MORÁN

Manual de Acabados

Proyecto Morán

Roca & Acero Constructores
Inversiones EMMI S.A.S.

Bogotá, 2026



ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES

Promotor & Constructor

masa Ingeniería S.A.

Diseño e Ingeniería

bichiroke
Diseño Ingeniería & Construcción

Arquitectura e Interiorismo

MICHETTI CONSTRUCCIONES

Estructura

BBVA

Fiduciaria

EMMI
INVERSIONES EMMI S.A.S.
NIT. 900.382.576-3

Gestor

Presentación del Proyecto

Ubicación:

Kr 78A #127C-30, Lindaraja, Bogotá

Descripción:

Vivienda multifamiliar rodeada de naturaleza, ubicada en un sector seguro y con conectividad estratégica. El proyecto —de diseño moderno y con diversas zonas comunes— ofrece espacios equilibrados y acabados de alta calidad.

Objetivo del manual:

Describir, de manera detallada, los materiales, la tipología y la identidad visual del elemento arquitectónico para la definición de los acabados del proyecto.



Fachada Principal

Materiales: Composición arquitectónica que combina paños de ladrillo a la vista en gran formato, color cocoa, tratados con hidrófugo. Incluye ventanales de piso a techo en vidrio laminado 4+4, con estructura en aluminio negro mate y sistema monumental. Las placas de concreto cuentan con acabado exterior en color negro tipo coraza. La puerta principal es de seguridad blindada.

Iluminación exterior: Luminarias LED tipo wall washer instaladas en fachada, diseñadas para resaltar las texturas de los materiales y generar un imponente efecto escénico nocturno.

Balcones: Incorporan barandas continuas en carpintería metálica, compuestas por bastones rectangulares con acabado en color negro mate mediante pintura electrostática.

Zonas verdes exteriores terraza: Jardineras frontales con diseño paisajístico, compuestas por especies resistentes y de bajo mantenimiento.



Lobby de Alto Nivel

MORÁN

Un recibidor con estilo y exclusividad

- **Pisos de Lobby:** Tapete modular en formato 50 × 50 cm, en tonos neutros —gris— y de alta resistencia.
- **Pisos de circulaciones comunes piso 01 :** Tapete modular en formato 50 × 50 cm, en tonos neutros —gris— y de alta resistencia.
- **Paredes:** Pintura vinílica en colores claros y decoración de muros con paneles modulares en melamina.
- **Cielo raso:** Falso techo en yeso —drywall— de doble nivel, con iluminación LED empotrada tipo downlight.
- **Carpintería:** Mobiliario de recepción en madera melamínica y piedra natural, con acabados mate.
- **Iluminación:** Lámparas colgantes de diseño y lámparas empotradas de luz cálida y luz LED indirecta perimetral.



Pasillos

Pasillos Nivel 01

Piso: SPC tráfico 32, de alta resistencia, recomendado para áreas de circulación constante.

Pasillos Niveles superiores

Pisos: Tapete modular en formato 50 × 50 cm, en tonos neutros —gris— y de alta resistencia.

Paredes: Pintura lavable de alta resistencia en tonos neutros, complementada con protectores metálicos en filos.



Ascensores

Ascensor ORONA Next Essentia

Ascensor: Puertas en acero inoxidable; cabina interior revestida con paneles de madera y piso en porcelanato de fácil limpieza.

Iluminación: Sistema de iluminación LED continua, luces de emergencia integradas y señalética direccional clara en cada piso.





Terraza y Cubierta Verde – Oasis Urbano

- **Pisos:** Enchape antideslizante en tonos neutros, deck de madera sintética WPC en zonas de terraza BBQ y grama artificial en zonas verdes.

- **Paisajismo:** Jardinería con especies nativas y sustrato de alta calidad, seleccionados para facilitar el mantenimiento.

- **Mobiliario:** Muebles de exterior modernos y resistentes, que incluyen mesas con parasol, sofás y sillas.
- **Iluminación:** Postes LED direccionales y luminarias bajas para resaltar la vegetación y reforzar la ambientación nocturna.



Cancha de Pickleball y Calistenia

MORÁN

Cancha de Pickleball

Pisos: Superficie deportiva especializada en poliuretano o placa de concreto tratada y pintada con resina acrílica antideslizante.

Iluminación: Postes con luminarias LED de alta intensidad, orientadas estratégicamente para evitar sombras durante el juego nocturno.

Zona de Calistenia

Pisos: Caucho continuo o césped sintético de alto impacto, diseñado para amortiguar caídas y brindar mayor seguridad durante el uso.



Gimnasio Equipado

- **Pisos:** Caucho en rollo o loseta de alta densidad, con superficie antideslizante, amortiguación acústica y alta resistencia a impactos.
- **Paredes:** Instalación de vinilos decorativos de gran formato, de piso a techo, sobre muros con pintura lavable en colores neutros.
- **Equipos:** Estación de fuerza, banda caminadora, bicicleta estática y máquina elíptica.



Coworking y Sala de Juntas

Espacio de Coworking

Pisos: SPC APTC de alto tráfico.

Mobiliario: Mesas modulares de trabajo y sillas ergonómicas.

Sala de Juntas Privada

Pisos: Alfombra modular de uso comercial.

Equipamiento: Mesa central de reuniones ejecutiva, silletería premium y pantalla interactiva para presentaciones.



Terraza BBQ

Pisos: Base en enchape de exterior antideslizante.

Mesones: Cubierta de trabajo en granito natural o cuarzo compacto —tipo Silestone—, de alta durabilidad térmica.

Equipos: Parrilla BBQ empotrada a gas o carbón y lavaplatos en acero inoxidable.

Pérgola: Perfilería metálica con acabado en pintura electrostática color negro mate y cubierta en vidrio laminado 3+3.



