

MANUAL DEL USUARIO

Condominio Reserva de San Rafael



*Reserva de
San Rafael*

Estimado propietario,

**¡Bienvenido a Condominio Reserva de San Rafael y gracias por confiar
en Constructora e Inversiones DARHOGAR S.A.S.!**

Es un orgullo para nosotros haber hecho parte de este momento tan importante en su vida. En **DARHOGAR**, llevamos trabajando con compromiso, calidad y responsabilidad para construir espacios que no solo representan un patrimonio, sino que también se convierten en hogares llenos de bienestar y futuro.

Este **Manual del Usuario** ha sido diseñado para brindarle información clara, práctica y detallada sobre su vivienda. En él encontrará:

- Las especificaciones técnicas del proyecto y su unidad residencial.
- Las recomendaciones de uso, limpieza y mantenimiento de los diferentes espacios y sistemas.
- Los lineamientos esenciales para garantizar la conservación, funcionalidad y seguridad de su vivienda.
- Los datos de contacto necesarios en caso de cualquier situación de emergencia.

Nuestra filosofía de construcción sostenible y eficiente se refleja en cada detalle del proyecto.

Por eso, lo invitamos a leer este manual con atención y a consultarlo siempre que lo necesite. Será su mejor aliado para cuidar y disfrutar su nuevo hogar.

Gracias por permitirnos acompañarlo en este nuevo capítulo.

