

FIDEICOMISO MAIPU 1809

MEMORIA TECNICA

Es un edificio torre con unidades de 2 ambientes, 3 ambientes y 4 ambientes c/ dependencia.

Los departamentos cuentan con inmejorables vistas a la ciudad y al río.

AMENITIES

El edificio contará con:

- Piscina
- Solárium
- Amplio salón de usos múltiples con vista panorámica
- Jardines
- Gym y Fitness Center
- Parrillas
- Laundry
- Cocheras
- Seguridad 24 HS

OBRA CIVIL

EXCAVACION

Se realizarán todos los movimientos de suelos y excavaciones necesarias para el armado de fundaciones del edificio.

ESTRUCTURAS DE HORMIGON

Se realizará la totalidad de la estructura de hormigón armado la cual se ejecutará de acuerdo a los planos de cálculo municipales entregados por la dirección técnica, los planos de replanteo, detalles de doblados de hierro y todos los planos de detalle necesarios.

ALBAÑILERIA

- **Mampostería**: la totalidad de las paredes serán de ladrillos macizos para divisiones de departamentos y cerámicos huecos para los interiores.
- **Contrapisos y Carpetas**: En las unidades de vivienda contrapisos y carpetas preparados para recibir piso flotante y cerámico según local.
- **Sectores comunes**: carpetas para pegar cerámicos 30x30 de 1era calidad, pisos de cemento alisado en caja de escaleras, los escalones de la caja de escaleras llevarán narices metálicas.
- **Revoques**: En sectores comunes revoques grueso y fino. Revoque hidrófugo bajo revestimiento en locales sanitarios y en muros exteriores. Terrazas contrapisos con pendiente, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo y baldosas de azotea en partes transitables.

YESERIA

Enlucidos de yeso en la totalidad de las paredes interiores de los departamentos, cielorrasos aplicados y suspendidos, vigas, interiores de placard, guarda cantos, enlucidos sobre armados varios, agujeros sobre armados para artefactos de iluminación, etc.

REVESTIMIENTOS Y SOLDADOS

- **Baños:** Cerámico marca Ilva, San Lorenzo o similar
- **Cocina:** Cerámica marca Ilva, San Lorenzo o similar
- **Balcones:** Pisos con cerámica esmaltada marca Ilva, San Lorenzo o similar.
- **Hall Acceso Edificio:** Porcelanato y/o mármol en paredes y pisos. Espejos.
- **Exteriores:** Pisos con cerámico.
- **Sectores comunes:** Cerámicos marca Ilva, San Lorenzo o similar.
- **Dormitorios y Living-Comedor:** Pisos flotantes

INSTALACIONES ELECTRICAS

De acuerdo con el plano de instalación confeccionado por instalador acorde a las normas del ENRE y aprobado por la dirección de obra.

- **TV:** Se instalará 1 toma pata TV en estares y dormitorios. Montaje para cable, cañerías, cajas y cableados de cinta.
- **Portero eléctrico:** Se instalará un sistema de telefonía central con comunicación interna con garita de seguridad.
- **Tomas:** se realizará la instalación eléctrica de acuerdo a las normas del ente regulador de electricidad. Se separarán circuitos de tomas, de los de iluminación y los espaciales.
- **Llaves:** Línea Plasnavi, Jeluz o similar.
- **Centros:** Uno en cada ambiente en cocina y en cada baño.
- **Teléfono:** Se instalará 1 por estar y por 1 por dormitorio. Montaje, cañerías, cajas y cableados de cinta.
- **Iluminación de Emergencias:** Iluminación servicio ATOMLUX con luminaria de 15w, puesto de alimentación, cañerías, cajas, artefactos y cableados. Se ejecutara toda la instalación eléctrica del edificio para el buen funcionamiento del mismo, portones, bombas, tableros de bombas y de bombas de achique alojados en cajas adecuadas, medición para corregir factor potencia, luces comunes, gabinetes, marca aprobada por empresa suministradora del servicio, baterías de medidores, tablero general , cámaras y jabalinas de puesta a tierra o Aguas Argentinas, montantes, cañerías, cajas de hierro liviano marca 9 de Julio o Forréis en cielorrasos suspendidos, losas y paredes, conectores roscados, cableados, llaves tomas, llaves termo magnéticas y diferenciales marca SICA líneas DIN o similar, tableros seccionales, pararrayos, campanillas, colocación de artefactos en lugares comunes, flotantes eléctricos, extractores de aire para cocheras y alquiler otro rubro que forme parte de la instalación.

INSTALACIONES DE ASCENSORES

Colocación y puesta en marcha de 4 ascensores marca MALDATEC o similar, según planos de arquitectura. Planos, derechos y trámites. Service preventivo.

- **Características:** Capacidad según normas municipales de acuerdo a las dimensiones de los pasadizos, frecuencia variable de microprocesador, maniobra colectiva descendente, cabinas con botonera digital con indicador, en pisos con botonera digital, en planta baja con botonera digital con indicador, cabina preparada con revestimiento de acero inoxidable, espejo y granito, cables de acero 8 tiras de 8 x 19 x 1/2, puertas automáticas de inoxidable en piso de planta baja y cabinas. Se ejecutará toda la instalación necesaria del edificio para el buen funcionamiento del mismo.

