

# MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO



# MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO



## INTRODUCCIÓN

El presente manual ha sido elaborado con el propósito de informar al usuario de las áreas de comercio, oficinas y parqueaderos privados de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL de las características del proyecto, especificaciones entregadas, de las normas, procedimientos y políticas que deben seguirse durante la ejecución de las obras de adecuación de los locales y oficinas que conforman el centro empresarial, y en general para el correcto funcionamiento del mismo.

Su contenido ha sido elaborado por la Gerencia del Proyecto buscando que los trabajos de adecuación que se efectúen en los locales y oficinas se realicen en forma ágil, ordenada y segura, garantizando la armonía, calidad del diseño y correcto funcionamiento de los establecimientos abiertos al público, oficinas, y las zonas comunes del centro empresarial.

De acuerdo con lo anterior, se deben atender estas recomendaciones con el fin de evitar inconvenientes entre los copropietarios en el momento de adelantar las correspondientes adecuaciones.

Se precisa que las disposiciones contenidas en el presente manual son de carácter obligatorio y susceptibles de ser actualizadas en cualquier momento por el Consejo de Administración del centro empresarial; en tal evento, la Administración remitirá a cada copropietario y/o arrendatario y/o tenedor la página respectiva para ser reemplazada en el manual de acuerdo con la numeración de las mismas.

# CONTENIDO



## INTRODUCCIÓN

1. ASPECTOS GENERALES DE TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL
  - A. Descripción general
  - B. Gerencia del Proyecto
  - C. Consultores participantes
  - D. Especificaciones generales
2. BIENES PRIVADOS Y COMUNES DE TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL
3. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS INMUEBLES A ENTREGAR
4. PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACION DE OBRAS DE ADECUACION INTERNA DE INMUEBLES
  - A. Restricciones y precauciones con la estructura
  - B. Pisos
  - C. Muros
  - D. Techos
  - E. Instalaciones eléctricas y telefónicas
  - F. Instalaciones hidráulicas y sanitarias
  - G. Instalaciones de gas
  - H. Red contra incendio
  - I. Ventilación mecánica
  - J. Identificación de tuberías de redes de instalaciones
  - K. Servicios para las obras de adecuación
  - 4.1 APROBACIÓN DEL PROYECTO
  - 4.2 INSCRIPCIÓN RESPONSABLE DE OBRA Y TRABAJADORES FIJOS
  - 4.3 NORMAS, RECOMENDACIONES Y OBLIGACIONES GENERALES
  - 4.4 TRABAJADORES
  - 4.5 HORARIOS DE TRABAJO
  - 4.6 MATERIALES Y HERRAMIENTAS
  - 4.7 ASEO DE OBRA Y RETIRO DE ESCOMBROS
5. MANUAL DE VITRINISMO
  - A. Introducción
  - B. Aspectos generales para todos los locales del centro empresarial
  - C. Fachadas de los locales

## 1. ASPECTOS GENERALES DE TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL

### A. DESCRIPCION GENERAL

TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL está ubicado en la ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63. Se levanta sobre un lote de terreno con un área de 3.743 m<sup>2</sup>; cuenta con un área construida de 32.035 m<sup>2</sup>, 10 locales comerciales exteriores en el primer piso, 128 oficinas ubicadas desde el segundo y hasta el piso décimo, y 447 parqueaderos distribuidos en semisótano y tres sótanos (todos los anteriores datos son aproximados).

### B. GERENCIA DEL PROYECTO

La Gerencia del Proyecto es realizada por la sociedad AMARILO S.A., compañía de gran presencia en el mercado inmobiliario colombiano, especializada en las áreas de estructuración, construcción, gerencia y venta de proyectos, y que en el sector comercial y empresarial ha desarrollado proyectos tan importantes como:

- Plaza de Comidas del Centro Comercial Unicentro Norte: estructuración, gerencia y arriendo.
- Centro Comercial Unicentro de Occidente: gerencia y construcción.
- Centro Comercial Palatino: gerencia.
- Centro Empresarial y de Negocios Torre Central: gerencia, promoción y ventas.
- Ampliación Complejo Comercial Centro Chía: estructuración, gerencia, promoción y ventas.
- Hayuelos Centro Comercial y Empresarial: estructuración, gerencia, promoción, construcción

y ventas.

- Altavista Centro Comercial: estructuración, gerencia, promoción y ventas.

Se adelantan en la actualidad los proyectos:

- Edificio 90 Oficinas: gerencia, promoción, construcción y ventas.
- Puerta Grande San José Centro Comercial: estructuración, gerencia, construcción y administración de ventas.

### C. CONSULTORES PARTICIPANTES

ESTRUCTURACIÓN, GERENCIA,  
PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y VENTAS:  
Amarilo S.A.

DISEÑO ARQUITECTONICO  
KB Arquitectos Ltda.  
Gustavo Perry Arquitectos Asociados Ltda.

INTERVENTORIA  
Gutiérrez Díaz y Cía. S. en C.

DISEÑO DE SEGURIDAD Y CONTROL  
AGR Ingenieros Arquitectos Consultores

DISEÑO ELECTRICO  
Scheel Mayenberger y Cía. Ltda.

DISEÑO ESTRUCTURAL  
P.C.A. Projectistas Civiles Asociados

DISEÑO HIDROSANITARIO  
S2R Ingenieros S.A.

DISEÑO ILUMINACIÓN  
Michel Guevara

DISEÑO PAISAJISTICO Y AMBIENTAL  
Grupo Verde Ltda.

DISEÑO VENTILACION  
Álvaro Tapias y Cía Ltda.



**ESTUDIO DE SUELOS**

Áreas Ltda. Ingenieros Consultores

**INTERVENCIÓN BIOCLIMÁTICA**

Jorge Ramírez

**VEEDURÍA**

Luis Fernando de Guzmán Mora

**D. ESPECIFICACIONES GENERALES**

El sistema estructural del edificio está compuesto por una cimentación profunda sobre pilotes de concreto y superestructura en losas y columnas de concreto reforzado, acorde con el diseño estructural. La fachada se construye en aluminio, vidrio y concreto ocre a la vista. Los muros interiores son en bloque de arcilla pañetados.

Los corredores comunes interiores tienen piso en baldosa vibroprensada en retal de mármol pulida y brillada o similar. La cubierta se compone de una estructura metálica con teja tipo sándwich o similar.

Se cuenta con hall de acceso principal, hall de ascensores, oficina de administración, 5 salones de reuniones, baños para damas y caballeros, punto fijo con cinco ascensores para pisos altos, dos ascensores negativos desde el primer piso que descienden a los sótanos, dos escaleras de evacuación en todos los pisos, plantas de emergencia con suplencia total, tanque de reserva de agua y red contra incendio, sistema central de aire acondicionado, control de accesos, circuito cerrado de TV y consola principal de seguridad.

**2. BIENES PRIVADOS Y COMUNES DE TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL**

Tal como se indica en el Reglamento de Propiedad Horizontal de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL, son bienes privados o de uso particular o exclusivo los espacios completamente delimitados, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones que están comprendidos dentro de sus límites, teniendo salida a la vía pública por medio de pasaje común, que sirven exclusivamente al respectivo propietario y/o arrendatario y/o tenedor.

Por lo tanto, el dominio sobre los bienes privados comprende y se ejerce sobre las siguientes áreas y elementos: 1. La superficie correspondiente al área demarcada para cada uno de ellos. 2. El revestimiento de los respectivos pisos. 3. Los revestimientos internos de los muros y antepechos que demarcan el área de cada uno de ellos; los revestimientos de las columnas estructurales y los cielorasos dentro de los respectivos espacios, cuando existiesen. 4. Los muros que no estén sobre linderos o líneas divisorias que separen o demarquen la respectiva unidad. 5. Las instalaciones eléctricas, telefónicas, de acueducto o desagüe, con las conducciones respectivas y demás accesorios, en lo existente dentro del perímetro de cada una de las unidades de propiedad particular o común, siempre que no estén destinadas a llevar el respectivo servicio a otras unidades de propiedad privada. 6. Los contadores individuales de energía, acueducto o gas que sirvan exclusivamente a las respectivas unidades de propiedad particular. 7. Las vitrinas, vidrios y herrajes de las unidades privadas, pese a que sus superficies exteriores constituyen fachadas. 8. En general, todo el volumen espacial comprendido dentro del ámbito de la respectiva unidad. Se exceptúan los muros, vigas y columnas estructurales, así como los muros de fachada y los ductos, los cuales son bienes comunes. En consecuencia, al calcularse el área privada de cada uno de los bienes, se excluyeron los muros, columnas y muros de fachada.

Son bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del conjunto, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce adecuado del mismo y de los bienes privados que lo conforman, además de aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlo así el reglamento de propiedad horizontal. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Existirán en los casos en que específicamente se regula en el Reglamento de Propiedad Horizontal de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL, zonas que tienen el carácter de comunes destinadas al uso exclusivo de algunas oficinas y locales. El cuidado y manejo de estas áreas comunes de uso exclusivo, corresponderá únicamente a la oficina o local a las cuales hayan sido asignadas.

Es importante resaltar que el cuidado y buen manejo de los bienes comunes es responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios y/o usuarios de los locales, parqueaderos y oficinas que conforman TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL. Por lo tanto, no pueden ser alterados o modificados ninguno de estos elementos, ni ser utilizados para fines distintos a los establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del centro empresarial.