Bienvenido a la Familia **DARHOGAR**
Bienvenido a CASA

CAPÍTULO 1

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

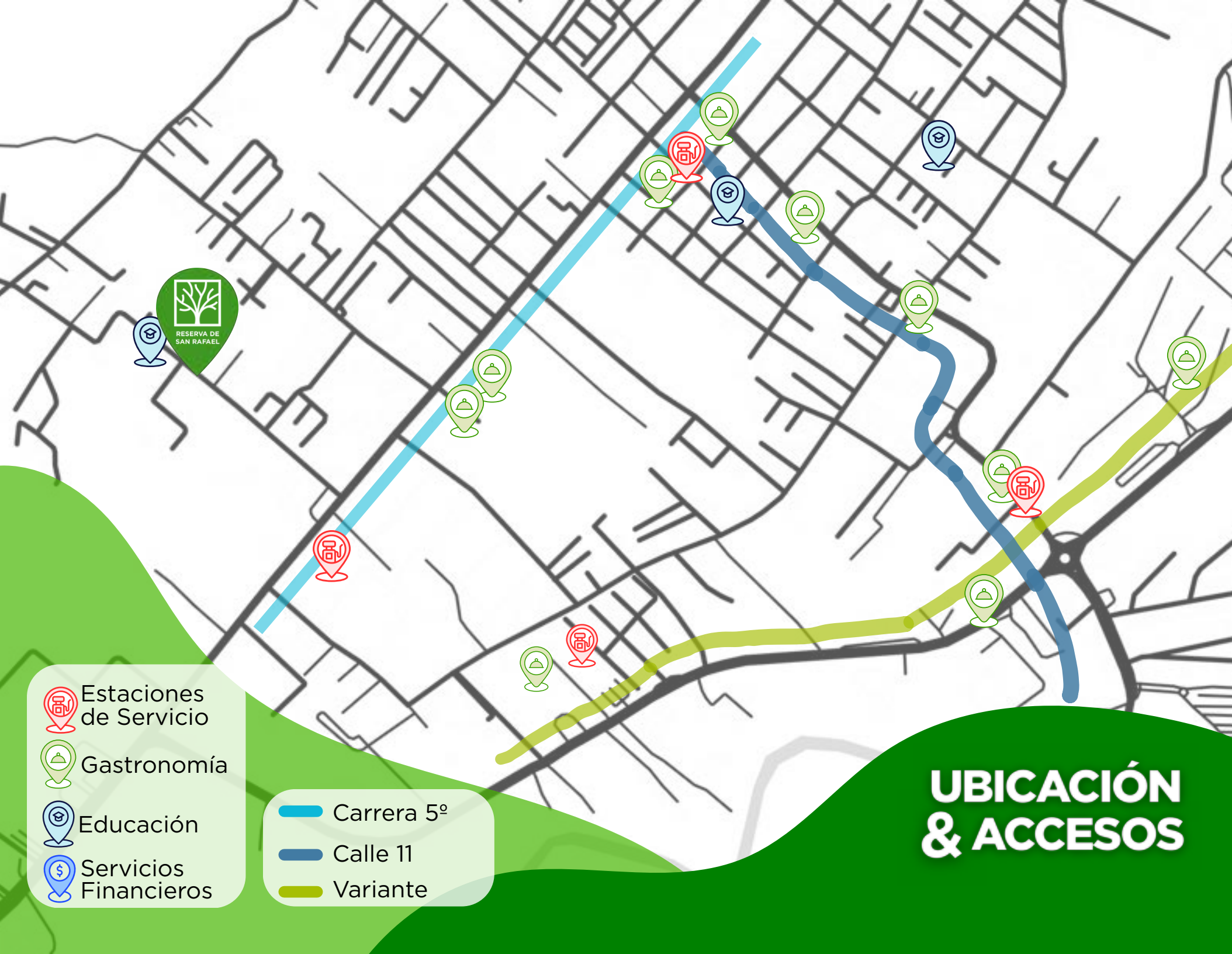


*Reserva de
San Rafael*

Localización del proyecto

El **Condominio Reserva de San Rafael** está ubicado en el **municipio de Cota**, Cundinamarca, una zona de creciente desarrollo urbano y alta valorización. Su localización estratégica ofrece **un entorno tranquilo, rodeado de naturaleza y con fácil acceso** a las principales vías de comunicación de la Sabana de Bogotá.





Estaciones
de Servicio



Gastronomía



Educación



Servicios
Financieros



Carrera 5°



Calle 11



Variante

**UBICACIÓN
& ACCESOS**

Vías de acceso

El condominio cuenta con **vías pavimentadas y acceso directo desde las principales arterias viales del sector.** Estas rutas permiten una conexión fluida hacia Bogotá, municipios aledaños y centros de servicios, comerciales y educativos. **Las vías de acceso fueron diseñadas y ejecutadas cumpliendo con las normas urbanísticas** vigentes y los requerimientos técnicos establecidos por las autoridades locales y nacionales.



Composición General de la Vivienda

Cada unidad de vivienda fue diseñada con criterios de funcionalidad, estética y eficiencia. Las casas están **distribuidas en dos niveles y cuentan con:**



Sala



Comedor



Cocina integral
con red de gas



Baño social y
privados



Hab. principal
con baño suite



Hab. auxiliares
con closet



Estudio



Zona de
lavandería



Espacios para
instalación de
paneles solares



Zona verde

Los acabados fueron seleccionados con estándares de calidad y durabilidad, buscando **brindar confort a largo plazo y facilitar el mantenimiento** por parte de los propietarios.

Zonas Sociales

El condominio cuenta con espacios comunes **diseñados para el bienestar colectivo, el esparcimiento y la integración de la comunidad.** Entre ellos se encuentran:



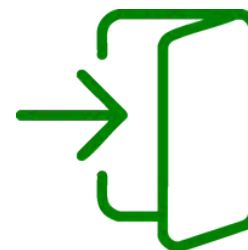
Vías internas
vehiculares y
peatonales



Áreas verdes
y zonas de
circulación



Sistema de
cerramiento
perimetral



Acceso peatonal
y vehicular
autónomo

Todos estos espacios son parte esencial del desarrollo urbano del proyecto y **requieren de un uso responsable y mantenimiento periódico** para garantizar su funcionalidad y conservación.

CAPÍTULO 2

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA VIVIENDA



*Reserva de
San Rafael*

Sistema estructural y cimentación

La estructura de cada vivienda **fue diseñada cumpliendo con los parámetros establecidos por la Ley 400 de 1997** y la Norma Sismo Resistente NSR-10, garantizando la estabilidad y seguridad del inmueble ante eventos sísmicos. La cimentación y elementos estructurales **están calculados para soportar las cargas previstas y cumplir con la normativa técnica vigente.**

Está **terminantemente prohibido realizar intervenciones o modificaciones estructurales (como cortes, vanos o perforaciones) sobre muros, columnas, placas, vigas u otros elementos portantes.** Cualquier alteración puede comprometer la estabilidad estructural de su vivienda y anula cualquier tipo de soporte técnico por parte de la constructora.



Fachadas y acabados exteriores

Fachadas exteriores en **mampostería y pañete impermeabilizado** pintado de vinilo hidrófugo malva. Elementos de **fachada en eterboard**.

