los muros de mampostería a la vista de la vivienda pueden presentar manchas debido a una reacción química de las arcillas con el cemento, siendo esto un fenómeno de presencia normal.
- Los muros internos de la casa están contruidos con elementos arquitectónicos no estructurales y estructurales y dando cumplimiento a lo establecido en la norma sismo resistente NSR 2010, los muros no estructurales se encuentran confinados con los elementos estructurales. Estos muros tienen acabado final, pañete, estuco y pintura blanca tipo 1.
- Ventila la vivienda diariamente por lo menos 2 horas al día, preferiblemente a primera hora de la mañana, para evitar el exceso de humedad ambiente y la condensación causantes de manchas y de moho. Recuerda abrir por los menos 2 ventanas, para que se forme una corriente de aire.
- En la instalación de las cortinas es importante dejar una distancia de 5 centímetros del pliegue a la pared de las ventanas, con el fin de permitir la circulación de aire y evitar la condensación y manchas de moho.
- No limpies los muros en pintura de vinilo tipo 1, por lo menos 3 meses después de su fecha de terminación, puesto que este no se ha fijado en su totalidad.

Recomendaciones para la instalación de la antena de Televisión

- Para la Instalación de la antena de Televisión en ningún caso está permitido instalar las antenas directamente sobre la impermeabilización de la cubierta puesto que esta la daña y puede ocasionar humedades o goteos internos, puesto que esta situación es causal de perdida de garantías.
- La instalación de estos sistemas de televisión se debe hacer por personal experto, con los equipos y herramientas que eviten no dañar ningún acabado de la casa.

Recomendaciones para el buen funcionamiento de las instalaciones hidrosanitarias

- Si se presentan goteos en las llaves del lavaplatos, lavadero, lavamanos o ducha, no intentes solucionarlo cerrando la llave con fuerza ya que puedes agravar el problema. Es necesario cerrar el registro de este espacio y llamar a un plomero para que repare el daño.
- En caso de abandonar la vivienda por una temporada, cierra como medida preventiva el registro del agua principal que se encuentra en la caja de piso del medidor del agua frente a la vivienda.
- En cuanto a las cajas de registro, desagües y rejillas, vigila que se encuentren limpias para que no acumulen basura, hojas, ni tierra, que provoquen una obstrucción, la cual puede producirse con el uso normal.
- Evitar que los desperdicios se junten en las tuberías de desagüe de los lavaderos, la ducha y el lavaplatos, pues podría generar problemas mayores.
- En caso de la obstrucción del drenaje no trates de solucionarlo con la ayuda de ácidos, ni disolventes, pues estos causarían un efecto corrosivo en algunas tuberías de PVC.
- Otra medida que te traería beneficios es vigilar que el flotador de la cisterna del sanitario funcione correctamente para impedir las fugas y el desperdicio de agua.
- Para evitar malos olores y estancamiento en los desagües de los patios es recomendable limpiar con suficiente agua los sifones dos veces por semana sobre todo en épocas secas.
- Para mantener las llaves del agua en perfecto estado revisa que no queden en ellas residuos de jabón, ya que tiene un efecto corrosivo sobre el cromo y genera manchas y decoloraciones irreversibles, además cambia los empaques de las llaves cada vez que se requiera.

Para la limpieza de filtros en las griferías te sugerimos periódicamente realizar la limpieza de estos accesorios, cerciorándose que no queden

hongos o materiales que puedan obstruir el desagüe correcto de la instalación y afectar la presión de los puntos hidráulicos.

La red de agua potable al interior de cada una de las casas está hecha en PVC y CPVC para el agua caliente. Esta tubería garantiza la no reducción del diámetro por efectos de corrosión

Recomendaciones con el Gas

- La vivienda cuenta con red externa de gas, perimetral a la manzana, que pasa frente a tu casa hasta el medidor. De ahí inicia la conexión hasta los gasodomésticos. Por una red hecha en tubería de cobre o en acero galvanizado. Cualquier cambio o instalación a realizar en los sistemas de gas de la vivienda debe ser supervisada directamente por personal calificado de GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A.
- Si hay fugas de gas, cierra la válvula de paso del medidor y abre las ventanas, ubica de inmediato en donde se encuentra la fuga y corrígela o repórtala a GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A. para que no ocurra un accidente mayor como intoxicación o incendio.
- Como una medida preventiva, te recomendamos verificar que las válvulas funcionen adecuadamente.

