



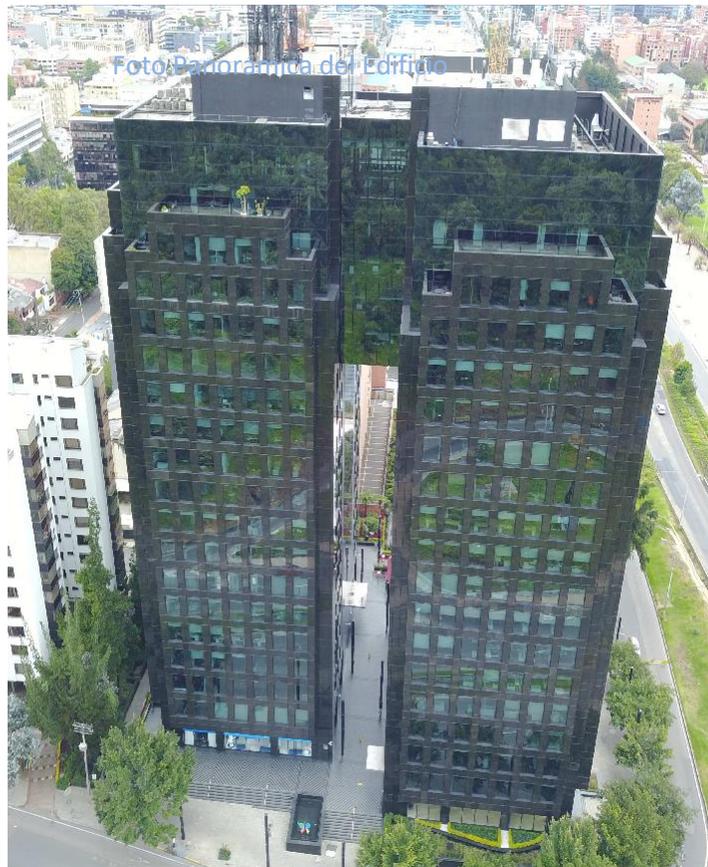
MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO PARA UNIDADES PRIVADAS

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

**CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 1
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017**

MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO PARA UNIDADES PRIVADAS

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.





**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P.H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:2 VERSIÓN:
003
VIGENCIA:17/10/2017

TABLA DE CONTENIDO O INDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. PROCEDIMIENTO PARA LA COORDINACIÓN
PARA EL DISEÑO INTERIOR Y DE FACHADA DE LA UNIDAD PRIVADA
3. PROYECTO DE ADECUACIÓN
DOCUMENTACION REQUERIDA
HORARIOS DE TRABAJO
POLIZAS DE GARANTIA
RESPONSABILIDAD POR DAÑOS
PERSONAL DE OBRA
SEGURIDAD INDUSTRIAL
HERRAMIENTAS Y EQUIPO
SERVICIO DE APOYO
INGRESO DE MATERIALES Y SALIDA DE ESCOMBROS
SERVICIOS PROVISIONALES
ENERGIA
ACUEDUCTO
CERRAMIENTOS TEMPORALES DE UNIDADES PRIVADAS EN OBRAS DE ADECUACIONES
CONSULTAS TECNICAS ESPECIALIZADAS
REVISION DE TRABAJOS
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES - PISOS AFINADOS E IMPERMEABILIZACIÓN
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES – SISTEMA DE RED CONTRA INCENDIO Y DETECCION
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES – INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES – INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES – AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIÓN
ANEXOS DE INCLUSION OBLIGATORIA AL MANUAL
CUADRO DE CARGAS ELECTRICAS ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA
CUADRO DE CARGAS DE AIRE ACONDICIONADO ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA
CUADRO DE CARGAS DETECCION ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA
CUADRO DE CARGAS EXTINCIÓN ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES PARA EQUIPO DE EXTRACCIÓN DE OLORES
RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES PARA INSTALACION DE GAS NATURAL
PROYECTO DE VITRINISMO
4. INTRODUCCION
UNIFORMIDAD
TIPOLOGIA PUERTA Y AVISOS EN PISOS DE OFICINAS
DIMENSIONES
MATERIAL
VITRINISMO
SEÑALIZACIÓN
TIPOLOGIAS
PLANTA GENERAL UBICACIÓN DE LOCALES PISO 1
DETALLE GENERAL PARA AVISOS DE LOCALES
UBICACIÓN EN LOCAL BODEGA
UBICACIÓN EN LOCAL ÁREA COMÚN
LOCALES COMIDAS PLAZOLETA
ESQUEMA LOGO EN FACHADA – UBICACIÓN EN FACHADA



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:3 **VERSIÓN:**
003
VIGENCIA:17/10/2017

ESQUEMA DE MODULO

CONTROL LUMINICO Y VISUAL – CORTINAS ENROLLABLES

DETALLE TRAMPA ACÚSTICA TIPO

FORMATOS Y REQUERIMIENTOS PROYECTO DE ADECUACIONES

LISTADO DE DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ADECUACIÓN DE ZONAS PRIVADAS

ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

CARTAS DE RESPONSABILIDAD Y ENTREGA A PROPIETARIO DE TRAZABILIDAD DEL PROCESO

ACTAS DE ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA APROBACIÓN DE ADECUACIÓN

CARTA DE PRESENTACIÓN DEL COORDINADOR / RESIDENTE DE OBRA

ACTAS DE ENTREGA DE ZONAS COMUNES

*ACTAS DE APROBACION DEL PROYECTO DE ADECUACION DE ZONAS PRIVADAS, SOPORTADAS CON
INFORMES DE ESTUDIO, SOLICITUDES Y RECOMENDACIONES*

MANEJO DE MATERIALES



MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO PARA UNIDADES PRIVADAS

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:4 VERSIÓN:
003
VIGENCIA:17/10/2017

1. INTRODUCCIÓN

Este manual presenta las disposiciones mínimas, que deben seguirse durante la ejecución de la obra de adecuación de cada una de las unidades privadas que hacen parte del EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H., con el fin de que dichos trabajos se realicen de manera ágil, ordenada y segura, de tal forma que se garantice la armonía, calidad en el diseño y correcto funcionamiento del establecimiento y de las zonas comunes generales.

Hacen parte de este manual, los procedimientos de coordinación de obra los tramites y documentos a aportar a la Administración del Edificio de manera previa al inicio de las actividades, las circulaciones y procedimientos de obra, los servicios provisionales, los cerramientos temporales de las unidades privadas, la revisión de las adecuaciones, la programación de obras, la realización de consultas técnicas, las normas de seguridad industrial, los formatos a diligenciar y los anexos.

El manual de adecuaciones es un extracto y forma parte integral del Reglamento del proyecto.

2. PROCEDIMIENTOS PARA LA COORDINACIÓN

Previo al inicio de obras el propietario deberá leer cuidadosamente el presente documento y atender las condiciones consignadas.

PARA LA APROBACION DEL DISEÑO INTERIOR Y DE FACHADA DE LA UNIDAD PRIVADA

El propietario y/o usuario contactará a la oficina de administración para la realización de la visita técnica en la etapa del anteproyecto con el objetivo de definir las políticas y alcance del mismo.