Concreto Estampado texturizado color negro.

Elementos arquitectónicos en aluminio color negro; vidrio incoloro de seguridad.

Muros interiores

Muros en **mampostería tradicional recubiertos con pañete y pintura vinílica** blanca, pensados para una alta durabilidad y fácil mantenimiento.

Cubierta y cielo rasos

La cubierta de la vivienda **se encuentra construida con pendientes según diseño en teja termoacústica** rojo colonial, instalada sobre estructura metálica portante.

Dejado de la teja **están instaladas canales que recogen las aguas**, su limpieza y mantenimiento es indispensable para evitar el rebose del agua.

Los cielorrasos **en Drywall son de fácil acceso y limpieza**. Se debe evitar la acumulación de humedad para conservar su integridad.

Instalaciones Hidrosanitarias

Redes en PVC de presión y sanitaria para **agua potable, aguas residuales y aguas lluvias**.

Tuberías **correctamente distribuidas** según diseño aprobado.

RECOMENDACIÓN

Antes de hacer perforaciones o reformas, **consulte los planos hidrosanitarios para evitar dañar las instalaciones internas.**

Instalaciones Eléctricas, de Comunicación y TV

Acometidas eléctricas
**realizadas en tubería
Conduit PVC.**

**Tablero general con
breakers identificados,**
ubicado en zona de ropas.

**Tablero auxiliar para el
sistema fotovoltaico** o
con paneles solares.

**Medidor definitivo instalado
por ENEL-CODENSA** y ubicado
en la subestación del proyecto.

**Canalizaciones listas para
servicios** de telefonía, internet
y televisión por cable.

Gasodomésticos e Instalaciones de Gas Natural

Red exterior **instalada con tubería, certificada por Vanti S.A. E.S.P.**

Conexiones para **estufa de cinco puestos, horno mixto y calentador** de agua a gas.

Ventilaciones permanentes **mediante rejillas obligatorias** (no deben ser tapadas).

Cada vivienda **cuenta con medidor de gas individual.**

IMPORTANTE

El mantenimiento de gasodomésticos **debe realizarse anualmente por personal calificado.**

CAPÍTULO 3

SISTEMAS ECOSOSTENIBLES



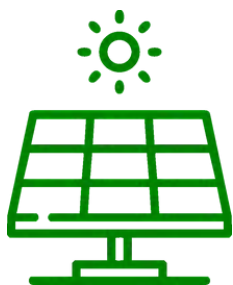
*Reserva de
San Rafael*

Vivir en **Reserva de San Rafael** implica habitar un entorno que ha sido **diseñado bajo principios de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente**. Como propietario, su rol es fundamental para mantener este equilibrio. Por ello, **lo invitamos a adoptar hábitos responsables como el uso consciente de la energía, a pesar de contar con paneles solares; el ahorro de agua; y la correcta separación de residuos**. Cada vivienda cuenta con una compostera entregada al momento de la entrega, que permite reducir la generación de basura y transformar los residuos orgánicos en abono útil para los jardines.

Recuerde que este proyecto **fue concebido como parte de un ecosistema vivo que ya era hogar de fauna y flora local**. Cuidar este entorno es respetar la vida que lo rodea y garantizar un aire limpio y saludable, como el que caracteriza a nuestro municipio. **Este compromiso colectivo es clave para asegurar una mejor calidad de vida para usted, su familia y toda la comunidad.**

Sistema Fotovoltaico (Energía Solar)

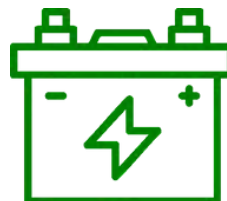
Cada unidad de vivienda **cuenta con un sistema de generación de energía solar** compuesto por:



Paneles solares ubicados en la cubierta del tercer nivel.



Inversor fotovoltaico.



Batería de almacenamiento con capacidad de hasta 3000W/mes.



Sistema de transferencia automática con conexión a la red eléctrica de ENEL-CODENSA.

Mantenimiento

Para **mantener en óptimo** estado los paneles:



Limpiar los paneles
**con agua y jabón
suave** utilizando
plumero o esponja.



