

# REGLAMENTO DE REFORMAS BODEGAS A. PARRA S.A.S.

## 1. Revisión de proyectos

De acuerdo con el alcance de la reforma que se pretenda realizar en el inmueble, el **Arrendatario** debe cumplir los siguientes requisitos para obtener la aprobación de inicio de obra.

### 1.1. Requisitos

Se debe hacer entrega de los planos indicados a continuación dado el caso que esté en el alcance del proyecto, en formato **CAD** y **PDF** identificado con datos generales, alcance claro y especificaciones.

- A. Fachada frontal con detalles de vitrinismo y detalles generales en caso de que se requiera instalación de imagen corporativa o valla publicitaria de la entidad.
- B. Planta arquitectónica acotada donde se detalle el trazado de muros, mobiliario y equipos.
- C. Planos estructurales de ser necesario de acuerdo a la evaluación previa, cumpliendo la **Norma Sismo Resistente Colombiana NSR- 10**. Este diseño debe ser revisado y aprobado por un profesional ingeniero calculista debidamente matriculado ajeno al proyecto, para su revisión y aprobación a costo del interesado.
- D. Planos de redes eléctricas cumpliendo el **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE** vigente, y firmado por un profesional eléctrico debidamente matriculado. Cualquier instalación eléctrica provisional también debe cumplir con las especificaciones normativas vigentes.

Al interior de cada bodega existe un tablero de distribución para los diferentes circuitos internos; en caso de requerirse aumento en la capacidad eléctrica, el **Arrendatario** debe hacer la gestión con el proveedor del servicio y asumir los costos que esto implique. El oficio de solicitud del movimiento eléctrico se debe hacer con 15 días hábiles, luego de tener la aprobación por parte de **EPM** y la **Administración**.

En caso de requerir instalación de planta eléctrica de respaldo o subestación eléctrica, debe ser presentado un proyecto independiente con todas las especificaciones de los equipos, logística del montaje y plano con la ubicación clara del mismo.

- E. Redes hidrosanitarias de acuerdo con la **Norma de Diseño de Acueducto y Alcantarillado de EPM** indicando el total de baterías adicionales que se pretendan instalar.

## REGLAMENTO DE REFORMAS BODEGAS A. PARRA S.A.S.

- F. Planos y memorias de cálculo de la adecuación de la red contra incendio de acuerdo a las exigencias de la norma **NFPA** vigente y la **NSR- 10** en su título **J**. Esta adecuación se exige a razón de que el tipo de operación del **Arrendatario** puede no ser acorde a la red entregada en la bodega.
- G. Instalaciones de Aire Acondicionado con especificaciones de los equipos y ubicación específica de las condensadoras en el inmueble. Se requiere plano e imagen con la ubicación propuesta.

Es necesario que el Arrendatario o encargado del proyecto, envíe toda la información solicitada según sea el caso al **Área de Mantenimiento** de **A. Parra S.A.S.**

### 1.2. Revisión y aprobación

Después de haber revisado los planos y las especificaciones particulares, el **Área de Mantenimiento** hará las observaciones que considere pertinentes. Esas observaciones se referirán únicamente a precauciones durante el proceso propias de la condición de empalme a nuestra infraestructura, dejando al margen juicios u opiniones con respecto a los diseños y/o a las especificaciones particulares propuestas por el **Arrendatario** y a su vez se buscará garantizar la conservación, funcionamiento y estabilidad de la infraestructura del inmueble. Una vez evaluados los diseños y las especificaciones técnicas, la **Administración** emitirá la respectiva aprobación o la solicitud de la información faltante con un tiempo máximo de 8 días calendario después de la entrega de todos los requerimientos; con la aprobación, el **Arrendatario** podrá iniciar el proceso de reforma teniendo en cuenta el cumplimiento de las especificaciones técnicas y todos los lineamientos establecidos en el presente reglamento.

La **Administración** hará revisiones o visitas en el proceso de reforma, verificando la idoneidad de las condiciones de empalme entre instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, muros, pisos y demás actividades objeto de coordinación con los trabajos ya realizados y entregados en el proyecto.

### 1.3. Solicitudes previas al inicio de obra

Para dar inicio a las obras, el **Arrendatario** o contratista del mismo, deberá:

- Aportar una **Póliza de Responsabilidad Civil por Daños a Terceros** que ampare al edificio y a terceros afectados, por el monto y plazos que para el efecto le indique la **Administración**. La copia de la póliza deberá ser entregada junto con el comprobante de pago de la misma.

## REGLAMENTO DE REFORMAS BODEGAS A. PARRA S.A.S.

La póliza que se exige tiene su razón de ser en que las adecuaciones o reformas que se realicen, pueden causar afectaciones a otros locatarios, visitantes o zonas comunes de la propiedad.

- Realizar las **Actas de Vecindad** con las bodegas colindantes, para lo que se deberá solicitar el apoyo de la persona encargada por la **Administración** para tal fin, y que en acompañamiento del contratista del proyecto o el **Arrendatario**, levantará dicha documentación en el formato de Acta de Vecindad estipulado.
- Enviar a los correos electrónicos: [aparra@aparra.com](mailto:aparra@aparra.com), [mantenimiento@aparra.com](mailto:mantenimiento@aparra.com), [mantenimiento1@aparra.com](mailto:mantenimiento1@aparra.com) previo al inicio de obra los certificados de afiliación y/o autoliquidación a la **ARL** y **EPS** de todo el personal que va a estar en la obra acorde al “**Procedimiento para autorización de ingreso de contratistas y terceros de los arrendatarios**” antes de comenzar los trabajos; adicional a esto se deben presentar los **Certificados de Trabajo en Alturas** de los trabajadores relacionados. La carta de solicitud de permiso de ingreso debe enviarse indicando el número de la bodega, horarios de trabajo, fecha tentativa de inicio y fin de obra, nombres y cédulas de todo el personal y nombre, cédula y número de teléfono del encargado.
- Todos los contratistas de los **Arrendatarios** que pretendan desarrollar actividades de reformas deben cumplir con las normas vigentes del **Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo** según el **Decreto 1072 de 2015** y la **Resolución 1111 de 2017**.

