MANUAL DE VITRINISMO
LOCALES COMERCIALES
TRANSMICABLE

TRANSMILENIO®

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1. BIENES PRIVADOS Y COMUNES

Bienes Privados

Bienes Comunes

2 CARACTERÍSTICAS, ESPECIFICACIONES Y TIPOLOGÍA DE LOS LOCALES

2.1 Pisos

2.2 Muros

2.4Techos

2.4 Fachadas

2.5 Instalaciones

2.5.1 Instalaciones Eléctricas y Telefónicas

2.5.2 Instalaciones hidráulicas y sanitarias

2.5.3 Extracción, ventilación y aire acondicionado

2.6 Nomenclatura del local

3 PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ADECUACIÓN

4 NORMAS PARA EL DISEÑO DE LAS FACHADAS

4.1 Fachadas y Vitrinas

4.2 Avisos

4.3 Iluminación

4.4 Pisos y accesos

4.5 Mezanines

5 NORMAS PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN

5.1 Restricciones y precauciones con la estructura

5.2 Afinado de piso e impermeabilizaciones

5.3 Instalaciones hidrosanitarias

5.4 Instalaciones eléctricas

5.5 Instalaciones eléctricas

5.6 Equipos de extracción y ventilación
5.7 Cerramiento temporal de obra
5.8 Manejo de materiales, herramientas y equipos de obra
5.9 Servicios para las obras de adecuación
5.10 Otros

6 ENTRADA Y TRÁNSITO DE MATERIALES

7 SEGURIDAD E HIGIENE EN E TRABAJO

8 REFORMA AL MANUAL

INTRODUCCIÓN

En el presente Manual de Vitrinismo se consignan las normas e indicaciones que deben tenerse en cuenta para preservar la armonía arquitectónica, elegancia y diseño de los ESPACIOS COMERCIALES DE LAS ESTACIONES DE TRANSMICABLE, y que a la vez deben seguirse durante la ejecución de las obras de adecuación de los locales que conforman LAS ESTACIONES DE TRANSMICABLE, con el fin que estos trabajos se realicen en forma ágil, ordenada y segura ofreciendo a la vez una buena oportunidad para el desarrollo de vitrinas con capacidad creativa de alta calidad en diseño y acabados.

1. BIENES PRIVADOS Y COMUNES

Bienes Privados: Tal como se indica en el reglamento de los espacios comerciales de las estaciones de TransMicable, bienes privados son todos los inmuebles delimitados funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que integran las estaciones de TransMicable con salida a la vía pública directamente o a través de pasajes comunes. Los bienes privados o de dominio particular son los espacios delimitados como tales en los planos, susceptibles de aprovechamiento independiente, con elementos arquitectónicos e instalaciones de diferente índole, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y que sirvan exclusivamente a su propietario.

Bienes Comunes: Dentro de la propiedad de las estaciones de TransMicable, son los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: la estructura de concreto, vigas y columnas, en toda su altura, su contorno y su integridad, ya que en ellas se sostiene la estructura de las estaciones de TransMicable; las losas o placas de concreto reforzado que conforman cada uno de los pisos de las estaciones, las cuales son parte sustancial de la estructura y que sirven simultáneamente de piso a unas plantas, y a otras de techo. Las estructuras metálicas y elementos de cubiertas y marquesinas; los muros perimetrales y de fachada de las estaciones en toda su altura. Todos los elementos y acabados que conforman las fachadas de los espacios comerciales de las estaciones de TransMicable. Las partes del sistema eléctrico y electrónico, en cuanto estén localizados en bienes de propiedad común y/o en cuanto conduzcan el servicio a otros locales.

El sistema de suministro de agua potable, así como el sistema de bajantes y conducción de aguas negras y lluvias de los espacios comerciales de las estaciones de TransMicable, aún en las porciones o tramos situados dentro de los locales. Los sistemas comunes de circulación vertical: Ascensores, con sus cuartos de máquinas, montacargas, rampas, las escaleras electromecánicas y las convencionales con sus barandas, ductos, y demás implementos. Los equipos y ductos de ventilación para áreas comunes. Los tanques de agua de consumo y de reserva de emergencia, con sus cuartos de bombas y equipos de presión. Las zonas de parqueaderos, muelles de descargue, escaleras y corredores de servicio. Las redes eléctricas de baja tensión,

plantas eléctricas de emergencia y los depósitos de combustible para plantas, los cuartos técnicos y tableros eléctricos de distribución. Los equipos de seguridad, monitoreo y control, sonido, televisión iluminación y detección de incendio ubicado en los halles y circulaciones de las estaciones. Las zonas de servicios y circulación. La señalización, los cielos rasos, y acabados de las zonas comunes. Los dinteles y los muros divisorios entre locales, al igual que los divisorios entre zonas comunes y locales. El mobiliario de la zona de comidas. Las redes y aparatos hidrosanitarios de las zonas de servicio. Las redes y equipos eléctricos de las zonas de servicios, circulación y zona de mesas.

Es importante resaltar que el cuidado y buen manejo de los bienes descritos anteriormente son responsabilidad de todos y cada uno de los arrendatarios y usuarios de los locales que conforman las estaciones de TransMicable. Por lo tanto, no pueden ser alterados o modificados ninguno de estos elementos, ni se podrán utilizar para fines distintos a los establecidos en el presente manual de los espacios comerciales de las estaciones de TransMicable.

2. CARACTERÍSTICAS, ESPECIFICACIONES Y TIPOLOGÍA DE LOS LOCALES

Las características y especificaciones que tendrán los locales al momento de la entrega a cada arrendatario son las siguientes:

Estación	Código Área	Área Disponible (m2) Aprox.	Ubicación específica
Juan Pablo II	Área 1	611,90	Toda la 1a. Planta - Zona No Paga
Juan Pablo II	Área 2	41,40	Planta equipamientos 1 (2a. Planta)
Juan Pablo II	Área 3	42,20	Planta equipamientos 1 (2a. Planta)
Juan Pablo II	Área 4	588,00	Planta equipamientos 1 (2a. Planta)
Manitas	Área 1	476,00	Planta cuartos térmicos, anterior ciclo parqueadero
Manitas	Área 2	553,16	Planta equipamientos
Manitas	Área 3	9,50	Entrada a la planta de acceso
Totales	**7**	**2.322,16**	

2.1 Pisos: *LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN JUAN PABLO II, EN LA SEGUNDA PLANTA CON UN ÁREA DE 41.40 M2, 42.20 M2, 588.00 M2, Y EL LOCAL UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA CON UN ÁREA DE 611.90 M2* se entregarán en toda su área con tableta común de cemento para tráfico pesado.

LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN MANITAS CON UN ÁREA DE 9.50 M2, 476.00 M2, se entregarán en toda su área con tableta común de cemento para tráfico pesado,

EL LOCAL UBICADO EN LA ESTACIÓN MANITAS CON UN ÁREA DE 553.16 M2 se entrega en concreto afinado para tráfico pesado.

En el caso de que se requiera una modificación en el piso de alguno de los locales se deberá consultar previamente a la administración de la estación de TransMicable y se deberá presentar los respectivos diseños para el cambio del material. Se recomienda continuar con la misma estructura del sobrepiso de las estaciones para los acabados finales de los pisos de los locales.

2.2 Muros: *LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN JUAN PABLO II, EN LA SEGUNDA PLANTA CON UN ÁREA DE 41.40 M2, 42.20 M2, 588.00 M2, Y EL LOCAL UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA CON UN ÁREA DE 611.90 M2* se entregarán con los muros perimetrales de la construcción construidos en mampostería y pórticos de concreto a la vista en su cara interior. Al interior del

espacio existen columnas y pantallas estructurales sin acabados.

LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN MANITAS CON UN ÁREA DE 9.50 M2, 476.00 M2, 533.16, se entregarán con los muros perimetrales de la construcción en mampostería y pórticos de concreto a la vista en su cara interior. Al interior de espacio existen columnas y pantallas estructurales sin acabados.

Los locales que cuentan con baños sus muros se entregaran enchapados en cerámica.

Queda prohibido alterar de forma alguna los muros comunes del proyecto, los cuales deberán ser recubiertos con el acabado del proyecto de cada local. Ninguna instalación o estructura podrá ser apoyada sin previa aprobación del Comité de Vitrinismo.

Los muros comunes no tienen ningún tipo de acabado. Por ser linderos no pueden usarse por los locatarios para desarrollar sus propuestas arquitectónicas.

