



GUAYACAN ESPECIFICACIONES GENERALES

1. ESTRUCTURA. Diseñada y construida bajo la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes de 2010.

- A. Torres de Apartamentos:** Torres de 12 pisos con ascensor (no tiene sótano). Cimentación con pilotes y losa aligerada de concreto reforzado. Muros en concreto y mampostería estructural. Losa de entrepiso maciza y escaleras en concreto.
- B. Plataforma, Edificio Deportivo social y Portería:** Estructura de 2 niveles y 2 sótanos. El Edificio de portería está conformado por un lobby, 2 salas de espera, cancha de squash, 2 salones sociales y administración, el Edificio deportivo y de zonas comunes está conformado por piscina de adultos, piscina de niños, jacuzzi, turco, sauna, gimnasio, salón de spinning, salón de aeróbicos, salón de juegos con área de video juegos y salón de recreación infantil. Estructura convencional en pórtico con vigas, columnas y losa de concreto reforzado. Cimentación con pilotes de concreto reforzado.
- C. Locales:** El proyecto cuenta con 11 locales comerciales ubicados en el primer nivel del conjunto. Estos cuentan con acceso, servicios públicos y parqueaderos.

2. FACHADA

- A. Torres:** Muros en ladrillo rojo y detalles en graniplast color gris, arena y verde oliva. Ventanería de aluminio natural y vidrio crudo color claro.
- B. Edificio Deportivo-Social y Portería:** En ladrillo rojo y detalles en graniplast color gris, arena y verde oliva. Ventanería de aluminio natural y vidrio templado color claro.
- C. Cubiertas:** Torres con losa en concreto debidamente impermeabilizada. Edificio Deportivo, Social, de Parqueaderos y Portería con losa en concreto debidamente impermeabilizada. Pérgola peatonal en concreto debidamente impermeabilizada con cubierta en grama sintética no transitable.

3. APARTAMENTOS

- A. Pisos:** Sala, comedor, estudio, hall y alcobas en piso madera laminada Ref. Rhin de Decorcerámica o similar, con guarda escobas en Madecor o similar. Cocina y zona de ropas irá en cerámica Ref. City color blanco formato 51x51 cms. de Decorcerámica o similar. Balcón en Tableta etrusca referencia Mocca y Sahara de Alfa o similar con guardaescobas en este mismo material. Baños en cerámica Ref. City color gris formato 51x 51 cms. de Decorcerámica o similar, los guarda escobas irán en el mismo material del piso.
- B. Carpintería Madera:** Puerta de acceso principal en Madecor color Rovere de Novopan o similar, con marco dilatado y cabezal, cerradura de bola satinada. Puertas de las alcobas y baños en Madecor liso color Rovere de Novopan o similar, con marco dilatado y cabezal, cerradura de bola satinada. La alcoba principal lleva vestier con puerta y mueble en Madecor color Rovere de Novopan o similar con maletero, dos zurrones y cuatro tubos, cada zurrón tiene un cajón y dos entrepaños. Las alcobas auxiliares llevan clóset color Rovere de Novopan o similar, con puertas corredizas, un zurrón y dos tubos, el zurrón lleva un cajón y dos entrepaños. Baños con mueble flotado en Madecor color Teca Limo de Masisa o similar. No se entrega closet de linos.
- C. Carpintería Metálica:** Puerta ventana y ventanas corredizas en aluminio natural con vidrio crudo color claro. Para los baños, ventanas corredizas en aluminio natural con vidrio crudo opalizado. El balcón lleva un antepecho compuesto por ladrillo y vidrio templado color gris, arena o verde oliva (donde aplique), con pasamanos cuadrado metálico y platinas verticales pintadas en color negro.
- D. Baños:** Los muros de la ducha llevan las paredes laterales de la cabina en cerámica Ref. City color blanco formato 27 x 45 cms de Decorcerámica o similar, la pared del fondo en cerámica Ref. City color gris 27 x 45 cms de Decorcerámica o similar. Los demás muros van estucados (no lleva pañete) y pintados en color blanco. El techo ira en estuco y pintura color blanco y drywall descolgado pintado de blanco cubriendo las tuberías. Para las Torres 1-2-3-4-15-16, La grifería de ducha es monocontrol con regadera ref. Palma de Corona y para las Torres 14-13-12-11-10-9-8-7-6-5 La grifería de



