

**RESERVA DE MADELENA
ESPECIFICACIONES GENERALES**

1. **ESTRUCTURA:** Diseñada y construida bajo la Norma Colombiana de Construcciones Sismo resistentes de 2010.
 - A. **Torres de Apartamentos:** Cimentación con pilotes y placa aligerada de concreto reforzado. Muros en concreto y en mampostería estructural y ladrillo a la vista. Losa de entrespiso y de cubierta maciza en concreto reforzado. Escaleras del punto fijo en concreto.
 - B. **Sótano de Parquaderos:** Cimentación con zapatas y vigas de concreto reforzado. Estructura convencional con columnas, vigas y losa de concreto reforzado.
 - C. **Edificios de zonas comunes:** Estructura convencional con columnas, vigas y losa de concreto reforzado.
 - D. **Edificio de Piscina y Portería:** Edificios de un nivel, construidos en estructura convencional con vigas, columnas y cubierta liviana. Cimentación con zapatas de concreto reforzado.

2. **FACHADA:**
 - A. **Torres:** Muros en ladrillo y bloque a la vista y otros en concreto con acabado en graniplast color arena y café claro. Ventanería de aluminio crudo con alfajía y vidrio claro.
 - B. **Edificios de zonas comunes (Gimnasio, Salón social, salón de juegos, y salón de recreación infantil), Edificio Piscina y Portería:** En ladrillo rojo y detalles en graniplast color arena y café claro. Ventanería de aluminio natural y vidrio templado color claro.
 - C. **Cubiertas:** Portería y Torres con losa en concreto debidamente impermeabilizada. Edificio de zonas comunes y Edificio de Piscina con teja ecorrof o similar.

3. **APARTAMENTOS:**
 - A. **Pisos:** Sala, comedor, cocina y alcobas en losa de concreto a la vista, debidamente nivelada. El baño enchapado en cerámica referencia Adria Beige 45 x 45 cms. de Cerámica Italia o similar, con su guardaescobas en el mismo material de 8 cms. de altura. Los apartamentos esquineros que llevan balcón, el piso ira en tableta de gres referencia Etrusca Sahara y Mocca de Alfa o similar.
 - B. **Carpintería:** Se entrega la puerta del acceso principal metálica con lámina por su parte exterior, marco y cerradura. El marco y la puerta acabado con pintura blanca brillante. La puerta del baño se entrega en madera con el marco pintado con tintilla, la puerta pintada con esmalte brillante blanco y con su cerradura.
 - C. **Baños:** El baño tendrá la zona de la ducha enchapada en cerámica referencia Adria Beige 45 x 28 cms. de Cerámica Italia o similar, las demás paredes se entregan en ladrillo o concreto a la vista. Lavamanos referencia Combo Constructor de Corona o similar con salida para agua fría. Sanitario referencia Combo Constructor de Corona o similar. Ducha Monocroncontrol referencia Aspen de Stretto o equivalente para agua fría y caliente. Incrustaciones de baño referencia Combo Constructor de Corona o similar que incluyen percha, jabonera y papelera. Cielo falso en drywall cubriendo las tuberías. No se entrega división de ducha.
 - D. **Cocina:** Mesón en acero inoxidable de 0.52 x 1.50 mts. con lavaplatos y estufa a gas de 4 puestos, Marca Socoda o similar. Mueble bajo en madecor color Amaretto de Pelikano o similar. Lavadero plástico con poceta de 60x50 cms de Fibrelav o similar. Encima del mesón y el lavadero se colocará una hilada de cerámica referencia Adria Beige 45 x 28 cms. de Cerámica Italia o similar. Salida de agua fría en el lavadero, lavaplatos y lavadora. Red de gas con la instalación para la estufa y salida para calentador de tiro forzado de máximo 19 KW/h (no se entrega el calentador).
 - E. **Muros Interiores y techo:** Todos los muros irán a la vista, algunos en concreto y otros en ladrillo y bloque. El techo es una losa maciza en concreto reforzado acabado con pintura texturizada color blanco.
 - F. **Aparatos Eléctricos:** Marca Ciles o equivalente con polo a tierra. Se tendrá salida de telecomunicaciones en la sala, alcoba principal y alcoba auxiliar. Los apliques de iluminación serán plásticos sobre muro. El diseño eléctrico del apartamento no tiene concebida la carga de una ducha eléctrica, por lo tanto, no se puede instalar.

