


Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER

PREENTREGA

01/02/2023



www.ProyectosUrbanos.com.co

 PROYECTOS
URBANOS

Diseño Arquitectónico

PISO 1



PISO 2



PISO 3



PISO 4



Avances de Obra


Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER


**PROYECTOS
URBANOS**




Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER



**PROYECTOS
URBANOS**


Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER

 PROYECTOS
URBANOS



Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER



PROYECTOS
URBANOS


Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER



 PROYECTOS
URBANOS


Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER



 PROYECTOS
URBANOS

Comercialización

PROCESOS

CARTERA



GESTIÓN DE CARTERA
POR INSTRUCCIÓN DE
FIDUCIARIA

MAS DE 60 DÍAS □
DESISTIMIENTO
AUTOMÁTICO

CESIONES



HASTA EL 15 DE FEBRERO
BAJO POLÍTICAS
ACTUALES

A PARTIR DEL 15 DE
FEBRERO EL COSTO DE LA
CESIÓN SERÁ EL 5% DEL
VALOR DEL INMUEBLE

REPORTE DE MARCAS



REPORTAR MARCAS PARA
GESTIÓN DE APERTURA

CONTACTARSE CON DUAL
CONTACTOS
MARÍA FERNANDA PIÑA
3102832473
MANUELA LONDOÑO
3216417860

Proceso con Marcas







ALGUNAS MARCAS CONFIRMADAS



Operación Cerritos Mall

Operación General



Dirección General

dual

Coordinador de Operaciones

Coordinador de Mercadeo

Auxiliar Administrativo

Operador Apartasuites

Empresa Aseo y mantenimiento

Empresa de seguridad

Informadora

BOREAL GROUP

Operación Apartasuites



1

Escoge tu
Apartamento

2

Adquiere tu
Mobiliario

3

Firma Contrato
con Operador
BOREAL Group

4

Requisitos de
Operación
Turística

5

Parametrización
de Plataformas

6

Inicio de
Operación

7

Bolsa de
Negocios

8

¡Disfruta tus
Rendimientos!

**Un atractivo concepto que garantiza
una valorización creciente de tu inversión**

BOREAL
GROUP

**PROYECTOS
URBANOS**

Operación Apartasuites



BOLSA DE NEGOCIO

¿Qué es un co-invest?

Al comprar una unidad te incorporas dentro de un pool de rentas, el cual genera **ingresos** proporcionales a **todos los inversionistas**



INVERSIONISTA: los ingresos de la bolsa (arriendos) se distribuyen entre los inversionistas del pool de rentas según **el coeficiente de participación**.



USUARIOS: los usuarios generan el arriendo que a su vez es el ingreso del pool de rentas



OPERADOR BOREAL Group: administra promoción y renta las propiedades dentro del pool de rentas
*no incluye material publicitario

Manual de Vitrinismo

01

INTRODUCCIÓN

| | |
|---------------------------|---------------|
| Localización | Fisos |
| Vías de acceso | Pasamanos |
| Descripción Cerritos Mall | Iluminación |
| Fachada | Batería baños |
| Estructura | Ascensores |
| Techos | Escaleras |
| Redes | Accesos |
| Muros | |

02

ESPECIFICACIÓN DE ENTREGA DE LOS ESPACIOS

| | |
|----------------------------------------|-----------------------------------|
| Fisos | Instalaciones eléctricas |
| Estructura | Red de protección incendios |
| Cubiertas | Sistema detección incendios |
| Muros | Aire acondicionado |
| Voz y datos | Extracción de gases y ventilación |
| Instalaciones hidráulicas y sanitarias | Fachada espacio comercial |
| Unidad sanitaria | Burbujas |
| Trampa de grasa | Restaurantes a mantel y comida |
| Red de gas | |

03

PROCESO DE ADECUACIÓN DE LOS ESPACIOS

- Insumos de diseño
- Documentos propuesta de diseño
- Normas y reglas para la adecuación
- Horario de trabajo
- Supervisor de seguridad y salud en el trabajo
- Ingreso personal de obra
- Trabajo en alturas Cerramiento de obra
- Zona de ingreso de personal y carga
- Póliza todo riesgo
- Consideraciones básicas de manejo de obra
- Manejo de materiales, equipos, herramientas y mobiliario

04

SUGERENCIA DE MATERIALES PARA LOS ESPACIOS

Tendencia moderna.

