

MANUAL DE CONTRATACION DE MODIFICACIONES

Bienvenido, AMARILO - Centro de Acabados, es el resultado de un proceso detallado de años de experiencia donde se les proporciona a los propietarios de nuestros proyectos diversas opciones de personalización de sus inmuebles acompañados de una adecuada asesoría.

En este manual usted encontrará una descripción del proceso de **solicitud, cotización, aprobación y forma de pago** de las modificaciones y se incluyen los alcances, tipos de reformas que se pueden realizar, los plazos, condiciones de aceptación y realización de las mismas.

Las Modificaciones:

Se consideran como los cambios y adiciones que se hacen a un inmueble, con respecto a lo inicialmente ofrecido en el momento de la negociación del mismo (casa / apartamento modelo).

Modificaciones Especiales: Algunos proyectos por su diseño arquitectónico y técnico ofrecen opciones específicas de modificaciones internas de redistribución o readecuación de espacios, estudiadas por tipo de casa / apartamento, estas opciones se las dará a conocer el arquitecto especialista de acabados en el momento de la reunión en el Centro de Acabados.

Instalaciones Especiales: Usted podrá adicionar una serie de paquetes de instalaciones eléctricas e hidráulicas adicionales que complementan las ya existentes (cada proyecto tiene definidos sus paquetes de posibilidades), las instalaciones que corresponden al diseño original no serán sujeto de cambio, debido a que este tipo de modificaciones son susceptibles del diseño técnico licenciado y del avance de la obra.

Acabados: Cada casa / apartamento se entrega originalmente con los acabados del modelo, de igual modo usted contará con unas alternativas definidas para cambios a los acabados de pisos, enchapes de muros, mesones y carpintería.

Muebles y Accesorios: Para cada estilo de casa / apartamento encontrará una serie de muebles adicionales que complementan su hogar, en caso de querer adquirirlos su cita en el centro de acabados es el momento para hacerlo.

Para tener en cuenta:

- Es importante que verifique en sala de ventas y/o en el Centro de Acabados las fechas límites para contratar estas modificaciones, de otra manera Ud. no conocerá estas fechas y es posible que no tenga oportunidad de incluir modificaciones a su inmueble.
- Todas las modificaciones ofrecidas tienen un costo adicional.
- Es de tener en cuenta que en ningún caso se realizarán descuentos que disminuyan el precio de venta del inmueble, ni casas / apartamentos para entrega en obra gris, o posibilidad de entregar sin acabados instalados en un área determinada o un espacio.
- Las reformas se ejecutan única y exclusivamente por la obra, con los contratistas y empleados de la Constructora.

NOTA: La constructora se reserva el derecho de aprobar o desaprobar modificaciones, de acuerdo al avance de obra de cada inmueble. Al momento de su cita con el arquitecto especialista de acabados se revisará el avance de obra para poder aprobar la firma del contrato de modificaciones, por lo cual es muy importante tener en cuenta los plazos establecidos por la constructora para la aprobación del mismo.

Resulta un elemento útil para tomar su decisión de compra, averiguar con su asesora comercial el estado del avance de la obra del inmueble que está adquiriendo, debido a que todas las modificaciones están sujetas al estado de construcción de cada inmueble, con el objetivo de no causar traumatismos ni afectar los sistemas constructivos.

Es importante tener en cuenta que, no se podrán realizar modificaciones que generen ningún impacto ni cambio en la estructura, fachadas, ductos, áreas exteriores, ni áreas comunes, etc.

PROCESO PARA REALIZACIÓN DE MODIFICACIONES

El proceso de modificaciones se realiza de la siguiente manera:

1. **Programa su cita en nuestro Centro de Acabados.**

Cuando sea el momento de inicio de la etapa de modificaciones usted recibirá una invitación por correo electrónico, mensaje de texto o llamada telefónica donde se le informará que ha llegado el momento de programar su cita en el Centro de Acabados, recuerde hacerlo en la mayor brevedad puesto que contamos con fechas límites debido a la programación de obra. Es importante que tenga actualizados sus datos de contacto.

