

ANEXO 2  
ESPECIFICACIONES GENERALES – VILLA VERDE

Versión 27-03-2020

**1. ESTRUCTURA:**

Estructura con muros de concreto y mampostería estructural con losas macizas en concreto con vigas descolgadas. El edificio de parqueaderos está diseñado con estructura de pórtico tradicional. Diseñada y construida bajo la Norma Colombiana Sismo-resistente de 2010.

**2. FACHADA:**

Muros de fachada con mampostería de ladrillo a la vista formato 12 x 12 x 33 y concreto a la vista. Algunos muros llevarán acabado en pintura color gris. Los pasamanos de los balcones de acuerdo al diseño arquitectónico.

**3. ESPECIFICACIONES INTERIORES:**

A. Muros Interiores:

- i. Los muros interiores de los apartamentos se entregarán en concreto y mampostería de ladrillo a la vista.

B. Cielos:

- i. Los cielos de los apartamentos se entregarán en losa de concreto maciza con vigas descolgadas y con acabado en pintura texturizada, el baño social lleva cielo falso en drywall, y el balcón tiene acabado en pintura texturizada. Altura libre de 2,24 metros. La zona de ropas y baño requieren descolgados por desagües.

C. Pisos y zócalos:

- i. Mortero nivelado con acabado rústico para facilitar la pega futura de la cerámica.
- ii. Baño social: Piso en cerámica Avenue-M color Beige formato 31 x 60, o similar. Zócalo en la zona seca en cerámica color Beige, o similar.

D. Baños:

- i. El baño de la alcoba principal se entrega espacio para el baño para ser acabado por el propietario. Muros en mampostería de ladrillo y concreto a la vista, desagües, una salida de agua caliente y una salida de agua fría para abastos.
- ii. La zona húmeda del baño social se entregará con enchape en cerámica Avenue-M color Beige formato 31 x 60, o similar. Las paredes de la zona seca en mampostería de ladrillo y concreto a la vista.
- iii. Grifería de ducha Ontario para agua fría y caliente.
- iv. Sanitario Distinción de Corona con tanque de bajo consumo de agua.
- v. Lavamanos Milano de Corona.
- vi. Grifería de lavamanos Ontario de Grival con salida de agua fría.
- vii. Incrustaciones nacionales.

E. Cocina: Espacio para mueble con red de desagües y salida de agua fría.

F. Zona de Ropas: Lavadero en granito prefabricado. Enchape sobre lavadero en cerámica Egeo Blanco formato 0,20 x 0,20 o similar, altura de 0,40 m. Instalación para lavadora con salida de agua fría.

G. Carpintería:

- i. Puerta de acceso principal con ala semi sólida de 36 mm y chapa acerada.
- ii. Puerta del baño social con ala en Madecor, marco en chingalé, chapa acerada y pintada con esmalte brillante color blanco.

H. Ventanería: Perfiles en aluminio natural con vidrio claro. Incluye alfajía de aluminio.

**ANEXO 2**  
**ESPECIFICACIONES GENERALES – VILLA VERDE**  
Versión 27-03-2020

I. Instalaciones eléctricas y telefónicas:

- i. Salidas Eléctricas: Tomas e interruptores de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).
- ii. Salidas telefónicas en zona social (sin cablear).
- iii. Salida de televisión en la alcoba principal y auxiliar (sin cablear) a 1,40 m de altura y en zona social a 0,30 m de altura.
- iv. Iluminación: En todos los espacios se entregará plafón a excepción del balcón.

J. Red de gas: Red de gas expuesta (incluye medidor) para abastecimiento de cubierta y calentador de paso de capacidad máxima de 5,5 litros (no se entregan gasodomésticos).

**4. ESPECIFICACIONES ZONAS COMUNES:**

A. Puntos fijos:

- i. Muros en concreto con acabado en pintura texturizada y los muros en mampostería de ladrillo a la vista.
- ii. Piso en los puntos fijos en tableta de gres.
- iii. Los cielos se entregarán con pintura texturizada.

B. Escaleras y parqueaderos:

- i. Muros en concreto a la vista.
- ii. Cielo en concreto a la vista.
- iii. En las escaleras, piso de los descansos, huellas y contrahuellas en concreto a la vista.