ducha es monocontrol con regadera Ref. Rioja de Corona o similar. Lavamanos Ref. Mesón Oliva de Decorceramica o similar con grifería monocontrol Ref. Palma Baja de Corona o similar. Los sanitarios son Ref. Aquapro de Corona o similar. Espejos sobrepuestos. Incrustaciones Ref. Riga de Decorcerámica o similar (jabonera ducha, portarrollos, toallero lavamanos y gancho toallero ducha). No se entrega división de baño.

- E. **Cocina, zona de ropas y gasodomésticos:** Cocina con mueble superior e inferior en Madecor color Expreso de Novopan o similar. Mueble bajo auxiliar en Madecor color Expreso de Novopan o similar. Mesón en granito color gris nube con salpicadero en cerámica Ref. City color blanco formato 27 x 45 cms de Decorceramica o similar. Lavaplatos de empotrar en acero inoxidable de 50x35 cms., Grifería monocontrol Ref. Concept Simple de Decorcerámica o similar. Campana extractora OKRA 60 V3 Inox de Haceb o similar, Horno a gas referencia HG Casia 60 NE GP de Haceb o similar, Estufa a gas Línea Arezzo Ref. CUB ASL CG 60 INOX ML GN de Haceb o similar, punto para calentador de paso de máximo 18.5 KW (no se entrega calentador). Lavadero en fibra de vidrio incluye poceta, con puertas en Madecor color blanco y salpicadero en cerámica Ref. City color blanco formato 27 x 45 cms de Decorceramica o similar. El techo ira en estuco y pintura color blanco y drywall descolgado pintado de blanco cubriendo las tuberías.
- F. **Muros Interiores y techo:** Los muros y techo irán estucados (no lleva pañete) y pintados en color blanco.
- G. **Aparatos Eléctricos:** Línea Spazio de Ciles o similar. Se tendrá salida de telecomunicaciones sin alambrear en sala, alcoba principal, estudio y una alcoba auxiliar (Incluye tubería con tapa ciega a 1.40m únicamente en la alcoba principal). La iluminación del apartamento será con rosetas, a excepción de los baños que lleva dos apliques de techo. El diseño eléctrico del apartamento no contempló la instalación de ducha eléctrica, por lo tanto, no se puede instalar.

4. URBANISMO

- H. **16 Torres** de apartamentos de 12 pisos, para un total de 740 apartamentos con altura de entrepiso de 2.28 mts; 821 parqueaderos: 740 son privados y 74 parqueaderos de visitantes, de los cuales hay 27 para discapacitados. 24 parqueaderos comunales de motos y 7 parqueaderos para el comercio. Cuenta con 498 depósitos.
- I. **Puntos Fijos:** Los muros y techo van estucados (no lleva pañete) y pintados en color blanco, el piso va en cerámica tonalidad beige. Los pasamanos van metálicos con 3 barras horizontales pintados de color negro. La iluminación va controlada con sensores de movimiento.
- J. **Edificio Portería**
 - a. **Recepción y Salas de espera:** (3.45 x 8.80 mts.) Piso en Porcelanato de 60x60 cms. Muros estucados (no lleva pañete) y pintados. Cuenta con dos salas de espera, dotadas con un sofá, dos poltronas y una mesa de centro (Sala 1 frente a recepción) y dos sofás, dos poltronas y una mesa de centro (Sala 2). Cielo raso en Drywall color blanco. Cuenta con cocineta, baño y espacio para casilleros (4.85 x 2.56 mts.).
 - b. **Cancha de Squash** (9.75 x 6.40 mts.): Se ubica en el piso 1. Piso en madera, muros y techo acabados en pintura blanca.
 - c. **Cuarto de Trabajadores:** (7.71 x 6.55 mts.) Se encuentra ubicado en el piso 1. El piso va en cerámica tonalidad beige. Muros estucados (no lleva pañete) y pintados. Se entrega dotado con dos mesas y ocho sillas. Cuenta con 2 baños y cocineta.
 - d. **Administración:** (3.33 x 4.36 mts.) Se ubica en el Piso 2, lleva el piso en Porcelanato de 60x60 cms. Muros estucados (no lleva pañete) y pintados. Incluye baño. Cielo raso en Drywall color blanco. Se entrega un escritorio con 3 sillas y una mesa con 8 sillas plásticas.
 - e. **Sala reuniones de administración:** (4.20 X 4.23 mts.): Localizada junto a la oficina de administración. Piso en Porcelanato de 60x60 cms. Muros estucados (no lleva pañete) y pintados. Cielo raso en Drywall color blanco.
 - f. **Salones Sociales 1 y 2** (7.49 x 11.57 mts.) y (7.49 x 11.71 mts.) Se ubican en el Piso 2. Los dos salones se encuentran divididos por panel corredizo, lo que permite transformarlo en uno solo de mayores dimensiones. Muros estucados (no llevan pañete) y pintados. Piso en cerámica en listones tonalidad tipo madera, cuenta con dos (2) cocinetas. No se entrega dotado.
- K. **Edificio Deportivo, Social.**
 - a. **Salón de juegos y Video Juegos** (11.71 x 7.67 mts.): Se ubica en el piso 2. Muros estucados (no llevan pañete) y pintados. Piso en cerámica en listones tonalidad tipo madera. Se entrega dotado con: una mesa de ping pong, un air hockey, dos (2) televisores, dos (2) sofás y dos (2) consolas de video juegos, una mesa de billar pool, dos (2) mesas y ocho (8) sillas.
 - b. **Gimnasio con zona de spinning, aeróbicos y máquinas** (8.07 x 23.70 mts.): Se ubica en el piso 2. Piso en vinilo

