

PORTOAMERICAS
ESPECIFICACIONES GENERALES

1. ESTRUCTURA. Diseñada y construida bajo la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes de 2010.
 - A. Torres de Apartamentos: Torres de 27 pisos con ascensores y un sótano a través del cual se conecta al área de parqueaderos. Cimentación con pilotes y losa aligerada de concreto reforzado. Estructura con Muros en concreto reforzado. Muros divisorios en mampostería no estructural. Losa de entrepiso maciza y escaleras del punto fijo en concreto.
 - B. Plataforma y parqueaderos: Cimentación con pilotes, losa aligerada y/o zapatas en concreto reforzado. Estructura convencional con pórticos en concreto reforzado, conformada por dos sótanos, más un nivel en la parte central del proyecto. Cuenta con accesos a las torres en los primeros niveles y en el sótano, y en las torres 1 y 6, cuenta con acceso al piso dos de la torre desde plataforma.
 - C. Edificio Deportivo y Social: Ubicado sobre la plataforma, consta de 3 pisos. Estructura convencional con pórticos de concreto reforzado. Muros divisorios en mampostería no estructural. Losa de entrepiso aligerada y cubierta en concreto reforzado.
 - D. Portería: Estructura de un nivel con pórticos y zapatas en concreto reforzado, ubicada en el acceso al conjunto.
2. FACHADA
 - A. Torres: Muros en ladrillo rojo y detalles en graniplast color gris y rojo. Ventanería de aluminio natural con vidrio crudo color claro de espesores según norma NSR10.
 - B. Zonas comunes y portería: Muros en ladrillo rojo y detalles en graniplast color gris y rojo. Ventanería de aluminio con pintura color aluminio natural y vidrio claro de espesores según norma NSR10.
3. CUBIERTAS:

Torres, Edificio de Zonas Comunes y Portería con losa en concreto debidamente impermeabilizada. Sobre las zonas comunes ira gravilla y grama sintética de colores (no transitable).
4. ESPECIFICACIONES AL INTERIOR DE LOS APARTAMENTOS
 - A. Pisos: Sala, comedor, estudio, hall y alcobas en madera laminada Ref. Trend Oak Grey de Alfa o similar, con guarda-escobas en maderacor de 7 cms de altura, color Egeo o similar. Cocina y zona de ropas en cerámica Ref. HD New York color perla Formato 30x45 cms de Alfa o similar. Balcones en tableta Ref. Etrusca color Sahara de Alfa o similar y cenefa de borde en color mocca de Alfa o similar, con guarda-escobas en tableta Ref. Etrusca color mocca de Alfa o similar. El piso y guarda-escobas de los baños en cerámica Ref. HD New York color perla Formato 30x45 cms de Alfa o similar.
 - B. Carpintería Madera: Puerta de acceso principal en maderacor con dos ranuras horizontales, color Egeo de Pizano o similar, con marco dilatado y cabezal, cerradura de palanca y cerrojo. Puerta de las alcobas y baños en maderacor con dos ranuras horizontales, color Egeo de Pizano o similar, cerradura de palanca. Baños con mueble flotado en maderacor color egeo de Pizano o similar. La alcoba principal y las alcobas auxiliares llevan clóset color egeo de Pizano o similar, con puertas corredizas; para la alcoba principal con maletero, dos zurrónes y cuatro tubos; para las alcobas auxiliares maletero, un zurrón y dos tubos; el zurrón lleva un cajón y dos entrepaños. No se entregan muebles para linos, ni muebles auxiliares de despensa. Para la puerta de la zona de ropas del apartamento de 62 m² se instalarán 2 puertas plegables en maderacor color egeo o similar.
 - C. Carpintería Metálica: Puerta ventana y ventanas, corredizas en aluminio natural con vidrio crudo color claro, los baños (donde aplique) irán con vidrio crudo opalizado. El balcón lleva un antepecho compuesto por ladrillo y vidrio templado color claro, con pasamanos cuadrado metálico y platinas verticales pintadas en color negro. Para la zona de ropas del apartamento de 72 m², ventana en aluminio natural corrediza con persiana superior.
 - D. Baños: Los muros laterales de la ducha van en cerámica Ref. Pared Nuevo Trazo color blanco formato 30x60 cms de Alfa o similar y la pared del fondo en cerámica Ref. HD New York color Perla Formato 30 X 45 cms. de Alfa o similar. Los demás muros van estucados (no lleva pañete) y pintados en color blanco. El techo estucado y pintado color blanco y

