



INFORME TÉCNICO PROFESIONAL

RECIBO ZONAS COMUNES

Informe técnico profesional de hallazgos para la recepción de zonas comunes

www.lonjaautorreguladores.com

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH



CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH

CALLE 56 No. 84-33 de la ciudad de Santiago de Cali (valle)

ALIANZA FIDUCIARIA SA sociedad que obra única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LAS VEGAS DE

COMFANDI NIT. 860.531.315-3 NIT PA. 830.053.812-2

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR
ANDI- COMFANDI NIT.890.303.208-5 (FIDEICOMITENTE PROMOTOR y responsable
DEL PROYECTO)

**INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE ZONAS COMUNES
VERSIÓN 1.0**

JURÍDICO

Dra. Diana María Rodríguez Ariza

ARQUITECTÓNICO

Arq. Roque Julio Barbosa Jiménez

ESTRUCTURAL

Ing. Elizabeth Parra

HIDROSANITARIO

Ing. Daniel Hernando Hernández Gómez

MECÁNICO

Ing. Gabriel Francisco Castro

ELÉCTRICO

Ing. César Andrés Doncel Díaz

AMBIENTAL

Ing. Daniel Eduardo Ariza Rodríguez

27 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 CERRADO FLOR DEL CEREZO PH**, 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

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH



MARCO NORMATIVO - FLOR DE CEREZO	
CIUDAD	Cali, Valle del Cauca, Colombia
COMUNA	51
BARRIO	97
SECTOR	Vegas de Comfandi
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
TRATAMIENTO	Vivienda Interes social
ZONA	Supermanza 3
DIRECCIÓN CATASTRAL	Calle 56 N° 84 - 33
ESTRATO	2
USOS	Vivienda Multifamiliar
ACTOS ADMINISTRATIVOS ANTERIORES	76001-1-16-0083
TIPOLOGIA	Aislada
MATRICULA INMOBILIARIA	370-852180

1.3.1 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

LICENCIAS ENTREGADAS Y ANALIZADAS						
ENTIDAD	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORÍA	N° RADICADO	FECHA RADICACIÓN	MODALIDAD
ALCALDIA SANTIAGO DE CALI - CURADURIA 1	76001-1-16-0083	16/05/2016				OBRA NUEVA
DOCUMENTACIÓN DEL TOTAL DE RESOLUCIÓN DESCRITA						
DESCRIPCIÓN	Resolución					
	76001-1-16-0083					
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
Unidades Etapas de Construcción				1		etapa
Unidades de Vivivenda				320		und
Unidades Locales Comerciales privadas totales				0		und
Unidades Oficinas totales				0		und
Parqueaderos Privados - Vivienda				224		und
Parqueaderos Visitantes - Vivienda				32		und
Parqueadero Movilidad Reducida (Visitante)				5		und
Parqueadero para Motos				44		und
Depósitos				No aplica		und
CUADRO DE ÁREAS						
ÁREAS BRUTA DEL LOTE				13397,11		m2
ÁREA SEMI SÓTANO(S)				no aplica		m2
ÁREA PRIMER PISO				3021,47		m2
ÁREA PISOS RESTANTES				20302,10		m2
LIBRE PRIMER PISO				10375,64		m2
TOTAL CONSTRUIDO				23323,57		m2
EDIFICABILIDAD / VOLUMETRIA						
NÚMERO DE PISOS HABITABLES				8		und
ALTURA MÁXIMA				no indica		metros
SÓTANO(S)				0		n/a
SEMISÓTANO				0		n/a
NÚMERO DE EDIFICIOS				5		und
PISO NO HABITABLE				0		n/a
ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA				0		n/a
TIPOLOGIA AISLAMIENTOS						
ANTEJARDIN				2.50 y 3.50		metros
VOLADIZO				0,00		metros
DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA LICENCIA						
ACTUACIÓN						76001-1-16-0083
PLANOS ARQUITECTÓNICOS				no es legible		und
PLANOS ALINDERAMIENTO				no es legible		und
ESTUDIO DE SUELOS				no es legible		und
PLANOS ESTRUCTURALES				no es legible		und

**INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH**

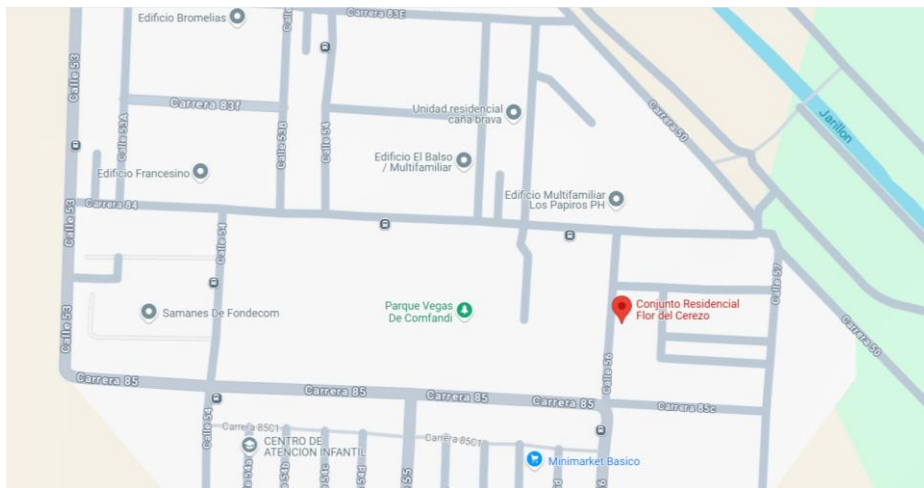


1.3.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de vivienda multifamiliar (VIS) Flor de Cerezo se localiza en la ciudad de Cali, Valle del Cauca. Está conformado por cinco (5) torres de apartamentos de ocho (8) pisos, conformado por trescientos veinte apartamentos (320) unidades de vivienda multifamiliar, 224 parqueaderos privados, 32 parqueaderos visitantes, 44 parqueaderos motos y 5 parqueaderos movilidad reducida.

1.3.3 LOCALIZACIÓN

El proyecto se ubica en el barrio Las Vegas de Comfandi, al sur de la ciudad de Cali, Valle del Cauca. Sobre la Calle 56 y entre las carreras 84 y 85c. Como referencia se tiene el Jarillón y el Parque Vegas de Comfandi.



UBICACIÓN/IMAGEN PUBLICITARIA	JUSTIFICACIÓN
<p>1.3.4.1 FACHADA PRINCIPAL</p>  <p><small>"El diseño propuesto, las imágenes, las áreas, los precios y los acabados son únicamente de referencia y están sujetos a cambios sin previo aviso en el proceso arquitectónico y de construcción. Ninguna descripción oral o escrita será tomada como una promesa u oferta comercial y por lo tanto no es vinculante."</small></p>	<p>CUMPLE</p> <p>El acceso peatonal, vehicular y los parqueaderos externos construidos guardan relación con la imagen proyectada a nivel publicitario, tanto en diseño como en acabados.</p>

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH



	<p><i>Fuente:</i> Brochure Proyecto Flor de Cerezo, Cali <i>Link:</i> https://version8.comfandi.com.co/sites/default/files/2021-09/1110379%20Flor%20de%20Cerezo%20BROCHURE%20%20jun25.pdf</p>	
<p>1.3.4.2 PISCINA</p>	 <p><i>Fuente:</i> Brochure Proyecto Flor de Cerezo, Cali <i>Link:</i> https://version8.comfandi.com.co/sites/default/files/2021-09/1110379%20Flor%20de%20Cerezo%20BROCHURE%20%20jun25.pdf</p>	<p>NO CUMPLE</p> <p>En la zona de piscinas entregado hace falta enchapar el área perimetral, de acuerdo a la imagen proyectada como material publicitario para las ventas del proyecto. Debajo del área perimetral se encuentran los tanques.</p>

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.