Cerramientos restaurantes a mantel y áreas aferentes burbujas

Tabla materiales

02 ESPECIFICACIONES DE ENTREGA DE LOS ESPACIOS



Fig.4

A continuación, se describen los acabados con los que cuentan los espacios comerciales en el momento de la entrega a cada locatario.

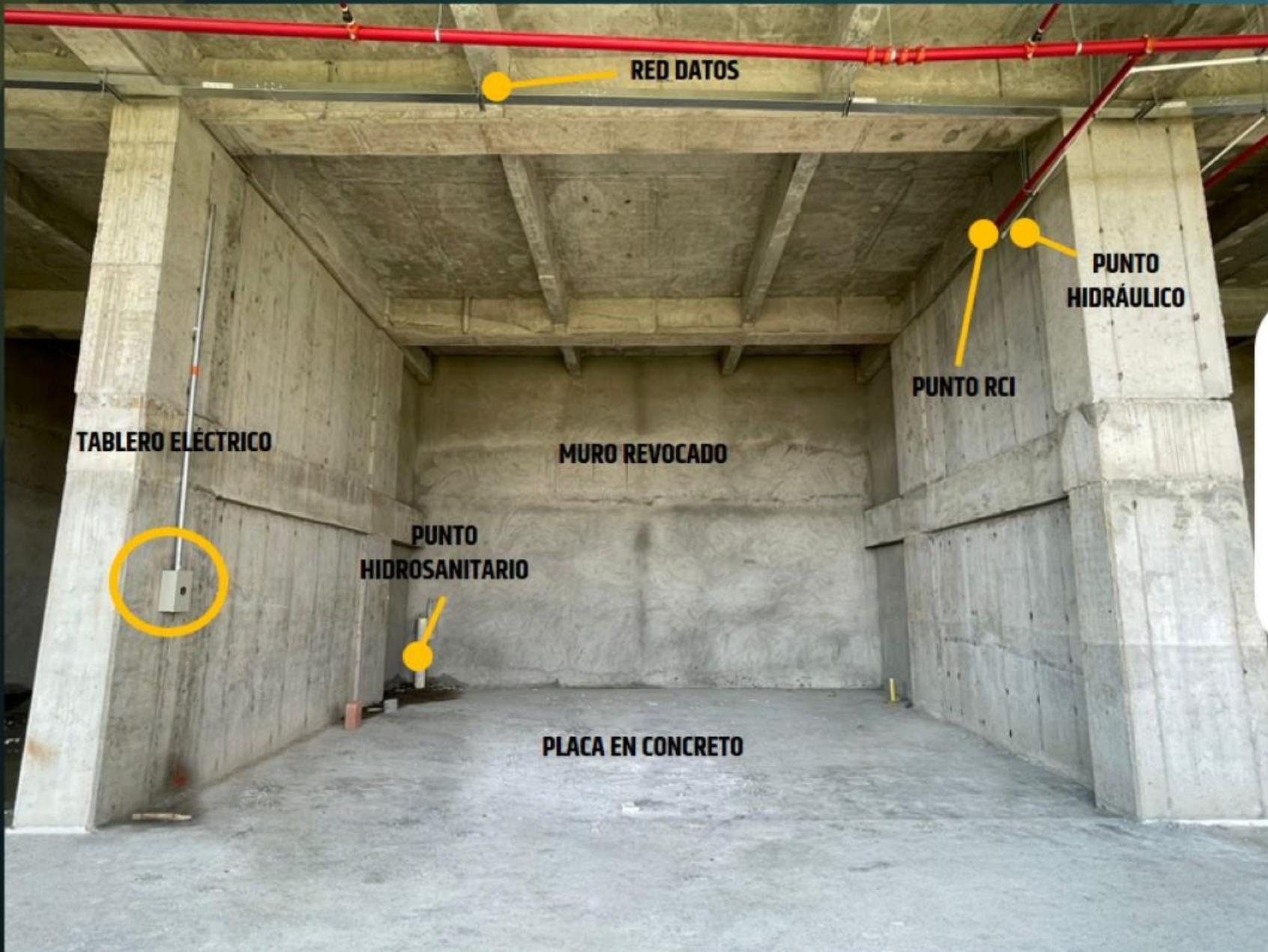
Pisos

El piso del espacio comercial es una placa de concreto diseñada para soportar una carga viva de 500 kgf/m², y una carga de acabados de 160 kgf/m². El espacio comercial se entrega con una losa de piso en concreto sin impermeabilizar con una diferencia entre 5 y 6 cms por debajo del nivel de la zona común. (verificar medida en obra).

•Para la adecuación de los espacios comerciales es necesario realizar un tratamiento de impermeabilización en la losa con el fin de prevenir posibles afectaciones. Para los restaurantes mantel y plazoleta de comida es obligatorio realizar tratamiento de impermeabilización de la losa. (Ver fig. 4).

Estructura

La estructura fue concebida como un sistema aporticado, compuesto por vigas y columnas de concreto. Esta fue diseñada con una carga viva de 500 Kgf/m² máximo, el locatario deberá considerar esta condición en el momento de diseñar para no sobrepasar este valor. Se deberá cumplir la normativa vigente para el diseño de elementos estructurales y no estructurales (NSR 10).



NO INCLUYE

- VITRINA
- PUERTA DE ACCESO
- MEDIDOR DE ENERGÍA
- MEDIDOR DE AGUA
- CIELO RASO

DOCUMENTOS PROPUESTA DE DISEÑO

A continuación, se describen los documentos técnicos que conforman la propuesta de diseño. Tenga en cuenta que dentro de los insumos de diseño se encuentra la plantilla en la que deberá presentar los planos de la propuesta.

0 Plano levantamiento

Planta y sección del espacio comercial donde se evidencien las medidas corroboradas en obra, esto con el fin de no tener inconvenientes en el proceso de diseño y adecuación.