Depósitos y Estacionamientos

Estacionamientos

Pisos vehiculares: Losa de concreto. Señalización completa, vertical y horizontal, con pintura termoplástica y demarcación numérica clara.

Planta Eléctrica

Suplencia del 100%.



Depósitos y Estacionamientos

Depósitos Privados

Pisos en placa de cemento pulido como acabado final, con cerramientos en mampostería y puerta de acceso metálica con portacandado.

Bicicleteros

Zona resguardada y designada, equipada con soportes metálicos estructurales fijados al piso o a la pared; y piso en concreto pulido.



Distribución de Tipos (A–J)

Tipo	Área Construida (m²)	Área Privada (m²)	Área Terraza (m²)
A	92,82	84,65	8,17
B	40,65	36,01	4,64
C	81,28	72,24	9,04
D	36,68	36,68	0,00
E	44,10	44,10	0,00
F	40,54	40,54	0,00
G	48,08	42,62	5,46
H	55,18	50,69	4,49
I	96,01	84,14	11,87
J	39,37	39,37	0,00



Pisos de circulaciones: Tapete modular en formato 50 × 50 cm, en tonos neutros —gris— y de alta resistencia.

Pisos en Apartamentos

Sala-Comedor: Piso SPC APTC de alto tráfico, en formato rectangular.

Cocina y Patios de Ropas: Enchape de alta resistencia a la humedad, hongos y grasas —marcas Corona o Alfa—.

Baños: Baldosa cerámica antideslizante en color neutro —gris—, marca Corona, en formato mediano 60 × 60 cm.

Habitaciones: Piso SPC APTC de alta resistencia.

Balcones/Terrazas privadas: Enchape antideslizante, resistente a la intemperie.

Techo de Balcones: Revestimiento WPC acanalado, texturizado tipo madera, marca FINIATUR.



Cielos Rasos (Falsos Techos)

Material constructivo: Instalación de placas de yeso —sistema drywall— soportadas por una estructura metálica galvanizada y nivelada.

Acabado final: Tratamiento completo de juntas —encintado y masillado—, sellado, lijado fino y aplicación de pintura vinílica en color blanco mate.

Techo de Balcones: Revestimiento WPC acanalado, texturizado tipo madera, marca FINIATUR.



Paredes y Revestimientos

Pintura interior: Aplicación de tres manos de pintura vinílica lavable de primera calidad, en una paleta definida de tonos neutros.

Enchapes y Cerámicas

Cocina: Enchape tipo salpicadero, de diseño contemporáneo, instalado entre los muebles altos y bajos.

Baños: Enchape cerámico de piso a techo en el interior de la zona de ducha. En la zona de lavamanos y muros laterales, acabado en pintura vinílica color blanco.

Baño social: Papel decorativo con diseño contemporáneo.



Sistema Eléctrico y de Iluminación

Mecanismos: Interruptores, conmutadores y tomas de corriente de primera línea, con diseño minimalista y acabado plano —tipo Legrand o similar—.

Iluminación base: Paneles y focos LED empotrados —tipo downlight—, distribuidos simétricamente en los cielos rasos.

Iluminación decorativa: Puntos eléctricos habilitados para lámparas colgantes sobre barras de cocina y comedores.



Ventanería y Cerramientos

Vidrios: Acristalamiento de piso a techo en vidrio laminado 4+4.

Perfiles: Marcos de aluminio arquitectónico con sistema monumental, cierre hermético y rodamientos suaves.



Carpintería Interior

- **Puertas interiores:** Bastidor de madera con acabado en melamina sólida, de apariencia uniforme, en tonos Pelikano Madecentro.
- **Puertas de ingreso:** Puerta de seguridad metálica con acabado natural en melamina, equipada con cerraduras de seguridad reforzada y mirilla.
- **Clósets:** Sistemas empotrados de piso a techo, con cuerpos fabricados en tablero aglomerado melamínico resistente a rayones. Incluyen organización interior optimizada, compuesta por barras de colgar, entrepaños ajustables y cajoneras con rieles.
- **Cocina integral:** Muebles modulares altos y bajos en melamina RH —resistente a la humedad— de alta calidad, con herrajes metálicos ocultos y sistema de cierre suave —soft-close—.



Mesones y Cubiertas

Zona de Cocina

Cubiertas: fabricadas en quarzone blanco polar, con aplicación de sellador penetrante.

Estufa y gasodomésticos: Marca Challenger o similar, aptos para gas natural.

Zona de Baños

Mesones: Flotantes y elaborados en planchas de granito, mármol o quarzone blanco polar.

Lavamanos y grifería: Elementos de sobreponer, marca Corona o Alfa.



Grifería, Sanitarios y Accesorios

MORÁN

Grifería

Sistemas monomando de alta calidad, diseñados para facilitar el control de temperatura y caudal, con acabado en cromo brillante
—marca Corona, Alfa o similar—
.

Sanitarios y lavamanos

Inodoros alongados de tanque bajo y perfil ecológico, con sistema de doble descarga. Lavamanos de diseño contemporáneo en formatos suspendidos. Toda la loza sanitaria será en porcelana vitrificada color blanco puro, marca Corona o Alfa.

Accesorios

Kits completos instalados firmemente a pared en cada baño. Incluyen papelera, toalleros de barra, perchas para batas y nichos opcionales con luz LED.

ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES

Promotor & Constructor

masa Ingeniería S.A.

Diseño e Ingeniería

bichiroke
Diseño Ingeniería & Construcción

Arquitectura e Interiorismo

MICHETTI CONSTRUCCIONES

Estructura

BBVA

Fiduciaria

EMMI
INVERSIONES EMMI S.A.S.
NIT. 900.382.576-3

Gestor