Se deberá presentar mínimo (10) días hábiles antes del inicio de la obra la documentación requerida y solicitada en el presente manual, con el fin de que la administración proceda a su estudio y aprobación, la cual se limitará a aprobar los planos presentados que cumplan con las condiciones proyectadas en el presente documento y las condiciones de diseño del edificio. En caso de que el proyecto presentado tenga observaciones, estas deberán ser presentadas nuevamente a la administración la cual tardará mínimo tres (3) días hábiles realizando la revisión pertinente. Las obras serán iniciadas una vez sea entregada la autorización respectiva y es de especial importancia el cumplimiento de las normas respecto a la construcción; dado que la responsabilidad final de la forma, uso y carga de las obras, será únicamente del propietario y/o usuario de la unidad privada intervenida.

Si durante la ejecución de la obra se presentaran modificaciones en el diseño de las unidades privadas, se deben presentar nuevamente los documentos a la Administración.

Será la administración la encargada de verificar y controlar que las obras de adecuación de cada unidad privada sean desarrolladas dentro de los parámetros establecidos en el presente manual; según las condiciones de diseño y construcción del edificio y de acuerdo con los planos aprobados por la administración.

3. PROYECTO DE ADECUACIÓN

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

El propietario y/o usuario deberá entregar a la Administración del Edificio para su estudio, revisión y aprobación, el proyecto de adecuación que incluya los siguientes planos de diseño y documentos:



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:5 **VERSIÓN:**
003
VIGENCIA:17/10/2017

- a. Carta de presentación de la firma responsable de la obra de adecuación especificando nombre y número de teléfono de contacto del residente de obra.
- b. Carta de compromiso para realizar la entrega de las áreas comunes en las mismas condiciones que se entregaron al propietario o arrendatario al inicio de las adecuaciones.
- c. Carta de entendimiento, aceptación y cumplimiento de los manuales enviados vía email o entregados personalmente (manual de usuario, mandatorio leed, especificaciones para la instalación de sistema de seguridad y control, Vitrinismo y Check list en referencia)
- d. Carta de compromiso para realizar los diseños eléctricos que garanticen el cumplimiento y la entrega de la certificación RETIE y RETILAP del proyecto de adecuación. El responsable del proyecto deberá entregar copia de los certificados correspondientes al final de la obra y antes de iniciar operación (RETIE y RETILAP).
- e. Planos del Proyecto arquitectónico acotado (Plantas, cortes, fachadas internas).
- f. Especificar dimensionamiento de espacio (m2) por persona.
- g. Planos de Proyecto de instalación hidro-sanitaria.
- h. Planos de Proyecto de instalaciones eléctricas, distribución de elementos, diagrama unifilar de conexiones y cuadro de cargas.
- i. Planos de Proyecto de instalación de aire acondicionado, extracción y suministro de aire (renovación de aire).
- j. Planos de Proyecto de instalaciones especiales (Sistema de acceso, sistema de CCTV, etc.)
- k. Especificaciones y acabados.
- l. Plano de Extinción de incendios – NFPA 13 - NSR 10 (Instalación de sistemas de rociadores)
- m. Plano de Detección de incendios – NFPA 72 - NSR 10 (código de alarmas de incendios)
- n. Especificaciones diseño de Vitrinismo (diseño y especificación del aviso)
- o. Imágenes preliminares (mínimo 2)
- p. Fichas técnicas de los elementos a instalar especificando cumplimiento a mandatorios leed.
- q. Paz y Salvo emitido por la oficina de administración del Edificio.
- r. Póliza de seguros
- s. Cronograma de programación de obra.

Como requerimiento adicional, al finalizar las obras de adecuación, el propietario y/o usuario, deberá entregar a la Administración el paquete de Planos Récord de la obra ejecutada.

HORARIO DE TRABAJO

El horario de trabajo para la adecuación de las unidades privadas será:

Horario de Trabajo con ocupación del edificio menor al 50%	Las 24 horas terminando el día hábil de la semana lunes o martes a las 5.30 a.m.
Horario de Trabajo con ocupación del edificio mayor al 50%	Lunes a viernes: 6:00 am. a 6:00 pm. Sin originar ruidos ni olores fuertes, 6:30 pm. Hasta las 5:30 am. del día siguiente con posibilidad de originar ruidos.

En caso que se requiera ejecutar trabajos por fuera de estos horarios, el Residente de obra presentará con una antelación de 24 horas, la solicitud del permiso y la lista del personal que trabajará dentro de la unidad privada con la hora de terminación del mismo.



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:6 **VERSIÓN:**
003
VIGENCIA:17/10/2017

Horario para ingreso de materiales y salida de escombros:

Se hará previa coordinación con el Centro de Control y deberá ser retirado inmediatamente del edificio.

Lunes a viernes	7:30 p.m. a 6.00 a.m. Ascensor de carga, área de recepción de visitantes de cada Torre.
Sábados, Domingos y Festivos	24 horas. Desde el viernes 6:30 p.m. hasta el lunes 6:00 a.m.

PÓLIZAS DE GARANTÍA

El propietario deberá adquirir una póliza de seguros con una compañía legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera, según el siguiente cuadro:

Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual a favor del Edificio Grupo Santander Central Hispano P.H. por un valor de \$200.000.000.

COBERTURA PARA ADECUACIONES		
GARANTIA	DEFINICIÓN	COBERTURAS
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	Este seguro obliga a indemnizar el daño emergente que cause el asegurado con motivo de determinada responsabilidad civil extracontractual en que incurra de acuerdo con la ley colombiana, a consecuencia de un acontecimiento que, produciéndose durante la vigencia del seguro, ocasione muerte, lesión o menoscabo de la salud a terceras personas o el deterioro o destrucción de bienes también de terceros, entendiéndose copropiedad, administración, copropietario, arrendatario, poseedor y/o usufructuario. Por lo anterior, La cobertura debe incluir Responsabilidad Civil que contenga además Propiedades Adyacentes. Sin embargo, la póliza a expedir, siempre tendrá las mismas coberturas que la póliza de responsabilidad civil extracontractual del Edificio.	Suma asegurada: MÍNIMO: A partir de CIENTO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 100.000.000) sin importar si la cuantía de la adecuación, obra o desmonte es menor. Para adecuaciones de mayor valor, el Gerente de Activo determinará la cuantía dependiendo de la exposición o los daños que pueda generar el tipo de adecuación, obra o desmonte. Vigencia: Igual al plazo de la adecuación y/o ejecución de obra y sus prórrogas y tres (3) meses más.
TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN	Todo riesgo de construcción, el valor de la cobertura no debe ser menor al valor de la adecuación, debe incluir Responsabilidad Civil que contenga además Propiedades Adyacentes. Entiéndase como terceros a la copropiedad, administración, copropietario, arrendatario, poseedor y/o usufructuario.	Suma asegurada: Por el valor de la adecuación (Valor comercial). Vigencia: Igual al plazo de la adecuación y/o ejecución de obra y sus prórrogas y tres (3) meses más.

RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

Se entiende que todas las obras de adecuaciones en las Unidades Privadas deberán ejecutarse dentro de los linderos del respectivo inmueble sin afectar o dañar los bienes comunes del edificio y en ningún momento se podrán ocupar áreas comunes del edificio sin previa y escrita autorización de la Administración.

Todo daño ocurrido en la Unidad Privada o en los bienes comunes del edificio que tenga como causa las obras de reforman, adecuación, reparación, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia del usuario o sus



MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO PARA UNIDADES PRIVADAS

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:7 VERSIÓN:
003
VIGENCIA:17/10/2017

dependientes, deberá ser reparado de inmediato y a conformidad de las partes implicadas, por el propietario o usuario de la misma.