1 Planta arquitectónica

Planta general de la propuesta donde se incluyan muebles, muros y especificaciones de materiales.

2. Planta dimensiones

Planta general y sección sin mobiliario ni especificaciones donde se muestre todas las medidas generales.

3. Plano fachada y corte por fachada

Dentro de este plano se debe mostrar la propuesta de fachada acorde con los lineamientos expuestos en el manual de vitrinismo.

4. Plano detalle aviso y banderín

Se debe presentar el detalle de aviso y de banderín donde se especifiquen las medidas, materiales y forma de instalación.

5. Secciones

Secciones transversales y longitudinales.

6. Plano red eléctrica, voz y datos

Planta y sección donde se especifiquen los puntos de conexión y sus características.

7. Plano red de extinción y detección de incendios

Planta general de la propuesta de la red de extinción y detección donde se muestre el diseño de la red y se especifiquen las características que la componen.

8. Plano red de gas

Planta general de la red, donde se muestre el diseño y especifiquen los componentes de esta.

9. Plano red hidrosanitaria

Plano general de la red hidrosanitaria.

10 Plano red de extracción de gases

Plano de la propuesta de la red de extracción y las partes que componen esta.

11 Plano red de aire acondicionado

Plano de la propuesta de la red de aire acondicionado y especificaciones de las partes que la componen. Debe anexas cálculos de carga calórica.

12 Renders

Rrender interior y exterior (fachada) donde se muestre la propuesta de diseño y los elementos que la componen.

13 Logo de la marca en alta resolución

Se debe hacer entrega del logo de la marca en alta resolución.

14 Cronograma de adecuaciones

Debe elaborar un cronograma de adecuaciones con las fechas de inicio y fin de las actividades.