### 3. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LOS INMUEBLES A ENTREGAR

Las características y especificaciones que tendrán los locales y oficinas al momento de la entrega a cada propietario son las que se indican a continuación, descripción que se entiende como la definición de obra gris y que se encuentra consignada en las promesas de compraventa:

- Pisos: Pisos de placa en concreto a la vista sin mortero y sin afinar, sin otro acabado que la limpieza de obra.
- Muros: Muros divisorios en mampostería, acabados en pañete sin estuco ni pintura. Cerramiento en vidrio en locales.
- Cielorraso: Placa de concreto sin más acabado que la limpieza de obra. Estructura metálica con teja tipo sándwich o similar en área bajo cubierta.
- Puerta: Puerta en madera en oficinas. Cerramiento y puerta en vidrio en locales.
- Instalación Eléctrica: Acometida eléctrica hasta la caja para totalizador ubicado dentro del inmueble, sistema de suplencia eléctrica total.
- Instalación Hidrosanitaria: Acometida hidráulica y sanitaria dentro de la oficina o local, un punto sanitario en piso de 4" pvc, un punto sanitario en piso de 2" pvc para reventilación, y un punto hidráulico agua fría de ½".

El inmueble se entregará con acometida hidráulica con medidor de agua instalado por exigencia expresa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, y bajo la modalidad de Suspensión Temporal del Servicio S.T.S.: mientras el servicio de acueducto no sea activado el valor del cargo básico por este servicio en la factura será cero (0).

- Líneas telefónicas: Se entregan dos líneas telefónicas habilitadas.
- Ventilación mecánica: Tubería para la red de condensación (solamente el punto de conexión), el propietario y/o arrendatario y/o tenedor podrá instalar su propia unidad manejadora dentro de la oficina o local incluidas válvula de control de flujo y red interna. Los locales 107 – 108 – 109 – 110 cuentan con ductos para la conexión de equipos de extracción de olores, cuyos equipos correspondientes deberán ser instalados por el propietario y/o arrendatario y/o tenedor.
- Detección de incendios: Se entregarán detectores de humo en las zonas comunes y privadas del proyecto, es obligación del propietario y/o arrendatario y/o tenedor pagar al Gerente del Proyecto los costos de reubicación de esos elementos si se requiere por motivos de la adecuación del local u oficina. Se entregarán sirenas con señal luminosa en zonas comunes, si el propietario y/o arrendatario y/o tenedor reemplaza la puerta entregada por una puerta de seguridad es su obligación instalar una sirena y luz estroboscópica al interior del inmueble; en todos los inmuebles se recomienda realizar tales instalaciones.
- Extinción de incendios: Acometida para la red de rociadores (solamente el punto de conexión), la red interna incluidos los rociadores corre por cuenta del propietario y/o arrendatario y/o tenedor, el cual debe instalar la red interna de rociadores desde el inicio de la adecuación del inmueble con la instalación de cualquier acabado, aunque no haya terminado la



adecuación y/o la oficina o local no esté en uso. Estos elementos deberán ser aptos en un todo a las condiciones de uso, áreas a controlar y sistema general existente.

#### 4. PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE ADECUACIÓN INTERNA DE LOS INMUEBLES

La entrega inicial de locales y oficinas se realizará entre los meses de noviembre de 2009 y febrero de 2010 en las fechas pactadas en cada una de las Promesas de Compraventa, previo cumplimiento de las condiciones establecidas para tal fin. Si la fecha de entrega del inmueble es anterior a la escritura de compraventa del inmueble, la entrega se hará a título de mera tenencia de acuerdo con lo pactado en el respectivo contrato de promesa de compraventa.

A partir de la fecha de entrega del inmueble, cada uno de los propietarios se hace responsable, entre otras, de las siguientes obligaciones:

- El pago de las expensas comunes a que haya lugar por concepto de administración provisional y posteriormente definitiva del edificio.
- Obtener una póliza de seguro Todo Riesgo Construcción TRC y Responsabilidad Civil Extracontractual RCE, para cubrir su local u oficina, los trabajos de adecuación, predio, labores y operaciones, y terceros afectados.
- Podrá iniciar las labores de adecuación, siempre y cuando se haya cumplido con los procedimientos de aprobación del proyecto e ingreso de trabajadores en la obra indicados en este manual.
- Se transfiere la propiedad y uso de la instalación eléctrica y es de responsabilidad del propietario certificar las adecuaciones internas que se realicen: para los trabajos de adecuación,

el propietario debe solicitar a Codensa una "activación provisional" del servicio, obtener una certificación RETIE de una entidad con acreditación de la Superintendencia de Industria y Comercio atendiendo lo emanado por la CREG, y posteriormente solicitar a Codensa la "activación definitiva".

Para la ejecución de las obras de adecuación es obligatorio e indispensable seguir las normas e indicaciones que se mencionan a continuación:

#### A. RESTRICCIONES Y PRECAUCIONES CON LA ESTRUCTURA

En ningún caso se podrán construir mezanines, altillos o entrepisos al interior de los inmuebles, salvo las excepciones expresas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, las promesas de compraventa y escrituras de compraventa.

Aquellos locales que para su funcionamiento requieran de equipos o elementos cuyo peso pueda afectar de alguna manera la estabilidad de la estructura, deberán obtener el concepto y aprobación de la Gerencia del Proyecto para su instalación. En los casos en los que por razones estructurales se requieran obras adicionales para el montaje de este tipo de equipos o elementos, éstas se deberán ejecutar de acuerdo con las indicaciones que para tales efectos suministre la Gerencia del Proyecto; el costo de dichas obras, y de los conceptos y estudios que deban acompañarlas serán de cargo exclusivo del propietario y/o arrendatario y/o tenedor del inmueble correspondiente.

En general cualquier intervención que desee adelantarse en los inmuebles privados deberá realizarse con personal idóneo en este tipo de actividades y cumplir con todas las exigencias establecidas en la Ley 400 / NSR98 y sus artículos reglamentarios en especial en lo concerniente a los elementos no estructurales y lo enunciado en los capítulos J y K de la misma.

En los locales 101, 102, 103 y 110, los cuales tienen una altura libre entre cuatro metros con cuarenta y siete centímetros (4.47 mts.) y cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 mts) aproximadamente, se permitirá la construcción de una bodega liviana auto-portante bajo las siguientes condiciones:

- El área construida máxima de la bodega liviana auto-portante, no podrá superar el veinte por ciento (20%) del área construida del local.
- Podrá utilizarse únicamente como bodega, no se podrán construir baños, cocina, zona de atención al público u oficinas en ese espacio, ni instalar equipos tales como plantas eléctricas, aire acondicionado o similares.
- Para la construcción de la bodega liviana auto-portante deberán utilizarse estructuras y entresijos livianos, metal, madera o similares. La estructura de la bodega debe ser liviana preferiblemente metálica y con entresijo liviano (lamina de alfajor o equivalente).
- Como su nombre lo indica, la bodega tendrá la calidad de auto-portante, no puede estructurarse en los muros laterales, ni de la estructura de concreto del entresijo, y deberá ser diseñada para que se apoye sobre la placa de concreto existente en el local. Solo se permite apoyar la estructura de la bodega liviana sobre las columnas y las vigas principales.
- El peso de la estructura, de sus acabados, muros divisorios y de lo que se almacenara no deberá superar los 100 kg/m<sup>2</sup>.
- Antes proceder con la construcción de la bodega liviana auto-portante, los diseños de este elemento deberán contar con la aprobación del Constructor y del Diseñador estructural del Proyecto. En el evento de no localizarse al Constructor o al diseñador estructural del proyecto, será vinculante el concepto de un constructor y un diseñador estructural con amplia

experiencia el primero en construcción de edificios de oficinas y en el diseño de edificios de oficinas y/o centros comerciales y/o edificios residenciales de altura (mínimo 8 pisos y sótanos).

- La bodega liviana auto-portante solo tendrá acceso privado, y no podrá estar a la vista ni podrán acceder a ella los visitantes o usuarios del establecimiento que funcione en el local correspondiente; debe localizarse sobre una zona de acceso restringido al público, y tendrá acceso a la misma únicamente el personal que labore en dicho local.

## B. PISOS

Se entrega en toda su área en placa de concreto a la vista sin afinado; el propietario y/o arrendatario y/o tenedor realizará el afinado en mortero seco necesario para lograr el nivel requerido para la instalación del piso, e instalará el mismo. La placa de concreto a la vista con la cual se entregan los inmuebles no podrá ser demolida o regateada, ni siquiera de forma parcial, para efectos de las obras de adecuación o construcción de instalaciones, muros divisorios o mobiliarios de cualquier tipo.

Con el fin de permitir el uso de diferentes tipos de acabados de piso al interior de los locales y oficinas y de facilitar el empalme con el nivel de piso terminado de las zonas comunes, se ha previsto que el nivel de placa de concreto a la vista con el que se entregan los inmuebles esté entre +/- 5 cm por debajo del nivel del acabado de las zonas de circulación del centro empresarial, lo que permita ejecutar acabados de +/- 5cm de espesor incluido el cargue de piso.

Las zonas húmedas que se planteen al interior del inmueble deberán contar con una adecuada impermeabilización en toda su superficie tanto de pisos como de muros, incluido el cajón en concreto construido en la estructura de piso de las oficinas, de manera que se eviten humedades o filtraciones que ocasionen daños en locales y



oficinas vecinos o en las zonas comunes. Desde el punto de vista estructural, este cajón se entrega con prelosas de concreto fácilmente removibles para ejecutar dichas instalaciones, prelosas que deberán ser fundidas posteriormente con un recubrimiento de concreto de 4000 p.s.i y refuerzo de malla electrosoldada de 7mm cada 15cm x 7mm cada 15cm para lograr el piso estructural.