PERSONAL DE OBRA

Todo el personal que ejecutará la adecuación de la unidad privada deberá estar carnetizado por la empresa que ejecuta la adecuación y presentar a la administración mínimo dos (2) días hábiles antes del inicio de la adecuación o ingreso de un nuevo trabajador a la obra, la siguiente documentación:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía
- Copia de pago del mes vigente de EPS
- Copia de pago del mes vigente de ARL
- Copia de aportes obligatorios a Pensión

El ingreso del personal de obra será debidamente coordinando con la Administración del Edificio.

Por ningún motivo el personal de obra está autorizado a permanecer en las zonas comunes del Edificio ni en el exterior del mismo; únicamente deberá permanecer en el interior de la unidad privada que le corresponda.

En todas las zonas del edificio (Oficinas, ascensores, estacionamientos, pasillos, recepción, escaleras de emergencia) está prohibido fumar, agradecemos recomendar esta instrucción a las personas que estén realizando las obras en las oficinas.

SEGURIDAD INDUSTRIAL

Es requisito el cumplimiento de las normas de seguridad industrial y portar los elementos de protección personal.

Para tareas de alto riesgo se deberá diligenciar el permiso de trabajo correspondiente, es responsabilidad del adecuador dar cumplimiento a la legislación y normatividad vigente.

Adicionalmente se deberán tomar todas las medidas necesarias para la prevención y extinción de incendios de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 2400 de 1979, Decreto 1072 de 2015 Resolución 1409 trabajo en alturas y remitirse al manual SST para adecuaciones internas documento suministrado por la administración del edificio

El personal de obra debe contar con todos los elementos de protección y seguridad suministrados por parte del adecuador.

HERRAMIENTAS Y EQUIPO

La herramienta y los equipos que sean necesarios para la ejecución de los trabajos de adecuaciones de las unidades privadas, serán responsabilidad única del propietario y/o usuario, sin que exista ninguna obligación por parte de la administración y del edificio por el cuidado de los mismos.

El edificio tiene implementado un esquema de vigilancia para la seguridad de la copropiedad y de las unidades privadas, sin embargo, esto no implica, el asumir ningún grado de responsabilidad ni cuidado de elementos ni de materiales o equipos.

SERVICIOS DE APOYO

Se ofrecen servicios de acompañamiento, limpieza y ascensor de carga durante las adecuaciones.



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:8 **VERSIÓN:**
003
VIGENCIA:17/10/2017

Las adecuaciones requieren del acompañamiento permanente del área de mantenimiento, para garantizar que las adecuaciones se realicen de acuerdo al proyecto aprobado.

El ingreso de materiales y retiro de escombros se realizará por el ascensor de carga o el que la administración destine para tal fin. Para garantizar el correcto manejo de estos equipos, la administración designará a una persona que ejercerá como ascensorista y será el responsable del manejo adecuado de este equipo.

Para cubrir los gastos del personal mencionado; inspector de adecuaciones, ascensorista y aseo de obra, los copropietarios de las unidades privadas que realicen adecuaciones pagaran mes vencido; de acuerdo con los días que estén en obra; contando estos días desde el inicio de las obras hasta la terminación de la misma, el 100% del costo del ascensorista y aseo de obra. Los costos de ascensoristas y aseo de obra incluirán salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones de índole laboral que están establecidos en la Legislación correspondiente.

INGRESO DE MATERIALES Y SALIDA DE ESCOMBROS.

Se coordinará previamente con la Administración del Edificio a través de correo electrónico, con un tiempo de antelación de 24 horas hábiles.

Se hará previa coordinación con el Centro de Control y deberá ser retirado inmediatamente del edificio.

Lunes a viernes	7:30 p.m. a 6.00 a.m. Ascensor de carga, área de recepción de visitantes de cada Torre.
Sábados, Domingos y Festivos	24 horas. Desde el viernes 6:30 p.m. hasta el lunes 6:00 a.m.

El acopio, transporte y retiro de los escombros o residuos de las obras de adecuación son responsabilidad de cada propietario y/o usuario de la unidad privada, soportada con las copias de las certificaciones de escombreras.

Los escombros producto de las adecuaciones de las unidades privadas serán retirados y debidamente empacados en costales de lona y se deberá presentar la certificación de la escombrera en donde se dispongan los mismos. El movimiento de los materiales No podrá hacerse con carretilla con llanta de caucho y únicamente se permite el movimiento en lonas con el peso adecuado para ser transportadas por una persona.

Una vez el vehículo asignado para el retiro de las lonas se encuentre estacionado en el sitio preestablecido, se procederá a su traslado interno. Únicamente ingresarán a la zona de descargue, los vehículos que no excedan una altura máxima de 2.40 metros, o una carga máxima de 1000 Kg/m².

De ninguna manera se permitirá el acopio de escombros, bien sea empacados al exterior del EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H. Únicamente, cuando el vehículo asignado para el retiro de estos escombros se encuentre estacionado en el sitio preestablecido, se procederá a su traslado interno desde la unidad privada hasta el vehículo. De lo contrario, la administración procederá al retiro de este material, facturando al Propietario de la unidad privada los costos que sean generados por este retiro y adicionalmente iniciará el proceso sancionatorio por el incumplimiento de este punto.

Por ningún motivo, los materiales a utilizar en las adecuaciones de las unidades privadas podrán ser almacenados en las zonas que conforman los bienes comunes del edificio; en cualquier sitio que afecte la estructura, circulación, estética y



MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO PARA UNIDADES PRIVADAS

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:9 VERSIÓN:
003
VIGENCIA:17/10/2017

presentación de los mismos. Así mismo, tampoco puede usarse la zona de parqueadero para el almacenamiento de ningún tipo de material.

SERVICIOS PROVISIONALES

ENERGÍA

Para las obras de adecuación de las unidades privadas, el propietario y/o usuario tomará de las conexiones de energía definitiva de su unidad la energía necesaria para sus obras de adecuación.

Sé deberá tener especial cuidado con la utilización de equipos de obra que superen la carga eléctrica instalada. Por ningún motivo se podrán conectar los equipos a las salidas eléctricas de los bienes comunes o a lugares que no hayan sido autorizados previamente por la administración.

ACUEDUCTO

Para las obras de adecuación de las unidades privadas, el propietario y/o usuario tomará el agua del punto de suministro asignado a su unidad.

CERRAMIENTOS TEMPORALES DE UNIDADES PRIVADAS EN OBRAS DE ADECUACIÓN

A partir de la iniciación de las obras de adecuación de las unidades privadas se deberá garantizar que los trabajos se realicen en áreas debidamente aisladas de las zonas de circulación.

En el caso de locales en el primer piso, se debe proteger la fachada evitando la visual hacia o desde el exterior del mismo con papel blanco.

El cerramiento deberá permanecer en óptimas condiciones durante todo el proceso de adecuación y será retirado una vez terminadas para dar paso a las labores de limpieza.

CONSULTAS TÉCNICAS ESPECIALIZADAS

Si fuere necesaria la realización de consultas técnicas especializadas para viabilizar obras especiales, se deberán realizar bajo conceptos de los diseñadores o profesionales especialistas debidamente certificados, anexando la documentación técnica requerida completa y el costo de las mismas será asumido por el propietario y/o usuario solicitante de las adecuaciones. Estos deben ser entregados según los protocolos del presente manual, dentro de los procesos de revisión, aprobación establecidos.