En los insumos encontrará una plantilla para eleborar este cronograma.

15 Póliza todo riesgo constructor con anexo de responsabilidad civil extracontractual.

RECUERDE

- Cada plano entregado debe estar firmado por un profesional idóneo en la materia y llevar adjunta la copia de la matrícula profesional vigente.
- Se deben entregar los planos en formato .pdf.
- Cada locatario debe entregar solo los planos que apliquen según el tipo de espacio comercial. Ej. Locales Comerciales no deben presentar plano de la red de gas.
- Después de recibir la propuesta de diseño completa se tiene un plazo de 10 días hábiles para dar respuesta de la aprobación.

Normas y reglas para la adecuación

Horario de trabajo:

Los horarios de trabajo para la adecuación de los espacios serán los siguientes:

En etapa de construcción:

- Lunes a viernes: 7:00 am a 6:00 pm
- Sábado: 7:00 am a 3:00 pm
- Domingo: No está permitido trabajar

En etapa de operación:

- Domingo a viernes: 10:00 pm a 7:00 am

Supervisor de seguridad y salud en el trabajo

Todo locatario debe contar con un supervisor de seguridad y salud en el trabajo durante el proceso de adecuación del espacio comercial.

Ingreso personal de obra

Para el ingreso de personal a laborar dentro de las instalaciones de Cerritos Mall se debe diligenciar la plantilla de registro de personal de obra (Ver fig.17)

proporcionada por la administración.

En esta planilla se debe registrar todo el personal que ejecutará las adecuaciones del espacio comercial. Además, se deben entregar los siguientes documentos con el fin de programar la inducción de obra:

- Fotocopia de la cedula
- Foto 3x4
- Certificados de afiliación a seguridad social (EPS, ARL, AFP)
- Certificado de trabajo en alturas

Fig. 14

Proceso de Marcas

INICIO ADECUACIONES

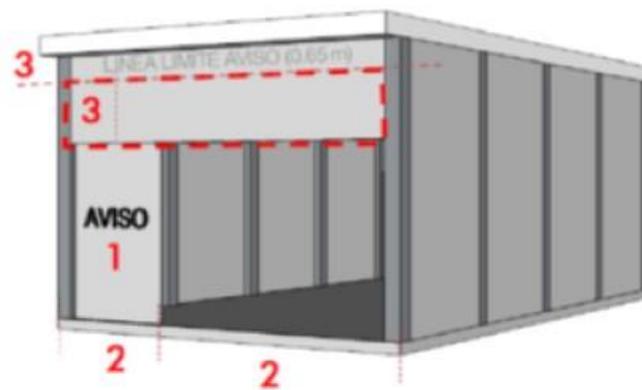
- Contactar Arquitecta de DUAL en obra para coordinar visitas
- Daniela Varela:
3104221538

REPORTE DE MARCA

- Se debe reportar marca a DUAL → Mix comercial
- Contacto
 - María Fernanda Piña: 3102832473
 - Manuela Londoño:
3216417860