### C. MUROS

Los muros son en bloque de arcilla, en pañete sin estuco ni pintura. Los muros que dividen y separan las oficinas y locales de las zonas comunes son bienes comunes, por lo tanto no podrán ser demolidos o regateados, ni siquiera de forma parcial. Ahora bien, con relación a los muros comunes que dividen los inmuebles, antes de proceder a ejecutar cualquier tipo de demolición total o parcial debe consultarse previamente con la Gerencia del Proyecto.

### D. TECHOS

El cieloraso y el techo de todos los locales, oficinas y puestos de parqueo en sótano, será la placa estructural de entepiso o estructura de cubierta, la cual en algunos casos será en concreto reforzado a la vista y en otros será una estructura compuesta por vigas metálicas y los elementos de cubierta. En todos los casos la placa o estructura de cubierta es de propiedad común y comprende desde el nivel inferior de las vigas hasta el nivel superior de la placa o estructura de cubierta.

Esta placa o estructura de cubierta no tendrá ningún tipo de acabado o tratamiento diferente al aseo de obra. En algunos inmuebles se encontrarán conductos y/o tuberías suspendidas de esta placa o estructura, correspondientes al sistema de aire acondicionado, instalaciones hidráulicas y/o eléctricas que alimentan a los demás locales y/o oficinas o al sistema de aguas lluvias de la cubierta, las cuales por ningún motivo

podrán ser removidas o modificadas pues constituyen un bien común que implica una servidumbre vitalicia de paso de ductos para los inmuebles correspondientes que debe respetarse, tal como figura en el reglamento de propiedad horizontal.

### E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

Cada local y oficina contará con la carga eléctrica que se indica en la promesa de compraventa y escritura de cada inmueble, con su correspondiente cableado de acometida y tablero para breaker general o totalizador, a partir del cual el propietario y/o arrendatario y/o tenedor deberá derivar todas las redes y puntos de salida que se requieran para el funcionamiento del inmueble. La construcción de estas instalaciones internas será a cargo de cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor, cumpliendo con todas las normas, uso de materiales y protecciones exigidas por la empresa prestadora de este servicio, por lo tanto cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor será responsable por los daños o perjuicios que ocasione a otros inmuebles o al centro empresarial por sobrecargas a la red general o cualquier otro evento, originadas por la instalación de equipos o maquinaria que sobrepasen la carga instalada o por defectos en la construcción de dichas instalaciones.

Cada local y oficina contará con dos (2) líneas telefónicas asignadas contratadas con la Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, las cuales se pondrán en funcionamiento sólo mediante aprobación del Propietario del inmueble. En el evento de requerir líneas adicionales, los trabajos civiles de cambio de cableado, solicitud y costos de conexión estarán a cargo de cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor.

Las redes internas deberán construirse adosadas a los muros interiores o embebidas en las divisiones o muros que se proyecte construir al interior del local u oficina. Las redes o instalaciones que se proyecten por el piso del local u oficina deberán construirse embebidas en el acabado del piso si la situación así lo permite, o mediante la elaboración de pisos falsos. Por ningún motivo se podrá demoler o regatear las placas de piso con el fin de embeber o descolgar de éstas las redes eléctricas. Igualmente, no se podrán regatear o demoler los muros que dividen y conforman los locales u oficinas, así como los que separan las zonas comunes de los locales u oficinas.

En el caso en que se requiera ubicar instalaciones eléctricas o de comunicación en el cieloraso del local u oficina se podrán utilizar elementos de soporte descolgados de la placa superior de concreto o de la estructura metálica de cubierta en los casos en los que aplique.

Para la construcción de las redes eléctricas internas de cada local u oficina es necesario que se elabore un proyecto eléctrico, el cual deberá incluir la relación y características técnicas de los equipos que se van a instalar y cuadro de cargas eléctricas instaladas, y deberá ser presentado a la Gerencia del Proyecto para su revisión y aprobación, junto con los planos arquitectónicos. Es fundamental que las instalaciones y equipos instalados no superen la carga eléctrica asignada a cada inmueble, evitando así sobrecargas y daños a las redes generales del Centro.

El diseño y construcción de estas redes deberá cumplir con todas las normas vigentes que regulan este tipo de instalaciones, así como con todos los requerimientos y especificaciones establecidas por Codensa – ESP. Las instalaciones eléctricas en Colombia se rigen por el “Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE”, documento en el cual se señala lo siguiente (capítulo 10, artículo 44):

“Para instalaciones eléctricas destinadas a

construcciones tales como bodegas, locales comerciales, oficinas, consultorios y apartamentos, en donde el constructor sólo entrega la instalación eléctrica hasta un tablero general o de distribución deberá entregarla certificada hasta ese punto y dejar claridad del alcance de su instalación para que el operador de red entregue un servicio que tendrá carácter de provisional y se convertirá en definitivo cuando el propietario o usuarios terminen la construcción de la instalación con el mismo sistema de medición o instalaciones con medición independiente y las certifique plenamente. En ese periodo el propietario inicial será responsable de que en las instalaciones parciales se dé cumplimiento al reglamento. Esta responsabilidad se transferirá al responsable o responsables de las instalaciones parciales en el momento que se transfiera la propiedad o uso de toda la instalación.”

- El edificio cuenta con la conexión definitiva de Codensa, con certificación RETIE hasta cada una de las acometidas.

- A partir de la fecha de la entrega de un inmueble y de firma de la escritura de compraventa, se transfiere la propiedad y uso de la instalación eléctrica y es de responsabilidad del propietario certificar las adecuaciones internas que se realicen.

- Para hacer sus trabajos de adecuación, el propietario debe solicitar a Codensa una “activación provisional” del servicio y se compromete con ellos que tramitará la activación definitiva cuando termine los trabajos.

- Los trabajos eléctricos de adecuación deben hacerse con normas RETIE y a su término el propietario deberá entregar a la Gerencia del Proyecto la certificación respectiva por escrito: esa certificación la hace un tercero, una entidad con acreditación de la Superintendencia de Industria y Comercio, dependiendo de la carga instalada según la normativa del caso.



- Una vez obtenida la certificación RETIE de los trabajos internos, el propietario solicita a Codensa la "activación definitiva".

En caso de que se requiera un aumento de carga eléctrica, el trámite y pago correspondientes deberán ser realizados por el propietario y/o arrendatario y/o tenedor – previa autorización de la Administración y del propietario del inmueble en caso de que el trámite no sea realizado por éste – directamente ante Codensa ESP con el fin de que se verifiquen las capacidades eléctricas del centro empresarial.

## **F. INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

Todos los locales y oficinas que forman parte del proyecto, sin excepción, cuentan con tubería de acometida hidráulica y sanitaria y su correspondiente medidor.

Las obras adicionales para baños y zonas húmedas al interior de locales deberán incluir la construcción de un sobrepiso para la instalación de sifones sanitarios, puesto que no se permite la perforación de la placa de piso para tal fin. En el caso de las oficinas, el proyecto previó al interior de cada inmueble la construcción de un cajón en concreto como parte de la estructura en la placa de piso, dentro del cual podrán contenerse los ramales y conexiones de tuberías que se requieran, y el cual se identifica en el momento de entrega de la oficina por encontrarse cubierto en prelosas a la vista sin ningún acabado; es de responsabilidad del propietario y/o arrendatario y/o tenedor hacer las conexiones y acabados correspondientes, incluida la terminación de la capa superior de concreto por encima de dichas prelosas como parte integral de las labores de afinado e instalación de pisos.

En el caso de que el proyecto de adecuación localice las zonas húmedas en un sitio diferente al previsto para tal fin, estas redes deberán construirse adosadas a los muros interiores o

embebidas en las divisiones o muros que se proyecte construir al interior del local u oficina. Las redes o instalaciones que se proyecten por el piso del local u oficina deberán construirse embebidas en el acabado del piso si la situación así lo permite, o mediante la elaboración de pisos falsos.

Por ningún motivo se podrá demoler o regatear las placas de piso con el fin de embeber o descolgar de éstas las redes o instalaciones hidrosanitarias. Igualmente, no se podrán regatear o demoler los muros que dividen y conforman los locales, así como los que separan las zonas comunes de los locales. Las redes hidráulicas deberán derivarse únicamente a partir de la acometida asignada a cada local u oficina. Todas las redes sanitarias internas de los locales u oficinas deberán conectarse a las redes comunales en los puntos asignados para cada local u oficina. Por ningún motivo se podrán hacer empates a las redes comunales en sitios diferentes a los mencionados anteriormente.

Los locales Nos. 107 – 108 – 109 – 110 cuyo uso específico podrá ser la preparación de comidas, cuentan con una red de desagües específica para aguas grasas. Adicionalmente deberán incluir dentro de sus redes internas una trampa de grasas para cada uno de los aparatos para evitar que las aguas servidas de estos locales afecten y taponen las redes comunales. Para este último caso los usuarios de dichas trampas de grasas deberán establecer las rutinas de mantenimiento necesarias que garanticen la inspección, aseo y el correcto funcionamiento de las mismas.

Para la construcción de las redes internas de cada local u oficina es necesario que se elabore un proyecto hidrosanitario, el cual deberá incluir la relación y características técnicas de las redes que se van a instalar, y deberá ser presentado a la Gerencia del Proyecto para su revisión y aprobación. Las redes hidráulicas y sanitarias construidas por los propietarios y/o arrendatarios y/o tenedores al interior de sus locales y oficinas



deberán cumplir con las normas, materiales y especificaciones exigidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP.