Dentro de estas pueden estar consultas Estructurales, Red Contra incendios, Eléctricas, Aire Acondicionado, Bioclimático y otros.

REVISIÓN DE TRABAJOS

La revisión de las adecuaciones que se encuentren en ejecución, en cada una de las unidades privadas, será realizada por los profesionales encargados de la administración de la copropiedad y tendrán la facultad para:

- Parar obras que no correspondan con lo aprobado.
- Para retirar personal que incumpla alguna de las normas aquí contenidas y en general.
- Para tomar los correctivos y medidas del caso tendientes a hacer cumplir las normas contenidas en el presente manual.



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

**CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 10
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017**

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES - PISOS AFINADOS E IMPERMEABILIZADOS

Se debe garantizar el empalme completo de los niveles de piso comunal y privado.

La placa de piso con el cual se entregan las unidades privadas no podrá ser demolida o regateada de ninguna forma para efectos de obra de adecuación o construcción de cualquier tipo de instalación. Toda obra de instalación deberá hacerse por encima de ella y quedar embebida dentro del material de afinado del piso a instalar.

Las zonas húmedas que sean planteadas al interior de cada unidad privada deberán contar con una impermeabilización adecuada en toda su superficie tanto, en pisos como en muros y tener un acabado cerámico, de modo que se eviten futuras humedades o filtraciones que ocasionen daños en unidades privadas vecinas o hacia los bienes comunes.

En el caso de requerir fundir la placa de contra piso es necesario previamente realizar la impermeabilización con el fin de evitar filtraciones al piso inferior.

El giro o apertura de las puertas que se diseñen e instalen en las fachadas de las unidades privadas no se podrán realizar hacia el exterior de las mismas, o sobre pasar la línea de paramento establecido e interfiriendo con las zonas de circulación.

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES - SISTEMA DE RED CONTRA INCENDIOS Y DETECCION

El propietario recibirá una acometida de 1.5" pulgadas de diámetro en acero al carbón a 0 metros y deberá diseñar la red cumpliendo los parámetros establecidos en la NFPA y NSR 10.

Adicionalmente, se deberá implantar lo estipulado en la NFPA 101, la cual hace referencia al código de seguridad humana.

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES - INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

Los muros que dividen y conforman las unidades privadas, así como los que las separan de las zonas comunes, son bienes comunes, por lo tanto, las redes e instalaciones eléctricas y de comunicaciones que se proyecten al interior de la unidad privada deberán construirse mediante ductos o canaletas eléctricas adosadas a dichos muros o embebidas en las divisiones o muros que se proyecte construir al interior de la unidad privada.

Las redes o instalaciones que se proyecten en el piso de la unidad privada deberán construirse a través de ductos bajo el piso técnico, embebidos en el acabado del piso o a través de la elaboración de pisos falsos.

En el caso en que se requiera ubicar instalaciones eléctricas o de comunicación en el cielorraso de la unidad privada, se podrán utilizar elementos de soporte descolgados de la placa superior de concreto. Es fundamental que las instalaciones y equipos instalados no superen la carga asignada a cada unidad, evitando así sobrecargas y daños a las redes generales de la copropiedad, para lo cual se anexa el cuadro de cargas totales por unidad privada.

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 el RETIE. La ejecución de las instalaciones eléctricas se regirá por los reglamentos aplicables para instalaciones eléctricas en Edificios estipulados en el Código Eléctrico Nacional Norma ICONTEC NTC 2050 PRIMERA ACTUALIZACIÓN – RETIE y se deberá entregar una vez finalizada la adecuación el respectivo Certificado de Conformidad RETIE de las instalaciones realizadas.

Vitrinismo

Para la instalación del diseño de Vitrinismo contemplado para cada unidad privada se deberán remitir al anexo de manual de Vitrinismo adjunto a este manual.



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 11
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES - INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS

Para el diseño y construcción de instalaciones interiores de agua potable y sanitarias de cada unidad privada es importante tener en cuenta que los muros que dividen y conforman las unidades privadas, y los que las separan las zonas comunes, son bienes comunes, por lo tanto, estas redes deberán construirse adosadas a dichos muros o embebidas en las divisiones, muros o cielo rasos que se proyecte construir al interior de la unidad privada.

Igualmente, las placas de piso son bienes comunes razón por la cual las redes o instalaciones que se proyecten en el piso de la unidad privada deberán construirse dentro del piso técnico, embebidas en el acabado del piso si la situación así lo permite o través de la elaboración de pisos falsos.

Por ningún motivo se podrá demoler o regatear las placas de piso con el fin de embeber o descolgar las redes o instalaciones hidrosanitarias. Las redes hidráulicas deberán derivarse únicamente a partir de la Acometida asignada a cada unidad privada.

Para la instalación de baterías o puntos sanitarios al interior de la unidad privada es necesario solicitar la aprobación del propietario de la unidad privada inferior.

Para realizar perforaciones en placas se deberá realizar con saca núcleos previa coordinación con la Administración del Edificio.

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 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.A.A.B., por lo tanto, cada propietario o usuario será responsable por los daños o perjuicios que ocasione a otras unidades privadas, por el mal uso de este servicio o por defectos en la construcción de dichas instalaciones.

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES - INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIÓN

Para la instalación de sistemas de aire acondicionado, equipos de ventilación y otros sistemas al interior del área privada, EL USUARIO debe ponerse en contacto con la Administración y enviar las fichas técnicas de los equipos, así como los planos de diseño. No está permitido retirar las rejillas de ventilación ubicadas en el interior del área privada. En cualquier caso, EL USUARIO debe ponerse en contacto con la Administración.

Los elementos a instalar que requieran ser inspeccionados en el cielo raso deberá contar con cajas de inspección de fácil acceso.

ANEXOS DE INCLUSIÓN OBLIGATORIA AL MANUAL

CARGAS ELECTRICAS ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA.

Las cargas eléctricas asignadas para cada unidad privada, las cuales están definidas en los diseños del proyecto o modificaciones posteriores son:

40 KVA por piso.



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 12
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017

CUADRO DE AIRE ACONDICIONA ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA.

Se anexa el cuadro de cargas de aire acondicionado asignadas por cada unidad privada, las cuales están definidas en los diseños del proyecto o modificaciones posteriores.

CARGAS DE EXTINCIÓN ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA.

Se podrán instalar hasta un máximo de 40 sensores por cada unidad privada.

CARGAS DE EXTINCIÓN ASIGNADAS A CADA UNIDAD PRIVADA.

Se deben instalar de acuerdo a norma NFPA13 los rociadores que se requieran en cada unidad privada, cuyos diseños del proyecto deben ser presentados con anterioridad.

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES PARA EQUIPO DE EXTRACCIÓN DE OLORES

Los locales de servicios habilitados para cocción tienen la obligación de instalar y mantener por su cuenta detectores de humo y gas en sus cocinas, la cuales deben conectarse al sistema de prevención de incendios exclusivamente por el proveedor de este sistema y garantizar que la información y protocolos de conexión se realice de acuerdo con las especificaciones del sistema de control instalado, siendo los gastos de suministro, conexión y puesta en funcionamiento de estos elementos a cargo del propietario, usuario o adecuador de la unidad privada.