drywall cubriendo las tuberías. La grifería de ducha es mono-control Ref. Vera de Corona o similar, la regadera es Ref. Gamma 15 cm con brazo a pared Gamma Sigma de Decorcerámica o similar. Lavamanos de empotrar Ref. Maya II de Decorcerámica o similar con grifería mono-control Ref. Vera de Corona o similar. Sanitarios Ref. Ganamax de doble descarga y cierre lento de Corona o similar. Mesón en granito con salpicadero de 8 cms de altura color negro o similar. Espejos sobrepuestos. Incrustaciones Ref. Versalles de Decorcerámica o similar. División de baño en vidrio templado con puerta batiente y altura de 1.80 mts.

- E. Cocina, zonade ropas y gasodomésticos: Losmueblesdelacocinairán enmadecorde Pizanoosimilar; mueblebajo en color egeo y mueble alto en color Nepal de Pizano o similar con entrepaños internos color blanco. Mueble bajo auxiliar (donde aplique) color egeo de Pizano o similar. Mesón y salpicadero en granito color gris. Lavaplatos de empotrar en acero inoxidable de 50x35 cms o similar, Grifería mono-control Ref. Liam de Decorcerámica o similar. Lavadero en fibra de vidrio con poceta y flauta, y puertas en maderacor color blanco. Campana extractora referencia Arezzo C 60 V-2 INOX Marca Haceb o similar, Horno a gas referencia Assento ASF60 GAS NE Marca Haceb o similar, Estufa a gas referencia Assento ASL CG60 INOX ML Marca Haceb o similar, se entrega punto de gas para Secadora (no lleva ducto de desfogue) y Calentador de máximo 23.45 Kw. Se incluye punto de agua para nevera. Se entrega chimenea a gas tipo vent free en los apartamentos Tipo C.
- F. Muros Interiores y techo: Los muros irán estucados (no lleva pañete) y pintados en color blanco. El techo se entrega estucado y pintado color blanco y en baños cieloraso en drywall cubriendo las tuberías.
- G. Aparatos Eléctricos: Línea Spazio de Ciles o similar. Se tendrá salida de televisión en sala y alcoba principal. Salida de voz sinalambrar en la sala, alcoba principal y estudio (donde aplique). La iluminación del apartamento será con rosetas, con excepción de los baños que llevados apliques de techo. El diseño eléctrico del apartamento no contempló la instalación de ducha eléctrica, por lo tanto, no se puede instalar.

