

FIDEICOMISO ZABALA 1851

MEMORIA DESCRIPTIVA Y TECNICA

El conjunto ZETA se desarrolla en el predio sito en la calle Zabala 1851, entre Arribeños y la Av. Luis María Campos, en el barrio de Belgrano de la Ciudad de Buenos Aires

El Edificio contará con Planta Baja, Catorce pisos altos y Cinco subsuelos. En la Planta Baja, terraza y subsuelos se han proyectado amenities y servicios comunes y de los pisos 1° a 14° Unidades Funcionales destinadas a vivienda. En los subsuelos se proyectan asimismo las cocheras, los bicicleteros y las bauleras. El edificio contará con un núcleo de circulación vertical general y núcleos de ascensores con palier privado para cada una de las dos unidades del frente sobre Zabala de pisos 1° a 14°. La superficie total aproximada es de 27.500 metros cuadrados totales de construcción.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONJUNTO

Planta Baja

Acceso peatonal.

Lobby de entrada en doble altura con frente vidriado, pisos de piedra natural, mármol o porcelanato.

Business Center.

Salón Privado.

SUM.

Sala de Juegos para Niños.

Sala de Juegos para Adolescentes.

Gimnasio.

Piscina climatizada.

Solárium.

Áreas Verdes.

Galería semicubierta.

Casilla de Seguridad con presencia 24 horas y centro de monitoreo.

Acceso con portón automatizado a estacionamientos.

Acceso para discapacitados en cumplimiento con la ley de "Accesibilidad Física para Todos".

Acceso a Cámara transformadora de compañía prestadora de energía eléctrica (sujeto a aprobación de factibilidad).

Subsuelos

Estacionamiento: losa llaneada mecánicamente con endurecedor no metálico color negro.

Las cocheras y espacios fijos, son de uso exclusivo del Propietario.

Espacio destinado a Bauleras.

Espacio destinado a Bicicleteros.

Laundry.

Piscina cubierta climatizada.

SPA completo con: saunas, salas de masajes, vestuarios, etc.

Cava de vinos con sector de cata y lounge.

Sala de ensayo aislada acústicamente
Áreas de servicios comunes, vestuarios de personal y salas de máquinas.
Cámara transformadora de compañía prestadora de energía eléctrica (sujeto a aprobación de factibilidad).

Piso 1º a 14º

Unidades de viviendas.

Azotea

Terrazas privativas de Unidades de viviendas piso 14º al frente.
Sector común con áreas de estar y parqueización.
Salas de máquinas y espacio para equipos exteriores de aire acondicionado.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Estructura portante

La estructura será de hormigón armado in-situ.

Fachadas

Las fachadas serán de hormigón visto, revoques, revestimientos y carpinterías de aluminio con doble vidriado hermético, con vidrio de control solar al exterior según corresponda.

Muros

Los muros divisorios entre unidades o espacios comunes serán de mampostería y/u hormigón armado con terminación de revoque aplicado de yeso.
Los muros interiores serán de placas de roca de yeso (Durlock o similar).

Cielorrasos

Los cielorrasos interiores de las unidades serán de yeso aplicado.
En pasillos y áreas húmedas será suspendido de yeso y/o placas de roca de yeso donde corresponda (Durlock o similar).

Instalación Termomecánica y de calefacción

Acondicionamiento de aire: Se instalará canalización, instalación de cañerías refrigerantes y acometidas eléctricas para la instalación de equipos de aire acondicionado frío sistema de tipo Mini VRF en los locales Estar, y Dormitorios, con provisión e instalación de los equipos correspondientes para cada unidad.

Las unidades funcionales al frente entre los pisos 2º y 14º contarán con acondicionamiento interior mediante rejillas de inyección. El resto de las unidades contará con unidades interiores de pared.

Calefacción: Se instalará un sistema general de calefacción por piso radiante, que contará con control por unidad funcional.

Instalación Sanitaria

La instalación será la reglamentaria aprobada por la empresa prestataria y los organismos de control.

Sistema de agua caliente central provista por calderas centrales.

Desagües cloacales en cañería de polipropileno. Cañerías de montantes y distribución en polipropileno termofusión o similar.

La descarga de los inodoros será por válvula.

Instalación contra Incendio

Será la reglamentaria según normas del GCABA. Contando con escaleras de evacuación,

matafuegos, mangueras y lanzas en cada piso.

Rociadores automáticos de segundo a cuarto subsuelos.

Instalación de Gas

La instalación será la reglamentaria aprobada por la empresa prestataria y los organismos de control. Cañería de hierro con revestimiento epoxi y llaves de paso para cada artefacto. Las unidades no contarán con servicio interno de gas, siendo el mismo para el abastecimiento de los servicios generales (calderas).