## G. INSTALACIONES DE GAS

Los siguientes cuatro (4) locales contarán con servicio de gas natural: 107 – 108 – 109 - 110.

Las redes de gas del centro empresarial están conformadas a partir de su conexión a la red pública por centros de regulación de los que parten las líneas matrices hacia los centros de medición; desde estos puntos se desarrollan las redes de distribución hacia cada uno de los locales.

En cada local se ha dejado prevista una válvula de corte a partir de la cual cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor construirá a su cargo la red interna de acuerdo con sus requerimientos de funcionamiento, cumpliendo con todas las normas, materiales y protecciones exigidas por la empresa prestadora de este servicio, Gas Natural ESP; por lo tanto cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor será responsable por los daños o perjuicios que ocasione a otros inmuebles o al centro empresarial por el mal uso de este servicio o por defectos en la construcción de dichas instalaciones. El consumo máximo establecido por local es el establecido por Gas Natural. Tal empresa realizará una inspección de los trabajos internos de adecuación antes de la apertura del centro empresarial y emitirá su visto bueno y aprobación oficial de los trabajos antes dar inicio a la prestación del servicio.

Las redes e instalaciones de gas que se proyecten al interior de cada local deberán ir adosadas a los muros que dividen y conforman los locales o embebidas (siguiendo la normativa de Gas Natural ESP para este tipo de condición específica en instalaciones) en las divisiones o muros que se proyecte construir al interior del local.

Para el suministro de gas Natural a los locales del

centro empresarial, estos deben cumplir con algunos requisitos de ventilación establecidos en la norma ICONTEC NTC 3631 "Ventilación de recintos interiores donde se instalan artefactos que emplean gases combustibles para su uso domestico, comercial e industrial" como son:

- Solo se permite la instalación de artefactos a gas tipo A definidos en la norma ICONTEC NTC 3833 "Dimensionamiento, construcción, montaje y evaluación de los sistemas para la evacuación de los productos de la combustión generados por los artefactos que funcionan a gas ", los cuales no requieren ductos para la evacuación de gases producto de la combustión.

- La aireación y ventilación requerida para que estos artefactos funcionen, se toma del volumen de aire contenido en el local y el cual proviene de manera directa del interior del centro comercial. Para lograr esta circulación permanente de aire se requiere que en la fachada frontal de los locales se conserve un área neta libre que no sea inferior a los 2.10 m<sup>2</sup> , para lo cual se deberán mantener libres las aperturas existentes en la fachada, las cuales garanticen permanentemente esta área libre mínima.

## H. RED CONTRA INCENDIO

Las áreas comunes contarán con una red contra incendio conformada por gabinetes para extinción manual del fuego, acompañados de rociadores que actúan automáticamente con el incremento de la temperatura, y una red de sensores de humo. En el sótano se ha dejado también una red contra incendios, dotada de elementos rociadores de largo alcance instalados por el constructor.

Al interior de cada local y oficina se ha dejado un punto con tapón para conectar la red interna de extinción de incendios e instalación de elementos rociadores; la instalación interna de los rociadores es obligación de cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor y debe realizarse con el

inicio de la adecuación del inmueble cuando se instale cualquier acabado, aunque no se haya terminado la adecuación y/o el inmueble no esté en uso. El carácter de obligatoriedad de éste trabajo obedece a las normas internas de Seguridad y Control de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL.

Se cuenta con una red de sensores de humo al interior de cada local y oficina y en las áreas comunes, la cual está conectada al Centro de Seguridad. Estos sensores serán instalados por el constructor. Es de gran importancia definir con claridad los niveles finales de cieloraso con anterioridad al montaje de estos elementos, con el objetivo de que siempre queden a la vista, se coordinen adecuadamente con el diseño arquitectónico de la adecuación y cumplan con todas las especificaciones técnicas del proveedor; la reubicación de estos elementos por razones de la adecuación deberá ser realizada por el adecuador.

## I. VENTILACIÓN MECÁNICA

Cada inmueble cuenta con punto y tubería de conexión a la red general de condensación del edificio; cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor podrá instalar su propia unidad manejadora dentro de la oficina o local, incluidas válvula de control de flujo y red interna. La instalación interna deberá ceñirse a las especificaciones de materiales apropiados en procura de evitar la corrosión y/o incrustación en los elementos metálicos y por ende la contaminación del agua del sistema; los diseños de adecuación interna deberán ser revisados y aprobados por la Gerencia del Proyecto.

En el diseño bioclimático del edificio se dejó previsto que cuando se instalen cielorastos en oficinas, es necesario preservar la renovación natural del aire instalando sectores de cielorasto con rejillas o perforaciones, lo cual garantice el flujo de aire que circula entre la ventilación de las fachadas y las aperturas hacia los corredores

principales; estas aperturas en el cielorasto son adicionales a las rejillas del sistema de ventilación mecánica. Deberá utilizarse un nivel de cielorasto general con una altura de aproximadamente 2,50 m desde el nivel de piso terminado, y rematando contra la fachada con un nivel de 2,90 m aproximadamente: esto con el objetivo de empatar exactamente contra el perfil de aluminio de la fachada y permitir la ventilación superior de la misma. Todos los niveles mencionados deberán ser verificados en el sitio. Se recomienda la utilización de materiales aislantes con relleno en Fibra de Vidrio o lana de roca con espesor de 3 ½" sobre el cielorasto instalado, con el objetivo de atenuar la posible transmisión de ruido ambiental que suceda a través del mini-vent superior.

Para el caso de los locales 107 – 108 – 109 – 110 deberán instalarse los equipos de extracción y ventilación necesarios para garantizar la correcta evacuación de humos producidos por las cocinas, evitando la contaminación y deterioro ambiental de los locales y las zonas de circulación y mobiliario. Estos equipos se instalarán sobre las placas de cubierta en los sitios previstos por el proyecto de arquitectura, teniendo las precauciones necesarias para garantizar la integridad y buen funcionamiento de la cubierta y su impermeabilización. La salida de los ductos de extracción y ventilación hacia cubierta solo se podrá hacer a través de los conductos y aperturas que para tal fin se dejaron instalados en cada local, y su conexión eléctrica deberá hacerse desde y hacia cada uno de los inmuebles.

Los equipos a instalarse deben cumplir con las siguientes características: extractores centrifugos del tipo hongo, especiales para intemperie, con rotor de aletas planas inclinadas hacia atrás, accionado a través de correas y poleas en "V" por motores eléctricos, especialmente fabricados para este uso, con descarga vertical superior y con trampa integral de grasa.

Los Ventiladores deben ser fabricados por "Greenheck", Modelo CUBE, "Loren Cook" Modelo ACRU-B, o "Soler & Palau" Modelo CRV. La cubierta del ventilador, que será fácilmente desmontable para su revisión, debe ser construida en aluminio.

Las Unidades con Motor igual o mayor a 1HP, serán para operación a 208 Voltios, 3 Fases, 60 Ciclos y las Unidades con Motores menores a 1 HP, serán para operación a 110 Voltios, 1 Fase, 60 Ciclos. Cada Unidad estará provista de interruptor incorporado, tipo NEMA 3R. Los ventiladores y motores a instalarse deben tener las características de trabajo requeridas según el área de cocción del establecimiento.

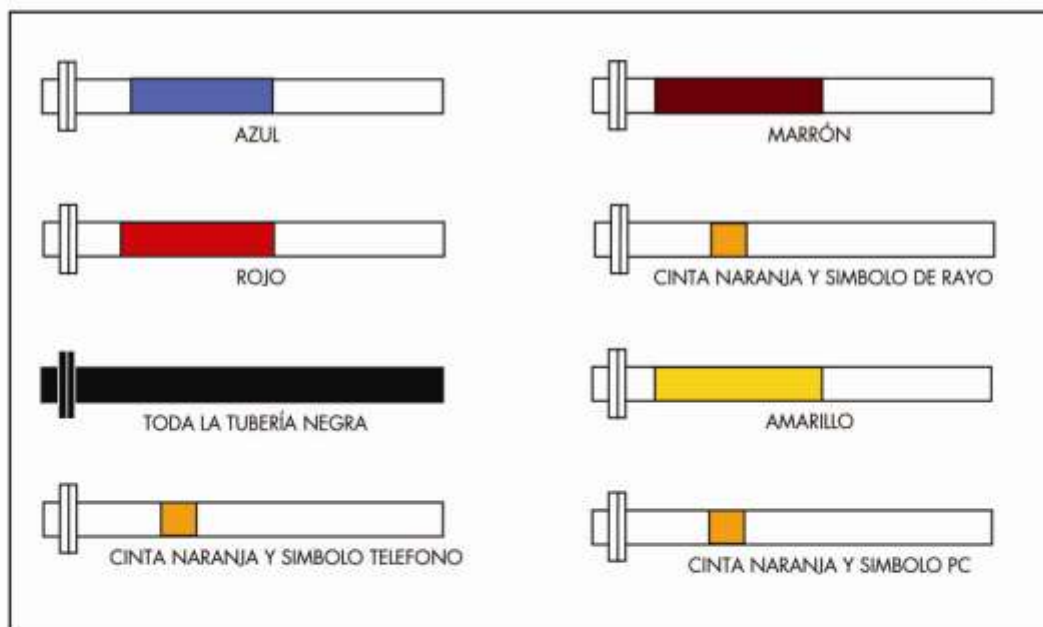
## J. IDENTIFICACIÓN DE TUBERÍAS DE REDES DE INSTALACIONES

Las tuberías de las redes de instalaciones se han demarcado a través de anillos de colores, mediante los cuales se indica la clase y tipo de red de instalación. La tubería de las redes de instalaciones que van por los ductos no se encuentra demarcada. (Ver figura 1.)