INSTALACION SANITARIA

Se utilizarán materiales de 1era calidad.

- **Desagües cloacales y pluviales:** La totalidad de la instalación necesaria para el buen funcionamiento, en prolipropileno marca Awaduct o similar. Ventilaciones en PVC.
- **Agua fría y caliente:** Cañerías Aqua System o similar. Alimentación de tanques, ruptores, colectores, montantes, distribución horizontal (caños, piezas y accesorios). Protección y/o aislamiento de cañerías, llaves de paso, armado y conexión de artefactos, tanques de bombeo, flotantes y bombas, etc. Agua caliente central.

EQUIPAMIENTO SANITARIO

- **De baños:** De acuerdo a planos de materiales de 1era. Calidad. Inodoro pedestal con válvula, bidet, y lavatorio marca Ferrum o similar color blanco, juego de tapas y asientos para inodoro, espejos fijos, bañeras en chapa esmaltada.
- **Accesorios:** marca Roca, FV, Hidromet o similar en cromo: jaboneras, perchas, portarrollos, toalleros, agarradera y jabonera para bañera, etc.
- **Grifería:** Juego marca Roca, FV, Hidromet, o similar para lavatorio, bidet y baño transferencia con ducha, mono comandos en cocina.
- **De cocinas:** Mesada granito negro Brasil marca de 2cm de espesor, con una pileta de acero inoxidable marca Mi Pileta o JOHNSON y muebles completos en bajo mesadas de melamina y alacenas, grifería mono comando. Se entregarán cocinas eléctricas de 4 hornallas y horno marca DOMEK o similar.

HERRAJES

Todas las puertas de los dormitorios, baños, toilletes, lavaderos, hall de dormitorios y puertas de sectores comunes del edificio llevaran herrajes modelos sanatorios reforzados cromado completos biselados de 4 Mm. (Doble balancín, rosetas, bocallaves, etc. Según corresponda y/o según plano de arquitectura). Las puertas de acceso a los departamentos tendrán mirillas. Las herraduras serán marca KALLAY o similar.

CARPINTERIA METALICAS Y HERRERIA

- **Puertas:** Marcos en chapa BMG N°18 y BMG N°16.
- **Ventanas y Puertas ventanas:** de aluminio Aluar o Hydro.
- **Puertas de acceso al edificio:** marco y hoja de acero inoxidable con freno hidráulico embutido en piso marca SUPERFREN o similar.
- **Balcones:** Barandas de aluminio con vidrio de seguridad según proyecto.
- **Puertas de incendio:** Puertas cortafuego categoría F60.
- **Otros:** barandas de escaleras, pasamanos, rejillas de piso, escalera, tanque de reserva ventilaciones, etc.

CARPINTERIA DE MADERA

Todas las puertas interiores de los departamentos serán placas de 2” para pintar. Las de acceso a los departamentos serán RF30 según reglamentación contra incendio con una cara acabada en madera. Pomelas de hierro para pintar. Herrajes con bisagras pomelas con 3 tornillos. Frente de placard con hojas de aluminio con espejo. Interiores de placard.

VIDRIOS

Todos los vidrios de los departamentos serán laminados incoloros según dimensiones.

PINTURA

Se utilizarán productos de primera calidad marca ALBA, COLORIN o similar, todos ellos estarán en la obra en sus envases originales.

Sobre revoques: imprimación y 3 manos de pinturas impermeabilizantes.

- **Carpintería metálica:** Con antioxido convertido de óxido, enduido al aguarrás y terminación con 3 manos de pintura de esmalte sintético, brillante en los exteriores y satinado en los interiores.
- **Paredes y Cielorrasos:** Imprimación, enduido total y 3 manos de pintura al látex para interiores.
- **Caja de palieres y escaleras:** Ídem paredes y cielorrasos.

INSTALACION CONTRA INCENDIO

Cañerías de hierro galvanizado

Se ejecutará toda la instalación necesaria del edificio para el buen funcionamiento del mismo de acuerdo a la reglamentación municipal

INSTALACION DE GAS

Cañerías de hierro con protección EPOXI, Medidor y Planta reguladora.

Se ejecutará toda la instalación necesaria del edificio para el buen funcionamiento del mismo y de acuerdo a reglamentaciones.

INSTALACIONES DE CALEFACCION

Piso radiante eléctrico con regulación en cada dto.

INSTALACIONES DE VENTILACION

Se ejecutarán la instalación de equipos y conductos de extracción de aire de subsuelos de cocheras cumpliendo con la normativa vigente.

Se ejecutarán los trabajos de tal suerte que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en forma establecida en los planos, las especificaciones y demás instrumentos contractuales, aunque en los planos no figuren, o las especificaciones no mencionen todos los detalles necesarios al efecto.

Todos los trabajos de cada uno de los rubros se harán de acuerdo a las buenas reglas del arte y oficio.

Nota: el reglamento de copropiedad del edificio permitirá el uso de las unidades funcionales como estudios apto profesional.

El proyecto programado podrá ser modificado cuando la fiduciaria considere que esas modificaciones benefician el emprendimiento, y cuando disposiciones y/o modificaciones municipales así lo exijan.