4. URBANISMO

- G. 6 Torres** de apartamentos de 23 pisos, para un total de 1.102 apartamentos con altura de entrepiso de 2.20 mts; 183 parqueaderos comunales y 145 parqueaderos de visitantes, de los cuales 8 parqueaderos son para personas con movilidad reducida, 182 parqueaderos de motos.
- H. Puntos Fijos:** cerámica referencia Adria Gris 45 x 45 cms. de Cerámica Italia o similar. Las paredes van en bloque de mampostería y ladrillo a la vista, las paredes de concreto van con pintura texturizada color blanco. Las escaleras tendrán sus huellas en tableta de gres Referencia Etrusca y sus contrahuellas en concreto a la vista. Los pasamanos van metálicos con 3 barras horizontales metálicas hacia el interior de la escalera y una sola barra metálica contra las paredes de la escalera, acabadas con pintura negra. Iluminación led controlada con sensores.
- I. Edificio de Piscina**
- a. Piscina de adultos** (5.0 x 20.0 mts. Prof: 1.30 mts.) **y piscina de niños** (4.50 x 6.60 mts. Prof: 0.50 mts.): Climatizadas, Recubierta con membrana. El área de la piscina va cubierta, lleva los muros acabados en pintura blanca, antepecho de muros de piscina en enchape 20x30 cms color beige, el piso de las circulaciones ira enchapado en tableta de gres Referencia Etrusca color Sahara y Mocca de Alfa o similar y la cubierta liviana con estructura metálica y cielorraso en acrílico blanco.
- J. Edificio de Zonas Comunes**
- a. Gimnasio** (7.30 x 8.50 mts): Dotado con una maquina multifuerza, cuatro bicicletas estáticas y cuatro caminadoras. Muros estucados (no lleva pañete) y acabados con pintura blanca; piso en vinilo tonalidad madera. Salón de aeróbicos (4.8 x 7.3 mts.) con división en vidrio traslúcido con perfilera en aluminio color natural y piso en vinilo tonalidad madera. Se entrega dotado con 10 colchonetas. Cielo raso en Drywall acabado en pintura blanca.
- b. Salón de Niños** (10.7 x 6.1 mts.): Muros estucados (no lleva pañete) pintados con pintura blanca y algunas paredes con detalles infantiles. Piso en grama sintética. Se entrega dotado con: módulo de rodadero, zona de colchonetas, dos mesas y cuatro sillas. Cielo raso en drywall acabado en pintura blanca.
- c. Salón Social 1** (11.2 x 6.9 mts.): Muros estucados (no lleva pañete) y pintados en pintura blanca. Piso en cerámica con apariencia de madera. Cocineta con mesón en granito. Dotado con 6 mesas y 24 sillas plásticas. Cielo raso en drywall acabado en pintura blanca.
- d. Salón Social 2** (11.2 x 6.0 mts.): Muros estucados (no lleva pañete) y pintados en pintura blanca. Piso en cerámica con apariencia de madera. Cocineta con mesón en granito. Dotado con 6 mesas y 24 sillas plásticas. Cielo raso en drywall acabado en pintura blanca.
- e. Salón de juegos** (9.7 x 6.6 mts): Muros estucados (no lleva pañete) y pintados en pintura blanca. Piso en cerámica con apariencia de madera. Se entrega dotado con una mesa de ping pong, una mesa de billar pool, dos televisores, dos consolas de videojuegos con un sillón en cada consola. Cielo raso en drywall acabado en pintura blanca.
- f. Terraza BBQ** (8.1 x 5.1 mts.): Área de terraza con cubierta en policarbonato sobre el BBQ, ubicada en el segundo nivel del edificio de zonas comunes. El piso va con tablón de gres; se entrega con un mesón, lavaplatos y una parrilla para carbón de empotrar.
- K. Edificio de Portería**
- a. Salas de espera y Portería** (3.7 x 11.4 mts.): Piso en cerámica color beige con guarda escobas en el mismo material y muros estucados (no lleva pañete) y acabados con pintura blanca. Se entrega un sofá, dos sillas y una mesa de centro. Cielo raso en Drywall acabado en pintura blanca.
- b. Oficina de administración** (6.3 x 5.11 mts.): Piso en cerámica color beige con guardaescobas en el mismo material y muros estucados (no lleva pañete) y acabados con pintura blanca. Se entrega un escritorio con 3 sillas y una mesa con 8 sillas plásticas. Cielo raso en Drywall acabado en pintura blanca.
- c. Cuarto de Trabajadores** (6.05 x 3.65 mts.): Piso en cerámica beige con guardaescobas en el mismo material y muros en ladrillo a la vista. Se entrega dotado con dos mesas y ocho sillas. Se entrega con un mesón en cemento blanco, lavaplatos y un microondas.
- L. Terraza para ejercicios al aire libre** (7.4 x 7.8 mts.): Área descubierta ubicada entre la torre 2 y 5. El piso va en concreto nivelado y pintado. Se entrega con 6 equipos de exterior biosaludables.

