



LONJA
AUTORREGULADORES

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL

RECIBO **ZONAS COMUNES**

Informe técnico profesional de hallazgos para la recepción de zonas comunes

www.lonjaautorreguladores.com

CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM PH -PEREIRA
LINARES CONSTRUCCIONES SAS
PARA LA RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES
VERSIÓN 1.0

JURÍDICO

Dra. Diana María Rodríguez Ariza

ARQUITECTÓNICO

Arq. Roque Julio Barbosa Jiménez

ESTRUCTURAL

Ing. José Alirio Guzmán Espitia

HIDROSANITARIO

Ing. Daniel Hernando Hernández Gómez

MECÁNICO

Ing. Gabriel Francisco Castro

ELÉCTRICO

Ing. César Andrés Doncel Díaz

AMBIENTAL

Ing. Luis Andrés Bermúdez Chacón

24 DE ENERO DE 2025
BOGOTÁ, D.C.

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe ha sido elaborado por los profesionales del equipo técnico y jurídico con el objeto de prestar el debido acompañamiento en el proceso de recepción de los bienes comunes de la **ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES**, hoy identificada bajo la sigla **LONJA AUTOREGULADORES**. El propósito de dicho informe es poner de manifiesto, de manera exhaustiva y objetiva, los hallazgos y deficiencias detectadas en la infraestructura de la edificación, a fin de que la copropiedad cuente con un diagnóstico previo a la recepción formal de los bienes comunes. De igual manera, se procura que la constructora tenga pleno conocimiento de las irregularidades identificadas, de manera que pueda proceder con su subsanación antes de la entrega definitiva de los bienes a la copropiedad.

Es pertinente señalar que el alcance del contrato celebrado no contempla la realización de pruebas ni verificaciones sobre el equipamiento comunal. En caso de que tales pruebas sean requeridas, corresponde a la constructora o, en su defecto, a los proveedores pertinentes llevar a cabo las mismas durante la inspección correspondiente, salvo que la copropiedad decida contratar las pruebas de manera independiente, lo cual no forma parte del ámbito contractual establecido.

El presente informe tiene como fin último garantizar que la entrega de los bienes comunes se realice conforme a los parámetros legales, técnicos y de seguridad establecidos, velando por la correcta ejecución de las obras y la protección de los derechos e intereses de la copropiedad, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable y a los principios de la propiedad horizontal.

1.1 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Revisar de manera exhaustiva todos los bienes comunes que la constructora debe entregar a la copropiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM PH -PEREIRA**, con el propósito de verificar el cumplimiento de las licencias de construcción, las normativas vigentes en materia de construcción, accesibilidad y seguridad, así como asegurar que la edificación cumpla con los parámetros constructivos de calidad y los acabados ofrecidos a los compradores, de acuerdo con los compromisos contractuales y la legislación aplicable.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar que la edificación haya sido ejecutada conforme al diseño arquitectónico y estructural aprobado por la curaduría urbana de la ciudad o el departamento de Planeación del municipio, y que cumpla con todas las normativas aplicables al proyecto, en particular aquellas relacionadas con la accesibilidad, la calidad de los materiales y el proceso constructivo. Adicionalmente, se deberá corroborar que los espacios, acabados y detalles correspondan a lo prometido por la constructora a sus adquirentes, garantizando el cumplimiento de los compromisos contractuales establecidos.
- Verificar que las instalaciones de redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias y demás redes vinculadas al proyecto, así como los equipos relacionados con dichas redes, se ajusten a las

especificaciones técnicas establecidas por las normativas vigentes. De igual manera, se deberá comprobar que dichas instalaciones y equipos cumplan con los estándares de seguridad y fiabilidad, y que cuenten con las correspondientes garantías, protocolos de prueba y certificaciones exigidas por la ley, asegurando su conformidad con los requisitos legales y técnicos aplicables.

- Asegurar que la edificación cumpla con todas las disposiciones legales y normativas vigentes en materia de seguridad estructural, estén debidamente implementados y operativos, conforme a las exigencias legales, técnicas y de diseño aplicadas durante el desarrollo del proyecto.

1.2 PRELIMINARES

1.2.1 METODOLOGÍA

1.2.1.1 SOLICITUD GENERAL DE INFORMACIÓN

Mediante carta dirigida a la administración, se solicita de manera genérica, la documentación que debe entregar la constructora a la copropiedad, para así contar con la mayor cantidad de información posible, antes de realizar las inspecciones visuales con los profesionales del equipo técnico de la Lonja.

Mediante comunicación formal dirigida a la administración, se solicita de manera general la documentación que la constructora debe entregar a la copropiedad, con el objeto de contar con la mayor cantidad de información disponible antes de proceder con las inspecciones visuales, las cuales serán realizadas por los profesionales del equipo técnico de la Lonja.

1.2.1.2 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA

Una vez, la administración entrega a la Lonja la documentación suministrada por la constructora, se realiza el análisis de la información, comenzando con lo referente a la licencia de construcción, sus posibles modificaciones, prorrogas o revalidaciones y verificando que estén completos los documentos que hacen parte integral de cada actuación, detectando así, la norma aplicable al proyecto, conjuntamente se revisan los planos récord de las redes, manuales de uso y especificaciones, garantías, reglamentos de P.H. y demás documentos solicitados.