Nota importante: Si Ud. no ha sido contactado o no ha sido posible la comunicación con Ud. por favor comuníquese directamente con el Centro de Acabados de Amarillo Tel (571) 634 0000 Exts. 1503, 1504, 1505, 1506 o 1702.

El objetivo de esta reunión es conocer y oficializar las diferentes alternativas de modificaciones que tiene su casa / apartamento, el arquitecto especialista de acabados propondrá ciertas combinaciones de acabados previamente estudiadas; en el caso que el propietario desee una combinación distinta dentro de las ofertas que tenemos y la apruebe, el resultado estético de la misma corre por cuenta y riesgo del comprador.

Las reuniones se realizan de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Y los días sábados de 9:00 a.m. a 12:00 m. en el Centro de Acabados de Amarillo en la [Calle 90 N°19 -12 Bogotá](#). (Contamos con parqueadero para clientes)

Estas reuniones se deben programar con **cita previa** y con anticipación para poder prestarles la atención necesaria y están sujetas a disponibilidad de la agenda de los arquitectos, le recomendamos puntualidad en su cita para no alterar el horario asignado a otros propietarios.

2. **Elaboración del Presupuesto de Reformas**

De acuerdo a las modificaciones elegidas por usted, el arquitecto especialista de acabados, le entregará una cotización, así mismo establece el plazo máximo para la firma del contrato.

El Presupuesto de reformas le será entregado el mismo día de la reunión; en caso de alguna eventualidad será enviado por correo. El presupuesto está elaborado de tal forma que pueda ser analizado junto con el arquitecto especialista de acabados y firmado el mismo día de la reunión, sin embargo en caso de requerirlo el cliente dispondrá de un plazo de (10) días para revisar el presupuesto y aprobarlo o 4 días para solicitar correcciones, adiciones o exclusiones. El Presupuesto o cotización de reformas tiene una fecha de vencimiento debido al rápido avance de la obra y a las alzas en los precios que presenta el mercado. Es muy importante que usted tenga en cuenta este vencimiento para que la Constructora pueda sostener los precios unitarios ofrecidos. También es importante aclarar que hasta tanto no se **aprueben y legalicen** las reformas solicitadas, la obra continuará avanzando con su programación normal y con sus diseños y acabados típicos. De tal modo que si se presentan demoras en la aprobación es probable que no se puedan llevar a cabo algunas de las obras solicitadas.

En caso que la obra esté bastante avanzada, la constructora establecerá un plazo menor, para aprobación de algunas obras.

3. **Aprobación y Firma del Contrato de Reformas**

Si usted está de acuerdo con los valores de las modificaciones de la cotización, se le entregará un contrato de reformas para **dar por aprobado el Presupuesto y proceder con la ejecución de las Modificaciones en la obra**, la constructora no se compromete a ejecutar ningún cambio solicitado por el cliente verbalmente, por escrito, por correo electrónico, mensaje de texto, razón de sala de ventas, etc., que no esté descrito y valorizado en un contrato de reformas, debidamente aprobado por las partes comprometidas.

En este contrato encontrará además de las modificaciones solicitadas, el plan de pagos que usted programe, dicho costo se adicionará al valor de la casa / apartamento y deberá ser cancelado dentro del plazo de la cuota inicial.

Del mismo modo usted debe aprobar y firmar los planos, dichos planos hace parte integral de la aprobación del contrato. En el caso de que se le dificulte venir al Centro de Acabados usted podrá realizar el proceso vía correo electrónico con la asesoría del Arquitecto especialista en Acabados, teniendo en cuenta siempre que la mejor opción es programar su cita para ver los materiales en físico.

En caso de desistimiento, no se generarán devoluciones de dinero por concepto de reformas, esta información al igual que otras cláusulas serán entregadas junto con el contrato de reformas.

Una vez firmado el Presupuesto, NO podrá realizar nuevas modificaciones, ni revertir las contratadas.

4. Pago de Modificaciones

Los costos generados por modificaciones, se adicionan al valor total del inmueble y deben ser cancelados dentro del plazo de la cuota inicial, según el plan de pagos que usted programe con su especialista de acabados al momento de la firma de su contrato de reformas. Dichos valores deben ser consignados en la misma cuenta donde realiza sus pagos de cuota inicial.

