

MANUAL DEL USUARIO

Condominio La Esperanza





Estimado propietario,

**¡Bienvenido a Condominio La Esperanza 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



Localización del Proyecto

El **Condominio La Esperanza** 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.



UBICACIÓN & ACCESOS



Carrera 5º

Calle 11

Variante



Estaciones
de Servicio



Gastronomía

Vías de Acceso

El condominio cuenta con **vías pavimentadas y acceso directo desde las principales arterias viales del sector.** Estas rutas permiten conexiones 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 tres niveles y cuentan con:**



Sala
Comedor



Chimenea
con bioetanol



Cocina integral
con isla



Zona de ropas y
lavandería



Baño social



Hab. Principal con
walking closet



Hab. Auxiliares con
closet y baño priv.



Área
multipropósito



Terraza



Paneles
solares



Zona verde
priv. - BBQ



Tanques de agua
lluvia potable

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 Comunes

El condominio cuenta con espacios sociales, **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



Espacios de
recreación pasiva



Sistema de
cerramiento perimetral



Acceso peatonal y
vehicular controlado



Portería

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



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 atención técnica o de garantías por parte de la constructora.

Fachadas y Acabados Exteriores

Fachada **flotante frontal en Eterboard**, pintada en vinilo exterior azul.

Elementos **decorativos en concreto estampado** color gris

Ventanería **en aluminio anodizado negro**.

Fachadas laterales **en mampostería pañetada e impermeabilizada**, pintadas en blanco.

Barandas en **tubo metálico negro con vidrio templado** 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 del tercer nivel **está conformada por teja termoacústica blanca** con aislante térmico y sonoro, sobre estructura metálica.

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** - 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.**

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

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

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

IMPORTANTE

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

CAPÍTULO 3

SISTEMAS ECOSOSTENIBLES

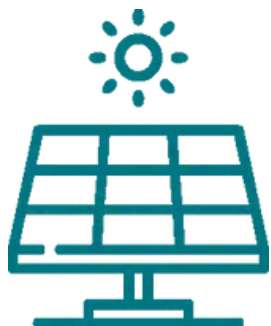


Vivir en **Condominio La Esperanza** implica habitar un entorno que ha sido diseñado bajo principios de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente. Como propietario, su rol es fundamental para mantener este equilibrio. Por ello, **lo invitamos a adoptar hábitos responsables como el uso consciente 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.



Realizar mantenimiento al sistema **cada 6 meses.**

Sistema de Recolección de Aguas Lluvias

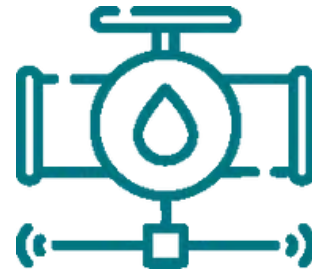
El proyecto **cuenta con un sistema para el aprovechamiento de aguas lluvias**, el cual abastece puntos específicos de la vivienda:



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 o de su impermeabilización, 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.



Evite desechar el agua con frecuencia. Para garantizar sostenibilidad, **se recomienda cambiar el agua solo cada 3 a 6 meses**, enfocando los esfuerzos en mantenerla limpia mediante el uso de cloro u otros sistemas de filtración.

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, no exime lo que ocasione los racionamientos de agua.

CAPÍTULO 4

RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO GENERAL



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 perdera la garantía establecida

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.



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



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



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.



Sellar con siliconas o impermeabilizantes juntas de ventanas y de divisiones de baños cada vez que lo requiera o al menos cada 6 meses



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

CAPÍTULO 5

MANTENIMIENTO POR ELEMENTO Y RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS



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



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.



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



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.



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



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

Mesones (Cocina y Baños)



Limpiar con **solución de agua.**



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



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



Comprender que estos mesones provienen de materiales naturales por esto su acabado final no es uniforme.

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, esto
previene el daño de rieles y cajones.

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



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



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.

Ventanería



Marcos: limpiar con agua jabonosa y paño suave.



Aplicar silicona donde sea necesario para prevenir el ingreso de agua



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 hidrolavadora suave.



Reparar fisuras con tapagoteras aplicadas con pistola calafatera o espátula.

Zonas Verdes y Prado



El mantenimiento de la zona verde y cerca viva, son responsabilidad del propietario, ayuda a prevenir el ingreso a rodeadores, la cerca viva debe estar por debajo de la cerca eléctrica para evitar que se desactive.



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

CAPÍTULO 6

TABLA DE FRECUENCIAS DE MANTENIMIENTO



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
Bajantes en temporada de lluvias	Limpieza intensiva	Mensual

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 e 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



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