Los locales que utilicen hornillas, asadores, fogones, parrillas o similares para cocción de brasas, deben instalar de manera obligatoria y mantener su propio sistema de extracción de humos con campanas extractoras, deberán instalar y mantener sobre las fuentes de calor un sistema complementario de extinción de incendio y el equipamiento exigido por las autoridades.

El mantenimiento y aseo de las campanas extractores serán obligación de los propietarios o tenedores, para evitar acumulación de grasa que incrementan el riesgo de incendio, así como también deberá realizar aseo y mantenimiento a los ductos y equipos de extracción de olores.

RECOMENDACIONES Y RESTRICCIONES PARA INSTALACIONES DE GAS NATURAL.

Los locales de servicios habilitados para cocción que utilicen gas natural, deberán cumplir con la construcción técnica de redes e instalaciones a partir de la válvula de corte dispuesta en su correspondiente acometida, cumpliendo todas las normas, matariles y protecciones exigidas por la empresa prestadores de este servicio – GAS NATURAL E.P.S; cada propietario o usuario, será responsable por los daños o perjuicios que ocasionen a otras unidades privadas o el edificio por el mal uso de este servicio o por los defectos en la construcción de dicha instalación.

Las redes e instalaciones de gas natural que se proyecten al interior de la unidad privada deberán ir adosadas a los muros que dividen y conforman las unidades privadas o embebidas en las divisiones o muros que se proyectan construir al interior de unidad privada, mientras que las que se proyecten en piso deberán construirse a través de ductos embebidos en el acabado de piso o a través de la elaboración de piso falso.

Todas las unidades privadas que implementen sistemas de red de gas, deberán contar con un sistema de detección para Gas Natural y con alarma sonora.



MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO PARA UNIDADES PRIVADAS

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 13
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017

4. PROYECTO DE VITRINISMO

INTRODUCCION

El Manual de Vitrinismo es una guía de diseño con parámetros a seguir en la intervención de fachadas y zonas dispuestas para publicidad que afectan la imagen del Edificio.

La Administración del Edificio en compañía del equipo de diseño, se reserva el derecho de aprobar las intervenciones que no estén estipulados en este manual y de cambiar el mismo sin previo aviso.

UNIFORMIDAD

Hacen parte de la categoría de los bienes comunes esenciales todos los muros, o ventanales que conforman las fachadas exteriores y los elementos que conforman la estructura soporte del Edificio.

Si bien las ventanas exteriores tienen la calidad de Bienes Privados, por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario para modificar sus características. En consecuencia, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrio, aumentar o disminuir su número y modificar en alguna forma su diseño.

Esta misma prohibición se aplicará para las puertas de entrada de cada unidad privada. Solamente podrá variarse esta disposición cuando medie acuerdo unánime de los propietarios y no se coloque en peligro la estabilidad del Edificio.

TIPOLOGIA PUERTA Y AVISOS EN PISOS DE OFICINAS

DIMENSIONES

La fachada deberá cubrir todo el espacio de acceso a la oficina desde el hall del ascensor.

MATERIAL

Se debe utilizar vidrio templado.

Si se requiere cambiar este material deberá presentarse de manera previa un proyecto a la Administración del Edificio para su aprobación.

VITRINISMO

Se podrá colocar del piso hasta nivel de cielo raso. Adhesivos o sand blasting marca de agua sin ningún tipo de color. El propietario que realice esta adecuación deberá presentar el diseño a la Administración del Edificio para su aprobación, debiendo instalar dichos equipos en el interior de la unidad privada, sin poder instalar estos elementos en el hall.

Para los avisos contemplados para locales comerciales y de fachada general deberán presentar el diseño aprobado por secretaria de Medio Ambiente para iniciar estudio de viabilidad.

Todas las adecuaciones y dotación de los equipos estarán a cargo del propietario y/o usuario de la unidad privada.

SEÑALIZACIÓN

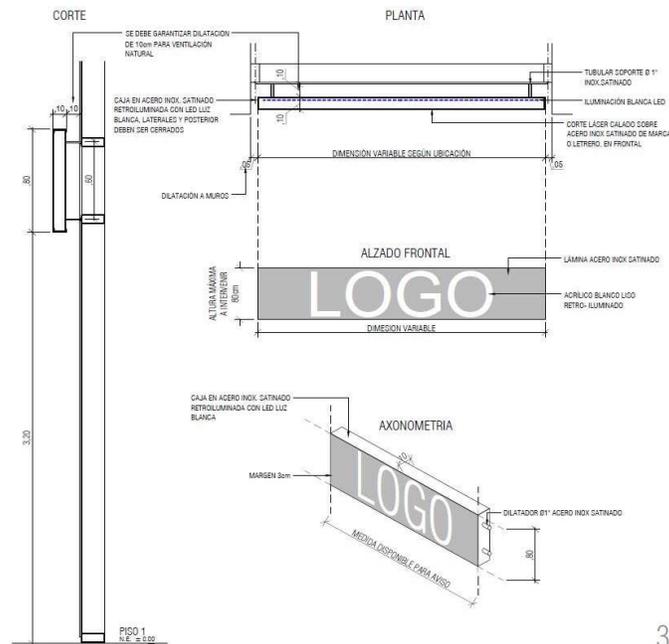
El presente manual tiene como objeto garantizar la homogeneidad y estética del mismo, para dar cumplimiento se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:

- No se permitirán la instalación de calcomanías con información de ningún tipo de tarjetas
- La iluminación del aviso deberá mantenerse encendida durante horarios especificados en el Reglamento del Edificio.
- No se permitirá la instalación de luces intermitentes, animadas, con sonidos o neón
- El logo y las letras del aviso deberán ser caladas en lámina de acero inox satinado con tapa interna en acrílico blanco retro iluminado con luz led blanca.
- No se permitirá la instalación de promociones, slogan o precios en fachada.
- El texto de los avisos deberá limitarse al nombre y al logo del comercio
- Los avisos no podrán ir adheridos al interior de la fachada del vidrio.