En caso que desee hacer un pago diferente en monto y en concepto al programado debe aclararlo con anticipación en la sala de ventas ya que los aportes se causan en el orden cronológico del plan de pagos. No hay descuentos de pago anticipado por concepto de modificaciones.

5. Solicitudes extemporáneas

Después de vencidos los plazos de aceptación de modificaciones establecidos por la constructora de acuerdo con el avance de la obra y con el cierre de contratos con proveedores y pedido de materiales de acabados, no se aceptarán más modificaciones. Tampoco se aceptarán solicitudes en las que se requiera la supresión o la no instalación de acabados.

CONSIDERACIONES ADICIONALES

AIU

Se incluye dentro de los costos de modificaciones un valor de AIU (Administración, Imprevistos y Utilidades). El porcentaje ha sido definido con base en el cálculo de los gastos mínimos que requiere la Constructora para prestar una atención completa y satisfactoria a los clientes durante el proceso de las modificaciones, con todas las implicaciones técnicas, administrativas, de coordinación y de supervisión que conllevan. Cubre los costos administrativos y el control de obra durante el proceso y varía entre un **10% y un 40%** dependiendo del servicio y proceso de la Constructora para llevar a cabo dicha reforma.

Sobrecostos por vencimiento de plazos de aprobación de modificaciones o imprevistos

Cuando se incumplen los plazos de solicitud y aprobación, de los presupuestos y planos de las modificaciones solicitadas por parte del propietario pueden presentarse retrasos en la programación de la obra y por ende alterarse la fecha de entrega del inmueble. Estos retrasos generan a su vez costos adicionales (sobrecostos por variación de precios unitarios o por avance de la obra, valor de administración, etc.) que deben ser asumidos por el comprador.

Cuando estos retrasos generen variación en la fecha definitiva de entrega del inmueble, no se generarán perjuicios para la sociedad constructora del proyecto y las obligaciones y compromisos financieros adquiridos por el cliente con Ventas se deben mantener a pesar del cambio.

Compra de inmuebles fuera del plazo de realización de modificaciones

Si llegado el caso usted compra un inmueble cuando ya se hayan cerrado los plazos para realizar modificaciones, debe tener presente que, debido al avance de la obra, no se podrán realizar muchas de las modificaciones de las que habla este manual.

La constructora y el departamento comercial, evaluarán el avance y la programación de la obra, y determinarán el momento en el que los inmuebles sin vender, se ofrecerán únicamente con acabados típicos a los nuevos compradores.

Autorización a terceros para realización de modificaciones

Si usted reside en el exterior o desea encomendar la definición de modificaciones a alguna persona que los represente, deberá autorizarlo por escrito mediante un poder firmado. Las definiciones y presupuestos firmados por un tercero tendrán validez en costos, diseños y demás y sólo podrán ser modificadas por el propietario del inmueble dentro de los plazos para la solicitud de modificaciones.

Consideraciones sobre acabados y dimensiones finales

Las dimensiones de espacios, muros, columnas, ductos, closets, puertas, ventanas y alturas pueden variar en centímetros con respecto a los planos constructivos o a los inmuebles modelo, debido a modificaciones o ajustes causados por modulación de materiales y propios del proceso constructivo.

Es importante tener en cuenta que muchas de las empresas proveedoras de materiales discontinúan algunos de sus productos sin avisar con la debida anticipación a las empresas constructoras. En tal caso, la constructora se reserva el derecho de cambiar la especificación de dicho material por otro de igual calidad y similar apariencia.

Fuera de las opciones de modificaciones para cada proyecto y que están estipuladas, la constructora no realizará modificaciones distintas a los diseños ya establecidos.

Es importante que verifique en sala de ventas y/o en el Centro de Acabados las fechas límites, de otra manera Ud. no conocerá estas fechas y es posible que no tenga oportunidad de incluir estas modificaciones.

Para mayor información lo invitamos a ingresar al siguiente link:

<http://amarilo.com/contenido/centro-acabados>