1.2.1.3 SOLICITUD DOCUMENTACIÓN FALTANTE

Una vez verificada la documentación y detectadas las inconsistencias o documentos faltantes, se procederá a solicitar de manera puntual los documentos necesarios para el adecuado desarrollo de las inspecciones visuales al inmueble. Dichas solicitudes se realizarán con el fin de asegurar que el proceso de inspección se lleve a cabo de manera integral y conforme a lo requerido. El análisis de la documentación adicional será efectuado siempre y cuando los documentos solicitados sean entregados dentro del plazo estipulado.

1.2.1.4 ELABORACIÓN, ENTREGA Y APROBACIÓN DE CRONOGRAMA

El coordinador del equipo técnico de profesionales de la Lonja será el encargado de elaborar un cronograma detallado de actividades, tomando en cuenta la disponibilidad horaria de la administración y el acompañamiento del personal de la constructora para cada una de las visitas programadas. En dichas visitas se revisarán los componentes ambiental, arquitectónico, estructural, eléctrico, hidrosanitario y mecánico del proyecto. El cronograma preliminar será enviado a la administración, quien lo remitirá a la constructora para su revisión y ajuste conforme a la disponibilidad de tiempo de todas las partes involucradas. En función de ello, se realizarán las modificaciones pertinentes hasta llegar a un acuerdo sobre las fechas definitivas para las actividades programadas. Es relevante señalar que el acompañamiento de un representante de la constructora durante las visitas

de inspección visual será indispensable para el adecuado desarrollo de las mismas, de acuerdo con la persona designada para tal fin por la constructora.

1.2.1.5 INSPECCIONES VISUALES

Una vez obtenida la información necesaria y habiendo sido aprobado el cronograma por todas las partes involucradas (administración, constructora y Lonja), se procederá a realizar las visitas de inspección visual a la infraestructura del proyecto o inmueble objeto de estudio. En función del tamaño y la complejidad del proyecto, se podrá establecer dentro del cronograma la realización de visitas simultáneas, previo acuerdo entre las partes, ya que en algunos casos puede ser requerido el acompañamiento del proveedor o contratista responsable de determinadas labores dentro del proceso constructivo. Adicionalmente, se procederá con la revisión y análisis de la documentación legal o estudio de títulos correspondientes a la copropiedad.

1.2.1.6 ELABORACIÓN, ENTREGA Y APROBACIÓN INFORME

Cada uno de los profesionales del equipo técnico de la Lonja, habiendo analizado la documentación suministrada y realizado la comparación con lo evidenciado en las inspecciones visuales del inmueble, elaborará un informe técnico detallado de los hallazgos correspondientes a su especialidad. Este informe será remitido al coordinador del equipo técnico, quien procederá a consolidarlo en un único informe global. Posteriormente, dicho informe será revisado, ajustado si fuere necesario y entregado a la administración de la copropiedad para su correspondiente revisión, ajustes y/o aprobación.

1.2.1.7 ESCENARIOS POSIBLES DE NEGOCIACIÓN

Una vez que la constructora haya revisado el informe de hallazgos entregado por la administración y haya emitido una respuesta formal a cada uno de los puntos descritos en el mismo, se procederá a realizar los acuerdos pertinentes. En un escenario favorable, se iniciará el proceso de subsanación de los hallazgos identificados y la recepción de los bienes continuará hasta su culminación. En caso contrario, si las discrepancias no son resueltas de manera satisfactoria, se iniciará el proceso judicial correspondiente para la resolución de los conflictos planteados.

1.3 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

MARCO NORMATIVO - SOLARUM	
CIUDAD	Pereira, Risaralda, Colombia
POT	No se indica
UPZ	No se indica
SECTOR	Belmonte
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
TRATAMIENTO	Vivienda
DIRECCIÓN CATASTRAL	66001-1-20-0725
ESTRATO	5
USOS	Vivienda Multifamiliar
ACTOS ADMINISTRATIVOS ANTERIORES	66001-1-20-0725
TIPOLOGIA	Aislada
MATRICULA INMOBILIARIA	290-245808