- tonalidad madera. Se entrega dotado con diecinueve (19) bicicletas de spinning, cuatro (4) caminadoras, una (1) multifuerza, cuatro (4) elípticas y diez (10) colchonetas.
- c. **Salón de recreación infantil** (10.64 x 7.64 mts.): Se ubica en el piso 2. Muros estucados (no llevan pañete) y pintados con apliques en madera. Piso en grama sintética, muro de escalar con colchonetas y muro decorativo con acabado en madera y colchonetas de colores. Espacio dotado con dos (2) mesas y ocho (8) sillas. Además, cuenta con un (1) baño para niños con cambiador.
 - d. **Piscina de adultos** (Espacio 23.29 X 15.52 mts. - Piscina 18.00 X 6.40 mts.): Se ubica en el nivel 3. Cubierta y climatizada. Recubierta con membrana en PVC. El área de la piscina lleva los muros estucados (no llevan pañete) y pintados, las circulaciones van en porcelanato antideslizante en color beige y cielo raso en PVC. Se entrega dotada con 8 asoleadoras, 4 mesas y 16 sillas.
 - e. **Piscina de niños** (Espacio 11.07 X 6.07 mts. - Piscina 7.41 x 4.64 mts Forma irregular.): Se ubica en el nivel 3. Cubierta y climatizada. Recubierta con membrana en PVC. El área de la piscina lleva los muros estucados (no llevan pañete), las circulaciones van en porcelanato antideslizante en color beige y cielo raso en PVC. Se entrega dotada con 2 mesas y 8 sillas. La piscina de niños se encuentra separada de la piscina de adulto por una división en vidrio templado.
 - f. **Jacuzzi** (Espacio 7.50 x 7.48 mts. - jacuzzi 3.90 x 3.50 mts.): Se ubica en el nivel 3. Recubierto con membrana en PVC, la superficie alrededor del jacuzzi lleva piso en porcelanato antideslizante en color beige y cielo raso en PVC. Dotado con cuatro (4) asoleadoras.
 - g. **Turco Mixto** (4.32 x 3.10 mts.) Se ubica en el nivel 3 junto al Jacuzzi. Enchapado en cerámica color beige.
 - h. **Sauna Mixto** (4.32 x 3.22 mts.): Se ubica en el nivel 3 junto al Jacuzzi. En madera teca.
 - L. **Bicicleteros:** (8.49 x 25.46mts.) Se ubica en el piso 1. Se entregan con una estructura metálica para disponer las bicicletas en 480 ganchos.
 - M. **Zona BBQ con 2 estancias** (BBQ 1 – 7.21 x 10.69 mts. BBQ 2 – 7.21 x 9.92 mts.): Localizado en la plataforma junto Los salones sociales. Piso en tablón de gres de 30x15 cms. Color taupe, cada BBQ lleva mesón y parrilla. Se entregan con ocho (8) sillas en madera y dos (2) mesas con sombrilla.
 - N. **Café** (5.40 x 6.54 mts.): Se localiza sobre la plataforma de parqueaderos en el segundo nivel, cuenta con mesones en granito y lavaplatos. Piso en porcelanato color beige de 60x60 cms. Se entrega dotado con 8 sillas para barra, 5 mesas acabado laminado tipo madera y 16 sillas de colores. La terraza se entrega con cuatro mesas con sombrilla y 16 sillas plásticas para exteriores y cuatro bancas en concreto. El área de la terraza es de 16.02 x 13.13 mts, perimetral a la cafetería.
 - O. **Área de Recreación Canina** (33.83 x 5.95 mts.): Piso en grama sintética y grama natural con cerramiento metálico de 60 cms. de altura, con cinco (5) elementos de recreación canina. Localizado detrás de las torres 5 y 6.
 - P. **Gimnasio al aire libre** (7.54 x 16.21 mts): Se localizan en la plataforma junto al BBQ. Piso en caucho sintético. Se entrega con seis (6) equipos biosaludables.
 - Q. **Parque Infantil** (dimensiones variables entre 25.55 y 27,17 mts.): Forma irregular, piso en grama sintética con algunas partes en caucho sintético y el triciclódromo en concreto. Dotada con cinco (5) elementos de diversión infantil: Torre con tres toboganes, una red, dos balancines resortados, una estructura con dos columpios. Se ubica frente al Edificio Deportivo.
 - R. **Zonas Verdes y Circulaciones:** El área de zonas verdes va en grama natural en primer piso con algunas zonas en la plataforma en grama sintética. Las circulaciones peatonales de acceso a las torres 7, 8, 9 Y 10 van en adoquín de arcilla en primer piso y en tableta de gres color bond y taupe para las demás torres tanto en primer piso y en plataforma. La circulación exterior estará cubierta con una losa compuesta Steel deck o similar, con grama sintética.
 - S. **Puertas de acceso vehicular a la urbanización:** batientes con apertura mecánica y talanqueras con control de acceso vehicular.
 - T. Cada torre contará con **red contra incendios y sistema de detección de incendios** de acuerdo con las exigencias de la NSR-10.
 - U. El servicio de citofonía es **“Citofonía Virtual”**, el cual funciona por medio de la línea telefónica del apartamento, la cual deberá ser solicitada por el propietario una vez activada la línea.
 - V. Se entregan los servicios de:
 - **Energía:** Se entrega con medidor cuyo costo es asumido por la constructora; el pago de los derechos de conexión eléctrica será asumido por el propietario.