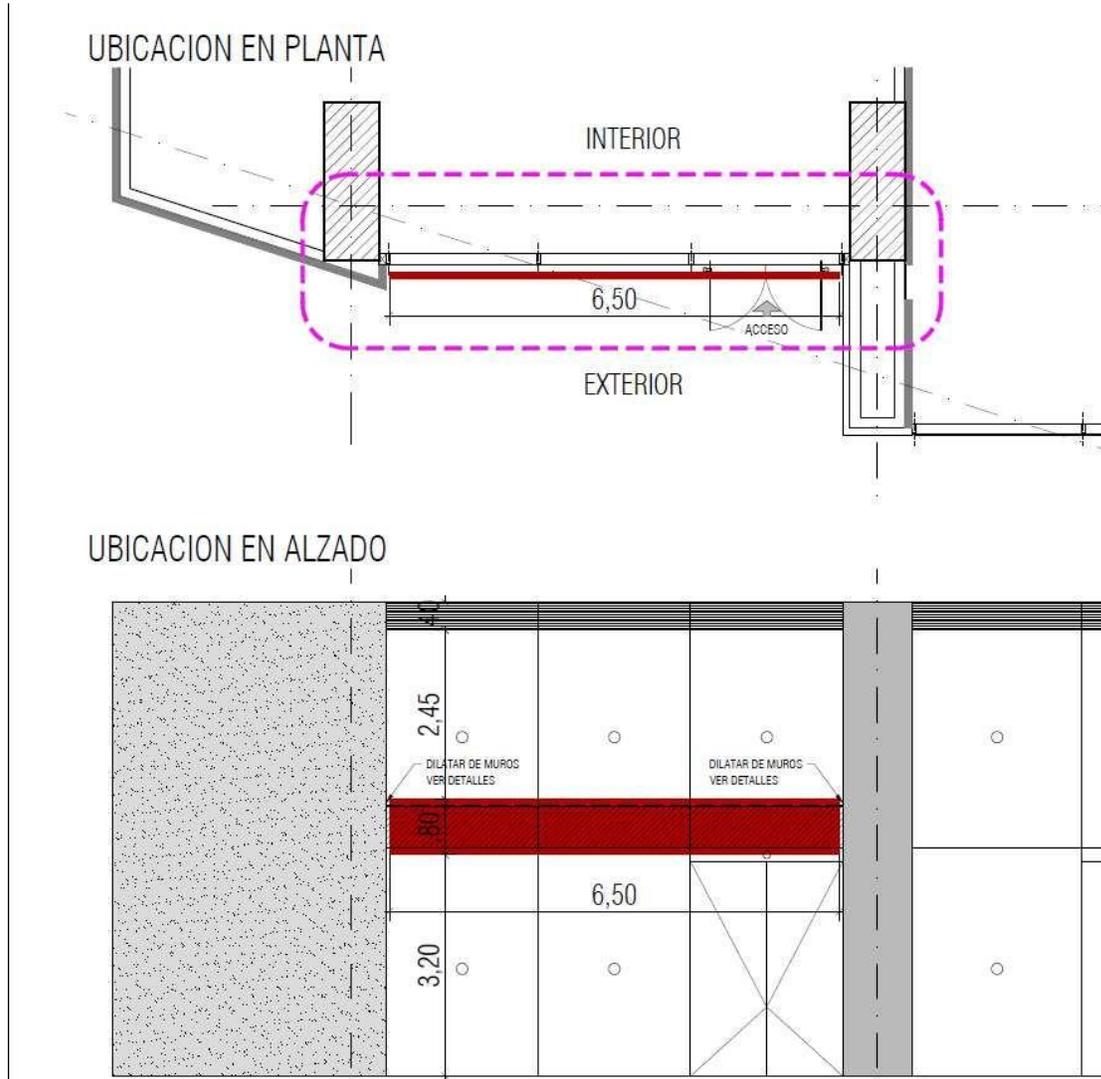
TIPOLOGÍAS

Se determinan las siguientes tipologías de la señalización.