2.3 Techos: *LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN JUAN PABLO II, EN LA SEGUNDA PLANTA CON UN ÁREA DE 41.40 M2, 42.20 M2, 588.00 M2, Y EL LOCAL UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA CON UN ÁREA DE 611.90 M2* se entregarán con cielorraso del local comercial con placa a la vista en la totalidad del espacio comercial.

LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN MANITAS CON UN ÁREA DE 9.50 M2, 476.00 M2, se entregarán con cielorraso del local comercial con placa a la vista en la totalidad del espacio comercial.

EL LOCAL UBICADO EN LA ESTACIÓN MANITAS CON UN ÁREA DE 553.16 M2 se entregará con cielorraso del local comercial con drywall en la totalidad del espacio comercial.

Los locales que cuentan con baños sus cielorrasos se entregaran en drywall.

En todos los casos la placa o estructura de cubierta es de propiedad común y comprende desde el nivel inferior de las vigas hasta el nivel superior de la placa o estructura de cubierta.

Esta placa no tendrá ningún tipo de acabado o tratamiento adicional al aseo de la obra. En algunos locales, se encontrarán

tuberías suspendidas de esta placa o estructura, correspondientes a instalaciones de aire acondicionado, hidráulicas y/o eléctricas que alimentan a los demás locales o al sistema de aguas lluvias de la cubierta, las cuales por ningún motivo podrán ser removidas o modificadas.

En algunos locales eventualmente, el espacio aéreo podrá encontrarse ocupado por el paso de ductos o tuberías, así como por bajantes de agua junto a las columnas y muros comunes, los cuales deben mantenerse, sin posibilidad alguna de manipulación o aprovechamiento de las mismas por los locatarios.

2.4 Fachadas: *LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN JUAN PABLO II, EN LA SEGUNDA PLANTA CON UN ÁREA DE 41.40 M2, 42.20 M2, 588.00 M2, Y EL LOCAL UBICADO EN LA PRIMERA PLANTA CON UN ÁREA DE 611.90 M2* las Fachadas de estos locales contaran con cristal de piso a techo con perfilería metálica.

LOS LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN MANITAS CONTARAN CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: EL LOCAL CON UN ÁREA DE 9.50 M2, Contará con una de las fachadas en vidrio y otra de las fachadas inmediatas al acceso del local contara con láminas metálicas, los locales con un área de 476 M2 y 553.16 M2, contaran con una fachada en laminas metálicas, según el diseño general de la estación de TransMicable.

Si alguno de los locales requiere alguna modificación en su fachada, dependiendo del uso propuesto por el arrendatario, se deberá tener en cuenta que el detallado se deberá ajustar de forma armónica con los demás elementos propios de la imagen de las estaciones; aquellos detalles considerados de mala calidad o que desentonen con el acabado general de la estación serán rechazados y deberán ser modificados por el locatario.

Todo elemento de fachada que necesite apoyo o sustentación deberá ser estructurado en forma independiente a la estructura de la estación de TransMicable.

2.4.1 Registro fotográfico fachadas

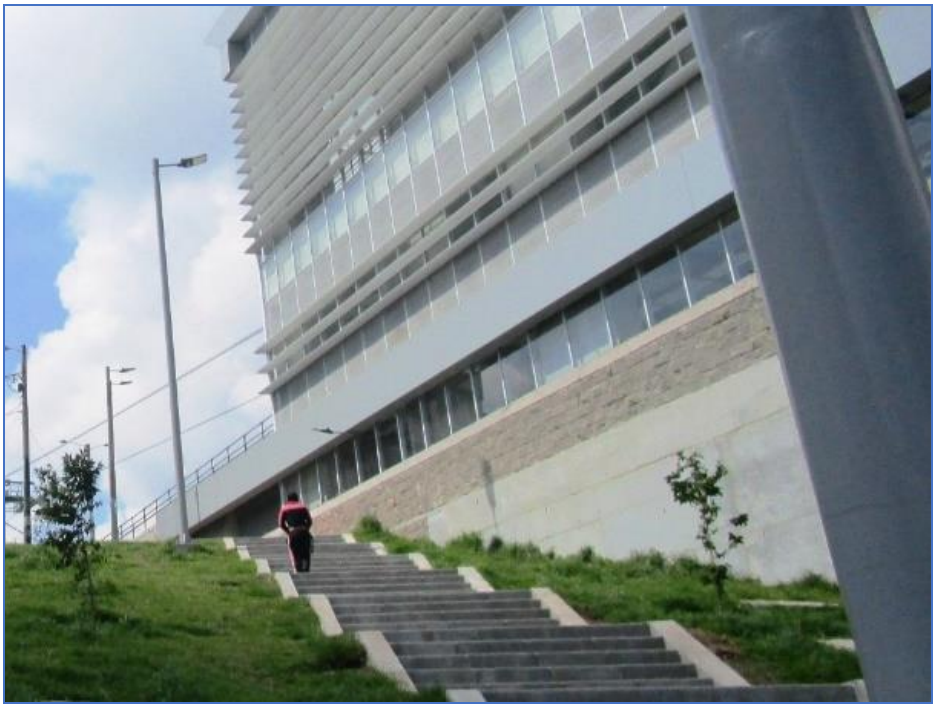
LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN JUAN PABLO II

Fachada Local 41.40 m2





Fachada Local 42.20 m2



Vista desde el interior.