## K. SERVICIOS PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN

Los servicios de agua y energía necesarios para la adecuación de los locales u oficinas deberán ser tomados únicamente de las acometidas hidráulica y eléctrica asignadas a cada inmueble privado. Se deberá tener especial cuidado con la utilización de equipos de obra que superen la carga eléctrica instalada en cada inmueble. Por ningún motivo se podrán conectar los equipos a las salidas eléctricas de zonas comunes.

Figura 1





#### 4.1 APROBACION DEL PROYECTO

Con el fin de mantener la armonía y calidad del diseño del centro empresarial y garantizar el correcto funcionamiento de todos sus locales y oficinas, previo a la iniciación de las obras de adecuación de cada local u oficina el propietario y/o arrendatario y/o tenedor deberá entregar a la Gerencia del Proyecto para su revisión y aprobación los planos correspondientes a los diferentes diseños y acabados, los cuales deberán estar acordes con las normas establecidas en este manual.

La siguiente información deberá entregarse al representante de AMARILO S.A. en la obra en impresión y medio digital en escala 1:50

- Planta arquitectónica y cortes generales: en planos debidamente acotados y firmados por el Arquitecto o persona responsable.
- Diseño de aviso y vitrinas: (sólo para locales) plano con planta y alzado de vitrinas con localización y medidas del aviso, debidamente acotado, con especificación de materiales a utilizar y de acuerdo con el Manual de Vitrinismo.
- Diseño hidrosanitario: únicamente en los casos en los que se prevea la construcción de un baño o zona húmeda al interior del inmueble.
- Diseño eléctrico con cuadro de cargas: localización de elementos de iluminación, tomacorrientes, equipos especiales, especificaciones, entre otros.
- Diseño estructural: cuando fuese necesario, los diseños y las memorias de cálculo serán enviados para revisión y visto bueno del Ingeniero Consultor del proyecto y sus honorarios deberá cancelarlos el propietario y/o arrendatario y/o tenedor que presenta los diseños.
- Cronograma de trabajo: especificando fechas de iniciación y de terminación de todos los

trabajos.

Procedimiento para la aprobación de proyectos de adecuación:

- A cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor se le entregará el plano alinderao y corte típico de su local u oficina con el cual deberá elaborar su diseño. Antes de comenzar el proceso de diseño se deberá visitar el sitio para verificar las condiciones y medidas exactas.
- Deberá adjuntarse autorización escrita del propietario, en caso de que la solicitud sea presentada por el arrendatario y/o tenedor.
- Una vez recibida la información completa en cuanto a planos y especificaciones técnicas, la Gerencia del Proyecto los revisará y hará las observaciones con relación a los asuntos técnicos y arquitectónicos que considere pertinentes dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la información.
- El propietario y/o arrendatario y/o tenedor del inmueble estarán en la obligación de acoger las observaciones hechas por la Gerencia y adaptar su proyecto de adecuación a las mismas.
- Una vez el anteproyecto se encuentre ajustado a las normas y a los diseños del centro empresarial, se otorgará aprobación por escrito del mismo, para que se pueda dar inicio a la adecuación una vez recibido el inmueble.

#### 4.2 INSCRIPCION DE RESPONSABLE DE OBRA Y TRABAJADORES FIJOS

Una vez aprobado el proyecto de obra de adecuación, se debe entregar a la Gerencia del Proyecto antes del inicio de la misma:

- Carta registrando nombres y números de cédula de todos los trabajadores y especificando

el nombre del responsable de la ejecución de los trabajos, anexando copia de los siguientes documentos para cada uno de los trabajadores:

- Cobertura en Salud: fotocopia del último pago realizado o certificación emitida por la EPS correspondiente.

- Cobertura en Riesgos Profesionales: fotocopia del último pago realizado o certificación emitida por la ARP correspondiente.

- Aporte obligatorio a Fondo de Pensiones: fotocopia del último pago realizado o certificación emitida por la AFP correspondiente.

- Cédula de Ciudadanía: fotocopia.

- Copia de la póliza y recibo de pago de la misma con cobertura de responsabilidad civil extracontractual por mínimo de cien millones de pesos m/cte (\$100.000.000) para predio, labores, operaciones y demás coberturas propias que requiere el tipo de adecuación a ser adelantada, vigente durante todo el tiempo de la construcción de la obra y tres meses más a favor de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL.

- Póliza todo riesgo construcción por el valor estimado de las obras de adecuación, ya que el centro empresarial no se hace responsable por pérdidas de materiales ni daños al interior del local u oficina ocasionados por personal ajeno a la adecuación o por incendio, terremoto, y en general, por hechos de terceros o fuerza mayor o caso fortuito, vigente durante todo el tiempo de la construcción de la obra a favor de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL.

- Teléfono fijo y celular de la persona responsable de la adecuación, para que pueda ser contactada las 24 horas del día en caso de emergencia.

Una vez recibidos estos documentos completos y según lo establecido, la Gerencia del Proyecto autorizará el inicio de adecuaciones y el

consiguiente ingreso de personal y materiales.

### 4.3 NORMAS, RECOMENDACIONES Y OBLIGACIONES GENERALES

Tanto el propietario, arrendatario o tenedor como sus colaboradores y contratistas, quienes para efectos de este documento se denominarán EL ADECUADOR, manifiestan y aceptan que:

- El personal profesional, técnico y operativo que requiera la adecuación será por cuenta del propietario y/o arrendatario y/o tenedor, y será presentado por éste en comunicación dirigida a AMARILO S.A.

- El propietario y/o arrendatario y/o tenedor presentará a un único encargado en obra, el cual tendrá plena facultad para ingresar y sacar equipo, ingreso y retiro de personal y es quien se hace responsable en obra de los daños que se causen tanto a las instalaciones del Centro Empresarial, a AMARILO S.A., a otros contratistas o a la obra en general. Esta persona es la que se responsabiliza del cumplimiento de las normas de seguridad industrial, higiene e ingreso de personal. Estos controles en ningún momento generarán responsabilidad u obligación alguna para AMARILO S.A. en caso de pérdidas o hurtos.

- El personal del adecuador y/o contratista debe portar el carnet en un lugar visible para ser claramente identificado desde el primer día de su vinculación, documento que será emitido en la obra por Amarilo S.A. (registro permanente del personal). En cualquier instancia se hará verificación de tal documento con la cédula de ciudadanía.

- La mano de obra y los gastos que represente la adecuación del local u oficina serán responsabilidad del propietario y/o arrendatario y/o tenedor, igualmente todas las Prestaciones Sociales de Ley (cesantías, vacaciones, prima e intereses de cesantía), seguridad social (ARP, EPS,



Pensiones), Aportes Parafiscales (SENA, FIC y Caja de Compensación), horas extras, viáticos, alimentación, transportes, dotaciones que cumplan la normativa vigente (overol, cascos, botas, guantes y demás elementos requeridos), y en general será responsable de cancelar todo aporte que por ley sea exigible en la operación y ejecución de las actividades inherentes a su actividad.

- Desde el primer día de ingreso a la obra, el personal designado para este efecto por la empresa contratista debe portar un radio que será el medio de comunicación, se deben acercar a la oficina de personal de la Gerencia para que se les asigne una frecuencia.

- La vigilancia de los equipos, la herramienta, los materiales del adecuador serán por su cuenta. AMARILO S.A. no se hará responsable por el daño o la sustracción parcial o total de ninguno de estos elementos ni de ningún otro.

- El transporte vertical y/u horizontal de cualquier material y equipo que requiera el propietario y/o arrendatario y/o tenedor será por su cuenta. Estas operaciones deben ser planteadas a la obra y autorizadas por la misma. En ningún momento y bajo ninguna circunstancia se permitirá el traslado de materiales de obra para las adecuaciones por medio de los ascensores.

- El área dispuesta para equipos, cuartos de personal y oficinas con sus correspondientes instalaciones eléctricas e hidráulicas es el área correspondiente al local u oficina a adecuar, y corren por cuenta del propietario y/o arrendatario y/o tenedor.

- Los daños causados a las instalaciones de la obra o de cualquier otro, entendidos como daños, deterioros, desaseos y demás hechos que afecten dichas instalaciones, realizados por cualquier adecuador ya sea por descuido, omisión ó mala intención en la ejecución de sus trabajos ó por hechos imputables a su personal, serán por cuenta

del propietario y/o arrendatario y/o tenedor y de su adecuador y/o contratista. AMARILO S.A. tendrá plena discreción de cobrar dichas reparaciones al propietario o arrendatario o tenedor del respectivo local u oficina.

- Que por ningún motivo debe ser modificada la estructura, muros medianeros, redes en áreas exteriores y en general todas las áreas de bien común.

- Que los trabajos a desarrollar se realizarán siempre al interior del inmueble, sin deteriorar los pisos, los enchapes, la pintura, los pasamanos, los cielorosos de las zonas comunes y las cubiertas del centro empresarial.

- Que las trabas de muros deberán hacerse con máximo cuidado, preferiblemente a través de conectores, evitando causar cualquier deterioro sobre las áreas de uso común o sobre las propiedades ajenas colindantes. Estas precauciones se harán extensivas a los trabajos de pisos y cieloraso ya que con ellos se pueden afectar igualmente las propiedades ajenas.