DETALLE GENERAL PARA AVISOS DE LOCALES

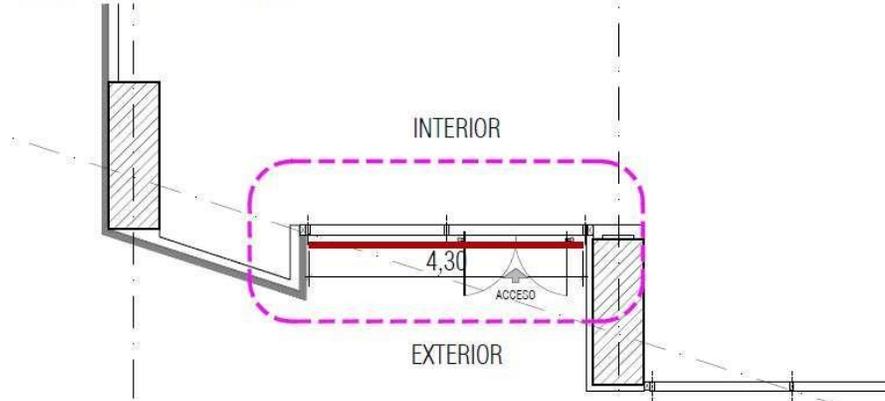


UBICACIÓN EN LOCAL BODEGA

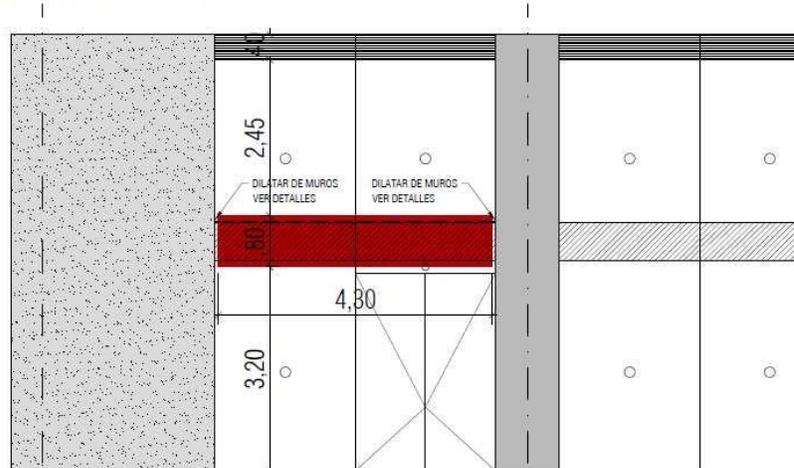


UBICACIÓN EN LOCAL ÁREA COMÚN

UBICACION EN PLANTA

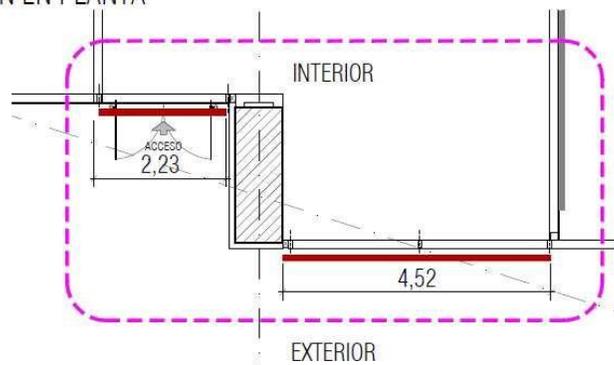


UBICACION EN ALZADO

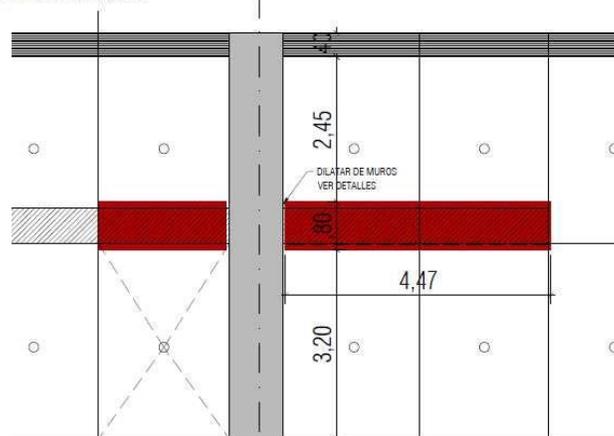


UBICACIÓN EN LOCAL ÁREA COMÚN

UBICACION EN PLANTA

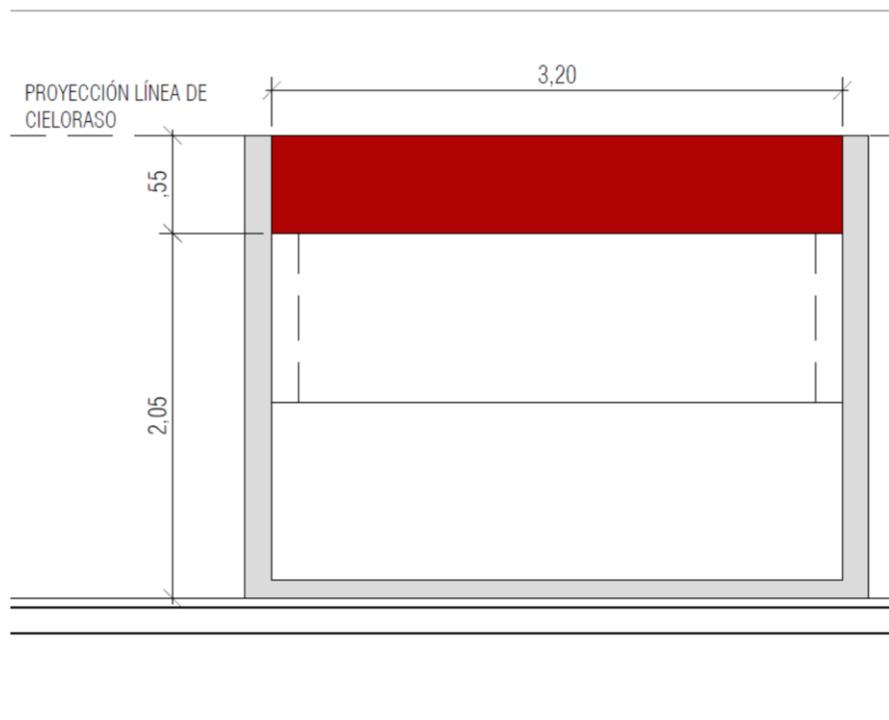


UBICACION EN ALZADO

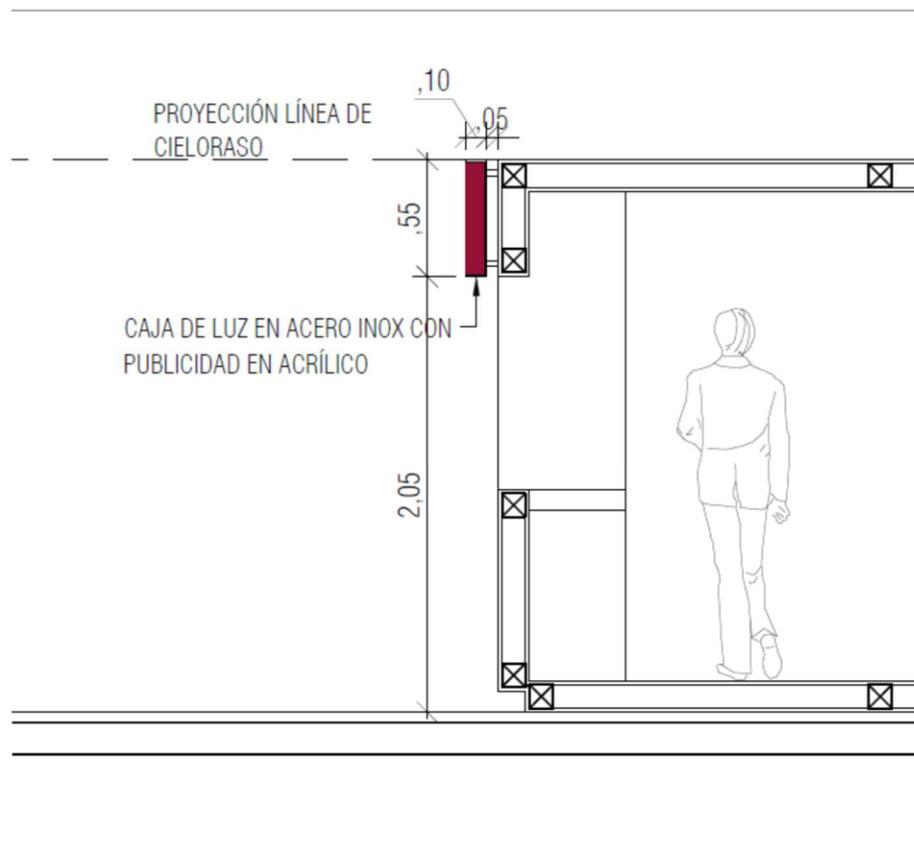


DETALLE DE UBICACIÓN AVISO PARA LOCAL

ALZADO



LOCALES COMIDAS PLAZOLETA

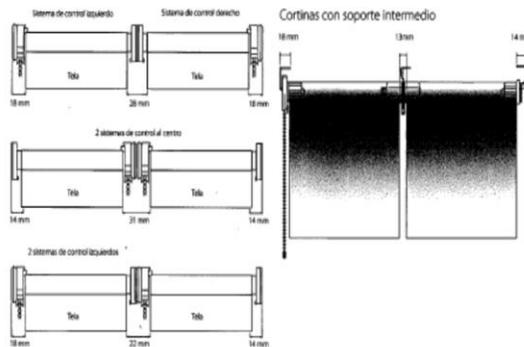


CONTROL LUMINICO Y VISUAL – CORTINAS ENROLLABLES

Las especificaciones en la ventana del edificio cuentan con estudios rigurosos que permiten condiciones óptimas de confort al interior de los espacios, sin embargo, para permitir el control visual entre interior y exterior el usuario podrá utilizar cortinas enrollables tipo *Tela solar Screen*.

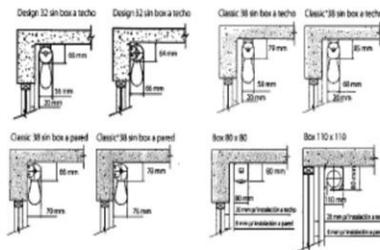
Las características de dichas cortinas son:

1. Color gris claro
2. Tejido retardante al fuego
3. Accesorios plásticos o metálicos color gris claro o blancos
4. Se debe soportar a la estructura no perforar trampas acústicas en ningún caso.



d. Espacio requerido para instalación

A continuación encontrará los espacios mínimos de instalación que usted debe tener en cuenta a la hora de especificar su proyecto:

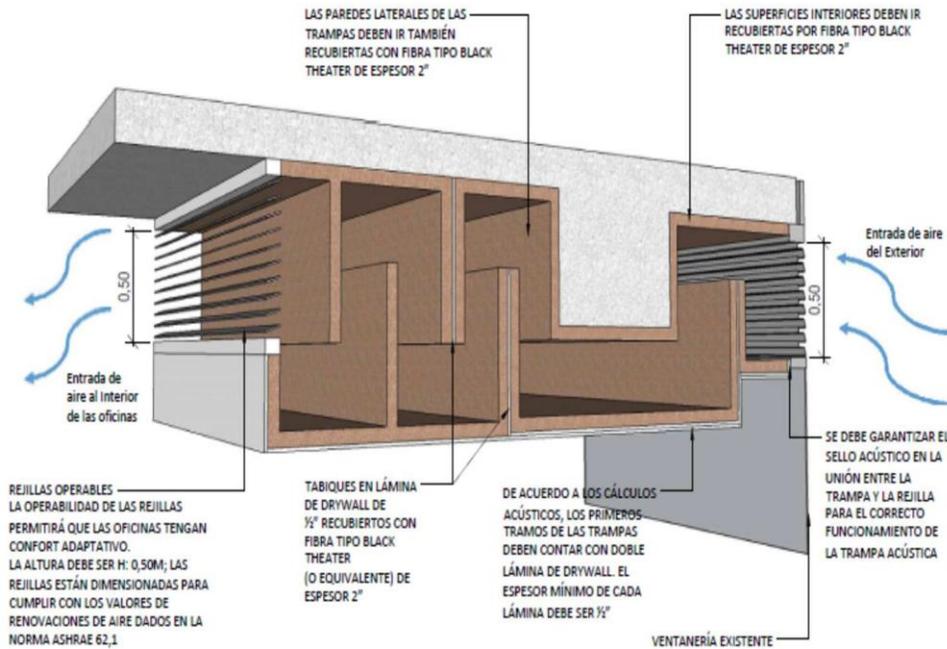


tomado de catalogo: *Houster douglas contract*

DETALLE TRAMPA ACÚSTICA TIPO

Las trampas acústicas del proyecto, fueron diseñadas para cumplir dos propósitos; mantener la calidad del aire al interior del edificio, cambiando el aire viciado por aire nuevo, y para que los niveles de ruido dentro de las oficinas sea el adecuado.