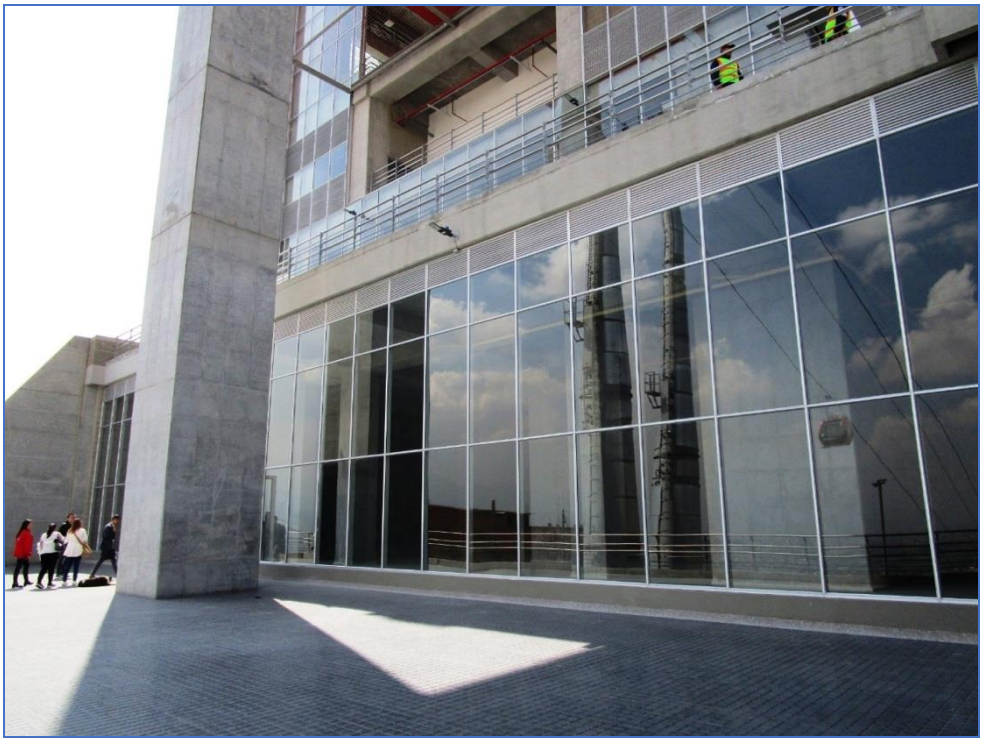


Fachada Local 588.00 m2





Fachada Local 611.90 m2





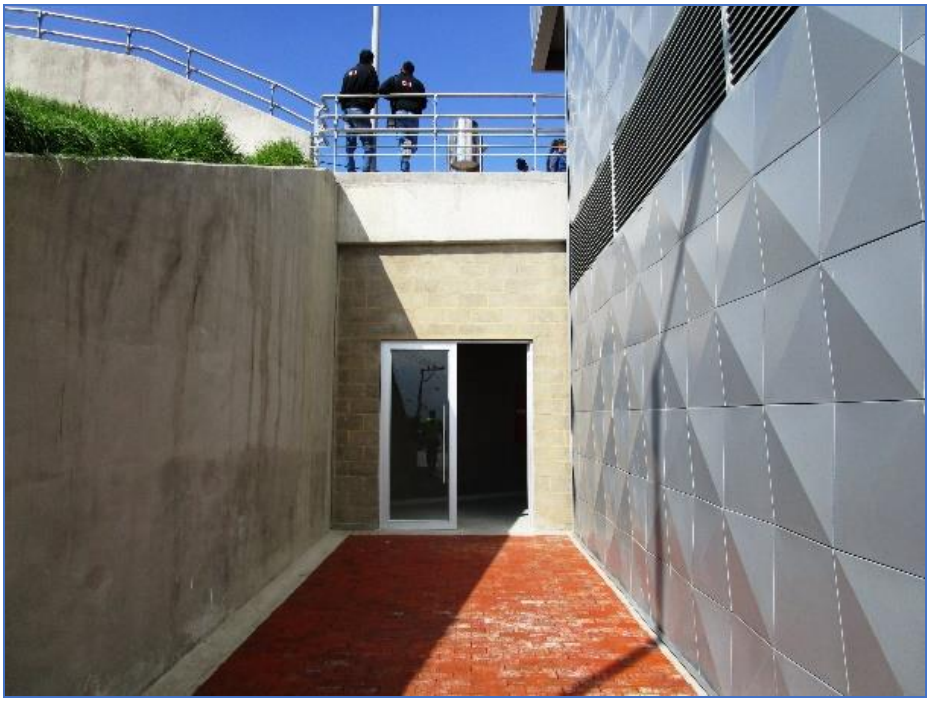
LOCALES UBICADOS EN LA ESTACIÓN MANITAS

Fachada Local 9,50 m2





Fachada – acceso Local 476 m2



Fachada Local 553.16 m2



2.5 Instalaciones

2.5.1 **Instalaciones Eléctricas y Telefónicas**: cada local contará con la carga eléctrica indicada por la administración de las estaciones de TransMicable, con su correspondiente acometida y tablero de circuitos, del cual se deberán derivar todas las redes y puntos de salida que se requieran para el funcionamiento del local. La construcción de estas instalaciones será a cargo de cada arrendatario, cumpliendo con todas las normas, materiales y protecciones exigidas por el Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas y las Empresas Prestadoras del Servicio, por lo tanto cada arrendatario será responsable por los daños o perjuicios que ocasione a otros locales o a la estación de TransMicable por sobrecargas a la red general, originadas por la instalación de equipos o maquinaria que sobrepasen la carga instalada o por defecto en la construcción de dichas instalaciones.

2.5.2 **Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** L os locales que cuentan con baños, de manera general tienen como mínimo una salida sanitaria de 4 pulgadas y una potable de media pulgada, las cual no tienen posibilidad de ampliación. La estación de TransMicable contará con una red hidráulica y los locales deberán para su uso gestionar ante la Empresa de Acueducto su correspondiente medidor y registro de corte, a partir del cual cada arrendatario construirá a su cargo la red interna de acuerdo con sus requerimientos de funcionamiento.

Las redes hidráulicas y sanitarias construidas por los arrendatarios al interior de sus locales deberán cumplir con las normas, materiales y especificaciones exigidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

2.5.3 **Extracción, ventilación y aire acondicionado:** Los ductos de extracción deberán ser instalados de acuerdo con las normas de diseño general que tiene cada sistema y a limitaciones que presenta la ubicación de estos equipos en el área de cubierta o losa técnica de la edificación. Sin embargo, es el Promotor, inicialmente, y posteriormente ya nombrado

el Administrador quien aprueba este tema según cada local. La capacidad a instalar en equipos de Aire Acondicionado e Inyección deberá ser calculados de acuerdo con la carga negativa y área de cada local.

2.6. Nomenclatura del local: La nomenclatura de cada local será suministrada dentro de las especificaciones de la estación de TransMicable y estará adosada al dintel. Esta nomenclatura no se podrá remover o quitar parcial o totalmente.

3. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ADECUACIÓN

Con el fin de mantener la armonía y el nivel de calidad del diseño de las estaciones de TransMicable para garantizar el correcto funcionamiento de todos los locales, previamente a la iniciación de las obras de adecuación de cada local, el arrendatario, o el usuario con el visto bueno del propietario, deberá entregar al Promotor, inicialmente, y posteriormente ya nombrado al Administrador de las estaciones, para su revisión y aprobación, con la asesoría del Comité de Vitrinismo, los planos y diseños (arquitectónicos, eléctricos, hidrosanitarios, de fachadas, extracción de aire si aplica, seguridad, equipos a utilizar, etc.) correspondientes a las obras que se pretenden adelantar, los cuales deberán estar acordes con las normas establecidas en este manual.

A cada arrendatario y/o usuario se le hará entrega del plano alinderado y corte típico de su local con el cual deberá elaborar su diseño.

4. NORMAS PARA EL DISEÑO DE LAS FACHADAS

Las fachadas de cada local deberán diseñarse, fabricarse y construirse por su arrendatario y/o usuario cumpliendo con las indicaciones y normas establecidas en este Manual de las estaciones de TransMicable.

4.1 Fachadas y Vitrinas: Para el diseño de las fachadas de los locales se deberán respetar los linderos establecidos en los planos arquitectónicos de las estaciones de TransMicable, por lo tanto todos los elementos que integren la fachada del local se deberán proyectar al interior del mismo, teniendo como guía para la determinación de estos paramentos, la línea definida en el piso por el acabado de las zonas comunes de las estaciones y su correspondiente proyección en el dintel de fachada de cada local, las columnas y/o muros divisorios con locales vecinos o zonas comunes.

Ningún elemento de la fachada de los locales podrá sujetarse de forma directa del cielo raso, de las zonas de circulación o de los dinteles de fachada. Todos los elementos de las vitrinas y fachadas de los locales deberán fijarse a la placa de piso y en los casos que se requiera, a la placa de concreto superior o las vigas de cubierta en concreto, mediante la instalación de soportes en la parte posterior del dintel de fachada.

La construcción de la fachada podrá realizarse solamente a partir de la delimitación del área privada hacia el interior.

Las vitrinas que dentro de su diseño estén retrocedidas, deberán incluir el acabado de pisos, paredes y cielo raso de dichos accesos con respecto al área común de la estación, dándole el mismo acabado.

Con el fin de mantener armonía en el diseño de la estación, los muros o columnas que dividen los locales forman parte integral de los halles y circulaciones, por lo tanto, no podrán ser modificados o alterados.

Con el propósito de asegurar un alto nivel de presentación de las fachadas de los locales y la continuidad necesaria en los diseños y elementos comunes de las mismas, se determina un Área de Diseño Controlado.

El Área de Diseño Controlado es aquella que se encuentra contenida entre el límite del área privada del local con respecto al área común de circulación y una distancia de 1 metro hacia el interior del mismo.

Una especial atención se dará a la organización visual de esta área y su diseño al igual que el de las fachadas y vitrinas, tipos de materiales, ilustraciones, logos, colores, acabados, conformación de puertas de acceso, marcos, sistemas de sujeción y especificaciones técnicas deberán contar con la aprobación del Comité de Vitrinismo de las estaciones de TransMicable.

Toda fachada interna de los locales deberá permitir una transparencia de por lo menos 80%. Al Comité de Vitrinismo deberá justificarse por escrito cada una de las propuestas excepcionales que, de acuerdo con la naturaleza específica del negocio, como, por ejemplo: Establecimientos financieros, presenten un porcentaje de transparencia inferior al 80%.

Los vidrios que se proyecten utilizar en las fachadas de los locales deberán ser, por razones de seguridad, en vidrio templado o laminado.

Los locales que para su funcionamiento requieran de la construcción de estantes de carga deberán tener en cuenta, además de las condiciones estructurales indicadas en el numeral 5.1., lo siguiente:

- Los estantes de carga no podrán ocupar más del 40% del área del local.

- La altura libre del local en la zona ubicada bajo el estante de carga no podrá ser inferior a 2.40 metros.

- El estante de carga deberá proyectarse de tal forma que se encuentre retrocedido como mínimo 3 metros con respecto a cada una de las vitrinas con que cuente el local.