APROBACIÓN MARCA

SUGERENCIAS DE AVISOS PRIMER PISO

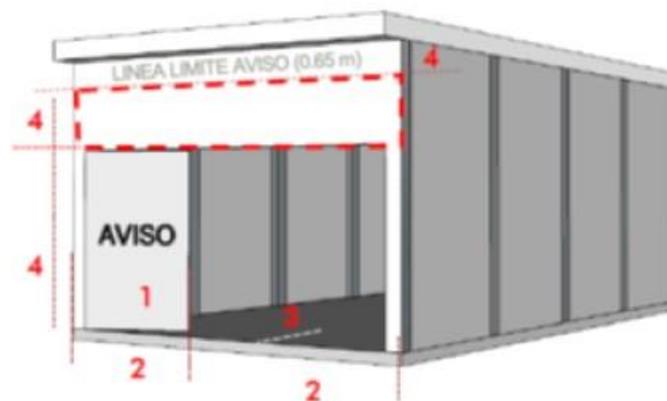


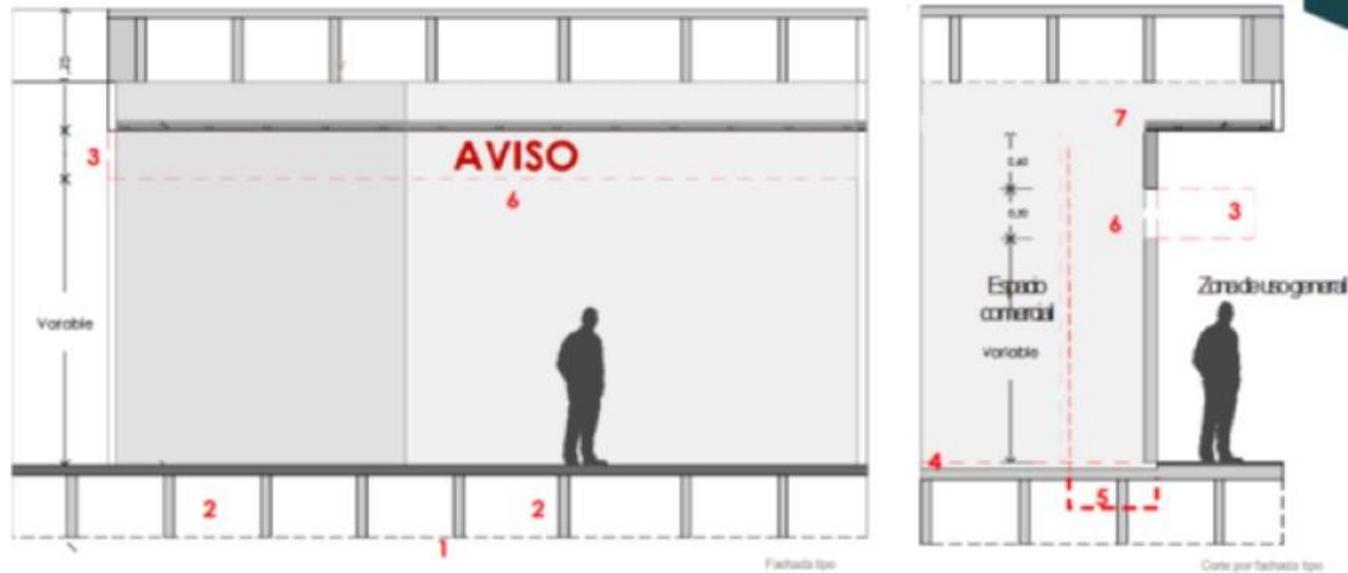
1. Espacio semi - abierto

- 1 La altura de los avisos es de 0.50 m. El aviso se conforma en letras sueltas y la ubicación será definida por el diseñador.
- 2 El porcentaje de ocupación de la fachada debe ser máximo de 40% cerrada y 60% abierta.
- 3 El locatario deberá desarrollar un dintel con una altura específica de 1,65 m, de los cuales, dispondrá de 1.00 m para ubicar los avisos, generando un área libre de vitrina de 3,20 m

2. Espacio semi-abierto

- 1 La altura de los avisos es de 0.50 m. El aviso se conforma en letras sueltas y la ubicación será definida por el diseñador.
- 2 El porcentaje de ocupación de la fachada debe ser máximo de 40% cerrada y 60% abierta.
- 3 Se puede retroceder la fachada máximo 1.00 m hacia el interior del espacio.
- 4 El locatario deberá desarrollar un dintel con una altura específica de 1,65 m, de los cuales, dispondrá de 1.00 m para ubicar los avisos, generando un área libre de vitrina de 3,20 m





- 5 Se puede retroceder la fachada máximo 1.00 m hacia el interior del espacio.
- 6 El vano superior del pórtico debe ser construida por el locatario.
- 7 La altura de los avisos es de 0,50 m, el aviso se conformará en letras sueltas y la ubicación será definida por el diseñador.