**NO usar detergentes
abrasivos** ni esponjas
ásperas.



Realizar aseo al cuarto de
baterías **semanalmente,**
**retirando polvo y
telarañas.**



**NO almacenar otros
equipos electrónicos**
en esta zona.



Se recomienda
**mantenimiento
periódico**

Sistema de Recolección de Aguas Lluvias

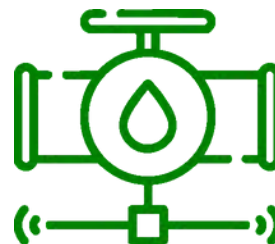
El proyecto **cuenta con un sistema para el aprovechamiento de aguas lluvias**, el cual abastece puntos específicos de la vivienda:



Tanque de almacenamiento de 850 litros, ubicado en la zona verde trasera.



Sistema de bombeo con presión de 50 psi.



Puntos de suministro conectados a sanitarios y jardineras de la primera planta.



Captación a través de canaletas y bajantes desde marquesinas y terrazas.

Mantenimiento

Luego de la entrega, **el mantenimiento del sistema es responsabilidad directa del usuario**. Se recomienda:



Limpieza mensual
de canaletas y
sifones.



Uso de **productos tradicionales no abrasivos** (jabón en polvo, agua).



Uso de **pastillas purificadoras a base de cloro** en los tanques sanitarios.



Bombeo **mensual de la recámara** para retirar sedimentos y residuos orgánicos.

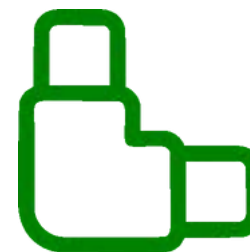
Sistema de Reserva de Agua Potable



Tanque de almacenamiento de 1800 litros, operado por una bomba.



Instalación ubicada en la zona verde trasera



Red de tuberías en PVC presión para abastecimiento continuo.

El **sistema garantiza autonomía en el suministro de agua potable** en caso de interrupciones del servicio público.

CAPÍTULO 4

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO GENERAL



*Reserva de
San Rafael*

Para garantizar el **buen funcionamiento, la durabilidad y la estética de su vivienda**, es fundamental seguir una rutina de mantenimiento preventivo. A continuación, se presentan **las principales recomendaciones por zonas o elementos constructivos**:

Cubierta y Filtraciones



El **mantenimiento debe ser realizado anualmente** por personal calificado.



Se debe **realizar limpieza periódica** con agua para remover polvo, hojas o residuos.



Se recomienda **limpiar la canaleta de aguas lluvias cada tres (3) meses** o mensualmente en temporada de lluvias, para evitar obstrucciones y filtraciones.



Evitar productos agresivos o el uso de chorros a presión que puedan dañar las tejas o los paneles solares instalados sobre la cubierta.

Muros, Placas y Tratamiento de Fisuras



La aparición de microfisuras en el pañete o pintura **es normal por asentamientos y cambios de temperatura**. No comprometen la estructura.



Para evitar problemas de humedad, **se recomienda revisión, sellado y repintado** cada 1 año con productos como pintura tipo Koraza.



La pintura interior y exterior **debe renovarse cada 1 a 3** años, según desgaste.

PROHIBIDO demoler o perforar elementos estructurales como columnas, muros portantes, placas o vigas. **Cualquier intervención debe estar sustentada en planos** técnicos y por ende la garantía quedará anulada

Humedad y Ventilación

La humedad dentro del hogar **puede ser generada por las actividades cotidianas** (duchas, cocina, lavado). Para evitar condensación o moho:



Ventilar los espacios diariamente abriendo ventanas durante 10 a 15 minutos, especialmente baños y cocina.



Utilizar **extractores o rejillas de ventilación**, que deben mantenerse destapadas y limpias.

Instalaciones Hidrosanitarias



No modificar las redes de agua, ya que están diseñadas para un caudal específico.



Realizar limpieza de filtros de mezcladores cada seis meses para evitar obstrucciones por arena o sedimentos.



No arrojar residuos sólidos, aceites, papel, cabello, comida o productos de higiene a las redes sanitarias.

En caso de viajes o ausencias prolongadas, **se recomienda cerrar la válvula general del agua**.

Sifones y Desagües



Mantener **uso regular en lavamanos, lavaplatos y duchas** para evitar que los sifones pierdan su sello de agua.