Recomendaciones para el cuidado de su estufa

- En la vivienda se encuentra una estufa que opera con gas natural (según especificaciones). La estufa tiene una garantía que te será entregada en el momento de recibir el inmueble. Consévala para hacerla efectiva en caso de algún daño.
- Evita que se derrame algún tipo de líquido sobre los fogones. Si esto sucede limpie inmediatamente para evitar que las salidas de gas se taponen.
- Trata de mantener cerrado el registro de gas cuando no se esté utilizando el servicio.
- Mantener las aberturas de ventilaciones despejadas y correctamente aseadas, verificando periódicamente su funcionalidad.
- Si detectas olor a gas natural en los escapes, cierra las válvulas del centro de medición y artefactos a gas, no acciones aparatos eléctricos ni interruptores, abre las ventanas y puertas dando ventilación suficiente al lugar y comunícate con la central de emergencias (164)

- El mesón de la cocina también cuenta con un cordón de silicona que evita las filtraciones de agua a través de la dilatación en el muro, este también necesita ser restaurado cada seis meses.

Recomendaciones para el buen cuidado de los Mesones y Piedras naturales

- Los mesones de la cocina y de los baños son en piedras naturales, por lo tanto éste es un material poroso y es propenso a absorber líquidos, es necesario que cuides muy bien de no derramar líquidos que puedan manchar la piedra y si esto ocurre debe ser limpiado inmediatamente, no uses esponja metálica ni abrasivos o ácidos; no golpees, cortes, ni piques sobre el mismo.
- Un paño húmedo con jabón suave es suficiente para su limpieza. Ten en cuenta que los líquidos oscuros como el tinto, vino, colas, grasas, etc., si no son retirados a tiempo causan manchas.
- **El mesón de la cocina también cuenta con un cordón de silicona que evita las filtraciones de agua a través de la dilatación en el muro, este también necesita ser restaurado cada seis meses.**
- Para el mantenimiento del lavaplatos en acero inoxidable puedes usar detergente normal, sin cloro ni derivados. En caso de manchas persistentes utilizar vinagre o productos para metales. Evitar el uso de ácidos, no usar esponjas metálicas.
- Las cerraduras y herrajes tendrán una buena apariencia frotando con una bayetilla; no es necesario aplicar aceites o cremas para mantener el brillo pues el acabado es pulido natural.
- Para los mesones en mármol ofrecidos en la vivienda, ten presente que son piedras naturales y su color, textura y vetas varían y no se pueden garantizar tonalidades y/o cortes de material uniformes.

REEMBOLSO SERVICIOS PUBLICOS

Los recibos de servicios públicos deberán ser cancelados por el propietario a partir de la fecha del recibo de su casa.

Durante el primer mes de haber recibido el inmueble, los recibos tendrán consumos compartidos (Constructora-propietario), por lo que debes cancelar el valor de estos servicios y posteriormente radicar fotocopia de los recibos junto con un documento, en formato cuenta de cobro, donde solicites el reembolso del valor que le corresponde a la constructora y un número de una cuenta bancaria para proceder a realizar el respectivo reembolso. La radicación de esta comunicación debe hacerse en la oficina principal de Prodesa ubicada en la calle 19ª #90-10 Piso 7 Edificio Caracol con el área de Atención al cliente o en el buzón naranja ubicado en la portería del proyecto anexando copia de cedula de ciudadanía.

4. AGRUPACIÓN PALO DE AGUA

Palo de Agua es un proyecto de vivienda campestre, estrato 6, ubicado en la variante que conecta Siberia con Chía, a la altura del municipio de Cota.

El proyecto consta de un número de viviendas que varía entre 780 Unidades y 828 verificar este dato unidades de acuerdo con la licencia de parcelación.

UBICACIÓN Y VECINOS

Palo de agua está ubicado en el municipio de Cota, Vereda Pueblo Viejo. Sus vecinos son por el sur el proyecto de vivienda Altos de Cota, el conjunto residencial Villas de Pueblo Viejo y el Club Pueblo Viejo; por el Oriente el río Bogotá, por el norte la finca El Sosiego y la quebrada Los Manzanos y por el occidente el casco urbano del municipio de Cota.

CONFORMACIÓN DEL PROYECTO

BURBUJA/ETAPA/ SECTOR: Agrupación de unidades por tipo de vivienda.

MACROLOTE: Agrupación de varias parcelas que conforman una sola

AGRUPACIÓN

La variante Chía Cota divide el área del predio en dos grandes sectores

- Sector E (oriental), conformado en un solo macro lote (Agrupación Palo de Agua I) que se divide en 11 verificar con Ayapel B y chingana B burbujas.
- Futuro Sector W (occidental), conformado inicialmente en dos macro lotes y dividido en dos Agrupaciones: Palo de Agua II con 2 burbujas y Palo de Agua III con 5 burbujas.

Adicionalmente existe una burbuja adicional contra la variante, que se podrá destinar en un futuro a comercio con acceso independiente o podrá integrarse como una burbuja adicional al sector W.

Para facilitar el desarrollo del proyecto por etapas, cada uno de los tres macro lotes se subdivide en burbujas/etapas o sectores.