RECUERDE

- Verificar las fichas técnicas del espacio comercial.
- No se podrá modificar el dintel en el que se enmarca la fachada.
- Se recomienda realizar tratamiento de impermeabilización en la losa con el fin de prevenir posibles afectaciones.

Entregas

CRONOGRAMA



Legalización

PROCESO DE LEGALIZACIÓN



¡URGENTE!

NEGOCIOS CON CRÉDITO

- FIRMA DE OTROSÍ A LA PCV PARA ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS DE LOCALES
- DEFINIR MONTO DE FINANCIACIÓN
- DEFINIR ENTIDAD FINANCIERA PARA CRÉDITO
- PRESENTAR CARTA DE PREAPROBACIÓN
- ENTREGA DE DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ESCRITURACIÓN
 - CÉDULAS
 - PODER (SI APLICA)
 - PAZ Y SALVO CARTERA

NEGOCIOS DE CONTADO

- FIRMA DE OTROSÍ A LA PCV PARA ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS DE LOCALES
- CUMPLIMIENTO COMPROMISOS DE PAGO
- ENTREGA DE DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ESCRITURACIÓN
 - CÉDULAS
 - PODER (SI APLICA)
 - PAZ Y SALVO CARTERA

Información Relevante

FIRMAR OTROSÍ A LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR AJUSTES DE ÁREAS EN LOCALES

SUPLENCIA CONSULTORIOS □ SE APROBÓ PAGO ADICIONAL POR \$4.250.000 POR CONSULTORIO.

PAGOS AMOBLAMIENTO APARTSUITES □ EVITAR SOBRECOSTOS POR INCREMENTO EN PRECIOS DE SUMINISTROS

ACTIVAR COMITÉS DE APARTASUITES PARA OPERACIÓN



Estamos **Para Ayudarte**

PARA SABER TU PROCESO DE
LEGALIZACIÓN Y ESCRITURA

PARA SABER TU ESTADO DE
CARTERA Y PAGOS

ASESORÍA COMERCIAL



VANESSA RODRIGUEZ

 **313 576 1663**

gestionadministrativa@proyectosurbanos.com.co



ELIZABETH PINEDA

 **314 664 1323**

cartera@proyectosurbanos.com.co



KATHERINE RODRIGUEZ

 **313 564 7636**

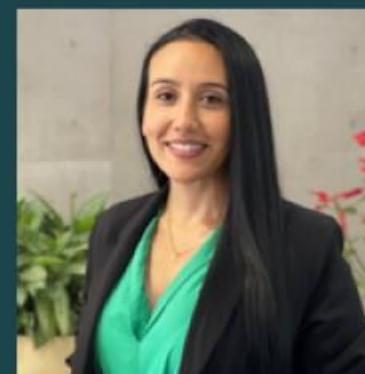
gestioncomercial@proyectosurbanos.com.co



SARA ARIAS ROJAS

 **313 564 7636**

comercial7@proyectosurbanos.com.co



JOHANNA RAMIREZ

 **312 747 7978**

comercial4@proyectosurbanos.com.co

Estamos **Para Ayudarte**

PARA SABER MÁS SOBRE LA
COMERCIALIZACIÓN DE TU MARCA



MARIA FERNANDA PIÑA

 310 283 2473



MANUELA LONDOÑO

 321 641 7860

PARA DUDAS DE
ADECUACIÓN
DE LOCALES



ISABEL ZULUAGA

 320 688 1568

PARA DUDAS DE
OPERACION DE
APARTASUITES



JULIAN VILLEGAS

 310 514 7987

PARA TEMAS DE
AMOBILIAMIENTO
EN APARTASUITES



PAULA GRISALES

 310 840 5018

TRÁMITES Y GESTIÓN
DE TU CREDITO



LUISA GAVIRIA

 322 718 6643

GRACIAS


Cerritos mall
BUSINESS & MEDICAL CENTER

 **PROYECTOS
URBANOS**

www.ProyectosUrbanos.com.co