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH



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

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH



PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACION DEL PRESENTE INFORME TÉCNICO
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 ESTRUCTURAL

ING. ELIZABETH PARRA MARTINEZ

M.P. No. 25202 - 78663 CND
Ingeniera Estructural UN-ECI

ELABORÓ COMPONENTE MECÁNICO

ING. GABRIEL FRANCISCO CASTRO

M.P. No. 25230.12314 CND
Ingeniero Mecánico

ELABORÓ COMPONENTE AMBIENTAL

ING. DANIEL EDUARDO ARIZA RODRÍGUEZ

M.P. No. 019021-0533375 CND
Ing. Ambiental

ELABORÓ COMPONENTE
ARQUITECTÓNICO

ARQ. ROQUE JULIO BARBOSA JIMENEZ

T.P. No. A203202011-1054679495
Arquitecto

ELABORÓ COMPONENTE
HIDROSANITARIO

ING. DANIEL HERNÁNDEZ GÓMEZ

M.P. No. 25202-245739 CND
Ingeniero Civil

ELABORÓ COMPONENTE ELÉCTRICO

ING. CÉSAR ANDRÉS DONCEL DÍAZ

M.P. No. CN205-124412
Ingeniero Eléctrico

ACTAS DE VISITA

INFORME TÉCNICO DE HALLAZGOS

ZONAS COMUNES _ PROPIEDAD HORIZONTAL



Verificación y constatación de la inspección realizada por los profesionales.

2024



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

Página 1 de 1

PROYECTO:	FLOR DE CEREZO / CAZU
FECHA DE LA VISITA:	09 NOV - 2023
ASUNTO DEL DÍA:	VISITA ARQUITECTONICA

COMPONENTE:

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

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
Riquelme Burbules	LONJA	Arquitecto	Riquelme
Juan Camilo Gutierrez	Arquitecto	Arquitecto	Juan Camilo Gutierrez

TEMAS TRATADOS

- GRAMESA: Se revisa gramesa.
- Puerta Acceso presenta deterioro.
- Hall: Falta iluminación en Ruta de Evacuación "GALINA"
- Puerta de Emergencia no sellan.
- Revisar falta luz. en escalera.
- Puerta de Emergencia: Falta hardware pesados.
- Banios falta soporte no incluye



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

Página 2 de _____

TEMAS TRATADOS

- Tapas de Red. No Simen.
- Cerroamiento presenta oxido.
- Zona de Pisuca: Barrio Mor. Reducida
- No cumple
- Falta nombre de Pisuca:
- Se presenta oxido en Puerta Jehuwlav.
- Señalización de movilidad Reducida.
- Señalización de numeración en Parq.
- Falta Andenes en Esquina.
- Señalización Parq. Visitantes.
- Andenes no en continuo.
- Pasa documentos en ventanitas, en Portones se ve hueco.

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH
 HIDRAULICO



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

Página 1 de

PROYECTO:	FLOR DEL CEREZO
FECHA DE LA VISITA:	03 DICIEMBRE 2011
ASUNTO DEL DÍA:	INSPECCIÓN

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

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
WALTER HERNANDEZ	LONJA	ING. HIDRAULICO	[Firma]
Camilo Gutierrez	FDC	Almon	Camilo G

TEMAS TRATADOS

5 TUBOS DE 8 PULG DE DIAM. SIN SUSANA. HAY UNO CORTADO EN 3 AÑOS.

CASEO DE BOMBAS ALA POTABLE.

3 BOMBAS TAMB 15 HP.

- Falta manguera y control de flujo tuberías
- Tanque hidróforo sobrecargado con tuberías
- Señalización equívoca y tuberías
- Publicidad de plano.
- Base recalcada de bomba principal
- Tipo incorrecto a base y tuberías conectada
- No hay compensación en tuberías
- No hay escucha sónica
- Tanque con fallas
- Tubería sin escape presión.
- Válvula TA existe
- TB existe



ACTA DE REUNIÓN Y VISITA
CONTRATO ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO
RECEPCIÓN ZONAS COMUNES

Página 2 de

TEMAS TRATADOS

- Verificar TE no tiene demarcación
- No se pudo verificar sobre en TC de parcelas
- No se pudo verificar de ser TE (todas las parcelas)
- No hay repeticiones de area RCI, T.G. (todas las parcelas)
- Medidas se verifican TE (todas las parcelas)
- Se verificaron temas relacionados TE (todas las parcelas)
- Marginales con distinta flujos en zona