Cada macro lote (oriental y occidental) cuenta con una portería vehicular, una portería peatonal, una sede social y un parque comunal; desde el punto de vista peatonal no existen barreras entre burbujas: es decir que el proyecto es uno solo y las zonas comunes está para disposición y uso de cualquier propietario de la Agrupación Palo de Agua.

Cada agrupación está definida por una portería vehicular independiente por la cual se tiene acceso a las burbujas.

Sin embargo, el proyecto conecta internamente los sectores E y W a través del Canal Cetme, el cual cruza la variante por medio de un box Calvert integrando ambos sectores.

ACUEDUCTO

El Proyecto contará con servicio de acueducto, suministrado desde Bogotá a través de una red procedente de Tubito, con la empresa de servicios públicos COJARDÍN ESP. El agua llegará por una tubería de 8" de diámetro que abastecerá tanques de almacenamiento ubicados en diferentes sitios del proyecto. Los tanques están diseñados para ofrecer una reserva de 1m³ por vivienda. Para la primera etapa entrará en funcionamiento el primero de ellos.

RED DE HIDRANTES

El diseño hidráulico contempla la instalación de un hidrante por burbuja; y en cada tanque de reserva se deja adicionalmente una provisión de 30 m³ adicionales para atender emergencias.

ALCANTARILLADO

Las aguas servidas del proyecto serán trasladadas hasta una planta de tratamiento de aguas residuales en la que serán tratadas para volverlas aptas para vertimiento adecuado al río Bogotá. El proyecto contará con una planta de aguas residuales con capacidad para tratar hasta 5.26 litros por segundo, ampliable en un futuro en 2.63 litros por segundo adicionales. La primera fase será entregada funcionando con el primer grupo de viviendas que se construya. Por este tratamiento, la administración de la agrupación, que se encargará de su operación, facturará al proyecto el servicio prestado. El costo de ese manejo será asumido por los propietarios.

En el caso de las aguas lluvias, están serán conducidas a los lagos o por tuberías a una zona de almacenamiento desde donde podrá ser bombeada al río o devuelta en caso de necesidad a algunas zonas del proyecto para riego en épocas de verano principalmente. Será responsabilidad de la administración su operación y mantenimiento.

BASURAS

El sistema de recolección de las basuras será el siguiente:

- a. Recolección en cada vivienda de los residuos clasificados.
- b. Una vez establecidos los horarios, los residentes dejarán las bolsas de los mismos colores clasificadas en el acceso de su casa.
- c. La administración del conjunto pasará casa a casa a recoger las basuras y se encargará de dejarlas en el sitio destinado para su recolección, un cuarto de basuras sobre la variante debidamente diseñado para tal fin.
- d. El operador del servicio recogerá las basuras en los días y horas que programe previamente, sin entrar al conjunto en ningún caso.

En todo caso, será a cargo de la administración el control, operación y mantenimiento de los servicios internos de acueducto, alcantarillado y recolección de basuras.

TELÉFONOS Y COMUNICACIÓN ENTRE PORTERÍA Y CASAS

El operador de teléfonos será la ETB y contara con Telecitofonia Virtual con lo que la portería podrá comunicarse con cada una de las casas mediante un código para anunciar la llegada de un visitante, correo certificado, domicilios, etc. En todo caso el propietario debe adquirir una línea con el operador que sea escogido para el proyecto para poder comunicarse con la portería. No hay ninguna posibilidad de utilizar un operador distinto al escogido para este fin.

ENERGÍA

El servicio de energía será suministrado por CODENSA desde varias subestaciones en el proyecto, ubicadas en zonas comunes. Cada una de estas atenderá un sector del proyecto. A cada propietario le llegará cuenta de cobro por el consumo mensual de su vivienda. Las zonas comunes, equipos comunales, alumbrado público serán canceladas por la administración que deberá prever esa facturación en la tarifa que se establezca para cada vivienda. El proyecto contará con plantas de emergencia que solamente operarán para los sistemas de seguridad, cuarto de control, los equipos de agua y el alumbrado público.

GAS NATURAL

El proyecto cuenta con convenio firmado con Gas Natural Cundiboyacense. Esta empresa suministrará el gas en todo el proyecto a las estufas, calentadores y a las chimeneas y/o Bar B Q que adquieran los propietarios como paquete adicional. Su facturación será por cada vivienda.

TELEVISIÓN

Cada casa contempla conexión al techo para que cada propietario escoja el operador satelital o aérea de su preferencia y realice la conexión correspondiente.

CORRESPONDENCIA

En la portería peatonal está previsto un casillero para recibir las cuentas de servicios públicos y el periódico.

La portería peatonal tendrá un cuarto de almacenamiento temporal del correo para todas las viviendas de cada agrupación, vigilado y bajo responsabilidad de los porteros.