4. URBANISMO

- A. Torres de apartamentos: 6 torres de 27 pisos, para un total de 802 apartamentos con altura libre de entrepiso de 2.28 mts; 882 parqueaderos de los cuales 802 son privados y 80 parqueaderos de visitantes, de los cuales hay 16 para personas con discapacidad.
- B. Puntos Fijos: Los muros y techos van estucados (no llevan pañete) y pintados en color blanco, el piso va en cerámica formato 45 x 45 cms tonalidad gris, con guarda escobas en el mismo material. Los pasamanos son metálicos pintados de color negro. La iluminación va controlada con sensores de movimiento.
- C. Edificio Deportivo y Social: Estructura ubicada sobre la plataforma de parqueaderos. El edificio está ubicado en el centro del proyecto, cuenta con 3 niveles; en el primer nivel se encuentran: dos salones sociales con cocineta, batería de baños, dos (2) terrazas BBQ, cancha de squash, cuarto de trabajadores y oficina de administración. En el segundo nivel se encuentra: Cafetería, Gimnasio con salón de spinning, salón grupal y salón de máquinas de ejercicios, Salón de Recreación Infantil, Salón de Juegos para adolescentes y adultos. En el tercer nivel se encuentra: Piscina de adultos, Piscina de niños, Spa con Jacuzzi, turco para hombres y turco para mujeres.
Sobre la plataforma de parqueaderos, se encuentra una plazoleta central dispuesta con jardines, Juegos Infantiles, Senderos Peatonales, Fuentes de Agua, Gimnasio Bio-saludable al aire libre, media Cancha de Baloncesto y Muro de Escalar. A continuación se describen los espacios:
 - a) Salón Social 1 y 2: Se ubican en el primer piso del edificio social. Los muros serán estucados (no llevan pañete) y pintados. Piso en porcelanato con guardaescobas en madera color roble oscuro, cuenta con cocineta. (salón 1: 16.67 x 7.69 mts y salón 2: 7.93 x 12.03 mts). Se entrega en total 16 mesas y 64 sillas.
 - b) Cancha de Squash: Se ubica en el primer piso del edificio social. Piso en madera, muros y techo acabados en pintura blanca. (Medidas Reglamentarias 9.75 x 6.40 mts).
 - c) Administración: Se ubica en el primer piso del edificio social, piso en cerámica tonalidad gris formato 45 x 45 cms, con guardaescobas en madera color roble oscuro. Muros estucados (no lleva pañete) y pintados. Cielo raso en drywall pintado de color blanco (4.59 x 9.32 mts). Se entrega dotado con un escritorio, una mesa y 10 sillas plásticas.
 - d) Cuarto de Trabajadores: Se encuentra ubicado en el primer piso del edificio social. El piso va en cerámica tonalidad gris formato 45 x 45 cms. Muros estucados (no lleva pañete) y pintados. Cielo raso en drywall pintado de color blanco. (4.59 x 8.68 mts). Se entrega dotado con dos mesas y 8 sillas plásticas, horno microondas, mesón con lavaplatos y 8 lockers.