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH
MECANICO



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

Página 1 de

PROYECTO:	CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H.					
FECHA DE LA VISITA:	2 DE DICIEMBRE DE 2024					
ASUNTO DEL DÍA:	VISITA INSPECCION RECIBO ZONAS COMUNES					
COMPONENTE:	Estructural	<input type="checkbox"/>	Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	Mecánico	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ambiental	<input type="checkbox"/>	Eléctrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Hidrosanitario	<input type="checkbox"/>
	Otros	<input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/>				

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
CESAR ANDRES DONCEL DIAZ	LONJA AUTOREGULADORES	ING ELECTRICO	
GABRIEL FRANCISCO CASTRO C.	LONJA AUTOREGULADORES	ING MECANICO	
CAMILLO GUTIERREZ	CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H.	ADMINISTRACION	

TEMAS TRATADOS

RECORRIDO PARA VERIFICAR LOS SIGUIENTES SERVICIOS:

PUNTO DE CONEXIÓN SISTEMA ELÉCTRICO MEDIA TENSIÓN.

SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

CUARTO DE ELÉCTRICO PRINCIPAL (CELDA Y ARMARIO DE MEDIADORES S.C. Y RCI)

ZONA DE ARMARIOS Y TABLEROS ELÉCTRICOS DE CADA UNA DE LAS CINCO TORRES

PLANTA ELÉCTRICA

CUARTO DE BOMBAS DE AGUA POTABLE

CUARTO DE BOMBAS CONTRA INCENDIOS Y PISCINA

ASCENSORES

PISCINA

ALUMBRADO EXTERIOR

APANTALLAMIENTO

SISTEMAS DE PUESTA TIERRA



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

Página 1 de _____

ACCESO VEHICULAR PRINCIPAL

RECEPCION Y PORTERIA (MONITOREO Y CONTROL DE ACCESOS, PANEL DE DETECCION DE INCENDIOS,
CA, SWITCH)

INFORME TÉCNICO PROFESIONAL DE HALLAZGOS
 PARA LA RECEPCIÓN DE BIENES COMUNES
 CONJUNTO CERRADO FLOR DEL CEREZO PH
 ELECTRICO



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

Página 1 de

PROYECTO:	CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H.					
FECHA DE LA VISITA:	2 DE DICIEMBRE DE 2024					
ASUNTO DEL DÍA:	VISITA INSPECCION RECIBO ZONAS COMUNES					
COMPONENTE:	Estructural	<input type="checkbox"/>	Arquitectónico	<input type="checkbox"/>	Mecánico	<input checked="" type="checkbox"/>
	Ambiental	<input type="checkbox"/>	Eléctrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Hidro-sanitario	<input type="checkbox"/>
	Otros	<input type="checkbox"/>				
		<input type="checkbox"/>				

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO	FIRMA
CESAR ANDRES DONCEL DIAZ	LONJA AUTOREGULADORES	ING ELECTRICO	
GABRIEL FRANCISCO CASTRO C.	LONJA AUTOREGULADORES	ING MECANICO	
CAMILÓ GUTIÉRREZ	CONJUNTO CERRADO FLOR DE CEREZO P.H.	ADMINISTRACION	

TEMAS TRATADOS

RECORRIDO PARA VERIFICAR LOS SIGUIENTES SERVICIOS:

PUNTO DE CONEXIÓN SISTEMA ELECTRICO MEDIA TENSION.

SUBESTACION ELECTRICA

CUARTO DE ELECTRICO PRINCIPAL (CELDA Y ARMARIO) (MEDIDORES Z.C. Y RCU)

ZONA DE ARMARIOS Y TALLEROS ELECTRICOS DE CADA UNA DE LAS CINCO TORRES

PLANTA ELECTRICA

CUARTO DE BOMBAS DE AGUA POTABLE

CUARTO DE BOMBAS CONTRA INCENDIOS Y PISCINA

ASCENSORES

PISCINA

ALUMBRADO EXTERIOR

APANTALLAMIENTO

SISTEMAS DE PUESTA TIERRA



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

Página 1 de ____

ACCESO VEHICULAR PRINCIPAL

RECEPCIÓN Y PORTERÍA (MONITOREO Y CONTROL DE ACCESOS, PANEL DE DETECCIÓN DE INCENDIOS,
CA, SWITCH)

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 AUTORREGULADORES 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 CERRADO FLOR DEL CEREZO PH