Se recomienda **mantenimiento periódico y limpieza** manual si se presentan malos olores o lentitud en el drenaje



Verificar que **no haya acumulación de tierra o residuos sólidos**.



NO arroje por lavamanos, lavaplatos, sifones, lavadero, desechos (aceites, toallas sanitarias, papel higiénico, pelos, comida, traperos, etc.), pues pueden generar taponamientos y/o devoluciones de aguas negras. La constructora No se hace responsable por daños generados por el uso incorrecto de estas redes.

Elementos generales



Usar **productos de limpieza suaves** (jabón neutro, agua tibia).



Evitar químicos agresivos como amoníaco, ácidos, cloro puro o detergentes abrasivos que deterioren superficies.



Limpiar los marcos de ventanas y divisiones de baño con paños suaves y sin exceso de humedad.



NO usar agua directamente sobre cielo rasos de drywall, techos acústicos o superficies sensibles a la humedad.

CAPÍTULO 5

MANTENIMIENTO POR ELEMENTOS Y RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS



*Reserva de
San Rafael*

El mantenimiento adecuado de cada componente **garantiza una mayor durabilidad, seguridad y funcionalidad de su hogar.** A continuación, se presentan **recomendaciones detalladas por tipo de elemento:**

Pisos SPC (Vinílicos de Alta Resistencia)



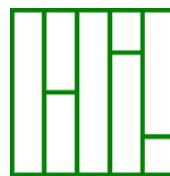
Barrer con escoba de cerdas suaves o aspiradora con cepillo.



Limpiar con paño húmedo y secar de inmediato. No lavar con exceso de agua



No aplicar cera ni productos abrasivos. Evitar amoníaco y pulimentos.



Proteger el piso durante mudanzas o remodelaciones con mantas o alfombras suaves.

Pisos en Porcelanato y Cerámica

Los pisos en porcelanato y cerámica son reconocidos por su durabilidad, resistencia y fácil mantenimiento. **Para conservar su apariencia original y prolongar su vida útil**, se recomienda seguir las siguientes pautas:

Limpieza Diaria



Barrer o aspirar el piso regularmente para eliminar polvo, arena o partículas que puedan rayar la superficie.



Utilizar un trapo húmedo o mopa con agua limpia y un detergente neutro. Evite productos con ácido, cloro o amoníaco, ya que pueden dañar el acabado.

Limpieza Profunda



Para una limpieza más profunda, utilice productos especializados para porcelanato o cerámica, siguiendo las instrucciones del fabricante.

Recomendaciones generales



Evite el uso de ceras o abrillantadores no diseñados específicamente para estos materiales, ya que pueden dejar residuos o disminuir el brillo natural.



Coloque tapetes o alfombrillas en las entradas para reducir el ingreso de polvo y piedras.



Utilice protectores en las patas de los muebles para evitar rayones al moverlos.



En caso de derrames, límpielos de inmediato para evitar manchas permanentes, especialmente si son líquidos colorantes como café, vino o jugos.

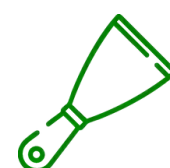
Mantenimiento preventivo



Revise periódicamente las juntas y rellénelas si presentan desgaste o separación.



No utilice objetos punzantes ni herramientas metálicas para raspar suciedad adherida.



En caso de chicle o cera seca, retirar cuidadosamente con espátula plástica.

Mesones (Cocina y Baños)



Limpiar con **solución de agua.**



NO usar productos abrasivos
ni colocar objetos calientes
directamente sobre la
superficie.



Garantía de fábrica limitada a defectos de
instalación. No cubre
golpes o mal uso.



Comprender que estos
mesones **provienen de**
materiales naturales.

Grifería



Limpiar con paño **suave** y jabón neutro.



Evitar productos con alcohol, ácidos o partículas abrasivas.



El propietario **deberá reemplazar empaques** cuando presenten deterioro.



Verificar periódicamente el funcionamiento de válvulas de corte.

Carpintería y Maderas



Limpiar con trapo suave,
seco o ligeramente
humedecido.



Seguir la dirección de la veta
para evitar marcas.



NO usar productos
agresivos ni mojar
excesivamente la
superficie.



Respetar la capacidad de
carga de cada mueble
según su función.

Cerraduras y Chapas Inteligentes



NO usar aceites o
lubricantes líquidos.



NO introducir
llaves erróneas.