ÁREAS RECREATIVAS

En cuanto a recreación el proyecto cuenta con un parque principal, el Parque Lineal en la franja de ronda de protección ambiental de la Canal Cetime, el cual, a lo largo de su trayecto, tiene localizadas canchas deportivas y zonas de juego. Este parque lineal será un eje de integración entre los dos sectores del proyecto que se comunicarán peatonalmente por el paso existente bajo la variante. Adicionalmente tendrá sendero peatonal y ciclo ruta. Por este eje se desplazarán las aguas lluvias del proyecto que desembocarán en un pondaje localizado en la ronda del río en el cual se localiza la Estación de Bombeo que saca las aguas lluvias directamente al Río Bogotá. Esta área es una reserva y no podrá destinarse a otro uso diferente al establecido. Los cuerpos de agua se encuentran a niveles muy inferiores al de las viviendas.

El Paseo del Río, lo conforma la ronda de protección ambiental del río, la cual es una franja de 70 mts de ancho. En esta franja se plantea cicloruta, senderos peatonales, canchas de Tenis en Polvo de ladrillo, Cancha en césped para futbol, Juegos Infantiles y mini pista de bici cross para niños. Paralela está la ronda hidráulica del río que consiste en una franja verde de 30 mts contra el borde del Río Bogotá. Esta franja está por fuera del cerramiento del conjunto y hace parte de la zona de ampliación de la ronda del Río Bogotá.

NOTA: los usos de la zona de Ronda de Ríos y Cuerpos de agua corresponde a la definición contenida en el artículo 60, numeral 3 del PBOT de Cota, donde se dice que los usos compatibles son: Recreacional, deportivo y agropecuario.

LAGOS

Estos se encuentran entre las diferentes burbujas; su función es crear un paisaje de integración del agua y zonas verdes generando sitios con agua dentro del proyecto y creando así un atractivo efecto visual y una buena imagen paisajística. Adicionalmente, el almacenamiento y recolección temporal de aguas lluvias es un recurso que favorece la sostenibilidad del proyecto y facilita los diseños de redes de aguas lluvias.

En lo posible, el llenado de los lagos se hará mediante la recolección de las aguas lluvias que reciban las casas y las vías del proyecto. Cuando haya excesos en el nivel, estos mediante sistema de rebose conducirán las aguas al sistema principal de aguas lluvias.

El nivel inferior de los lagos artificiales, está a un promedio de 90 cm debajo del nivel del suelo que lo circunda, pero su nivel de agua permanecerá entre 40 cm (mínimo) y 70 cm (máximo) según el volumen de agua que llegue a él. Después de esta altura, el agua saldrá por un sistema de rebose que permitirá que sea transportada a través de tuberías y/o cauces naturales hacia otro lago o hacia el sistema principal de desagües de aguas lluvias.

En el fondo de estos cuerpos de agua existe una capa de arcilla sellada que permita la estanqueidad del agua. Los lagos no tendrán ningún tipo de cerramiento, protección o sistema mecánico excepto el pondaje de la estación de bombeo.

ACCESOS

El proyecto tendrá un acceso a las viviendas en el sector E (oriental) y dos accesos a viviendas en el sector W (occidental), uno por agrupación.

En el diseño definitivo del acceso a los dos sectores se tiene prevista la ampliación de dos calzadas de la variante Chía - Cota por parte de la Gobernación de Cundinamarca con bahías de desaceleración y aceleración.

En el sector W está prevista una conexión vial de carácter público con el casco urbano del municipio de Cota.

SERVIDUMBRES

Existen líneas de Alta y Media tensión que atraviesan el proyecto. Una es paralela a la variante Chía - Cota. La otra línea atraviesa el lote por el costado Norte.

Existe una servidumbre a favor de Codensa que será parte del reglamento de propiedad horizontal. Esta servidumbre exige unos aislamientos medidos desde el eje de la línea de Alta tensión de 14 metros a lado y lado.

PRODESA como promotor del proyecto podrá gestionar el traslado de la segunda línea hasta el lindero norte del predio, decisión que adoptará autónomamente con el fin de construir un mayor número de unidades de vivienda que están contempladas dentro de la licencia de urbanismo existente. En todo caso estas dos líneas son de carácter definitivo.

Se establecen sobre todas las zonas privadas y comunes de la Agrupación, servidumbres gratuitas y obligatorias a favor de la Agrupación para la

construcción subterránea de las redes de acueducto y alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones, y demás servicios públicos, lo mismo que para su mantenimiento, ampliación e inspección, siendo obligatorio cumplir con los requisitos técnicos del caso y contar con las autorizaciones de las entidades competentes. El Propietario Inicial, o el sucesor de sus derechos a cualquier título, podrán sin previa autorización de los órganos de administración de la Agrupación de Lotes, constituir servidumbres legales con predios vecinos o colindantes a ésta, así como también crear accesos dentro de la agrupación hacia los predios sirvientes y que se encuentren fuera de esta.