- e) Terrazas BBQ: Dos (2) zonas localizadas en el primer piso del edificio social. Piso en tableta de gres, llevamos una parrilla. Cada zona se entrega con ocho (8) sillas en madera y dos (2) mesas con sombrilla. BBQ 1 (9.76 X 4.05 mts) y BBQ 2 (4.25 X 11.64 mts).
 - f) Cafetería: Se localiza sobre la plataforma de parqueaderos en el segundo nivel del Edificio Deportivo y Social, cuenta con cocineta, piso en cerámica tonalidad gris formato 45 x 45 cms o similar (3.42 x 3.71 mts). Tiene un espacio de permanencia exterior con piso en tableta de gres o similar, dotado con cuatro (4) mesas y dieciséis (16) sillas. (6.75 x 7.16 mts)
 - g) Salón de recreación infantil: Se ubica en el segundo piso del edificio social. Los muros irán estucados (no llevan pañete) y pintados con diseño infantil. Piso sintético, con guardaescobas en madera color roble oscuro o similar. Cuenta con piscina de pelotas, 2 mesas con 4 sillas cada una, colchonetas, zona de presentaciones y juegos infantiles. (8.80 x 9.74 mts).
 - h) Salón de Juegos de Mesa y Video Juegos: Se ubica en el segundo piso del edificio social. Muros estucados (no llevan pañete) y pintados. Piso en porcelanato. Se entrega dotado con dos (2) mesas de ping pong, una (1) mesa de billar pool, 2 mesas con 4 sillas, 2 bancas y dos cubículos para video juegos dotados con un televisor, sofá y consola de video juegos en cada espacio. (10.82 x 9.71 mts).
 - i) Gimnasio con salón de spinning, salón grupal y salón de máquinas de ejercicios: Se ubica en el segundo piso del edificio social. Piso en vinilo tonalidad madera o similar con guardaescobas en madera color roble oscuro o similar. Se entrega dotado con trece (13) bicicletas de spinning, cuatro (4) caminadoras, dos (2) máquinas multifuerza, cuatro (4) elípticas y diez (10) colchonetas. Salón de spinning (9.03 x 7.69 mts.) Salón grupal (7.17 x 7.69 mts). Salón de máquinas de ejercicios (7.94 x 11.94 mts).
 - j) Terraza mirador: Se ubica en el segundo piso del edificio social con vista a la cancha de fútbol 5. Piso en tableta de gres y guardaescobas del mismo material. (2.59 x 15.65 mts.)
 - k) Piscina de adultos y niños, cubierta y climatizada: Piscina de adultos (25.00 x 6.39 mts). Piscina de niños (16.65 x 8.59 mts) localizadas en el tercer piso del edificio social, irán con membrana o similar, lleva los muros estucados (no llevan pañete) y pintados, las circulaciones van en porcelanato antideslizante en color gris y la cubierta va en drywall rho similar. Se entrega dotada con ocho (8) asoleadoras, dos (2) mesas y ocho (8) sillas. (29.01 x 11.65 mts). La Piscina de niños se entrega con dotación de juegos con cuatro (4) mesas y diez y seis (16) sillas.
 - l) Spa con Jacuzzi, Turco Hombres y Turco de Mujeres: Se ubica en el tercer nivel del edificio deportivo. Los turcos irán enchapados en cerámica con formato de 20x30 cms color blanco brillante en pisos y pared. (5.08 x 2.56 mts. cada uno) y Jacuzzi va recubierto con una membrana o similar (7.75 x 6.15 mts). El Jacuzzi se entrega dotado con cuatro (4) asoleadoras, dos (2) bancas.
- D. Portería: Piso en Porcelanato de 60x60 cms mate Ref. Daytona Negro de Decorcerámica o similar. Muros estucados (no llevan pañete) y pintados con algunos detalles en madera color roble oscuro. Cielo raso en drywall pintado de color blanco. Cuenta con 2 salas de espera, mueble de recepción, casilleros, baño para vigilante y baño de visitantes. La portería se entrega dotada con dos sofás, dos tapetes y 4 sillas (7.80 x 4.80 mts). Sala de espera 2 (5.09 x 4.80 mts).
- E. Cuarto general de basuras: Para todo el conjunto, se ubica en el sótano 1 (12.28 x 7.06 mts). Cada torre cuenta con shut de basuras con acceso en todos los pisos y cuartos de basuras transitorios en el sótano para cada una de ellas. (1.45 x 5.08 mts.)
- F. Biciadero: Se ubica en el área de parqueaderos del nivel 1, para disponer bicicletas en 287 ganchos.
- G. Plataforma: Piso con tableta y tablón de gres colores Taupe, bond, gris, sahara y mocca. Algunos espacios con grama sintética de colores y piso en caucho para la zona de niños y muro de escalas.
- H. Parque Infantil: Piso en caucho de colores o similar y el triciclódromo en concreto. Zona dotada con elementos de diversión infantil: un carrusel con red (Ref.: JCR30) o similar, conjunto modular modus M (ref.: JCF19) o similar, muelle Burrito (Ref.: JFS103) o similar, Balancín flop (Ref.: JFS06) o similar, muelle miki (Ref.: JFS106) o similar. Proveedor: BENITO-ANEMOI o similar (9.81 x 19.27 mts aprox.)
- I. Mediacancha de baloncesto: Sobre plataforma con las medidas reglamentarias con piso en concreto pintado con líneas de tiros libres y un arco de tres puntos. Incluye aro. (14.00 x 13.00 mts).
- J. Cancha fútbol 5: Ubicada en el primer nivel con grama sintética. Cerramiento perimetral de 4 mts de altura. Se ubica frente a las torres 3 y 4. (15.00 x 25.00 mts)
- K. Gimnasio exterior Bio-saludable: Sobre plataforma piso en tableta de gres o similar. (6.00 x 8.75 mts) Dotado con 7 aparatos bio saludables.