4.2 Avisos: El tamaño, estilo, proporción y localización del aviso de cada local debe formar parte integral del diseño de la vitrina y deberá estar siempre dentro de los límites y parámetros establecidos en el presente Manual.

Tal como se indicó anteriormente, el dintel de fachada de los

locales es un bien común que forma parte integral del diseño arquitectónico de las estaciones de TransMicable, por lo tanto, los avisos de los locales tendrán como límite superior la cara inferior de los dinteles de fachada. Bajo ninguna circunstancia se permitirá que los avisos cubran total o parcialmente el dintel de fachada o la cara exterior de los muros divisorios que limita con las zonas comunes de circulación, ni que se modifique el material, color, altura o cualquier otra característica del dintel.

Los materiales en los que se fabriquen los avisos deberán ser de óptima calidad; por lo tanto, no se podrán utilizar materiales que deterioren la imagen de la estación de TransMicable, tales como: Lonas, Panelflex, telas, pendones, icopor, cartones o papeles.

Corresponderá a cada arrendatario u ocupante ordenar por su cuenta el diseño, fabricación, instalación y mantenimiento de los avisos de los negocios que funcionen en los bienes de dominio privado o particular.

El texto de los avisos deberá limitarse al nombre y al logo del almacén. No son aceptados ningún tipo de publicidad o eslogan o mensajes de precios y promociones.

Está permitido solamente un (1) aviso por cada volumen o frente de fachada.

La altura de las letras de los avisos no podrá exceder del 15% de la altura de la vitrina del local, debiéndose mantener en todo caso, una vez colocado el aviso, el porcentaje de transparencia de la fachada interna establecido en el numeral 4.1.

Los avisos intermitentes, animados o con emisiones no están permitidos. No se permiten avisos formados o moldeados en plástico. No son permitidos avisos expuestos en neón.

Los avisos colgantes una vez instalados no deberán estar por debajo de una altura de 2.60 metros medidos desde el piso y deberán estar localizados de la línea de delimitación del área privada hacia dentro.

Los avisos con letras individuales sobre la fachada no deberán sobresalir los 10 centímetros por fuera de la línea de

delimitación del área privada.

Calcomanías con avisos de seguridad colocadas sobre vidrios deberán ser de tamaño mínimo.

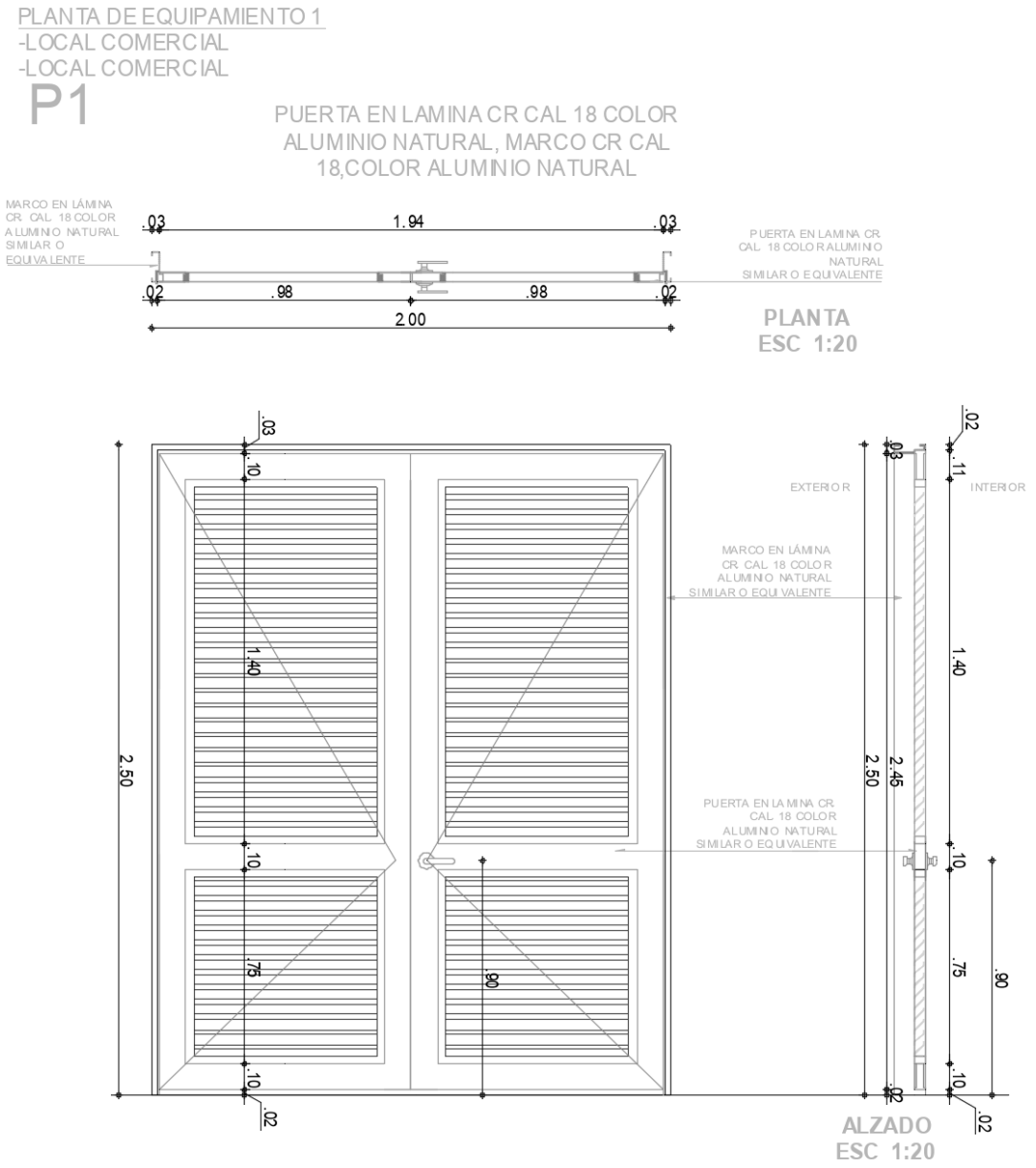
No se permite la colocación de calcomanías de tarjetas de crédito o de membrecía en la fachada.

Están prohibidos avisos en papel, calcomanías, pendones o banderas. No se permiten balastros, transformadores o cajas eléctricas en la fachada interna.

Tipos de avisos permitidos:

- Avisos con letras individuales en alto relieve.
- Avisos sin iluminación, con bordes iluminados internamente.
- Avisos en paneles suspendidos.
- Avisos impresos en la fachada / vidrio.
- Avisos grabados en bajo relieve, en mármol o piedra que hagan parte integral de la fachada. En todos los casos los avisos deberán ser sometidos a la aprobación del Comité de Vitrinismo de las estaciones de TransMicable. Los locales que por su ubicación tengan ventana o vidrio sobre alguna de las fachadas de la estación y deseen colocar avisos, ilustraciones o logos que sean visibles desde el exterior, deberán pedir autorización al comité de Vitrinismo y cumplir con la reglamentación vigente del organismo distrital competente en materia de publicidad exterior visual.