La planta de tratamiento de aguas residuales está ubicada en la ronda del río, la cual es propiedad de la copropiedad y tendrá la responsabilidad de su mantenimiento.

La ronda hidráulica del río es una servidumbre de paso a favor de la CAR(franja de 30 mts desde el borde del río.)

La zona de manejo y preservación ambiental es también una servidumbre a favor de la CAR (franja de 70 mts adicionales).

5. AGRUPACIÓN PALO DE AGUA

La Agrupación Palo de Agua, está compuesta por la Agrupación Palo de Agua I y las eventuales Agrupaciones Palo de Agua II y Palo de Agua III.

AGRUPACIÓN PALO DE AGUA I,

Está compuesta por sectores/etapas, los cuales para un mayor entendimiento se dividen por etapas constructivas:

ETAPA 1:

Esta Etapa está compuesta por Tres burbujas, así:

AYAPEL: Etapa denominada E1 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 40 unidades de vivienda de tipología Town House, de las cuales 24 son medianeras con un área de 110,95 m² y 16 casas esquineras con un área de 134,11 m², en lotes con área promedio de 200m² aproximadamente.

BARU: Etapa denominada E2 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 38 unidades de vivienda de tipología Pareadas, con área de 176,40 m² en lotes con área promedio de 350m² aproximadamente.

CHINGAZA: Etapa denominada E3 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 32 unidades de vivienda de tipología Aislada, 25 con un área de 211,05 m² casa Tipo, 2 con un área de 223,62 casa Tipo + Estudio, en un lote aproximado de 500 m² y 5 casas Especiales de 1 piso en lotes con área promedio de 900m² aproximadamente.

Esta Etapa tiene un tanque de agua, con su equipo de bombeo y subestación eléctrica.

ETAPA 2:

Esta Etapa está compuesta por dos burbujas, así:

ESTORAQUES: Etapa denominada E6 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 36 unidades de vivienda de tipología Town House, de las cuales 24 son medianeras y tienen un área de 110,95 m² y 12 esquineras con un área de 134,11 m², en lotes con área promedio de 200m² aproximadamente.

DARIEN: Etapa denominada E7 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 66 unidades de vivienda de tipología Pareadas, con área de 176,40 m² en lotes con área promedio de 350m² aproximadamente.

ETAPA 3:

Esta Etapa está compuesta por Tres burbujas, así:

FARALLONES: Etapa denominada E8 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 86 unidades de vivienda de tipología Town House, de las cuales 50 son medianeras con un área de 110,95 m² y 36 casas esquineras con un área de 134,11 m², en lotes con área promedio de 200m² aproximadamente.

GALERAS: Etapa denominada E9 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 64 unidades de vivienda de tipología Pareadas, con área de 176,40 m² en lotes con área promedio de 350m² aproximadamente.

IGUAQUE: Etapa denominada E5 en el plano general urbanístico.

Está compuesta por 25 unidades de vivienda de tipología Aislada, 16 con un área de 211,05 m² casa Tipo, en un lote aproximado de 500 m² y 9 casas Especiales de 1 piso en lotes con área promedio de 900m² aproximadamente.

6. URBANISMO INTERNO

PORTERÍA

La portería de la agrupación Palo de Agua I contempla cuatro calzadas: dos para ingreso (uno de residentes y uno para visitantes) y dos de salida (uno para residentes y uno para visitantes). Además hay un cambio de materiales de piso para identificar claramente las funciones de los accesos.

Se permitirá el acceso de buses de colegio de más de 16 verificar pasajeros al conjunto únicamente por el circuito del anillo principal, sin que estos puedan acceder al interior de las burbujas por las vías secundarias. Se permitirá el acceso de busetas de hasta 16 puestos a las vías secundarias.

La entrada peatonal será independiente con puerta y cantonera accionada desde la portería.

Se cuenta con ciclistas al costado norte de la portería para uso de los propietarios y/o visitantes.

VÍAS VEHICULARES

El proyecto tiene un anillo principal continuo que sirve de acceso a todas las burbujas del sector oriental y a las zonas comunes principales. Esta tiene en algunos tramos un andén peatonal con acabado en adoquín de concreto y en otros tramos ciclo ruta en asfalto que comunica peatonalmente y en bicicleta con el sector occidental a través del Parque Lineal. Para ingreso a las burbujas existen vías secundarias. Estas no tendrán andenes pero sí un espacio que las separa de las viviendas.

Materiales Vías:

Los materiales que se utilizarán en las vías principalmente serán asfalto y adoquín de concreto color. Y concretos de color

VÍAS PEATONALES

Senderos de burbujas: Senderos continuos, que comunican los espacios de recreación y zonas verdes, con la estructura principal de circulación.