1.3.1 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

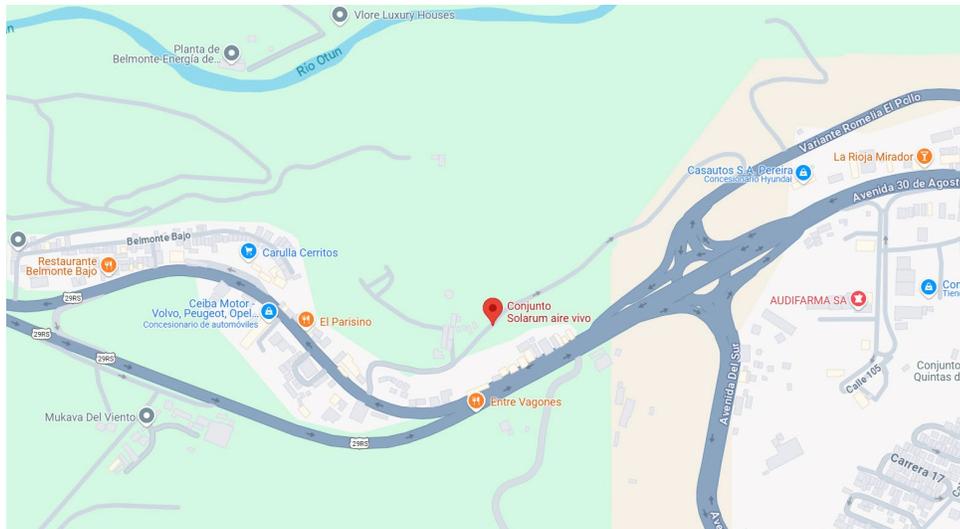
LICENCIAS ENTREGADAS Y ANALIZADAS						
ENTIDAD	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORÍA	N° RADICADO	FECHA RADICACIÓN	MODALIDAD
LICENCIA URBANISTICA	66001-1-20-0725					OBRA NUEVA
DOCUMENTACIÓN DEL TOTAL DE RESOLUCIÓN DESCRITA						
DESCRIPCIÓN	C-2	C3-A	C3-B	C3-C	C3-D	C4
	290-220149	290-236232	290-236233	290-236234	290-236235	290-224915
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
Unidades Etapas de Construcción					9	etapa
Unidades de Vivienda (Anemoi, Keirón, Zairina)					414	und
Unidades Locales Comerciales privadas totales					0	und
Unidades Oficinas totales					0	und
Parqueaderos Privados - Vivienda (Anemoi, Keirón, Zairina)					852	und
Parqueaderos Visitantes - Vivienda (Anemoi, Keirón, Zairina)					86	und
Parqueadero Movilidad Reducida (Visitante) (Anemoi, Keirón, Zairina)					17	und
Parqueadero para Motos					No aplica	und
Depósitos					No aplica	und
CUADRO DE ÁREAS						
ÁREAS BRUTA DEL LOTE (Anemoi)					23365,72	m2
ÁREA SÓTANO PARQUEADEROS (Anemoi)					4827,74	m2
ÁREA PRIMER PISO (Anemoi)					866,45	m2
ÁREA PISOS RESTANTES (Anemoi)					14232,57	m2
LIBRE PRIMER PISO (Anemoi)					432,88	m2
TOTAL CONSTRUIDO					15099,02	m2
ÁREAS BRUTA DEL LOTE (Zairina)					12619,40	m2
ÁREA SÓTANO PARQUEADEROS (Zairina)					1681,00	m2
ÁREA PRIMER PISO (Zairina)					903,62	m2
ÁREA PISOS RESTANTES (Zairina)					15031,67	m2
LIBRE PRIMER PISO (Zairina)					459,54	m2
TOTAL CONSTRUIDO					15935,29	m2
ÁREAS BRUTA DEL LOTE (Keirón)					23648,36	m2
ÁREA SÓTANO PARQUEADEROS (Keirón)					5747,92	m2
ÁREA PRIMER PISO (Keirón)					867,89	m2
ÁREA PISOS RESTANTES (Keirón)					14359,56	m2
LIBRE PRIMER PISO (Keirón)					398,89	m2
TOTAL CONSTRUIDO					15227,45	m2
EDIFICABILIDAD / VOLUMETRIA						
NÚMERO DE PISOS HABITABLES					18	und
ALTURA MÁXIMA					no indica	metros
SÓTANO(S)					1	n/a
SEMISÓTANO					0	n/a
NÚMERO DE EDIFICIOS					3	und
PISO NO HABITABLE					0	n/a
ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA					0	n/a
DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA LICENCIA						
ACTUACIÓN						66001-1-20-0725
PLANOS ARQUITECTÓNICOS					21	und

1.3.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de vivienda multifamiliar (NO VIS) Solarum Aire Vivo se localiza en la ciudad de Pereira, Risaralda. La primera etapa está conformada por tres (3) torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos habitables, con cuatrocientos catorce (414) unidades de vivienda multifamiliar, 852 parqueaderos privados, 86 parqueaderos visitantes de los cuales 17 parqueaderos son movilidad reducida.

1.3.3 LOCALIZACIÓN

El proyecto se ubica en el sector Belmonte del municipio de Pereira, Risaralda. Se accede al proyecto desde la Av. 30 de Agosto, después de la glorieta Mercasa y antes del restaurante El Parisino. En el sector se encuentran varios hoteles, colegios, restaurantes y desarrollos hospitalarios. También se ubica en cercanía al Río Otún.



1.3.4 PUBLICIDAD ENTREGADA POR LA CONSTRUCTORA

La Superintendencia de Industria y Comercio, como autoridad nacional de protección al consumidor, vela por el cumplimiento de la Ley 1480 de 2011, también conocida como Estatuto del Consumidor, la cual sanciona una serie de conductas que atentan contra los derechos de los consumidores que adquieren un producto o servicio. Una de esas conductas es la publicidad engañosa, que se presenta cuando “la información contenida en la propaganda comercial, marca o leyenda, incluida la presentación del producto, induce a error o pueda inducir a error a los consumidores o personas a las que se dirige y que puede afectar su comportamiento económico” (Ley 1480 de 2011, Art. 50).

Al respecto, el artículo 3° del estatuto consagra el derecho de todos los consumidores a recibir información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación en el mercado, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización.