**5. URBANISMO:**

- Unidad cerrada con 4 torres de 22 pisos de apartamentos y 8 apartamentos por piso. Adicionalmente cuenta con una plataforma de parqueaderos. El proyecto cuenta con 704 apartamentos, 704 parqueaderos privados que se construirán de acuerdo con las ventas, parqueaderos de visitantes para carros y motos según normatividad municipal.
- Las zonas verdes ubicadas sobre el terreno se entregarán en grama natural.
- Se entregará centro de medición de gas con medidor por cada apartamento. Nota: los gastos de conexión al servicio de gas corren por cuenta de cada propietario y éste deberá solicitar la conexión a la empresa prestadora del servicio.
- El servicio de citofonía será "Citofonía Virtual", el cual funciona por medio de la línea telefónica de cada apartamento y deberá ser solicitada por el propietario.
- El proyecto contará con red contra incendios de acuerdo a la Norma Sismo Resistente de 2010.
- Shut de basuras con acceso en todos los pisos y cuarto de basuras en el piso 1 de cada torre. Adicionalmente un cuarto general de basuras para todo el conjunto ubicado cerca al acceso de la Urbanización.
- Cada torre contará con 2 ascensores con capacidad de 8 personas, velocidad de 1,75 m/s con paradas en todos los pisos. Dos ascensores con capacidad para 8 personas cada uno con velocidad de 1.0 m/s en el edificio de parqueaderos.
- Acceso a la urbanización con puerta de apertura motorizada.
- Cerramiento sin sobrecimiento en malla eslabonada y postes metálicos con 2 hiladas de alambre de púas en la parte superior para un total de 2.25 metros de altura.

**6. SERVICIOS COMUNES:**

- Piscina de adultos y piscina de niños enchapadas en cerámica y dotadas con servicios sanitarios. Las circulaciones del área de las piscinas se entregarán enchapadas en tableta de gres. Las piscinas se entregarán con la segunda etapa de construcción.
- Baño turco de 9 m<sup>2</sup>, enchapado en cerámica. Se entregará con la segunda etapa de construcción.
- Parque para mascotas al aire libre. Se entregará con la tercera etapa de construcción.

## ANEXO 2 ESPECIFICACIONES GENERALES – VILLA VERDE

Versión 27-03-2020

- Cancha de fútbol en grama sintética con medidas recreativas de 215 m<sup>2</sup> (no reglamentarias). Se entregará con la tercera etapa de construcción.
- Dos placas polideportivas en concreto para fútbol y basquetbol con medidas recreativas de 145 m<sup>2</sup> cada una (no reglamentarias). Se entregarán con la cuarta etapa de construcción.
- Dos salones sociales (125 m<sup>2</sup> y 190 m<sup>2</sup>) dotados con cocineta, muros con acabado en pintura blanca y piso en material cerámico. Se entregarán con la primera etapa de construcción.
- Dos estaciones barbecue dotadas con asador metálico cada una. Se entregarán con la segunda etapa de construcción.
- Gimnasio dotado con dos multifuncionales, cinco bicicletas para spinning, un anillo de boxeo, ocho colchonetas deportivas, tres balones para pilates y casilleros como dotación. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Un módulo de juegos infantiles. Se entregará con la tercera etapa de construcción.
- Sendero multifuncional que será entregado por etapas.
- Fuerte Scout. Se entregará con la tercera etapa de construcción.
- Oficina de administración de 60 m<sup>2</sup>, muros con acabado en pintura blanca y piso en tableta de gres. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Portería de 26 m<sup>2</sup>, muros con acabado en pintura y piso en material cerámico. Se entrega mueble bajo con mesón en granito natural y casillero de dotación. Se entregará con la primera etapa de construcción.

### 7. 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 replazo se hará por su respectivo similar o equivalente.
- Existen acabados y reformas adicionales a los aquí especificados, los cuales se definen en un documento independiente y tienen un cobro adicional.
- El proyecto está concebido en cuatro etapas de construcción. Se estima que la primera etapa, conformada por la torre 4 se entregará entre Agosto y Octubre de 2019, lo cual dependerá del alcance de los puntos de equilibrio comercial.
- Los bienes comunes no esenciales del proyecto están compuestos por las piscinas de adultos y de niños, el baño turco, el parque de mascotas al aire libre, el módulo de juegos infantiles, la cancha de fútbol en grama sintética, las placas polideportivas en concreto, el gimnasio, las estaciones barbecue, los dos salones sociales, el sendero multifuncional, el fuerte Scout y la oficina de administración.
- Los bienes comunes esenciales se consideran entregados de manera simultánea con la entrega de los apartamentos de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- 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 período de garantía desde la entrada en funcionamiento de cada uno de ellos.
- De acuerdo con nuestras experiencias el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$2.200 y \$2.800 por metro cuadrado del área del inmueble. La cuota podrá subir o bajar de acuerdo con las determinaciones presupuestales aceptadas por Asamblea.
- Las medidas descritas para las zonas comunes podrán tener un margen de error de diez (10) cm y los apartamentos un margen de error de cinco (5) cm en su longitud debido a las tolerancias de los materiales y el proceso constructivo. Teniendo en cuenta que algunos espacios no son regulares, dichas medidas pueden ser diferentes dependiendo del punto donde se tomen.
- Los planos del proyecto estarán disponibles para consulta en el Departamento Administrativo de Planeación y en la Curaduría Primera del municipio de Itagüí.



ANEXO 2  
ESPECIFICACIONES GENERALES – VILLA VERDE  
Versión 27-03-2020

**Declaro haber leído y aceptado libremente las especificaciones, notas y observaciones contenidas en este documento.**

Se firma a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

Apartamento \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_