En cerraduras inteligentes,
evitar el uso de fuerza
excesiva o líquidos.

Divisiones de Baño



Limpiar empaques plásticos con
elementos adecuados para tal fin y
carriles con paños secos.



Aplicar limpiavidrios
especializados en
estas divisiones.

Pintura Interior y Fachadas



Fachadas: Limpiar 2 veces al año con agua y jabón neutro. Repintar anualmente si es necesario.



Interior: Limpieza suave con agua tibia y jabón neutro, sin frotar con elementos duros.



Evitar el uso de químicos fuertes que puedan decolorar las paredes.

Ventanería



Marcos: Limpiar con agua jabonosa y paño suave.



Vidrios: Usar limpiavidrios tipo spray y retirarlo rápidamente con limpiadores de caucho.

Canales de Aguas Lluvias



Retirar hojas y residuos que puedan obstruir el paso del agua.



Lavar con manguera o hidro lavadora suave.



Reparar fisuras con tapagoterías aplicadas con pistola calafatera o espátula.

Zonas Verdes y Prado



El mantenimiento de la zona verde, cerca viva y la poda del pasto **es responsabilidad del propietario.**



Se recomienda corte mensualmente o cada vez que se requiera y riego periódicos, y no usar herbicidas agresivos.

CAPÍTULO 6

TABLA DE FRECUENCIAS DE MANTENIMIENTO



*Reserva de
San Rafael*

La siguiente tabla **contiene una guía orientativa sobre la frecuencia recomendada para realizar inspecciones, mantenimientos, limpiezas o reposiciones en los principales componentes de su vivienda.** El cumplimiento de este cronograma ayudará a preservar su funcionalidad, seguridad y valor en el tiempo.

ELEMENTO O ZONA	MANTENIMIENTO	FRECUENCIA
Instalaciones Sanitarias	Revisión general	Cada 6 meses
Estado del sello del lavamanos	Inspección	Cada 6 meses
Griferías	Revisión y limpieza	Cada 6 meses
Desagües (lavamanos, lavaplatos, duchas, etc.)	Limpieza preventiva	Cada 6 meses
Accesibilidad de registros	Verificación	Anual
Fijación de griferías	Revisión de puntos de apoyo	Anual
Tanques de Agua (potable y lluvias)	Limpieza y desinfección	Cada 6 meses
Impermeabilización de tanques	Inspección	Cada 6 meses
Canales y Bajantes de Aguas Lluvias	Limpieza general	Cada 3 meses

ELEMENTO O ZONA	MANTENIMIENTO	FRECUENCIA
Sifones (lavamanos, lavaplatos, duchas)	Reposición de agua y limpieza	Cada 6 meses
Rejillas de Ventilación	Limpieza	Cada 6 meses
Cubierta y Tejas	Inspección y limpieza	Anual
Silicona de Ventanería	Revisión y reposición	Anual
Emboquillado de cerámica	Revisión y retoque	Anual
Muros Exteriores	Pintura general	Cada 3 años
Muros Interiores	Pintura general	Cada 2 años
Bisagras y herrajes	Lubricación	Anual
Paneles Solares	Limpieza superficial	Cada 3 meses
Cuarto de baterías solares	Limpieza de polvo y telarañas	Semanal
Gasodomésticos (estufa, horno, calentador)	Mantenimiento técnico	Anual
Cerradura electrónica	Verificación de funcionamiento y batería	Cada 6 meses
Zonas verdes y prado	Corte y mantenimiento	Según necesidad (mín. mensual)

CAPÍTULO 7

CONTACTOS DE EMERGENCIA



*Reserva de
San Rafael*

En caso de **una situación de emergencia**, es importante contar con los **datos de contacto de las entidades y autoridades locales** que puedan brindar asistencia inmediata.

DEFENSA CIVIL



314 4813044

BOMBEROS



322 9100092

POLICIA NACIONAL



322 3486118

ALCALDÍA DE COTA



601 316 1800

SEGURIDAD PRIVADA



312 5169472

Soporte técnico de la constructora

Para inquietudes relacionadas con aspectos técnicos de la vivienda, postventa o aclaraciones generales, **puede contactarse con nuestro departamento de calidad a través de los siguientes canales oficiales:**



<https://constructoradarhogar.com/postventa>



dir.calidad@constructoradarhogar.com



316 523 3758