El Estatuto de Protección al Consumidor se ocupa de establecer los lineamientos legales de la publicidad de los productos, entendiendo como publicidad toda forma de información que tenga por finalidad influir en las decisiones de consumo. En este sentido, la Ley 1480 de 2011 establece que las condiciones objetivas y específicas anunciadas sobre un producto son vinculantes para el anunciante, estando este obligado a cumplir con aquello que hubiera sido publicitado. Asimismo, el estatuto prohíbe la publicidad engañosa, entendida como aquella publicidad cuyo contenido no es acorde con la realidad, es insuficiente, o puede inducir a error al consumidor. En consecuencia, el contenido de la publicidad anunciada por el productor o expendedor tiene que ser claro, suficiente y acorde con la realidad, so pena de hacerse responsable, frente al consumidor, por los perjuicios que le hubiera causado.

Los derechos colectivos de los consumidores consagrados en el literal n) del art. 4 de la ley 472 de 1998, el art. 78 de la Constitución Política de Colombia¹, Reglamento Técnico aplicable - Resolución 16379 de 2003 (CIRCULAR ÚNICA de la Superintendencia de Industria y Comercio), ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes, son protegidos por normas de orden público con carácter de mandato constitucional que ordenan suministrar a los consumidores

información suficiente, clara, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, y que por otra parte, ordenan un adecuado aprovisionamiento de productos cumpliendo con las condiciones de calidad e idoneidad acorde con los mandatos legales aplicables.

UBICACIÓN/IMAGEN PUBLICITARIA	JUSTIFICACIÓN
<p>1.3.4.1 ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR</p>	 <p><i>Fuente: Brochure Torre Akoré Solarum _Constructora Gerenciar</i></p> <p>CUMPLE El acceso peatonal y vehicular proyectado a nivel publicitario guarda relación con el construido, tanto en diseño como en acabados. En el momento de la visita se evidenciaron algunas humedades y deterioros en los cielos rasos exteriores e interiores que se deben reparar.</p>
<p>1.3.4.2 PARQUEADER O EXTERIOR</p>	 <p><i>Fuente: Brochure Torre Akoré Solarum _Constructora Gerenciar</i></p> <p>CUMPLE Existe concordancia entre la distribución, acabados, iluminación y mobiliario urbano proyectado al entregado. Aunque falta instalar los tope llantas para salvaguardar los bordillos y delimitar el avance de los vehículos sobre las zonas peatonales.</p>
<p>1.3.4.3 SALON GYM Y SALON YOGA</p>	<p>CUMPLE El espacio construido para la zona común de gimnasio y salón de yoga tiene concordancia con las imágenes publicadas en el</p>

	 <p><i>Fuente: Brochure Torre Akoré Solarum _Constructora Gerenciar</i></p>	<p>brochure del proyecto. Hay concordancia en la distribución, acabados y dotación de equipos que se evidenciaron durante la visita.</p>
<p>1.3.4.4 LAUNDRY ROOM</p>	 <p><i>Fuente: Brochure Torre Akoré Solarum _Constructora Gerenciar</i></p>	<p>CUMPLE</p> <p>El espacio construido para la zona de lavandería tiene concordancia con las imágenes publicadas en el brochure del proyecto. Hay concordancia en la distribución, acabados y dotación de equipos que se evidenciaron durante la visita. Se debe verificar que el número de equipos entregados coincide con la oferta comercial.</p>
<p>1.3.4.5 CANCHAS VOLLEY PLAYA Y BASQUETBALL</p>	 <p><i>Fuente: Brochure Torre Akoré Solarum _Constructora Gerenciar</i></p>	<p>CUMPLE</p> <p>Los espacios comunales de canchas de volley playa y basketball se encuentran acordes a las imágenes que promueven el proyecto.</p>
<p>1.3.4.6 PISCINAS</p>		<p>CUMPLE</p> <p>El conjunto de piscinas proyectado a nivel publicitario para promover las ventas del</p>



Fuente: Brochure Torre Akoré Solarum
_Constructora Gerenciar

proyecto guarda relación con las piscinas construidas, tanto en distribución, diseño y acabados.

RESOLUCIÓN INTERNA

ACTO NO. 001 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2024

“POR EL CUAL SE CERTIFICA EL PRESENTE INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES”

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA ahora bajo LA SIGLA LONJA AUTOREGULADORES EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES LEGALES Y ESPECIALES

CONSIDERANDO:

- 1- Con motivo a lo establecido en el objeto principal de la Asociación en: (...) “la promoción de la actividad avaluatoria en sus diferentes modalidades dentro de los principios éticos y profesionales que garanticen la confiabilidad de los resultados de estos estudios”, “realización ... de asesorías, intermediación y demás actividades afines, con el objeto de lograr la solidaridad y colaboración para la defensa de sus propios intereses y ofrecer a sus miembros y al público en general garantías de moralidad, honorabilidad en todas sus actuaciones...”, “constituirse en ente activo frente al estado y la comunidad en general para promover y lograr el respeto a los principios y derechos sobre la propiedad raíz ...” y “promocionar la actividad avaluatoria dentro de los principios éticos y profesionales que garanticen la confidencialidad en los resultados de estos estudios.”
- 2- Y una vez revisado, evaluado y aprobado el presente informe TÉCNICO Y JURÍDICO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES por los miembros de consejo y administración, basados en las relaciones contractuales de quien lo recibe a su entera satisfacción en su versión final.

RESUELVE:

PRIMERO: CERTIFICAR el presente INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO DE ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES.