- M. Juegos infantiles:** Estructura metálica sobre piso en concreto con Caucho, dotado con un rodadero, columpios, barras de flexión, escalador, pasamanos, plataformas y balancín. El área cuenta con Triciclodromo; se localiza entre la torre 2 y 5.
- N. Zonas Verdes y Circulaciones:** El área de zonas verdes va en grama natural, las circulaciones vehiculares van en concreto nivelado e impermeabilizado y andenes en adoquín de arcilla.
- O. Bicicletero:** se cuenta con 6 zonas de bicicleteros: 2 zonas descubiertas de bicicleteros ubicados sobre la plataforma de parqueaderos, para disponer 84 bicicletas en soportes metálicos. Y con 4 zonas de bicicleteros ubicadas en el sótano de parqueaderos, dispuestos con 139 ganchos para colgar las bicicletas.
- P.** Se entrega un centro de medición de gas por apartamento. El costo del medidor y los derechos de conexión serán asumidos por el propietario.
- Q.** 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 con el operador que atiende la zona.
- R.** Sistema de Protección y Detección de incendios de acuerdo con las exigencias de la NSR-10.
- S.** Cuarto general de basuras con cuarto de reciclaje para todo el conjunto, ubicado en el sótano frente a la torre 6 dotado con 4 canecas por torre.
- T.** 2 ascensores para 8 personas con velocidad 1.5 mts/seg desde piso 1 hasta piso 23, en cada una de las torres. 1 ascensor en los parqueaderos desde sótano hasta las zonas comunes de piso 2 con velocidad 1.0 mts/seg. Los ascensores de las torres No bajan hasta el sótano.
- U.** Puerta de acceso vehicular a la urbanización con apertura mecánica y talanqueras.
- V.** Cerramiento exterior del conjunto: metálico con barrotes rectangulares espaciados verticalmente y dos líneas horizontales y en mampostería; ambos con altura de 1.6 mts.
- W.** Se instalará un sistema básico de circuito cerrado de televisión (CCTV), con 12 cámaras distribuidas en zona de portería, cerramiento y zonas verdes comunales.

NOTAS:

- Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso debido a condiciones técnicas ó 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 etapa de construcción.
- Los bienes comunes esenciales se entregan de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Los bienes comunes no esenciales del proyecto son: Piscina de adultos, Piscina de niños, Gimnasio, Salon de niños, Salon social, Salon de juegos, Terraza BBQ, Terraza para ejercicios al aire libre y Juegos infantiles. Para la entrega de los bienes comunes no esenciales, se deberá tener enajenados (escriturados) los inmuebles que sumen el 51% de los coeficientes de copropiedad del proyecto. En la asamblea de propietarios, se elegirán las personas encargadas de recibir los bienes comunes no esenciales, lo cual se estima que ocurra aproximadamente en agosto de 2021.
- 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 proyecto se ubica en estrato 3, de acuerdo a la asignación de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- De acuerdo a nuestras experiencias el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$2.500 y \$2.800 por metro cuadrado del área total construida del inmueble a precios del año 2018. Durante el proceso de entrega del conjunto, la cuota de administración podrá variar de acuerdo con los coeficientes definidos en el RPH y las necesidades básicas del conjunto. Una vez realizada la 1ra Asamblea de copropietarios, la cuota podrá subir o bajar de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea.
- 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.
- La medida mínima de los parqueaderos es 2.20 mts de ancho por 4.70 mts de largo
- 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.