- Acueducto: Se entrega con medidor. El costo del medidor como de los derechos de conexión son asumidos por la constructora.
 - Gas Natural: Se entrega un centro de medición de gas por apartamento. El costo del medidor de gas, los derechos de conexión y cargo de conexión serán asumidos por la constructora. El costo del calentador de paso que se instalaría en los apartamentos, sería asumido por el propietario del inmueble de acuerdo con el convenio que podrá suscribirse entre la Constructora y la Empresa Vanti - Gas Natural (sino se suscribe convenio, no se entregará ningún calentador instalado). En caso que no desee dicho gasodoméstico, el propietario una vez reciba el inmueble deberá solicitar a gas natural su retiro en un término máximo de dos meses.
- W.** Ascensores con capacidad para 8 personas, velocidad 1.0 mts/seg. En cada torre se dispone de uno y en zonas comunes se cuentan con 2, uno en el edificio de Portería y otro en el edificio Deportivo.
- X.** Cuarto general de basuras con cuarto de reciclaje para todo el conjunto ubicado junto a la torre 1 en el edificio de portería, dotado con 30 canecas para las 16 Torres. Cada torre cuenta con shut de basuras con tolva en todos los pisos y cuartos de basuras transitorios en el primer piso para cada una de ellas.
- Y.** Cerramiento de altura 2.00 mts, en tubos cuadrados verticales y perfiles horizontales.