### 2. Observaciones y recomendaciones para el desarrollo de la obra.

Con la aprobación para inicio de las reformas y el cumplimiento de los documentos indicados anteriormente, se puede proceder con el inicio de obra. El contratista, constructor o persona encargada deberá cumplir con lo siguiente:

#### 2.1. Generales de obra

- a) **A. Parra S.A.S.** en ningún caso se hará responsable de la pérdida o deterioro de materiales, herramientas, equipos o máquinas que se almacenen dentro de la obra o que, incumpliendo el presente reglamento, se dejen por fuera del mismo.
- b) Se debe solicitar autorización para perforación de pisos.
- c) No se debe pintar o revocar sobre el ladrillo a la vista; si se requiere, se puede anclar sobre un perfil o cinta doble faz para la instalación de muro falso.

#### 2.2. Instalación de equipos en zonas comunes

## REGLAMENTO DE REFORMAS BODEGAS A. PARRA S.A.S.

- a) Los equipos deben ser instalados al interior de la bodega. En caso de que sea necesario instalarlos en otro espacio, se debe presentar una imagen indicando el sitio de instalación. La **Administración** hará la evaluación de la solicitud.

### 2.3. Responsabilidades del arrendatario y excepciones

- a) El **Arrendatario** debe tener en la obra una persona responsable de la dirección y coordinación de sus trabajos de reforma.
- b) El **Arrendatario** deberá cubrir los gastos ocasionados por daños a instalaciones del inmueble o a bodegas vecinas. En caso de presentarse alguna afectación esta deberá ser solucionada a la mayor brevedad posible.
- c) **A. Parra S.A.S.** no se hace responsable de accidentes de los trabajadores durante la ejecución de sus labores, teniendo en cuenta que la responsabilidad directa con los mismos está ligado a un contrato o servicio con el **Arrendatario**.
- d) En los casos en que el **Área de Mantenimiento** encuentre infracción a esta normativa o a sus procedimientos, podrá suspender temporalmente la obra.

### 2.4. Los trabajadores

- a) No se permite el uso de equipos de música con volumen excesivo.
- b) Los trabajadores deben hacer uso de las instalaciones locativas para el aseo y las necesidades personales.
- c) En el caso que el contratista del **Arrendatario** requiera de espacios para el estacionamiento de vehículos particulares o motos de sus trabajadores, deberán hacer uso de los parqueaderos asignados exclusivamente para la bodega. La altura máxima permitida para estos parqueaderos es de 2.10m.

### 2.5. Aseo, normatividad ambiental y cuidado de las zonas comunes

- a) El aseo al interior de la bodega corre por cuenta del **Arrendatario**, así mismo la remoción de escombros, para lo que hay que tener en cuenta los horarios permitidos para cargue y descargue que para efectos de mitigación del riesgo, no se permite el traslado en coches o zorras por los patios de maniobra, parqueaderos o zonas comunes en general.
- b) En el caso que se genere suciedad en las zonas comunes, también será responsabilidad del **Arrendatario** y/o su contratista mantenerlas o dejarlas en un estado apropiado.
- c) La zona de almacenamiento de escombros debe disponerse al interior de la bodega. No está permitido dejar materiales en las zonas comunes.

## REGLAMENTO DE REFORMAS BODEGAS A. PARRA S.A.S.

- d) No se debe dejar contactos, alambres, conductores o cualquier otro elemento hacia las áreas comunes que pueda atentar contra el bienestar de los usuarios del complejo.
- e) Se prohíbe el almacenamiento de materiales y la preparación de mezclas por fuera de la bodega.
- f) Los agregados pétreos (arenas y gravas) solo podrán ingresar en empaques apropiados por los muelles de cargue y descargue de la bodega, evitando a toda costa cualquier derrame en el transporte interno a través de la zonas comunes. Se debe tener cuidados similares al manejar productos como impermeabilizantes, cementos y pinturas.
- g) La **Administración** en ningún caso se hace responsable de la disposición final de desechos peligrosos y otros como maderas, vidrios, solventes, aceites, pinturas, combustibles, materiales eléctricos, iluminación fluorescente, estopas contaminadas y similares.

**IMPORTANTE.** La aprobación de la reforma no significa que A. Parra S.A.S. a la culminación del contrato de arrendamiento deba reconocer indemnización alguna a la Arrendataria por las mejoras correspondientes. En todo caso a la finalización del contrato los inmuebles deberán ser restituidos en el mismo estado en que fueron entregados, salvo el deterioro por el uso normal de los mismos y en tal medida será obligación de la Arrendataria retirar las mejoras implantadas. No obstante lo anterior A. Parra S.A.S. podrá autorizar de manera puntual el no retiro de algunas mejoras, sin que por tal razón deba pagar suma alguna a la Arrendataria.

En señal de conocimiento y aceptación de las condiciones establecidas en el presente reglamento, suscribe el representante legal de la **Arrendataria** el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

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