SEGUNDO: Se anexa la información que certifica la Idoneidad de cada profesional que intervino en el presente informe.

TERCERO: Así mismo:

- a) Declaro que la opinión y concepto de los profesionales es independiente, imparcial y objetiva.
- b) Que cada concepto técnico y jurídico corresponde a la real convicción profesional y su experiencia acreditada
- c) Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados para la determinación de los hallazgos y deficiencias constructivas son los mismos que se emplean fundamentados en la ingeniería y arquitectura.
- d) Los documentos e información objeto de estudio para la elaboración de los conceptos profesionales son los entregados por parte de la administración y están relacionados en el numeral 2.4 del presente informe.

- e) Que no se ha pactado con la parte solicitante del presente informe ningún tipo de remuneración que dependa del resultado o propiamente del litigio al cual se aportara el presente informe.
- f) Declaro que la ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA ahora bajo LA SIGLA LONJA AUTORREGULADORES que rinde el presente informe y quienes lo elaboraron cumplen con todas las condiciones técnicas y legales para rendirlo, por cuanto no concurren sobre la empresa o las personas que elaboraron el presente dictamen, ninguna causal de las contenidas en el artículo 50 y 140 del CGP.

CUARTO: Que la presente certificación se registrará bajo parámetros establecidos contractualmente entre las partes en el buen uso y confiabilidad del presente documento para efectos probatorios en caso de reclamación al constructor o quien haga sus veces dentro del proceso de recepción de zonas comunes conforme lo consagra el art. 24 de la Ley 675 de 2011.

Se expide a los (24) días del mes de enero de 2025 en la ciudad de Bogotá D.C.



HÉCTOR ALIRIO FORERO QUINTERO

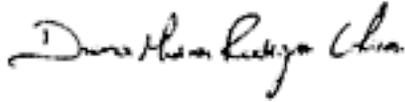
C.C. 19.378.276 de Bogotá D.C.

Representante Legal

Lonja Autorreguladores

PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACION DEL PRESENTE INFORME TECNICO
PARA LA RECEPCION DE ZONAS COMUNES

ELABORÓ COMPONENTE JURÍDICO



DRA. DIANA MARÍA RODRÍGUEZ ARIZA
T.P. No. 230.420 del C.S. de la J.
Especialista Derecho Administrativo

ELABORÓ COMPONENTE ARQUITECTÓNICO



ARQ. ROQUE JULIO BARBOSA JIMENEZ
T.P. No. A203202011-1054679495
Arquitecto

ELABORÓ COMPONENTE ESTRUCTURAL



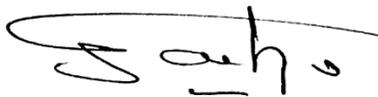
JOSÉ ALIRIO GUZMAN ESPITIA
M.P. 25202 - 74554 CND
INGENIERO CIVIL

ELABORÓ COMPONENTE HIDROSANITARIO



ING. DANIEL HERNÁNDEZ GÓMEZ
M.P. No. 25202-245739 CND
Ingeniero Civil

ELABORÓ COMPONENTE MECÁNICO



ING. GABRIEL FRANCISCO CASTRO
M.P. No. 25230.12314 CND
Ingeniero Mecánico

ELABORÓ COMPONENTE ELÉCTRICO



ING. CÉSAR ANDRÉS DONCEL DÍAZ
M.P. No. CN205-124412
Ingeniero Eléctrico

ELABORÓ COMPONENTE AMBIENTAL



ING. LUIS ANDRÉS BERMÚDEZ CHACÓN
AF. 331279749006
Ingeniero Ambiental

ACTAS DE VISITA

INFORME TÉCNICO DE HALLAZGOS

ZONAS COMUNES _ PROPIEDAD HORIZONTAL



Verificación y constatación de la inspección realizada por los profesionales.

2024

ARQUITECTONICO



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
 CONTRATO ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO
 RECEPCIÓN ZONAS COMUNES

Página 1 de 1

PROYECTO: SOLARUM
 FECHA DE LA VISITA: 25-NOVIEMBRE-2024
 ASUNTO DEL DÍA: VISITA ARQUITECTONICA

COMPONENTE: Estructural Arquitectónico Mecánico
 Ambiental Eléctrico Hidrosanitario
 Otros

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
JORGE ESCOBAR	LONJA	Arquitecto	[Firma]
RISDA DE LUNA	SOLARUM	Presidente Consejo	[Firma]
CARLOS SANCHEZ	SOLARUM	Miembro Consejo	[Firma]
Silvia Marquez	Admin Solarum	ADMINISTRACION	[Firma]
- RAFAEL VARGAS	LINIA		
- SANDRAGO CARRERA	CONSTRUCION		
- RAFAEL ANGEL	SAS		

TEMAS TRATADOS

- CARLOS SANCHEZ

Cuenta: ganchos sin certificar.

SAS: perforaciones en concreto / verificar puntos de las

Estructura: estructura no hay continuidad paramuros, segund paramuros, pero + de mas / Se observó señal de emergencia

Cuenta: cables y dispositivos apantala.