Conducirán a los parques vecinales de niños, lagos, las canchas y otros núcleos de recreación dentro de cada burbuja.

Senderos de parques: Dentro de los Parques Comunes (Ronda del Río, Zonas

Verdes de Aislamiento Ambiental) se diseñaron senderos en adoquín de concreto para el tránsito peatonal Sendero del Parque Lineal: Se localiza en solo un lado. Está concebido para peatones y bicicletas (Ciclo ruta Compartida)

EL PROYECTO SE CONSTITUYÓ COMO UN DESARROLLO POR ETAPAS. LAS ZONAS COMUNES Y RECREATIVAS SE ENTREGARÁN DE MANERA PROGRESIVA CONFORME AL AVANCE CONSTRUCTIVO DE CADA AGRUPACIÓN/ETAPA/SECTOR/BURBUJA Y SU ENTREGA ESTA CONDICIONADA A SU DESARROLLO Y A LA CONSTITUCIÓN Y CONDICIONES SEÑALADAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACIÓN, ETAPA/SECTOR. LAS ZONAS COMUNES DE TODO EL PROYECTO PALO DE AGUA SE DESARROLLARÁN Y ENTREGARÁN DESDE EL AÑO 2012 Y APROXIMADAMENTE HASTA EL AÑO 2019.

7. PAISAJISMO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

El lote tiene un relleno (realizado con su respectiva licencia y cumpliendo la normativa que aplica para este tipo de trabajos) que tiene entre 6 y 7 metros de altura

Nuestro asesor y diseñador del sistema hidrosanitario del proyecto es el Ingeniero Fabio Castrellón, de la firma ESCALA, quién diseñó el jarillón contra el Río Bogotá, diseñado para llegar a la cota 48 de manera que estamos considerablemente por encima del nivel máximo de inundación alcanzado en un invierno excepcionalmente crudo.

Con respecto al agua de escorrentía, el sistema planteado de lagos de amortiguación, junto con los desniveles planteados del terreno, permitirá que el agua de lluvia que cae naturalmente en el terreno corra hacia los cuerpos de agua, que , cuando alcancen su nivel máximo de almacenamiento, correrá por tuberías subterráneas hacia otros lagos o hacia la Canal Cetime, cuerpo de agua que hace parte del parque lineal que “conecta” compositivamente la variante con el Río Bogotá. Estos jarillones no podrán modificarse en su estructura ni en su topografía.

Existe contra la variante un jarillón estudiado de manera que sirva de aislamiento visual y auditivo.

8. SEGURIDAD Y CERRAMIENTOS

SISTEMAS DE SEGURIDAD

Circuito cerrado de TV: Cámaras de seguridad, con monitoreo permanente desde el cuarto de control, y cámaras de seguridad en cada una de las porterías con monitoreo permanente desde el cuarto de control

Control de Acceso vehicular: Ingreso y salida por medio de lectoras de proximidad y talanqueras, con registro permanente y personalizado de eventos (ingreso y egreso), monitoreados permanentemente desde el cuarto de control.

Detección de Intrusos a lo largo de todo el perímetro del proyecto: por medio de cables sensores a lo largo del perímetro del proyecto.

CERRAMIENTOS

Cerramiento contra el río:

Se instalará un cerramiento el cual se ubicará respetando la ronda hidráulica que existe.

Cerramiento contra Predios vecinos:

Se instalará un cerramiento para impedir el acceso de personas extrañas.

Cerramiento contra Variante Cota-Chía:

Se instalará un cerramiento en una altura de 1,90 m conformado por tubos metálicos de 2,5” de diámetro, distanciados con espacios libres de 15 cm con elementos de amarre en figuras ornamentales.

Cerramientos Individuales dentro del Proyecto:

El concepto del proyecto es el de gozar del paisaje y se caracteriza por los espacios abiertos. En tal sentido las casas no pueden tener un cerramiento diferente al previsto en el reglamento de copropiedad.

Los propietarios pueden instalar setos de especies nativas variadas definidas por los diseñadores del proyecto en los linderos laterales contra casa vecina; se prohíbe su instalación en los frentes de los lotes y en los laterales contra espacios públicos. Para realizar cerramiento en el límite del predio privado sobre la parte posterior de las viviendas, se deberán seguir los parámetros establecidos por la constructora en cuanto a especies y en una altura que a través del tiempo no podrá superar los 90 cm.

9. MI CASA EN PALO DE AGUA

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

	Town House Esquinera	Town House Medianera	Pareada	Aislada
Sistema Tradicional	X		X	X
Mampostería Estructural		X		

Sistema Tradicional

PILOTES:

Sistema Tornillos: Se inicia con una piloteadora que perfora el suelo con moldes Cilíndricos de 30 cm de espesor y de una profundidad de 13 a 16mt aproximadamente agrupadas de 2 ó 3 unidades axialmente con las columnas; a medida que se retira el molde se introduce el concreto; terminado, se continua con el refuerzo en varilla de ½” en forma de resorte, dejando unos cabezotes a ras del terreno para el amarre de las vigas y placa de cimentación que éste tiene un refuerzo en malla electrosoldada de 5.5 mm.