De acuerdo a estas necesidades de confort, las trampas fueron dimensionadas y diseñadas de acuerdo a estudio y cálculos bioclimáticos y acústicos realizados por la empresa EKO ARK y ADT, respectivamente, con coordinación de Bernal Arquitectos.



* Las trampas acústicas no se deben perforar



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

**CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA:22
VERSIÓN: 003
VIGENCIA:17/10/2017**

FORMATOS Y REQUERIMIENTOS PROYECTO DE ADECUACIONES

1. Lista de documentos requeridos para adecuación de zonas privadas.
2. Aspectos a tener en cuenta para la ejecución de obras
3. Carta de responsabilidad y entrega a propietario de trazabilidad del proceso
4. Acta de entrega de documentos para aprobación de adecuación
5. Carta de presentación del coordinador / residente de obra
6. Carta de responsabilidad
7. INFORMES DE ESTUDIO, SOLICITUDES Y RECOMENDACIÓN
8. ACTA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ADECUACIÓN DE ZONAS PRIVADAS
9. CARTA DE AUTORIZACION DE FACTURACION DE COSTOS ASUMIBLES POR EL ADECUADOR
10. MANEJO DE MATERIALES



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 23
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017

ACTA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA APROBACIÓN DE ADECUACIÓN

FECHA: _____ No. UNIDAD PRIVADA: _____

NOMBRE PROPIETARIO/ARRENDATARIO: _____

Por medio del presente documento, el PROPIETARIO O ARRENDATARIO de la Unidad Privada o las personas autorizadas por éste, proceden a entregar a la Oficina de Administración del EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H., el portafolio con los documentos que a continuación se enuncian, con el fin de solicitar la revisión y aprobación del proyecto de adecuación de la Unidad Privada citada.

Se entregan los siguientes documentos:

Carta de presentación de la firma responsable de la obra de adecuación especificando nombre y número de teléfono de contacto del residente de obra.

Carta de compromiso para realizar la entrega de las áreas comunes en las mismas condiciones que se entregaron al propietario o arrendatario al inicio de las adecuaciones.

Carta de entendimiento, aceptación y cumplimiento de los manuales enviados vía email o entregados personalmente (manual de usuario, mandatorio leed, especificaciones para la instalación de sistema de seguridad y control, Vitrinismo y check list en referencia).

Carta de compromiso para realizar los diseños eléctricos que garanticen el cumplimiento y la entrega de la certificación RETIE y RETILAP del proyecto de adecuación. El responsable del proyecto deberá entregar copia de los certificados correspondientes al final de la obra y antes de iniciar operación (RETIE y RETILAP).

Planos del Proyecto arquitectónico acotado (Plantas, cortes, fachadas internas).

Planos de Proyecto de instalación hidro-sanitaria (Gas en locales comerciales)

Planos de Proyecto de instalaciones eléctricas, distribución de elementos, diagrama unifilar de conexiones y cuadro de cargas, acorde con la carga asignada a la unidad privada.

Planos de Proyecto de instalación de aire acondicionado, extracción y suministro de aire (renovación de aire), acorde con la carga asignada a la unidad privada.



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 24
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017

Planos de Proyecto de instalaciones especiales (Sistema de acceso, sistema de CCTV, etc.)

Especificaciones y acabados. Plano de Extinción de incendios – NFPA 13 – NSR 10 (Instalación de sistemas de rociadores).

Plano de Detección de incendios – NFPA 72 (código de alarmas de incendios).

Diseño de Vitrinismo de la adecuación con render dimensiones, tipos de materiales (para locales y fachadas, presentar los respectivos permisos emitidos por secretaria del Medio Ambiente

Fichas técnicas de los elementos a instalar especificando cumplimiento a Mandatorios LEED.

Cronograma de ejecución del proyecto.

Póliza de responsabilidad.

PROPIETARIO/ARRENDATARIO

PROPERTY MANAGER

Firma: _____

Firma: _____

Nombre: _____

Nombre: _____

Identificación: _____

Identificación: _____



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 25
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017

CARTA DE PRESENTACIÓN DEL COORDINADOR / RESIDENTE DE OBRA

FECHA: _____ No. UNIDAD PRIVADA: _____

NOMBRE/PROPIETARIO/ARRENDATARIO: _____

Por medio del presente documento, el PROPIETARIO O ARRENDATARIO de la Unidad Privada o las personas autorizadas por éste, presenta al Coordinador/ Residente de Obra:

Arquitecto / Ingeniero _____ Identificado con cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, ante la Administración del EDIFICIO GRUPO SANTANDER CENTRAL HISPANO P.H.

Sus teléfonos de contacto son: _____. Este designado será denominado para efectos de las obras de adecuación a realizar en la Unidad Privada citada y actuará como representante del propietario y/o usuario ante la Administración del Edificio.

Las funciones del Coordinador de Obras serán, a saber:

- a) La relación directa con la Administración del Edificio.
- b) Control del personal de obra.
- c) La ejecución y control de las obras
- d) Control de la circulación de personal y materiales de obra en los bienes comunes del Edificio
- e) Cumplimiento de las recomendaciones impartidas por la Administración del Edificio

PROPIETARIO/ARRENDATARIO

Firma: _____

Nombre: _____

Identificación: _____



**MANUAL DE ADECUACIONES Y VITRINISMO
PARA UNIDADES PRIVADAS**

EDIFICIO CAPITAL TOWERS P. H.

**CÓDIGO: GP-MA-01
PÁGINA: 26
VERSIÓN: 003
VIGENCIA: 17/10/2017**

CARTA DE RESPONSABILIDAD

FECHA: _____ No. UNIDAD PRIVADA: _____

NOMBRE/PROPIETARIO/ARRENDATARIO: _____

Por medio del presente documento, el PROPIETARIO O ARRENDATARIO de la Unidad Privada citada, se compromete a realizar las labores de adecuación y reparaciones de los daños originados tanto en bienes privados como en bienes comunes por motivo de trabajos de adecuación de la Unidad Privada.

Así mismo, se permite autorizar a la Administración del EDIFICIO para hacer efectiva la póliza de seguros expedida a favor del EDIFICIO GRUPO SANTANDER CENTRAL HISPANO P.H, cuando los trabajos de reparación no fueren realizados en las siguientes 48 horas del reporte de ocurrencia del daño.

PÓLIZA DE SEGUROS

Aseguradora: _____

Vigencia: _____

Valor Asegurado: _____

PROPIETARIO/ARRENDATARIO

Firma: _____

Nombre: _____

Identificación: _____