- Que se tendrá especial cuidado con el uso del agua durante el proceso de adecuación de los inmuebles, con el fin de prevenir inundaciones y daños en las zonas comunes y en los inmuebles colindantes.

- Que se tendrá especial cuidado con el uso de ácidos para el tratamiento de los pisos, para no afectar los pisos de zonas colindantes. Cualquier daño será reportado inmediatamente por el adecuador a la Gerencia del Proyecto para repararlo a cargo de aquel.

- Que se responsabilizará por sacar diariamente los desperdicios, basuras y escombros que genere la adecuación de su local u oficina al sitio que AMARILO S.A. o el Administrador Provisional disponga para tal fin en las plantas bajas, y que asumirá las multas que imponga la administración provisional del centro empresarial o AMARILO



S.A. como Gerente del Proyecto por dejar escombros o basuras en las circulaciones, en las áreas libres del centro empresarial o en los alrededores del mismo.

- En caso de que se requiera modificar las puertas de oficinas y marcos instalados, por razones de seguridad, los nuevos elementos deberán conservar las características de los existentes con relación a terminados y dimensiones exteriores. Deberá conservarse la cara exterior de la puerta y marco originales y efectuar las modificaciones y/o reforzamiento necesarios al interior.
- Los perfiles de aluminio y vidrios de fachada no se podrán alterar bajo ninguna circunstancia.
- La instalación de las líneas de teléfono solo será posible en el mes de febrero de 2010, por lo que cada propietario debe prever la utilización de líneas celulares y/o radio-telefonos durante la ejecución de las obras internas. La instalación y consumo de líneas telefónicas y/o celulares provisionales será entera responsabilidad del adecuador.
- En caso de no contar con contadores independientes en el momento de la entrega, el constructor suministrará el servicio provisional de agua y energía hasta que sea instalado el servicio definitivo. Las acometidas definitivas de los servicios de Energía Eléctrica y Acueducto se entregarán en el mes de febrero de 2010, salvo demoras de las empresas públicas correspondientes, por causas ajenas a AMARILO S.A.
- Se hace aclaración que AMARILO S.A. no tienen ningún vínculo con los Casinos, Restaurantes y demás negocios que presten servicios al adecuador y/o contratista dentro y fuera del proyecto.
- Que no se permitirá la entrada de menores de edad a la obra; en caso de permanecer algún menor de edad en la misma, correrá bajo

responsabilidad exclusiva del contratista y/o adecuador al cual acompañe, cualquier accidente que pudiere ocurrir.

- No se aceptará cambio de empleador dentro de la obra. Las personas que trabajan en el proyecto general y los materiales del proyecto no podrán ser utilizados en labores al interior de las áreas de adecuación.
- Que cumplirán y harán respetar las normas de seguridad y protección personal que exige la obra incluyendo la dotación de herramientas y equipos de seguridad necesarios para la ejecución del trabajo.
- Que no dañarán, perturbarán o retrasarán la terminación de la obra en el interior o exterior del centro empresarial.
- Que cambiarán a los contratistas cuando la Gerencia del Proyecto o la Administración del centro empresarial así lo soliciten.
- Que la Gerencia del Proyecto y la Administración del centro empresarial tendrán derecho a inspeccionar o hacer inspeccionar los trabajos del propietario y/o arrendatario y/o tenedor en todo momento.
- Que la Interventoría de la Obra podrá exigir la suspensión de trabajos cuando detecte procedimientos que pongan en peligro la estabilidad de la edificación (diseño sismorresistente) y/o sus redes. Dicha notificación se hará por escrito al responsable del inmueble y será de inmediato cumplimiento.

#### 4.4 LOS TRABAJADORES

• Todo ingreso de personal y de materiales será por la portería de obra localizada sobre la calle 25 A, en el costado sur del proyecto. El ingreso al edificio se realizará únicamente por la puerta localizada en el costado occidental del mismo, utilizando la escalera de servicios del costado sur que será habilitada para este fin.

• El siguiente es el procedimiento para ingreso y salida de todo el personal al proyecto:

• Para la salida del personal se debe presentar en portería el "formato de salida de personal" con la firma de la persona autorizada para estas situaciones. Para que la firma quede registrada como autorizada, la persona encargada debe hacerlo en la oficina de personal de AMARILLO. Sin este formato no se permitirá la salida del personal.

	ACTIVIDAD	AREA ENCARGADA
1	Todo personal nuevo que ingrese al proyecto debe realizar una inducción en donde se revisarán temas de Seguridad industrial y de los procedimientos que se llevan a cabo en la obra.	Contratista y/o adecuador
2	El encargado de cada contratista y/o adecuador, debe presentar el "formato SISO 001" el día anterior al ingreso del personal, diligenciado con todos los datos del personal a ingresar a la oficina de personal de AMARILLO y anexar la siguiente documentación: 1. Fotocopia de la Cédula 2. Copias de pagos de EPS o afiliación vigente si es nuevo en la empresa 3. Copias de pagos de ARP o afiliación vigente si es nuevo en la empresa 4. Certificación de afiliación al fondo de pensión o último pago vigente El horario para entrega de esta documentación es: lunes a viernes de 8 a.m. a 3 p.m. y sábados de 8 a 11 a.m.	Contratista y/o adecuador
3	El personal programado para inducción debe presentarse en la portería a las 7:00 a.m. con su cédula de ciudadanía. Este personal debe tener la dotación de seguridad exigida (Casco NTC 1523, Botas de caucho o material según el cargo y overol).	Personal de adecuaciones
4	El Inspector de Seguridad de AMARILLO realizará la inducción al personal.	SISO Amarillo
5	Finalizada la inducción, el personal puede ingresar a la oficina y/o local a adecuar.	Personal de adecuaciones
6	Los carnets se expedirán en las horas de la tarde para que al siguiente día el personal pueda ingresar a la obra. El carnet debe estar con foto reciente y laminado, de lo contrario no podrá ingresar al proyecto.	FIN

- Para la refrendación de los carnets del personal de obra se deberá entregar mensualmente una copia del pago de aportes de seguridad social en las fechas que están estipuladas por la ley.
- El carnet expedido por la oficina de personal de AMARILLO es el documento requerido para ingresar a la obra y se debe haber tramitado previamente con la autorización de ingreso; es el único documento con el que se permitirá el acceso al proyecto y que alimenta la planilla de control en la portería, y el personal deberá portarlo a la vista en todo momento que se encuentre al interior del centro empresarial. Toda pérdida, robo o extravío del carnet debe ser denunciada a la autoridad competente y reportada a la obra para su reposición, previa presentación de la denuncia correspondiente.
- Para el ingreso de personal atípico o eventual que no esté inscrito en la planilla de portería, se requerirá que el responsable de la adecuación informe de tal evento por escrito con anterioridad, y el personal de vigilancia del proyecto solicitará vía radio una autorización para ingreso de las personas.
- El personal de adecuaciones debe contar con elementos de seguridad industrial y protección personal, su aspecto personal debe cumplir con un mínimo de limpieza y buena presentación mientras permanezca dentro del centro empresarial.
- Toda persona, sin excepción, debe usar el casco protector de acuerdo con la norma NTC 1523, overol y/o uniforme de trabajo, elementos de protección personal mínimos, de acuerdo con las normas de seguridad, tales como: mascarillas, guantes, protectores auditivos, botas, arnés de seguridad o manilas, caretas monogafas y demás protectores recomendados para cada labor específica, durante el tiempo que permanezca en la obra; no se permiten trabajadores con ropa inadecuada para su labor ni que estén descalzos o en tenis.
- No se permite el ingreso de personal bajo el efecto de alcohol o sustancias psicoactivas, así como el ingreso de estas sustancias al proyecto. Tampoco será permitido fumar dentro de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL.
- Respetar y acatar los letreros y señales de prevención.
- Dentro de los locales u oficinas debe existir un extintor 10 libras multipropósito (ABC) debidamente cargado y en buen estado.
- Mantener los pasillos, escaleras y zonas de circulación limpias y despejadas.
- Mantener libre el acceso a los equipos de primeros auxilios y de protección contra incendios.
- Durante la permanencia en el proyecto no se permite correr, simplemente se permite caminar.
- Utilizar correctamente los baños, lavamanos, el casino y las instalaciones en general.
- Reportar todo accidente de trabajo por leve que sea a su jefe inmediato o supervisor.
- Los pagos de nómina, liquidaciones, cancelación de contratos, etc. se realizarán en las oficinas de cada una de las empresas contratistas, en ningún momento en las instalaciones, zonas comunes o aledañas al proyecto.
- Está prohibido salir o permanecer fuera del proyecto en ropa de trabajo o en horarios fuera de los establecidos.



#### 4.5 HORARIOS DE TRABAJO

- Los horarios que se indican a continuación podrán ser modificados a partir del 28 de febrero de 2010, fecha de terminación oficial de la obra, o del 1 de marzo de 2010, fecha de apertura del centro empresarial. La administración provisional establecerá nuevos horarios para todos los trabajos, los cuales serán informados oportunamente a los propietarios y/o arrendatarios y/o tenedores.

- El ingreso a la obra del propietario, arrendatario, tenedor o ADECUADOR, y demás personas vinculadas a los inmuebles, podrá realizarse siempre que medie cita previa con uno de los representantes del Gerente del Proyecto y en el horario establecido de lunes a viernes de 7 am a 5 pm y sábados de 7 am a 12pm. Lo anterior con el objetivo de coordinar los mecanismos de seguridad que garanticen una adecuada y efectiva visita.