ESTRUCTURA:

Posee un sistema aporticado conformado por vigas, placa y columnas en primer y segundo piso y placa de cubierta; la escalera es fundida en sitio.

Mampostería Estructural:

PILOTES:

Sistema Tornillos: Se inicia con una piloteadora que perfora el suelo con moldes Cilíndricos de 30 cm de espesor y de una profundidad de 10 a 15 mt aproximadamente agrupadas de 2 ó 3 unidades axialmente con las columnas; a medida que se retira el molde se introduce el concreto; terminado, se continua con el refuerzo en varilla de ½” en forma de resorte, dejando unos cabezotes a ras del terreno para el amarre de las vigas y placa de cimentación que éste tiene un refuerzo en malla electrosoldada de 5.5 mm.

MAMPOSTERIA:

Las perforaciones internas del ladrillo de la fachada están reforzadas en sentido vertical con varillas de ¼” llamadas dovelas que están ancladas a placa y espaciadas mínimo a 2 mt entre ellas; columnetas que están junto a las columnas, marcos de puertas (lado de bisagra); y los refuerzos horizontales que están distribuidos cada 60 cm; en las ventanas y remates de fachada tanto inferior como superior vienen fundidos en concreto con refuerzo en hierro que son dinteles, alfajías y ladrillo parado respectivamente.

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:

El suministro de agua a las casas llega de la red principal (acueducto) al tanque de agua y estas por sistema de motobomba en tubería de 3” a 1” hasta el medidor; de ahí, de ¾” a ½” a los puntos de presión de agua fría y ¾” de agua caliente; los lavamanos, lavaplatos y ducha tienen los dos puntos.

La red sanitaria tiene desagües en cubierta, baños que van a la caja de inspección ubicado en el exterior de la vivienda; pasa a los colectores para llegar a la planta de tratamiento ubicada cerca al río Bogotá.

INSTALACIONES ELECTRICAS:

El suministro de energía inicia desde la línea alta ubicada en el perímetro del conjunto que va hasta la subestación eléctrica; esta conecta a un transformador

que pasa a línea de media y este hacia las pachas que pasa a baja de cada una de las casa; según el cálculo para la distribución de la energía de las áreas de la casa estas contienen la cantidad de tacos del tablero principal; luminarias en balas halógenas, tomacorrientes monopolares e interruptores sencillos y conmutables (escalera, alcoba principal y hall) según el diseño eléctrico de cada casa.

INSTALACIONES DE GAS:

Los puntos de gas son: Estufa, horno, BBQ, y chimenea dependiendo de lo solicitado que tienen registro y el punto del calentador; cumplen con las especificaciones técnicas requeridas por Gas Natural; la tubería es en galvanizado encamisada en tubería conduit de ¾" a 1"; en el exterior el recorrido de la tubería al medidor es en Polietileno.

CUBIERTA:

El soporte es en perfilera tipo C calibre 14 empotradas en vigas de concreto; el cubrimiento es en teja metálica Stilldeck calibre 24 de valles planos asegurada con pernos; el acabado arquitectónico es en teja plana de arcilla de 0.2 x 0.3 m versalles asegurada con malla electrosoldada. Los remates de la cubierta son Flanche en la parte superior, Ángulos laterales y Cajón en Drywall (lámina superboard) que cubre la canal metálica que recibe las aguas lluvias.

CHIMENEA:

Contiene tableta refractaria Inter y ductos metálicos en lámina galvanizada calibre 24 de 10" de diámetro y dintel fundido no aplican para todas las viviendas; piloto de seguridad, flauta tipo ventana, encendido eléctrico; cama en piedra y acabado exterior en mármol.

Nota: En Ayapel las casas que tienen este sistema completo son las solicitadas por Matrices (modificaciones), las que no, se deja el nicho en mampostería; en barú, el sistema cambia cuando es solicitado con leña; y Chingaza todas las casas tienen el sistema. En estoraques, darien, farallones, y demás burbujas

TUBERIA PARA AUTOMATIZACIÓN:

Las casas que tienen la ducteria para este sistema son las solicitadas por los propietarios mediante la Matriz de acabados. Se aclara que el constructor no

entrega ningún elemento adicional a la ductería. Verificar porque ya no se esta entregando la ducteria

10. TIPOS DE CASAS

Existen ocho (8) tipos de casas descritas a continuación:

1. **CASA AISLADA AMPLIADA 315 M2:** Esta casa se entrega con la zona de parqueaderos, deposito exterior, chimenea tradicional, la casa consta de dos (2) pisos así:

Primer piso: baño social, cocina, cuarto de lavandería, comedor, sala, hall de circulación, terraza, tres (3) alcobas con sus respectivos baños, y alcoba de servicio con baño.