Instalación Eléctrica

Cañería y cables reglamentarios, circuitos eléctricos en unidades separando el circuito de tomas con el de iluminación, tablero con llaves térmicas y disyuntor diferencial según reglamentación de la compañía proveedora del servicio eléctrico.

Los módulos eléctricos serán de primera marca.

Iluminación: Se entregarán los artefactos únicamente en balcones y en sectores comunes.

Grupo electrógeno

El proyecto prevé la instalación de Grupo Electrónico de emergencia, considerado como equipamiento. El grupo abastecerá los servicios generales esenciales de algunas áreas comunes: dos ascensores, iluminación de las rutas de escape, bombas de incendio y sistema de detección de incendios, bombas cloacales, bombas de agua fría, presurización de escaleras de escape.

Iluminación de emergencia mediante baterías, con equipos autónomos instalados en áreas comunes (no dentro de las unidades).

Sistema de Corrientes Débiles: Telefonía, Televisión y Seguridad

Instalación completa de Detección y aviso de Incendio en áreas comunes.

Instalación completa de Telefonía Interna desde cada unidad hacia la Garita de Seguridad, y desde la Garita hacia los amenities.

Instalación completa de CCTV en sectores de acceso, subsuelos y espacio exterior en PB.

Se preverá la canalización vacía para la instalación para los siguientes sistemas de corrientes débiles:

Instalación de Sistemas de Telefonía y CATV en el interior de cada unidad: no se proveen ni instalan el cableado ni los equipos.

Sub-estación transformadora

Se prevé un espacio para alojar la estación transformadora, de ser solicitado por la compañía prestataria.

Ascensores

Contará con tres ascensores principales con cabinas revestidas y espejo según proyecto de arquitectura interior, con botonera e indicador de piso en cabina y planta baja. Puertas automáticas metálicas según proyecto de arquitectura interior.

Contará con un ascensor de servicio el cual contará con protección desmontable para mudanzas.

Contará con dos ascensores de uso exclusivo de las unidades funcionales al frente, entre los pisos 2° y 14°, de características idénticas a los principales.

Todos los ascensores serán marca Mitsubishi, modelo Nexiez MRL sin sala de máquinas.

Carpintería metálica y barandas

Ventanas y puerta ventana exteriores: Los marcos y hojas serán de aluminio prepintado o

anodizado, tono según proyecto de arquitectura. Y contará con DVH (doble vidrio hermético).

Puertas interiores

Los marcos serán de chapa y las hojas interiores serán de bastidor de madera y placas de MDF para pintar.

Puertas Exteriores

Puertas de entrada a las unidades cumplirán con la homologación ignífuga establecida por la reglamentación vigente.

Herrajes

Las cerraduras serán marca Kallay o similar. Las puertas de acceso contarán con cerradura de seguridad. Los herrajes serán de bronce platil acerado marca Comelli o similar. Todas las puertas se entregarán con sus correspondientes herrajes.

Pintura

Los interiores de las unidades se entregarán con pintura látex interior de obra para ser terminados a gusto del propietario.

Las partes comunes del edificio se entregarán íntegramente pintadas.

Las áreas de halles, palieres, amenities serán pintadas con látex satinado o similar, o empapelado y/o revestimiento a determinar según proyecto de interiorismo.

Las áreas de servicios, escaleras, estacionamiento, salas de máquinas en paredes y cielorrasos serán pintados con látex al agua.

TERMINACIÓN DE LAS UNIDADES

Baños suite

Revestimiento y pisos: Porcelanatos de primera calidad.

Artefactos Sanitarios: marca Ferrum, Roca, o similar.

Grifería: marca FV, Hansgrohe o similar.

Ducha y área de secado.

Mesada: Mármol, granito o material sintético.

Inodoros con válvula

2° y 3° baños

Revestimiento y pisos: Porcellanatos de primera calidad.

Artefactos Sanitarios: marca Ferrum, Roca o similar.

Grifería: marca FV línea Puelo o similar.

Bañera: Enlosada marca Ferrum o similar.

Mesada: Mármol, granito o material sintético.

Inodoros con válvula.

Toilette

Pisos: Porcellanatos nacionales o importados de primera calidad.

Paredes: Terminación pintura látex interior de obra color blanco. Pared detrás del mueble con revestimiento tipo melamínico ídem mueble vanitory.

Artefactos: Marca Ferrum, Roca o similar.

Grifería: marca FV línea Temple o similar.

Inodoros con válvula.