- El horario de trabajo general será de lunes a viernes 7:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados de 7:00 a.m. a 12:00 p.m.

- El personal obrero que contrate cada propietario, arrendatario o tenedor para hacer sus trabajos particulares de adecuación deberá respetar los horarios que tenga establecida la obra para entrada y salida de personal. En el caso de requerirse una autorización para adelantar trabajos en horarios adicionales a los establecidos, tal solicitud deberá ser presentada por el responsable de la adecuación ante la Gerencia del Proyecto para su estudio con 24 horas de anticipación.

- Los trabajos en horario fuera de la jornada laboral, dominical o festiva deberán ser autorizados por Amarilo S.A. a través de un memorando donde se informe la actividad a realizar, las personas que realizarán la labor, el horario y responsables de la supervisión.

#### 4.6 MATERIALES Y HERRAMIENTAS

- Se definirá en obra un sitio único para el descargue de los materiales para adecuaciones de inmuebles, el cual será utilizado y compartido por todas las adecuaciones. Debido a lo anterior, los materiales descargados deberán ser transportados inmediatamente desde el sitio de descargue hasta su lugar de uso, ya que el proyecto no cuenta con un lugar de acopio para los mismos ni puede garantizar su custodia.

- Los materiales deben llegar con su respectiva remisión y destinatario, identificando claramente el inmueble al que pertenecen, y deben ser recibidos por el encargado de la adecuación o un representante. En ningún caso el proyecto destinará personal propio para tal fin.

- No se permite el uso de locales u oficinas vecinos vacíos, o parqueaderos, para almacenar materiales. Los materiales y equipos se deben almacenar dentro del propio inmueble objeto de adecuación. El área de cada local u oficina es la única área aprobada para almacenar materiales, por lo tanto ellos deberán llegar a la obra en forma progresiva y dosificada.

- El transporte de material en las zonas comunes debe hacerse con extremo cuidado evitando regarlos o arrastrarlos en los pisos; para tal efecto deberá usarse carretilla con ruedas de caucho y protección de caucho en los apoyos que no tienen rueda.

- Los agregados pétreos (arenas y gravas) solo podrán ingresar empaquetados en bolsas plásticas, evitando cualquier desperdicio en el transporte interno a través de las zonas comunes del centro empresarial y logrando el objetivo de preservar los acabados de éstas.

- Todas las labores relacionadas con la adecuación como por ejemplo la preparación de mezclas, cerrajería o carpintería, tienen que realizarse al interior del local u oficina y a puerta

cerrada: no se podrá utilizar las zonas comunes ni locales u oficinas desocupados aledaños para estos trabajos.

- Los materiales deben permanecer correctamente apilados, y colocados en forma segura, para evitar accidentes y permitir la evacuación en caso de emergencia.

- Ni el centro empresarial, ni la Gerencia del Proyecto que a su vez es constructor del mismo, tendrán responsabilidad alguna por pérdidas, deterioros o anomalías similares de ningún material, herramienta o equipo que ingrese a la obra para los trabajos de adecuación. Por lo tanto, la custodia de los elementos almacenados en cada inmueble privado recae bajo la responsabilidad única y exclusiva del respectivo propietario y/o arrendatario y/o tenedor que esté adelantando la adecuación. Esto implica que el propietario, arrendatario o tenedor deberá ejecutar un cerramiento propio en material seguro y rígido si así lo requiere.

- Para todos los casos el responsable de cada local u oficina deberá autorizar la salida de equipos, materiales, herramientas y escombros. Es responsabilidad de cada encargado de adecuación los contenidos de costales y bolsas de polipropileno en el momento de la salida del centro empresarial. No será permitido dejar bolsas o desechos en los alrededores del centro empresarial.

- La herramienta mayor (taladros, sierras eléctricas, etc.) que ingrese al proyecto deberá ser registrada en el Almacén de AMARILO S.A. y con el personal de vigilancia física.

- La salida de herramientas, equipos, materiales, etc., sólo se hará a través de un memorando firmado por el responsable de los elementos (designado por el propietario con número de cedula y firma autorizada), y que se presente en el almacén AMARILO S.A. en horarios laborables.

#### 4.7. ASEO DE OBRA Y RETIRO DE ESCOMBROS

- **El aseo de cada inmueble y del área del corredor anexa, es responsabilidad y obligación del respectivo adecuador una vez inicie las obras.** El aseo debe ser rutinario y permanente, dejando aseada diariamente el área correspondiente; se deben instalar o usar todos los elementos de protección necesarios y suficientes para evitar que se dispersen elementos contaminantes que puedan deteriorar o ensuciar las zonas contiguas.

- Todo el personal debe mantener el orden y la limpieza en su sitio de trabajo. Sólo se podrá depositar basura o materiales de residuo en los sitios designados por la obra, botando los desechos en recipientes destinados para este fin.

- El retiro de escombros y de materiales sobrantes producto de los trabajos particulares en cada inmueble, se hará con una cuadrilla del propietario y/o arrendatario y/ tenedor después de la jornada ordinaria de trabajo, extremando las precauciones para evitar daños y regueros en las áreas de circulación de los corredores. Estos materiales deben ser empacados en costales de polipropileno, debidamente cerrados o amarrados de manera que no permita que se rieguen en el transporte hasta el sitio dispuesto para su salida, la cual debe ser inmediata sin punto intermedio de descargue, es decir que no podrán ser acumulados dentro del proyecto o en su perímetro circundante.

- Los escombros y basuras producto de los trabajos de adecuación deberán ser llevados a los centros de acopio en funcionamiento en la ciudad; en ningún caso pueden ser abandonados al interior del Centro, en sus alrededores, en las vías aledañas, etc. Se contará con inspectores de Seguridad Industrial y representantes de AMARILO S.A. en la obra, quienes exigirán el estricto cumplimiento de tal requisito y contarán con la autoridad para efectuar el cierre de la obra



de adecuación en caso de suceder un incumplimiento reiterativo por parte de los adecuadores, e imponer las multas a que haya lugar dependiendo de la infracción.

NOTA: EL PRESENTE MANUAL DEL USUARIO PODRÁ SER MODIFICADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO EMPRESARIAL, MODIFICACIONES QUE SERÁN DEBIDAMENTE INFORMADAS POR ESCRITO A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS DEL MISMO Y QUE LES SERÁN VINCULANTES.

## 5. MANUAL DE VITRINISMO

### A. INTRODUCCION

En TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL se busca mantener la intención de los diseñadores arquitectónicos, respetando la continuidad y homogeneidad de las fachadas. El presente Manual de Vitrinismo comprende los lineamientos básicos y recomendaciones que nacen de la concepción general de los diseñadores del proyecto. Este manual permite que tanto los arquitectos como los comerciantes logren que cada local comercial se integre a la imagen del edificio manteniendo la independencia de los locales en su imagen corporativa.

Ha sido elaborado con el propósito de informar al usuario de las áreas de comercio de TORRE 26 CENTRO EMPRESARIAL de las características del espacio exterior, las especificaciones entregadas, las normas que deben seguirse durante la ejecución de las obras de adecuación de las vitrinas de los locales que conforman la torre empresarial, y en general, las reglas y procedimientos que deben respetarse para el correcto funcionamiento del proyecto, además de mantener una imagen propia, distintiva y homogénea del centro empresarial.

De acuerdo con lo anterior, se deben atender rigurosamente estas recomendaciones con el fin de evitar inconvenientes entre los copropietarios y con la copropiedad en el momento de adelantar las correspondientes adecuaciones.

### B. ASPECTOS GENERALES PARA TODOS LOS LOCALES DEL CENTRO EMPRESARIAL

Este manual debe ser acogido por todos los comerciantes para los diseños de sus fachadas como una herramienta que ayude a mantener la armonía del edificio y a su vez la identidad de su establecimiento. En lo pertinente, debe ser respetado también por los usuarios y propietarios de las oficinas que integran la torre empresarial.

Las fachadas de cada local deberán ser diseñadas, fabricadas y construidas por su propietario o usuario, cumpliendo con las indicaciones y normas establecidas en este manual y en el reglamento de propiedad horizontal.

Será responsabilidad de la Administración y/o del Consejo de Administración o del Gerente del Proyecto si la instalación se efectúa antes del nombramiento de la Administración y del Consejo de Administración, la regulación y aprobación del mobiliario que podrá ser instalado por cada propietario y/o arrendatario y/o tenedor de los locales 106 - 107 - 108 - 109 - 110, en el área común de uso exclusivo que le corresponde. Para efectuar esta revisión, se recomienda contar con el acompañamiento y asesoría de los arquitectos diseñadores quienes contribuirán a la mejor selección.



## C. FACHADAS DE LOS LOCALES.

### VITRINAS

Para el diseño de las fachadas de los locales, se deberán respetar los linderos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto todos los elementos que se proyecten deberán quedar hacia el interior a partir de la línea definida por el lindero que delimita con las zonas comunes plazoleta y el andén exterior.

### AVISOS

Cada propietario u ocupante del local debe ordenar por su cuenta el diseño, fabricación, instalación y mantenimiento de los avisos correspondientes.

El tamaño, proporción, localización del aviso de cada local deben formar parte integral del diseño de la vitrina, y estar dentro de los límites y paramentos establecidos en el presente Manual.

Los materiales en los que se fabriquen los avisos deberán ser de óptima calidad, razón por la cual no se podrán utilizar materiales que deterioren la imagen del edificio tales como telas, pendones, icopor, cartones, cartulinas o papeles. No se permite la colocación de avisos en papel, pendones o banderas.