NOTAS:

- Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso debido a condiciones técnicas o dependiendo del suministro y la disponibilidad de las mismas en el mercado al momento de su instalación, pero su reemplazo se hará por su respectivo equivalente.
- El proyecto está concebido en dos etapas de construcción. La Etapa 1 contiene: Torres 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16 Portería, Zona BBQ, Gimnasio al aire libre, Café y Parque Infantil. La etapa 2 contiene: Torres 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Edificio deportivo-social y Área de recreación Canina.
- Los bienes comunes esenciales se consideran entregados de manera simultánea con la entrega de los apartamentos de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Los bienes comunes no esenciales son: Piscina de Adultos, Piscina de niños, Sauna Mixto, Turco Mixto, Jacuzzi, Salones sociales, BBQ, Salón de Juegos y Videojuegos, Salón de recreación infantil, Gimnasio con zona de Aeróbicos, Spinning y máquinas; Triciclodromo, Parque infantil, Área de Recreación Canina, Cancha de Squash, Café y Circuito de Gimnasio al Aire Libre. Para la entrega de las zonas comunes, se deberá tener entregado los inmuebles que sumen el 50% + 1 de los coeficientes de copropiedad y así citar la Asamblea de Propietarios. Allí se elegirán las personas encargadas de recibir los bienes comunes no esenciales, lo cual se estima que ocurra aproximadamente para noviembre 2021 para los bienes no esenciales de la etapa 1 y noviembre 2022 para los bienes no esenciales de la etapa 2.
- Para garantizar el buen funcionamiento del conjunto, se considera que los equipos que se ponen en marcha durante el proceso de administración provisional, inician su periodo de garantía desde la entrada en funcionamiento de cada uno de ellos.
- El sistema de energía del conjunto cuenta con planta eléctrica de suplencia total para puntos fijos de las torres, Edificio social, ascensores y equipos de bombeo.
- El proyecto se ubica en estrato 4, de acuerdo a la asignación de la Secretaria de Planeación de Mosquera y es sujeto a modificación según lo determine la misma autoridad.
- De acuerdo a nuestras experiencias el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$2.700 y \$3.200 (precios año 2018) por metro cuadrado del área total construida del inmueble. Igualmente, la cuota podrá subir o bajar de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea.
- El conjunto residencial Guayacán pertenece a la Corporación Novaterra la cual se ha conformado para representar, gestionar y velar por los intereses de la Comunidad de Novaterra en relación al mantenimiento, el orden, la convivencia, la seguridad y el uso adecuado de las zonas públicas de la ciudadela, todo en procura del bienestar de la comunidad y la valorización del patrimonio de los propietarios. Los programas y proyectos que ejecute la Corporación serán financiados mediante un aporte que hará cada Copropiedad, el cual equivale a máximo el 5% del valor de la cuota de administración mensual (El % de aporte es definido por la Asamblea de la Corporación). Dicho cobro, será recaudado y pagado por la Copropiedad a la Corporación Parque Vecinal Novaterra mensualmente.
- Las medidas descritas para las zonas comunes tienen un margen de error de 10 cms en su longitud debido a las tolerancias de los materiales y el proceso de diseño. Las medidas de los espacios son tomadas en un punto



específico, teniendo en cuenta que los espacios no son regulares, dichas medidas pueden ser diferentes dependiendo de la forma del espacio y del punto donde se tomen. Los planos aprobados o por aprobar, contienen o contendrán las medidas y formas exactas.

- Las medidas estándar de los parqueaderos es 2.30 mts de ancho por 4.70 mts de largo, la medida exacta de cada uno de los parqueaderos es la consignada en los planos firmados o por firmar con la promesa de compraventa.
- Los planos del proyecto están disponibles para consulta en la Secretaria del Planeación de Mosquera, una vez se cumplan los puntos de equilibrio y se firmen las promesas de compraventa.

Se firma en Mosquera a los ____ días del mes de _____ de 201__.

Firma: _____

Firma: _____

Nombre:
C.C.

Nombre:
C.C.