Tuberia: En la zona de muros: sobre estofrejos

Paramuros: filtraciones, goteras y ausencia de demarcación columnas y muros perimetrales / Tapellantes

Muros: Dependimiento de cubos, bandedas, topes regulo y tapas de impercion -> falta de muros / Barandas

Luminarias: Tubos por bloques sin identificar

Estructura: Muros: ausencia perimetrales

Piscina: cisterna, abanico de mamparas, demarcación profundidades, boquillas incluye interior y exterior piscinas, accesorios piscina

Tuberías: muros conductores de cables.

Cuentas: firmas fechadas y pagamento.



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y
ACOMPAÑAMIENTO RECEPCIÓN
ZONAS COMUNES

Página 2 de 4

TEMAS TRATADOS:

- Se hace la inspección en las torres vehiculares y se observa que hay gran presencia de fisuras en los losas de contrapiso y entrepiso, sobretodo en la torre de Arenas, se observa filtraciones de agua generando floriscencia en el concreto.
- En sitios puntuales se observa capzamiento de agua.
- En zonas de cobiertas se observa ganchos para el mantenimiento de fachadas los cuales no se encuentran certificados.
- Se observan varios puntos donde se generaron parcel de tuberías o ductos los cuales no son reparados adecuadamente, dejando expuestos los aceros de refuerzo.
- En zona de rampa de la torre de Kevon se observan fisuras en vigas y vigetas.
- A nivel de pasillos de las torres de apartamentos se observan casos puntuales donde falta realizar trabajos de acabados, se observan fisuras en juntas de dilatación.

HIDRAULICO



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO
RECEPCIÓN ZONAS COMUNES

Página 1 de _____

PROYECTO:	Solarum		
FECHA DE LA VISITA:	27 Noviembre 2024		
ASUNTO DEL DÍA:	Revisión Hidráulica		

COMPONENTE:	Estructural	<input type="checkbox"/>	Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	Mecánico	<input type="checkbox"/>
	Ambiental	<input type="checkbox"/>	Eléctrico	<input type="checkbox"/>	Hidrosanitario	<input checked="" type="checkbox"/>
	Otros	<input type="checkbox"/>				

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
Daniel Hernández	LONJA	Ingeniero Hidráulico	<i>[Firma]</i>
Melina Pérez Rubio	Administración	Auxiliar Admin	<i>[Firma]</i>
Juan Torres	Industria	Coordinador Técnico	<i>[Firma]</i>
Juan Pablo Ossandube	(Industria)	Ingeniero Electricista	<i>[Firma]</i>

TEMAS TRATADOS

Se han tomado de ATOD. TORRE 1 - TORRE 2 - TORRE 3 CADA UNA DE 12 PISOS X 7 APDO Y 9 APDO X 13 PISO. PROYECTO HABITACIONAL HACE 1 AÑO.

- Actualizar planos planos KLS A C400.
- LGS 2,50 x 2,45 x 2
- PISO 2,25 x 2,45 x 2 5,10 x 2,45 x 2
- APROXIMADO AL-A POTABLE LAGUN Y OXIGENO Y REFINAR
- N.R. 1-
- BUNA COMPACTACIÓN ANTERIOR 750 g/m³.
- ANÁLISIS TR RESERVA → REVISAR DETALLES UNIFORMES
- LLAVE MANEJO 2-ND MANTENIMIENTO
- TUBERÍAS (LUBRIFICACIÓN EN ALTO RESERVA)
- MANEJO DE CANTERAS A TIEMPO
- ANÁLISIS (LUBRIFICACIÓN)
- FALTA SERVIDOR DE ALTO NIVEL 3-ND TORRE 1
- FALTA SUPERVISOR VALVULAS 3-ND TORRE 1
- FALTA COBERTURA PISO 12 - M. RESERVA
- PROBLEMA TORRE 1 AL 12 RESERVA



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO
RECEPCIÓN ZONAS COMUNES

Página 2 de

TEMAS TRATADOS

- VERIFICAR PLANO ACCESO TUBO PE PLANTAS.
- ALINEAR BOMBA DE AIRE TORRE 2 PARQUEADERO KETAW. (PREVISTO)
- " " " TORRE 2 P3 KETAW
- KETAW ZONA OESTE SALIDA FICHA (FICHA SIN PRESENTAR)
- PARQUEADERO AVENUE 1 SITIO 2 CORRIENTE DESPUES SITIO 2
- CALIBRAR REJONERA AVENUE PARQUEADERO SUPERFICIALES.
- FALTA ALARMA DE EMERGENCIA POR CYECTOR AVENUE SITIO 2.
- CONECTAR AGUA FILTRADA SITIO 2.
- REQUERIR AGUA TIPO 5 CORRECTA FILTRACION EN PLANTA
- CERRAR ESTACION BOMBAS PARQUEADERO AVENUE 1
- NO HAY EXHAUSTOR AIRE EN ROTABLE TORRE AVENUE 1
- NO HAY RCT EN SUELO BOMBAS
- MANEJO DE EMERGENCIA DE LA FALTA MANOMETRO CALIBRACION
- TAPA IMPERMEABILIZACION DE REALCE ENTRE PISO -107-108 A6-A1 RESERVUOS
- HERRERA GAS FICHA REALCE AVENUE 1.
- ALINEAR EN UNO UTIL QUITAR TORRE 2.
- ZONA GAZER SITIO ADICIONAL EXHAUSTOR SITIO
- TORRE 2 ATENIDA
- FALTA EXHAUSTOR AIRE EN VERTICALES
- FALTA MANOMETRO EN CENTRO REGULACION DE PISO 7 A PISO 1
- FALTA SUPERVISAR VALVULA DE CONTROL RCT
- PLATAFORMA PARA ZATINA CONECTAR SENOR FICHA.
- ↳ CONECTAR VALVULA DIAGN.
- PISO 0401 FICHA FLOTADOR EMERGENCIA S3.
- CAMBIAR TUBERIA PULS.
- TORRE KETAW
- FALTA EXHAUSTOR AIRE EN COLUMNA
- FALTA MANOMETRO REGULACION DESDE PT A PL
- FALTA SEPARACION BOMBAS.