4.2.1 Esquema de nomenclatura y avisos

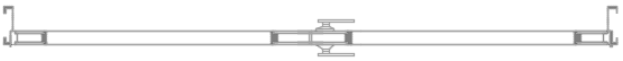


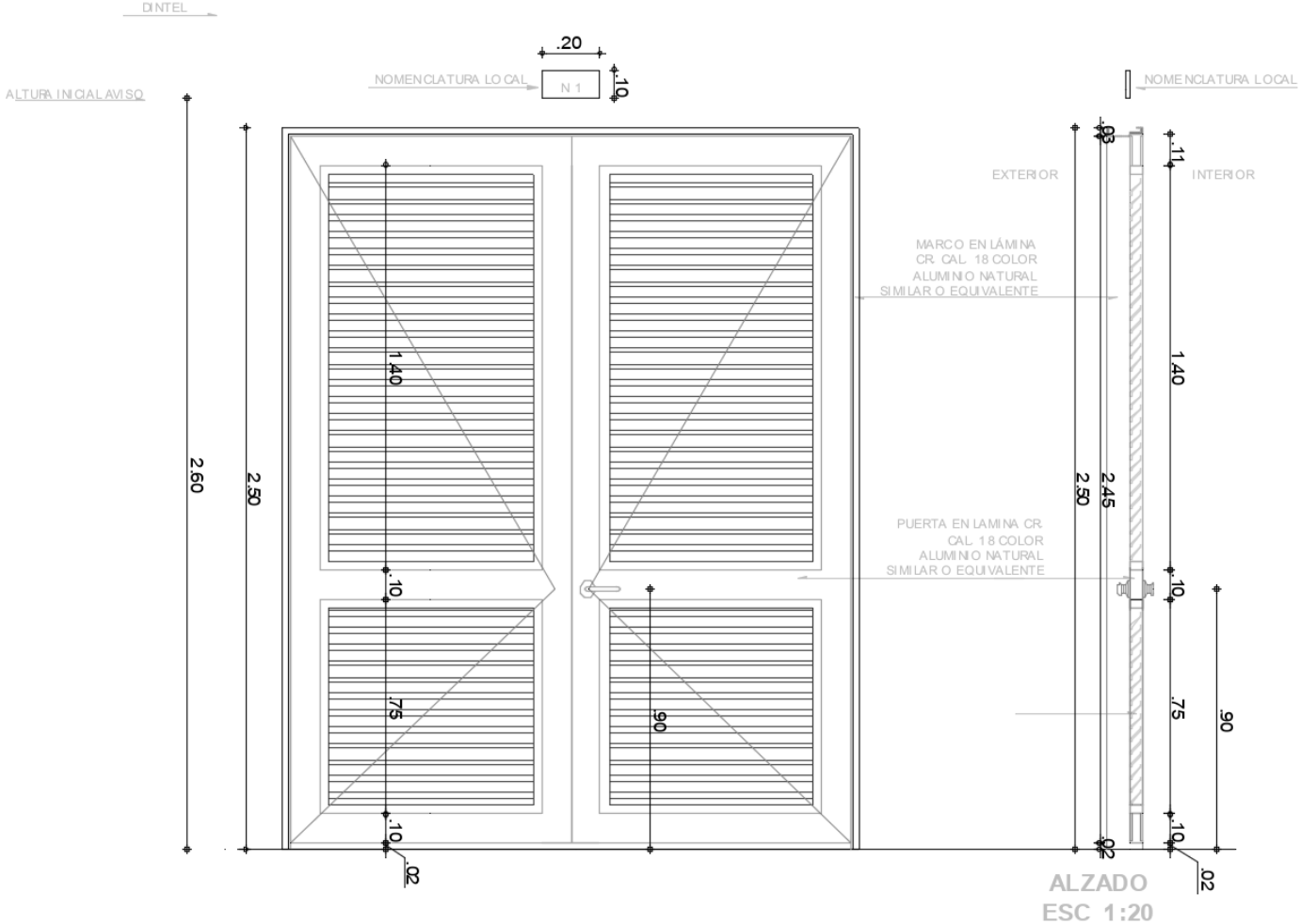
4.2.2 Esquema Nomenclatura

PLANTA DE EQUIPAMIENTO 1
-LOCAL COMERCIAL
-LOCAL COMERCIAL

P1

PUERTA EN LAMINA CR CAL 18 COLOR ALUMINIO NATURAL, MARCO CR CAL 18,COLOR ALUMINIO NATURAL





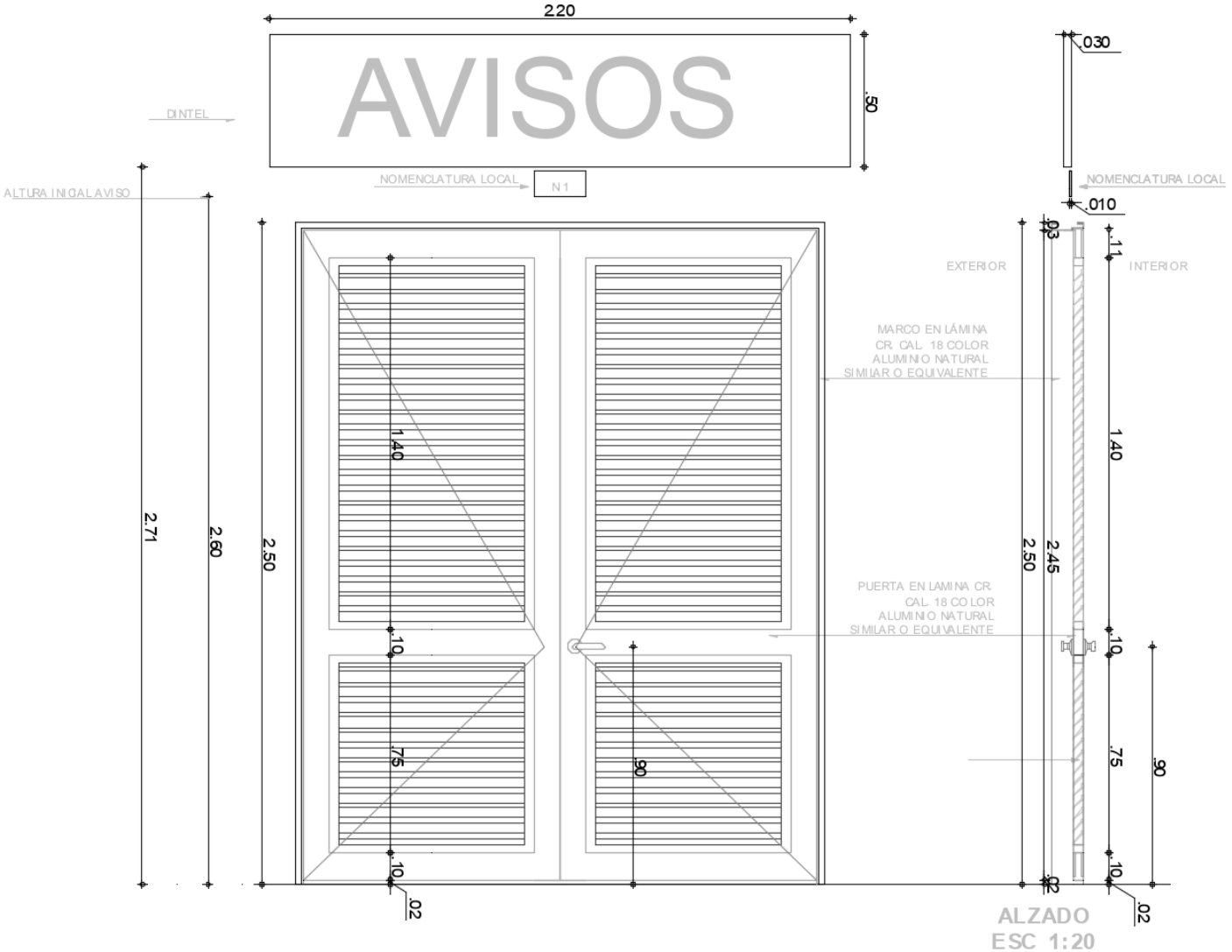
ALZADO
ESC 1:20

4.2.3 Esquema avisos

PLANTA DE EQUIPAMIENTO 1
-LOCAL COMERCIAL
-LOCAL COMERCIAL

P1

PUERTA EN LAMINA CR CAL 18 COLOR ALUMINIO NATURAL, MARCO CR CAL 18,COLOR ALUMINIO NATURAL

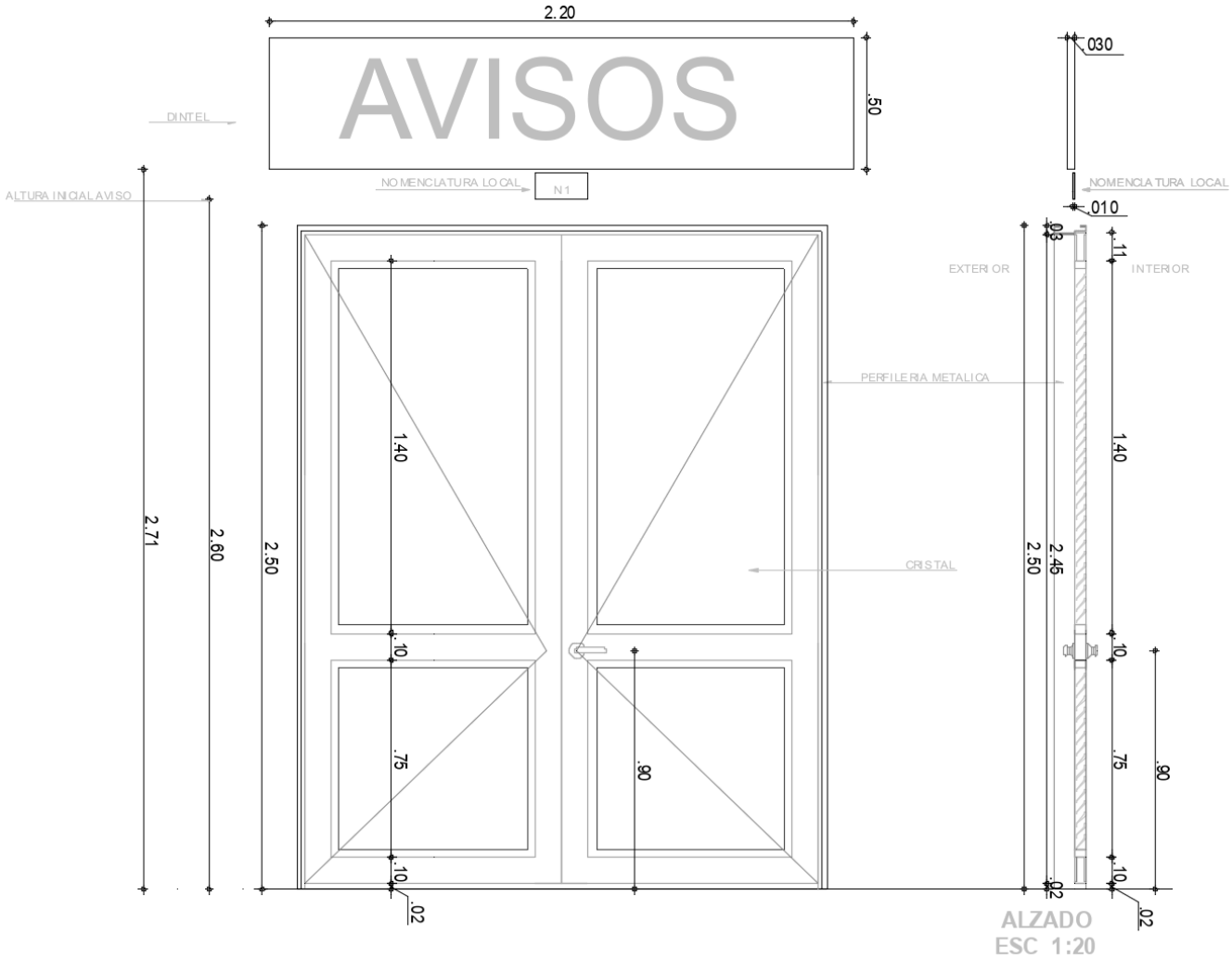


ALZADO
ESC 1:20

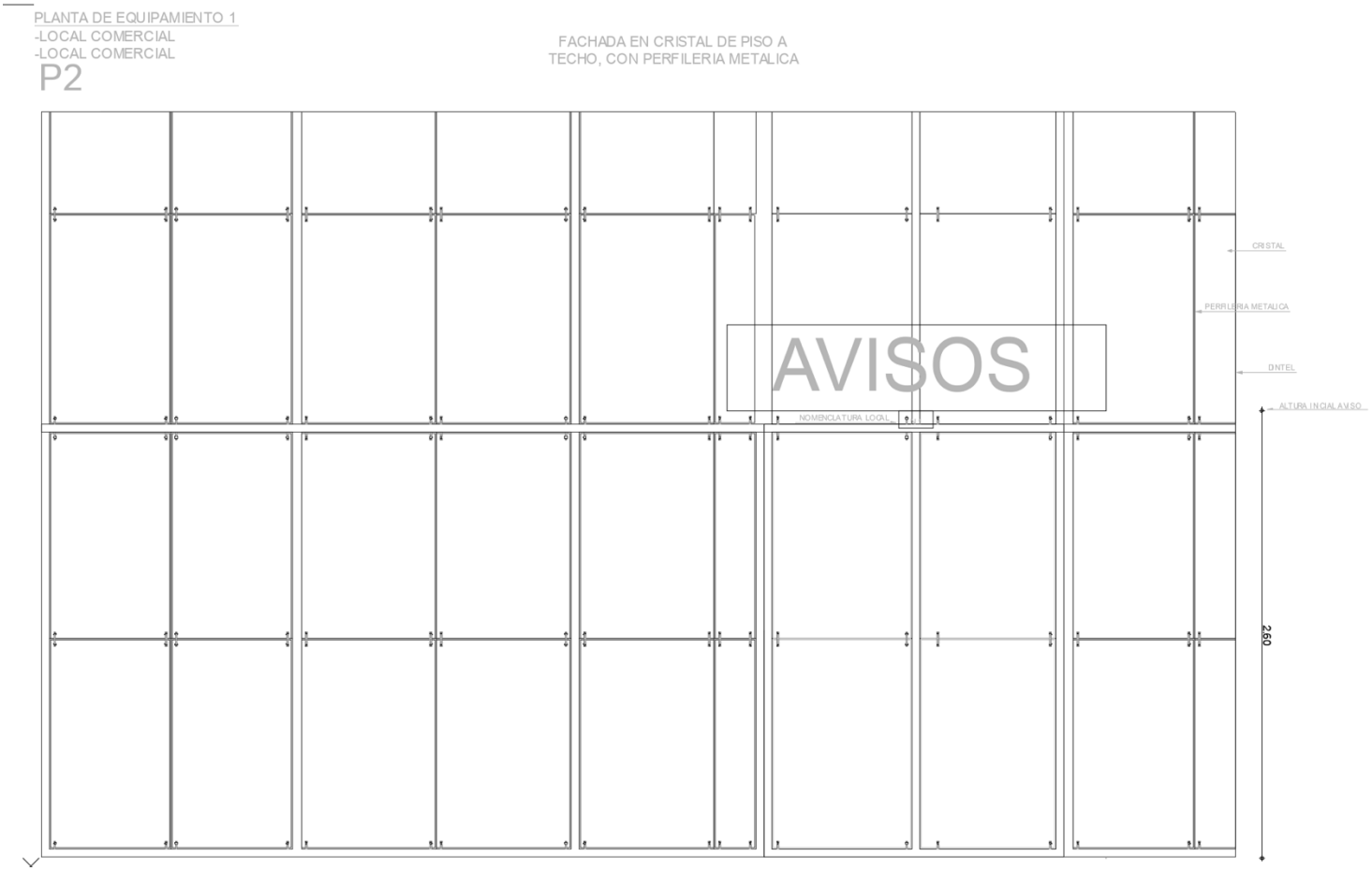
PLANTA DE EQUIPAMIENTO 1
-LOCAL COMERCIAL
-LOCAL COMERCIAL

P3

PUERTA EN CRISTAL DE PISO A TECHO
CON PERFILERIA METALICA



ALZADO
ESC 1:20



4.3 Iluminación: Los arrendatarios u ocupantes deberán instalar un adecuado nivel de iluminación en el área de diseño controlado. Todos los accesorios deberán ser de un alto nivel de calidad. Todos los locales deberán contar con un Timer o dispositivo de encendido y apagado automático del área de diseño controlado, de conformidad con los horarios que para ello fije el Consejo de Administración o quien haga sus veces.

La iluminación del área de diseño controlado deberá ser indirecta y deberá estar debidamente cubierta o protegida para que no cause molestias a quienes circulan por las zonas comunes y no entre en conflicto con la iluminación de estas áreas.

4.4 Pisos y accesos: las puertas que se diseñen e instalen en las fachadas de los locales, no podrán girar o abrir hacia el exterior de estos, sobrepasando la línea de paramento establecida, e interfiriendo con las zonas de circulación. Su

apertura o giro se deberá realizar en su totalidad al interior de los locales; esto incluye las puertas tipo acordeón, vaivén, corredera u otras.

El nivel del piso terminado en la zona de acceso a cada local debe coincidir con el nivel de las circulaciones o halles de la estación, si dentro del proyecto de adecuación de un local se plantea un cambio de nivel, este se deberá realizar retrocedido de la línea de paramento, como mínimo una tercera parte del área privada del local.