Mueble vanitory con bacha.

Cocinas

Piso: Porcellanato de primera.

Zócalos: Porcellanato y/o MDF para pintar.

Revestimiento: únicamente sobre mesadas, Porcellanato, Silestone o similar.

Cielorraso: armado de placa de roca de yeso donde corresponda.

Bacha: acero inoxidable.

Grifería monocomando marca FV, Hidromet o similar.

Muebles de cocina: mueble bajo mesada y alacena en revestimiento tipo melamínico color a definir.

Mesadas: De granito, o material sintético a definir.

Anafe y horno: eléctricos de cuatro placas marca Ariston o similar.

Conexión para Lavavajillas ó Lavarropas para unidades de 2 dorm y 3 dorm.

Conexión para Lavavajillas y Lavarropas para unidades con lavadero.

NOTA: Las cocinas integradas al ambiente principal no llevarán piso ni zócalos, llevarán carpeta de cemento preparada para recibir piso.

Lavadero (en caso de corresponder)

Piso: Cerámico esmaltado de primera marca o porcellanato a definir.

Zócalos: Ídem piso.

Muebles de lavadero: mueble bajo mesada en revestimiento tipo melamínico color a definir.

Mesadas: De granito, o material sintético a definir.

Bacha: de acero inoxidable.

Grifería monocomando marca FV o similar.

Espacio para un lavarropas.

Habitación de Servicio y/o Cuarto de planchado (en caso de corresponder)

Piso: cerámica esmaltada de primera marca o porcellanato a definir.

Zócalo: Ídem piso o de MDF para pintar.

Baño servicio

Revestimiento y piso: Cerámico esmaltado de primera marca o porcellanato a definir.

Artefactos: marca Ferrum o similar.

Grifería: marca FV o similar.

Inodoro con válvula

Estar y pasos

Piso: Carpeta de cemento preparada para recibir piso.

Dormitorios

Piso: Carpeta de cemento preparada para recibir piso.

Frentes de placard

Puertas corredizas de melamina compuestas por perfiles de aluminio anodizado natural de primera marca.

No se proveen frentes en los vestidores.

No se proveen interiores de placards ni vestidores.

Balcones

Piso: Porcellanato o Cerámica esmaltado de primera marca.

Barandas: Vidrio sobre antepecho de hormigón visto.

Terrazas

Piso: Porcellanato o Cerámica esmaltado de primera marca.

Barandas: de hierro pintado o aluminio o vidrio sobre antepecho de hormigón visto.

Palier de acceso privado en unidades del frente

Piso: Carpeta de cemento preparada para recibir piso.

NO SE ENTREGAN:

Mobiliario, decoración y artefactos de iluminación decorativos en espacios comunes y amenities: Todas las áreas comunes, de servicios y amenities se entregan equipados según proyecto de arquitectura interior, cuyo presupuesto y aporte será informado oportunamente a los fiduciantes para que efectúen el aporte correspondiente.

ACLARACIONES:

Las unidades funcionales se entregan sin mobiliario, cortinas, decoración, iluminación, equipos de aire acondicionado, electrodomésticos (a excepción del horno y anafe), espejos, accesorios, vanitory en baños completos (a excepción de toilette), vegetación y blanquería. Las unidades funcionales se entregan sin piso en los ambientes principales, cocinas integradas al ambiente principal, y pasillos; sólo se proveerá el piso de cocinas cerradas, lavaderos cerrados, cuartos de planchado, baños y balcones.

Los muebles de cocina se entregan en su versión standard: enchapado de melamina lisa color claro con herrajes de primera marca. No se entrega el formato con frente integral, no se entrega el frente para heladera panelizada.

CONSIDERACIONES:

La presente, memoria descriptiva y especificaciones técnicas son ilustrativas del criterio del proyecto, de su construcción y tipo de terminación. Los Desarrolladores y la fiduciaria se reservan el derecho de modificar la memoria técnica y las especificaciones técnicas, por motivos comerciales, técnicos, estéticos de proyectos, por falta en el mercado de algún tipo de material o equipo, por la imposibilidad de importación en los tiempos que la obra lo requiera, o en caso que el valor del producto exceda el presupuesto estimado. Por lo que esta circunstancia en ningún caso podrá ser objeto de reclamo alguno por parte de los Fiduciantes / Beneficiarios y/o sus cesionarios.

Los desarrolladores se reservan el derecho de utilizar espacios de cocheras, para usos destinados a servicios comunes del edificio.

En los subsuelos y Planta Baja existe una servidumbre de uso otorgada al predio lindero propiedad de la Universidad de Belgrano.