MECANICO



**ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
 CONTRATO ASESORIA Y
 ACOMPAÑAMIENTO RECEPCION
 ZONAS COMUNES**

Página 1 de 1

PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM P.H.
FECHA DE LA REUNIÓN:	26 de noviembre de 2024
ASUNTO DEL DÍA:	Inspección Técnica sistema mecánico

ASISTENTES:

NOMBRES	CARGO	FIRMA
SILVIA PATRICIA MARQUEZ	REPRESENTANTE LEGAL EDIFICIO	
MELISSA ARIAS RUBIO	DEGADA ADMINISTRACION	<i>[Handwritten Signature]</i>
CARLOS ARTURO SANCHEZ	CONSEJO ADMINISTRACION	<i>[Handwritten Signature]</i>
GABRIEL CASTRO	Ing. LONJA AUTOREGULADORES	<i>[Handwritten Signature]</i>
ANDERSON LOPEZ	DIRECTOR PROYECTOS CONSTRUCTORA	<i>[Handwritten Signature]</i>
JUAN PABLO OSSA	RESIDENTE CONSTRUCTORA	
JHON TREJOS	COORDINADOR POSTVENTAS	<i>[Handwritten Signature]</i>
LILIANA CROSTWHITE P.	ING ELECTRICISTA CONSTRUCTORA	
VIVIANA GIRALDO	ING. ELECTRICISTA CONSTRUCTORA	<i>[Handwritten Signature]</i>
ALVARO RAMIREZ	CONTRATISTA ELECTRICO	<i>[Handwritten Signature]</i>
JOSE LUIS DIEZ	CONTRATISTA ELECTRICOS	<i>[Handwritten Signature]</i>



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y
ACOMPANAMIENTO RECEPCION
ZONAS COMUNES

Página 2 de 2

--	--	--

TEMAS:

- Inspección a las diferentes áreas de las zonas comunes de conjunto así:
 - o Seis ascensores.
 - o Sistema de bombas de agua potable
 - o Sistema de bombas de la red contra incendio
 - o Bombas eyectoras
 - o Red contra incendio
 - o Zonas húmedas
 - Piscina niños
 - Piscina adultos
 - Piscina deportiva
 - 4 baños turcos
 - 2 sauna.
 - o Tres plantas eléctricas
 - o Sistema de gas natural
 - o Puertas de acceso vehicular y peatonal
- Registro fotográfico de las áreas revisadas.

COPIA CONTROLADA

ELECTRICO



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
 CONTRATO ASESORIA Y
 ACOMPAÑAMIENTO RECEPCION
 ZONAS COMUNES

PROYECTO:	Conjunto Residencial Solarum
FECHA DE LA REUNIÓN:	28 de Noviembre 2024
ASUNTO DEL DÍA:	INSPECCIÓN COMPONENTE

ASISTENTES:

NOMBRES	CARGO	FIRMA
Patricia Castellanos	Ing. Elec. D.º en	[Firma]
Viviana Giraldo Gil	Jug. Electricista	Viviana G.
Jose Luis Diet	Técnico Electricista	Jose Luis Diet
Alicia (García)	(Ingenieros)	[Firma]
John James López	Ing. GYTE	James López
Juan A. Torres	Coordinador Postventa	Juan A.
Melissa Araya Robles	Auxiliar Administración	Melissa Araya
Silvia Macías	Administración	Silvia Macías
Juan Anderson López	Director de Proyectos	[Firma]
Ivan Pablo Ossandón	Bandante	[Firma]



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y
ACOMPANAMIENTO RECEPCION
ZONAS COMUNES

Página 2

TEMAS TRATADOS:

- el día 28 de noviembre del año 2024, hicimos presencia en las instalaciones del conjunto residencial solarum, representados por la constructora, administración e ingeniería especializada de lonja para hacer un diagnóstico e identificar hallazgos en la red eléctrica y de comunicaciones del conjunto.
- el recorrido se realizó de la siguiente manera:
- 1) identificación de punto de conexión de la red de media tensión
 - 2) cajas de inspección de la red eléctrica
 - 3) revisión redes eléctricas subestación de 300 kva Keiron.
 - 4) revisión planta eléctrica de 388 kw.
 - 5) cuartos técnicos y transparencia de ed. Keiron.
 - 6) identificación malla de puesta a tierra
 - 7) revisión tableros eléctricos y generico edificio Torre Keiron.
 - 8) Apartamiento y cuarto de máquinas ascensores
 - 9) subestación provisional 225 kva
 - 10) revisión cuarto técnico planta eléctrica
 - 11) revisión spt