Tipos de avisos permitidos:

- Avisos con letras individuales en alto relieve iluminadas o no.
- Avisos sin iluminación, con bordes iluminados internamente.
- Avisos en paneles suspendidos.
- Avisos impresos pegados al interior de la fachada de vidrio.
- Normas y recomendaciones: El texto de los avisos deberá limitarse al nombre y al logo del almacén.

- Está permitido un aviso por cada frente de fachada, centrado y localizado en la parte superior del minivent inferior perteneciente al local y entre las columnas o muros que delimiten el frente de cada local (ver alzado de fachada).

- No se permitirá ningún tipo de publicidad como slogan o mensajes de precios, promociones y liquidaciones, número de teléfono para servicio a domicilio, etc.

- No se permiten avisos con luces intermitentes, animadas o con sonidos, ni se permiten avisos de tipo Panaflex o cajas de luz, salvo excepción previamente aprobada por la Gerencia del Proyecto y/o Administración y Consejo de Administración del edificio.

- Los avisos con letras individuales o realizadas no pueden sobresalir más de 10cms por fuera de la línea de paramento o de la vitrina en vidrio.

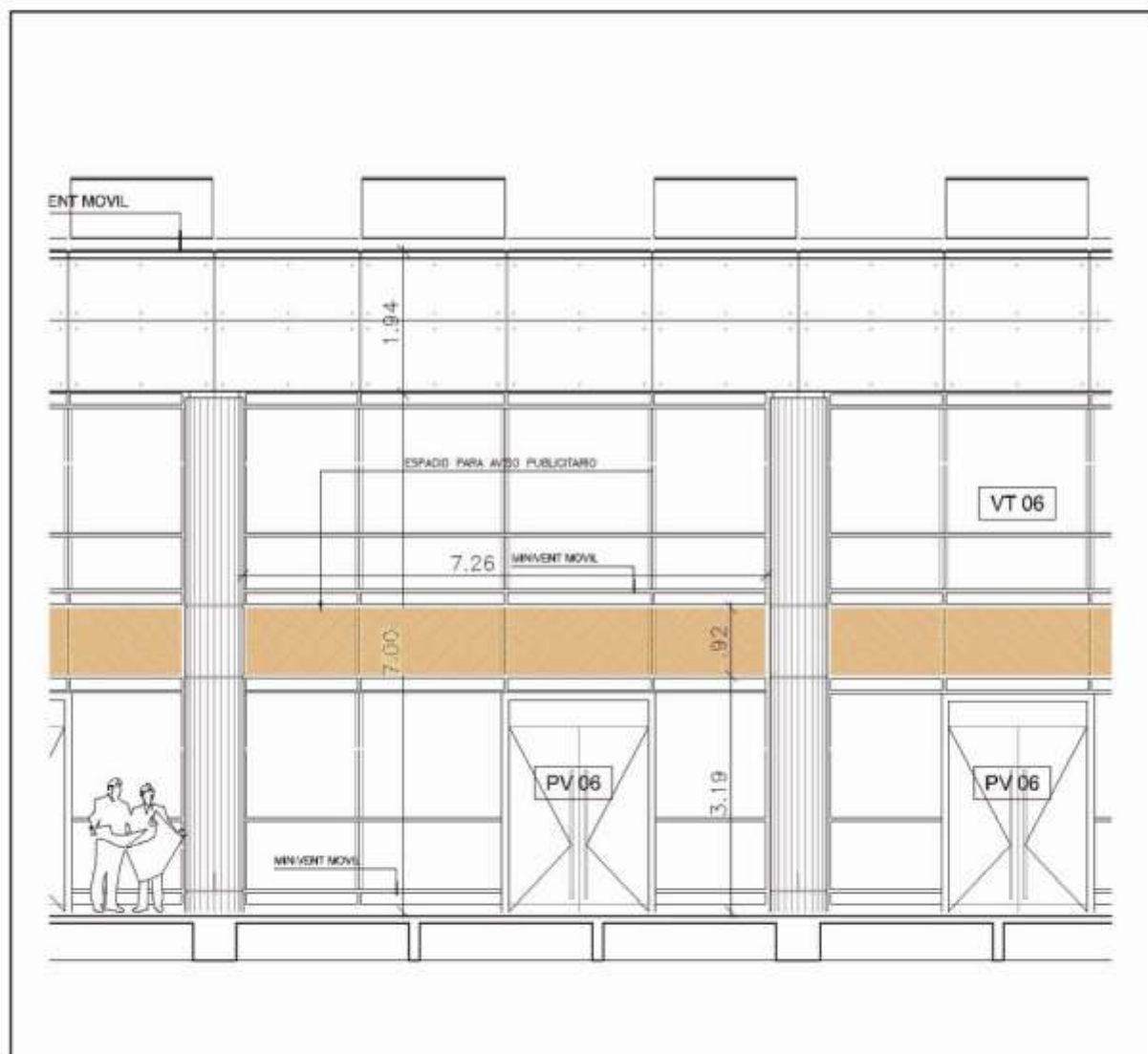
- No se permite la colocación de calcomanías de tarjetas de crédito o de membresía en la fachada.

- Todos los avisos luminosos deberán estar conectados al circuito independiente de cada local y deberá mantenerse encendido durante el horario acordado por la administración del centro empresarial.

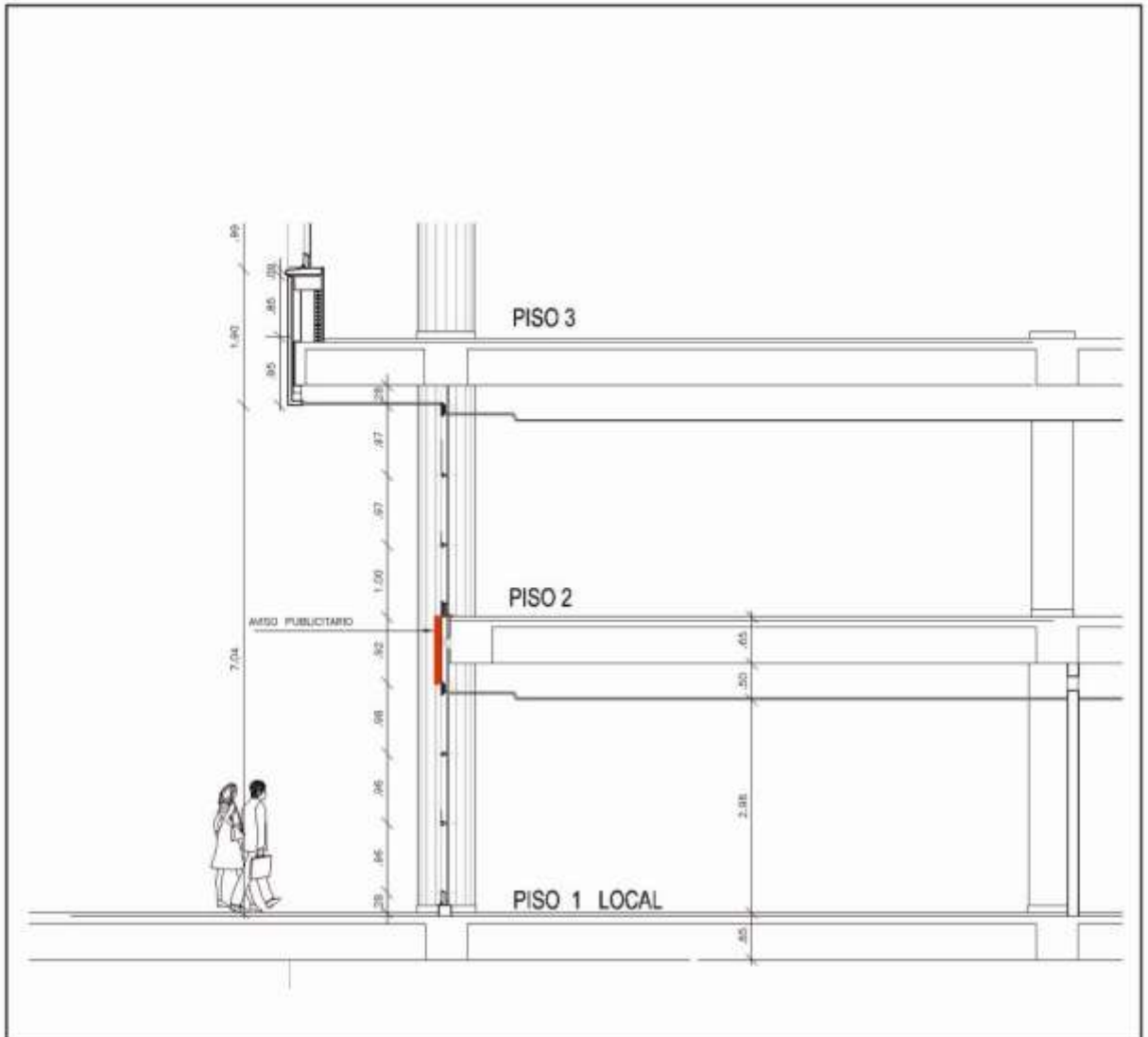


AMARILO

## FACHADA LOCALES COMERCIALES



## CORTES TIPO







**AMARILO**

Cra. 19A No. 90-12

PBX: 634 0000 Ext. 279

Fax: 618 4456

[www.amarilo.com](http://www.amarilo.com)

[proyectosespeciales@amarilo.com](mailto:proyectosespeciales@amarilo.com)

Bogotá - Colombia

Unidad Proyectos Especiales