4.5 Mezanines: Los mezanines a construirse en los locales, deben cumplir con las siguientes especificaciones:

- Los mezanines no deben ocupar más del 40% del local, respetando la altura libre de vitrinas y se deben ubicar al fondo del local.
- La estructura de soporte - columnas, vigas y viguetas - debe ser de acero estructural.
- El entrepiso debe construirse de láminas de fibrocemento - Super Board o similar.
- Las columnas deben anclarse en las vigas de concreto, el ingeniero asesor del arrendatario debe dimensionar la platina de apoyo y los anclajes.
- Se debe emplear acabados livianos.
- El arrendatario debe ser consciente que la carga viva útil es de 150 kgf/m2 en el mezanine y 350 kgf/m2 en la losa, que corresponde a la carga viva de diseño, ósea 500 kgf/m2.

Está terminantemente prohibido invadir y utilizar el pasillo público como parte de su local.

5. NORMAS PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN

Para la ejecución de las obras de adecuación es indispensable que el arrendatario de cada local remita al Constructor, inicialmente, y posteriormente ya nombrado al Administrador una carta de autorización para el ingreso de la persona que será responsable por las adecuaciones del local en la obra, indicando el día de inicio de las adecuaciones y demás información que considere oportuna.

Además de lo anterior, se deben seguir las normas e indicaciones que se mencionan a continuación.

5.1 Restricciones y precauciones con la estructura: Aquellos locales que para su funcionamiento requieran de la construcción de estantes de carga, o de equipos o elementos cuyo peso pueda afectar de alguna manera la estabilidad de la estructura, deberán obtener el concepto y aprobación del Promotor, inicialmente, y posteriormente ya nombrada la Administración de las estaciones de TransMicable para su instalación. En los casos en los que por razones estructurales se requieran unas obras adicionales para el montaje de este tipo de equipos o elementos, estas se deberán ejecutar de acuerdo con las indicaciones que para tales efectos suministre el Promotor, inicialmente, y posteriormente ya nombrada la Administración de las estaciones de TransMicable y el costo de dichas obras serán a cargo del arrendatario y/o usuario del local.

En particular, los estantes de carga deberán ser auto portantes y su estructura no podrá ser apoyada en los muros comunes del proyecto.

5.2 Afinado de piso e impermeabilizaciones: El piso de los locales se entrega afinado. Por lo cual, si se requiere de alguna modificación, cada arrendatario deberá realizar el respectivo cambio del piso de su local, de acuerdo con su diseño o proyecto de adecuación y teniendo en cuenta que el nivel del piso terminado en la zona de acceso coincida con el nivel de piso terminado de las zonas comunes.

Las zonas húmedas que se planteen al interior del local deberán contar con una adecuada impermeabilización en toda su superficie, tanto de pisos como de muros, de manera que se eviten humedades o filtraciones que ocasionen daños en locales vecinos o zonas comunes.

5.3 Instalaciones hidrosanitarias: para el diseño y construcción de instalaciones interiores de agua potable y sanitarias de cada local, es importante tener en cuenta que los muros que dividen y conforman los locales, así como los que separan las zonas comunes de los locales, son bienes comunes, por lo tanto, estas redes podrán construirse incorporadas a dichos muros o embebidas en las divisiones o muros que se proyecten al construir al interior del local, con la precaución de no afectar los demás bienes privados colindantes y respondiendo en dado caso por los perjuicios a que haya lugar.

Igualmente, las placas de piso son bienes comunes, razón por la cual las redes o instalaciones que se proyecten en el piso del local deberán construirse embebidas en el acabado del piso, si la situación así lo permite o través de la elaboración de pisos falsos.

Por ningún motivo se podrá demoler o regatear las placas de piso con el fin de embeber o descolgar de estas, las redes o instalaciones hidrosanitarias; igualmente, no se podrán demoler los muros que dividen y conforman los locales, así como los que separan las zonas comunes de estos.

Por ningún motivo se podrán hacer empates a las redes comunales en sitios diferentes a los mencionados anteriormente.

Los locales cuyo uso específico es el de preparación de comidas, deberán incluir dentro de sus redes internas de desagües, una trampa de grasas para evitar que las aguas servidas de estos locales afecten y taponen las redes de desagües comunales.

El diseño y construcción de estas redes deberá cumplir con todas las normas vigentes que regulan este tipo de instalaciones, así como con todos los requerimientos y especificaciones establecidas por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos.

5.4 Instalaciones eléctricas: Tal como se indicó en el punto anterior los muros que dividen y conforman los locales, así como los que separan las zonas comunes de los locales, son bienes comunes, por lo tanto las redes e instalaciones eléctricas y de comunicación que se proyecten al interior de cada local, podrán construirse incorporadas a dichos muros o embebidas en las divisiones o muros que se proyecten al construir al interior del local, sin afectar los demás bienes privados colindantes y respondiendo en dado caso por los perjuicios a que haya lugar.

Las redes o instalaciones que se proyecten en el piso del local, deberán construirse a través de ductos embebidos en el acabado del piso si la situación así lo permite, o través de la elaboración de pisos falsos.

En el caso en que se requiera ubicar instalaciones eléctricas o de comunicación en el cielo raso del local, se podrán utilizar elementos de soporte descolgados de la placa superior de concreto.

Es fundamental que las instalaciones y equipos instalados no superen la carga asignada a cada local, evitando así sobrecargas y daños a las redes generales de la estación.

LAS ESTACIONES DE TRANSMICABLE Entregan la carga eléctrica al **419 A** de **5 KVA 5** a 120/208 Voltios para energía normal y emergencia mediante un totalizador y medidor eléctrico de doble tarifa en la subestación eléctrica de las estaciones de TransMicable y la acometida eléctrica trifásica con neutro y tierra desde la subestación eléctrica hasta cada local comercial ubicando las acometidas dentro del local en la pared del fondo del local. Todas las obras eléctricas después de la acometida eléctrica, desde el tablero eléctrico hasta los puntos eléctricos necesario según el diseño eléctrico de cada local son por cuenta del arrendatario. Por tanto, es el arrendatario el responsable de conseguir la aprobación del cumplimiento de las normas eléctricas colombianas mediante certificación del Retie.

El suministro de energía eléctrica, previo a la entrega por parte del arrendatario a administración de TransMicable de los siguientes documentos:

- Planos eléctricos del local con todos los puntos eléctricos y tablero eléctrico firmados por ingeniero eléctrico con matrícula profesional
- Fotocopia de Factura de compra de los materiales eléctricos utilizados.
- Fotocopia de certificación de conformidad del RETIE de los materiales eléctricos utilizados.
- Original de la certificación del Retie con el cumplimiento de las instalaciones eléctricas con las normas del RETIE firmada por los certificadores autorizados por el Cidet.

En el evento en que algún local requiera un aumento de la carga instalada, deberá para ello tramitar ante la Administración de la estación de TransMicable y las respectivas empresas el nuevo proyecto eléctrico siempre dentro de los límites y especificaciones establecidas por las estaciones de TransMicable y la Empresa de Energía.

El diseño y construcción de estas redes, deberá cumplir con todas las normas vigentes que regulan este tipo de instalaciones, así como con todos los requerimientos y especificaciones establecidas por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos.

Para la construcción de las redes eléctricas internas de cada local es necesario que se elabore un proyecto eléctrico, el cual deberá incluir la relación y características técnicas de los equipos que se van a instalar, y deberá ser presentado al Promotor, y posteriormente ya nombrada a la Administración de las estaciones de TransMicable para su revisión y aprobación.

Está absolutamente prohibida la instalación de plantas eléctricas de emergencia dentro de los locales, así mismo cualquier otro tipo de motor o de equipos que produzcan humo, ruido o vibraciones.

5.5 Instalaciones de gas: Las redes e instalaciones internas de gas de cada local, deberán construirse a partir de la válvula de corte dispuesta en su correspondiente acometida, cumpliendo con todas las normas, materiales y protecciones exigidas por la empresa prestadora de este servicio; por lo tanto, cada arrendatario será responsable por los daños o

perjuicios que ocasione a otros locales o a la estación de TransMicable por el mal uso de este servicio o por defectos en la construcción de dichas instalaciones.

Las redes e instalaciones de gas que se proyecten al interior de cada local deberán ir adosadas a los muros que dividen y conforman los locales o embebidas en las divisiones o muros que se proyecten construir al interior del local.

Las redes o instalaciones que se proyecten en el piso del local deberán construirse a través de ductos embebidos en el acabado del piso, si la situación así lo permite o través de la elaboración de pisos falsos.