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y
ACOMPAÑAMIENTO RECEPCIÓN
ZONAS COMUNES

Página 3 de 4

- 12) Inscripción de tableros y armarios. edifi. ZONE
- 13) Inscripción apartahuerto y tablero comunes
- 14) sub estación 300 kVA torre ancha
- 15) Cuadro técnico planta eléctrica 380
- 16) Sistema de malla y tierra
- 17) Apartahuerto torre ancha
- 18) Armarios de medidor
- 19) Iluminación de plataformas
- 20) Iluminación zonas comunes.
Korowaka, gym, sala banos, y zonas húmedas piscina
- 21) Se realizó revisión de sistema de comunicaciones
en las tres torres SETS de plataformas
y cubierta.
- 22) Sistema de detección incendio y control de acceso

Nota los hallazgos fueron socializados y se
realizó en el formato de hallazgos de la
visión

AMBIENTAL



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
 CONTRATO ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO
 RECEPCIÓN ZONAS COMUNES

Página 1 de _____

PROYECTO:	Conjunto Solarum		
FECHA DE LA VISITA:	05-12-2024		
ASUNTO DEL DÍA:	Componente Ambiental		

COMPONENTE:	Jurídico	<input type="checkbox"/>	Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	Mecánico	<input type="checkbox"/>
	Estructural	<input type="checkbox"/>	Eléctrico	<input type="checkbox"/>	Hidrosanitario	<input type="checkbox"/>
	Ambiental	<input checked="" type="checkbox"/>				

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
Melissa Anas Rubio	Administrativa	Auxiliar Adm	<i>[Firma]</i>
Diana Patricia Pao	Gerencia	Coord. Ambiental	<i>[Firma]</i>
Juan Anderson Lopez	Gerencia	Director de Proyectos	<i>[Firma]</i>
Stany A. Trujillo	Gerencia	coordinador ambiental	<i>[Firma]</i>
Juan Pablo Ossa DUQUE	Gerencia	Ingeniero Residente	<i>[Firma]</i>
Luis Andres Domestico	Lonja	Ing Ambiental	<i>[Firma]</i>

TEMAS TRATADOS

- 1- Socializar el avance de la inspección del componente ambiental - frente a zona común del edificio - conjunto o copropiedad Solarum.
2. Verificación y relación de documentos frente a normatividad vigente y aplicable ambientalmente en el conjunto. (uso del suelo)
- 3- Se inicia recorrido por la zona común buscando hallazgos en temas relacionados con contaminación ambiental y posibles fuentes de contaminación.



ACTA DE REUNIONES Y VISITAS
CONTRATO ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO
RECEPCIÓN ZONAS COMUNES

Página 2 de

TEMAS TRATADOS

4- buscamos hallazgos referente a contaminación acústica posiblemente generada por las plantas eléctrica

5- evidenciamos el uso adecuado de los recursos hídricos y eléctricos verificando la utilización de ahorro y sistemas de ahorro.

6- Revisamos la debida asignación del humedal, o un bosque de protección natural al interior del conjunto residencial buscando bajo Resolución de respeto de zona de protección de acuerdo a POT del municipio de Pereira.

7- Realizamos Recomendaciones correspondientes al manejo de residuos sólidos por considerar que el sistema empleado de aut no es el adecuado para mantener condiciones de limpieza y desinfección sin embargo tienen un buen manejo.

CONCLUSIONES Y METODOLOGÍA VALORACIÓN HALLAZGOS

Se remite el presente informe que contiene las recomendaciones y requerimientos para efectos del recibo de las zonas comunes de que trata el art. 24 de la ley 675 de 2001 formulados por el grupo de profesionales de LA ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES ahora bajo LA SIGLA LONJA AUTOREGULADORES en virtud de las cuales en el presente capítulo se unifican los respectivos hallazgos en el siguiente cuadro de requerimientos que deberá ser diligenciado por el constructor dentro del ejercicio de la reclamación directa presentada por la copropiedad en virtud del estatuto del consumidor (ley 1480 de 2011).

REQUERIMIENTOS:

Conforme a todas las descripciones y hallazgos evidenciados por los profesionales en cada capítulo se contemplan los siguientes requerimientos, considerándose como deficiencias constructivas y aquellos comportamientos contrarios a la integridad urbanística y constructiva del proyecto por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Los siguientes requerimientos se encuentran clasificados por cada componente del presente informe y calificados según la gravedad de afectación a la edificación. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de los requerimientos respecto a los hallazgos contenidos se define la calificación de las afectaciones constructivas de la siguiente manera:

Cada uno de los hallazgos se valora en **Leve**, **Grave** y **Muy Grave** de acuerdo con su grado de complejidad en cuanto a las posibles soluciones. Metodología adoptada por la Lonja Autorreguladores.

CALIFICACIÓN HALLAZGO O INCUMPLIMIENTO NORMATIVO	CONCEPTO
MUY GRAVE	Implica riesgo a vida o la integridad de los residentes o visitantes.
GRAVE	Afecta las condiciones de habitabilidad de las áreas privadas o impide el uso de las zonas comunes de la copropiedad (humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice la utilización y disposición de las zonas comunes)
LEVE O MODERADO	Defectos superficiales y subsanables que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento de las zonas comunes (acabados, limpieza y arreglos locativos)

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM PH -PEREIRA