- L. Muro de escalera: ubicado sobre la plataforma, con altura de 7 mts y de ancho 5,40 mts con agarres o piezas de escalada, piso en caucho de colores.
- M. Zonas Verdes y Circulaciones: Sobre la plataforma de parqueaderos en el piso 2 con zonas de estancia, jardinerías. Con piso en tableta y tablón de gres, algunas zonas con grama sintética y caucho de colores en zona de juegos infantiles. Las circulaciones peatonales de acceso a las torres van en tableta de gres o similar. El perímetro del conjunto irá en grama natural.
- N. Planta Eléctrica: se ubica en el sótano, supe la energía de sistema de bombas de presión e incendios, puntos fijos, ascensores, portería e iluminación exterior.
- O. Puertas de acceso vehicular a la urbanización, batientes con apertura mecánica y talanqueras con control de acceso vehicular.
- P. El Conjunto contará con Sistema de Protección contra Incendios y Sistema de Detección de Incendios de acuerdo con la NSR-10.
- Q. Dos (2) Ascensores en cada torre con capacidad de 8 personas, velocidad 2.0 mts/seg comparada en cada piso, incluido el sótano 1. Dos (2) ascensores ubicados en plataforma con paradas en sótanos.
- R. El servicio de citofonía es convencional, con una salida por apartamento.
- S. Cerramiento de altura 2.00 mts en tubos cuadrados verticales, contra predio vecino del costado norte va muro en mampostería de 2,00 mts de altura.
- T. Se entregan los servicios de energía, gas y agua con sus respectivos medidores por apartamento.

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 una sola etapa de Construcción.
- 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 del proyecto son: Salones Sociales, Terrazas BBQ, Cancha de Squash, Cancha Fútbol 5, Cuarto de Trabajadores, Oficina de Administración, Cafetería, Gimnasio, Salón de Recreación Infantil, Salón de Juegos, Plazoleta (cancha de baloncesto, senderos, muros de escalera, Juegos infantiles), Piscina de adultos y niños, Spa con Jacuzzi y Turcos, y Zona de Recreación Canina; serán entregados una vez se ajenado (escriturado) los inmuebles que sumen el 51% de los coeficientes de propiedad y citar Asamblea de Propietarios para elegir las personas encargadas de recibir las zonas comunes, lo cual se estima que ocurra aproximadamente para noviembre de 2020.
- Los diferentes equipos que se ponen en marcha previo a la entrega de los bienes comunes no esenciales, inician su periodo de garantía desde la entrada en funcionamiento de cada uno de ellos.
- La garantía por acabados es de 1 año y de estabilidad de obra por 10 años.
- El proyecto se ubica en estrato 4, de acuerdo a la asignación de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, sin embargo está sujeto a modificación según lo determine la misma autoridad.
- De acuerdo a nuestras experiencias el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$2.500 y \$3000 (precios año 2016) por metro cuadrado del área privada construida del inmueble cuando este es el 100% del conjunto. Sin embargo, la cuota podrá variar en el periodo de construcción y entrega de las viviendas de acuerdo con las necesidades del conjunto y los coeficientes definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Las medidas descritas para las áreas 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 privados es 2.30 mts x 4.70 mts (varía de acuerdo a la tolerancia de los materiales y el proceso de diseño). La medida exacta 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 Secretaría Distrital del Hábitat, una vez se cumplan los puntos de equilibrio y se firmen las promesas de compraventa.