5.6 Equipos de extracción y ventilación: todos los locales cuyo uso específico sea la preparación y venta de alimentos deberán construir e instalar los equipos de extracción y ventilación necesarios para garantizar la correcta evacuación de humos y olores producidos por las cocinas, evitando la contaminación y deterioro ambiental de los locales y las zonas de circulación y mesas, de acuerdo con las especificaciones del constructor. Estos equipos deberán ser instalados sobre la placa de cubierta en los sitios establecidos para estos efectos, teniendo las precauciones necesarias para garantizar la integridad y buen funcionamiento de la cubierta y su impermeabilización.

En los casos en que se requiera instalar un sistema de aire acondicionado, estos equipos podrán instalarse únicamente de acuerdo con las especificaciones y el diseño correspondiente y con aprobación del Promotor, y posteriormente ya nombrado, del Administrador de las estaciones de TransMicable.

5.7 Cerramiento temporal de obra: con el fin de mantener la estación de TransMicable en óptimas condiciones durante la etapa de adecuación de los locales, sin causar daños, trastornos o contaminación a las zonas comunes o los establecimientos que se encuentran en funcionamiento, es indispensable que antes de iniciar cualquier obra de adecuación o acopio de materiales, se instale un cerramiento temporal.

Este cerramiento se deberá construir sobre la línea de paramento; en DRY WALL con su correspondiente estructura

de soporte, de tal forma que su presentación externa sea uniforme. (No se acepta Plástico o Telas).

El cerramiento deberá permanecer instalado en óptimas condiciones durante todo el proceso de adecuación del local. Solo podrá retirarse cuando se inicie la instalación de la vitrina del local.

5.8 Manejo de materiales, herramientas y equipos de obra: el ingreso de materiales, herramientas y equipos de construcción necesarios para la adecuación de los locales, sólo se podrá realizar por las zonas de descargue y puntos fijos de servicio de la estación de TransMicable, dentro de los horarios establecidos por el Promotor, y posteriormente ya nombrada, por la Administración de la estación de TransMicable.

Por seguridad, durante la adecuación de los locales, no se permitirá el almacenamiento de combustibles ni de materiales inflamables dentro de los mismos y se deberá mantener durante el tiempo que dure la obra de adecuación, un extintor en perfecto estado.

Los materiales de cantera deberán llegar empacados en bolsas plásticas y transportadas en carretilla con llanta de caucho. Los materiales deberán ser transportados de manera inmediata al respectivo local. Está terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales en las zonas comunes de la estación de TransMicable, de presentarse esta situación los materiales que allí se encuentren podrán ser retirados por la Administración de la estación, sin que haya lugar a reclamación alguna por su cuidado.

Para mantener un adecuado control de las herramientas y equipos que ingresan a la Estación, la persona responsable de las obras de adecuación deberá registrarlos a su llegada en la Administración de la estación de TransMicable, de igual forma para su retiro, sin que esto implique que el cuidado de estos elementos sea responsabilidad de la estación.

El acopio, transporte y retiro de escombros y residuos provenientes de las obras de adecuación, son responsabilidad de cada arrendatario, teniendo en cuenta que para su retiro deberán ser empacados en bolsas plásticas y transportados en carretilla con llanta de caucho, desde cada

local hasta el sitio donde han de ser cargados al vehículo que los retirará de la estación de TransMicable. El transporte de escombros y residuos de obra sólo podrá efectuarse a través de los puntos fijos de servicio de la estación, dentro de los horarios establecidos, que para tales fines establezca el Constructor de la estación de TransMicable y/o la Administración.

5.9 Servicios para las obras de adecuación: los servicios de agua y energía necesarios para la adecuación de los locales, deberán tomarse de las acometidas hidráulica y eléctrica asignadas a cada local. Se deberá tener especial cuidado con la utilización de equipos de obra que superen la carga eléctrica instalada. Por ningún motivo se podrán conectar los equipos a las salidas eléctricas de las zonas comunes.

5.10 Otros: los parlantes para sonido deberán estar siempre al interior del local y ubicados en todos los casos detrás de la línea de la fachada interna del local. No se debe superar los 70 decibeles durante el día, ni superar los 60 decibeles en horas de la noche.

Los arrendatarios y/o poseedores no podrán colocar ningún tipo de luminaria dirigida a su local en las circulaciones y halles que son de propiedad común.

Si debido a la adecuación se cierran espacios, estos deberán contar con su correspondiente sensor de humo o calor en el caso de los locales de comidas, que el arrendatario y/o poseedor instalará a su costo y deberá coordinar con la Administración de la estación de TransMicable su conexión y monitoreo a la red comunal de detección de incendio.

6. ENTRADA Y TRÁNSITO DE MATERIALES

- Los materiales y mercancías deberán llegar acompañados de la identificación, teniendo como destinatario el local respectivo. Además de la razón social, deberá constar la denominación comercial, así como el número del local. No se autoriza la entrada de ningún material con factura a nombre de la administración o de la estación de TransMicable.

- El responsable nombrado por el propietario o arrendatario será la única persona a cargo de la recepción, transporte y custodia de los materiales. No será permitido el descargue sin su presencia. Los funcionarios de la administración o firma constructora no están autorizados para recibir o transportar los materiales de los propietarios o arrendatarios.

- Los materiales a granel y principalmente los abrasivos, tales como arena, grava, rellenos, morteros, etc. Que se transporten al interior de los locales, deberán ir en recipientes, costales, bolsas, o similares tanto por el transporte, como para su depósito durante la ejecución de la obra.

- Deberá coordinarse con la estación de TransMicable, los horarios y recursos a ser utilizados por los propietarios o arrendatarios en sus trabajos.

- Todos los materiales que requieran movimiento deberán ser transportados exclusivamente con ruedas de teflón blanco, dentro del área de la estación de TransMicable, hasta sus respectivos locales, bajo entera responsabilidad del propietario o arrendatario al igual que los andamios colocados sobre fachadas.

7. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

- El propietario o arrendatario proveerá todos los equipos de protección individual a sus colaboradores operarios y visitantes.

- Es obligatorio el uso de casco y calzado adecuado. Los cascos deberán ser: Blanco, para el ingeniero director; verde, para el maestro; amarillo, para ayudantes; azul, para los oficiales y para los visitantes se deberá entregar en portería 3 cascos de color gris. Los cascos del personal de adecuación de los locales deberán llevar el número del local respectivo.

- Los extintores de incendio deberán ubicarse en lugares visibles y de fácil acceso, en los tipos y cantidades exigidos por las normas del cuerpo de bomberos.

- Los propietarios o arrendatarios deberán ejercer rigurosa observación de todos los renglones de seguridad, principalmente en relación al uso de energía eléctrica, materiales inflamables, sopletes etc.

- Será retirada de la obra toda persona ajena al servicio del locatario, portando cualquier tipo de arma, en estado de embriaguez, provocando desorden o que pretenda ocasionar algún daño a las instalaciones de la estación de TransMicable a juicio de la administración o de la constructora del proyecto.

- Toda persona que vaya a ingresar a la obra como subcontratista de los locatarios, deberá tener un carné, el cual se le dará por la administración o el responsable del ingreso a la estación de TransMicable previo cumplimiento de las afiliaciones exigidas por la ley 100 de seguridad (ARL, EPS y afiliación al Fondo de Pensiones).

- Para la autorización de su ingreso, y también en caso de cualquier irregularidad o accidente ocurrido la responsabilidad será plenamente del locatario.

- Todos los accidentes serán informados inmediatamente a la administración o su delegado, sin que esto implique responsabilidad alguna por su parte, la cual es única y exclusiva del propietario o arrendatario.

- La administración podrá suspender cualquier trabajo en el interior del local que a su criterio haga evidente el riesgo de accidente

.

8. REFORMAS AL MANUAL

El propietario inicial de la estación de TransMicable quien para efectos de este manual es el Promotor, es decir, la sociedad constructora, el Consejo de Administración, o quien hago sus veces, una vez conformado, podrá modificar, con sujeción al régimen de mayorías regulado en el Manual de Vitrinismo sin que tal decisión requiera el consentimiento de los arrendatarios de bienes privados.

La modificación o modificaciones al Manual de Vitrinismo no implica una reforma a las normas establecidas por la administración de las estaciones de TransMicable, pues si bien es cierto que se presenta para su protocolización, no hace parte integral del mismo, toda vez que sólo tiene el carácter de documento interno mediante el cual se fijan los parámetros básicos para el diseño y decoración de las estaciones de TransMicable.