Segundo piso: Cuenta con una (1) alcoba con su baño, vestier y terraza, zona de televisión o estudio.

CASA AISLADA 1 PISO + Alcoba			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total
	261,14	54,74	315,88

2. **CASA AISLADA AMPLIADA 297 M2:** Esta casa se entrega con la zona de parqueaderos, deposito exterior, chimenea tradicional, la casa consta de dos (2) pisos así:

Primer piso: baño social, cocina, cuarto de lavandería, comedor, sala, hall de circulación, terraza, tres (3) alcobas con sus respectivos baños y alcoba de servicio con baño.

Segundo piso: cuenta con terraza, zona de televisión o estudio.

CASA AISLADA 1 PISO + Estudio			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total
	261,14	36,28	297,42

3. **CASA UN PISO 261 M2:** Esta casa se entrega con la zona de parqueaderos, deposito exterior, chimenea tradicional, la casa consta de un (1) piso así:
Primer piso: baño social, cocina, cuarto de lavandería, comedor, sala, hall

de circulación, terraza, tres (3) alcobas con sus respectivos baños y alcoba de servicio con baño.

4.

CASA AISLADA 1 PISO			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total
	261,14	NO	261,14

5. **CASA AISLADA ESTUDIO 223 M2:** Esta casa se entrega con la zona de parqueaderos, depósito exterior, chimenea tradicional, la casa consta de dos (2) pisos así:

Primer piso: baño social, sala y comedor, estudio, cocina, cuarto de lavandería, alcoba de servicio con baño, terraza.

Segundo piso: zona de televisión, tres (3) alcobas con sus respectivos baños, dos (2) balcones, 1 en la alcoba 1 y otro en la alcoba principal.

CASA AISLADA CON ESTUDIO			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total
	128,12	95,50	223,62

6. **CASA AISLADA TIPICA 211M2 :** Esta casa se entrega con la zona de parqueaderos, depósito exterior, chimenea tradicional, la casa consta de dos (2) pisos así:

Primer piso: baño social, sala y comedor, cocina, cuarto de lavandería, alcoba de servicio con baño y terraza.

Segundo piso: zona de televisión, tres (3) alcobas con sus respectivos baños, dos (2) balcones, uno en la alcoba 1 y otro en la alcoba principal.

CASA AISLADA			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total

	115,55	95,50	211,05
--	--------	-------	--------

7. **CASA PAREADA TIPICA 176 M2:** esta casa se entrega con zona de parqueaderos y (2) dos depósitos, uno interior debajo de la escalera y otro exterior, chimenea tradicional, la casa consta de dos pisos así:

Primer piso: sala, comedor, cocina, estudio, zona de lavandería cuarto de servicio con su baño, baño social y terraza.

Segundo piso. La alcoba principal con su respectivo baño y vestier, (2) dos alcobas, un (1) baño y zona de televisión.

CASA PAREADA			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total
	90,79	85,61	176,40

8. **CASA TOWN HOUSE MEDIANERA:** Esta casa se entrega con zona de parqueaderos y deposito interior debajo de la escalera, la casa consta de dos (2) pisos así:

Primer Piso: sala, comedor, cocina, baño social, zona de lavandería y terraza.

Segundo Piso: La habitación principal con su baño privado y terraza, dos (2) habitaciones, un (1) baño para las habitaciones y hall de estudio.

CASA TOWN HOUSE MEDIANERA			
Área Construida			
m2	1er Piso	2do piso	Total
	51,75	59,2	110,95

9. **CASA TOWN HOUSE ESQUINERA:** Esta casa se entrega con zona de parqueaderos, la casa consta de dos (2) pisos así:

Primer Piso: sala, comedor, cocina, baño social, baño de servicio, zona de lavandería y terraza.

Segundo Piso: La habitación principal con su baño y terraza, dos (2) habitaciones con un (1) baño y hall de estudio

CASA TOWN HOUSE ESQUINERA			
Área Construida			

m2	1er Piso	2do piso	Total
	60,27	73,84	134,11

11. NOTA ACLARATORIA

Los consejos presentados anteriormente constituyen una sugerencia para el correcto funcionamiento y mantenimiento de su vivienda.

12. DATOS DE EMERGENCIA

Las empresas que le darán los servicios básicos en su nueva casa son las siguientes:

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA EAAB

- > Línea de atención al cliente **116 CODENSA**
- > Línea de atención al cliente **115**

GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A.

- > Línea de emergencias **164** | Línea de atención al cliente **444 6666**

LINEA UNICA DE EMERGENCIAS 123