

# **MEMORIA DESCRIPTIVA**

## **VICTORICA 592 – EL PALOMAR**

Esta memoria descriptiva tiene como objeto precisar y especificar características constructivas y detalles de terminación de un proyecto de 13 departamentos de 2 ambientes de 36m<sup>2</sup> a 40m<sup>2</sup> a estrenar. El proyecto busca generar un ámbito propicio para desarrollar una inversión rentable conservando al mismo tiempo la facultad de utilizarse como vivienda. Se plantea la función del espacio en un marco de armonía y calidez. Para el cumplimiento del proyecto se tiene en cuenta el tamaño de los ambientes, la calidad y categoría de la construcción, la ubicación, iluminación, seguridad y confort, todo lo cual creemos es fundamental para cada persona que invierte en una propiedad.

### **Terreno y ubicación:**

El edificio se construirá en la ciudad conocida como EL PALOMAR. Partido de MORON, Provincia de Buenos Aires; Para más exactitud, estará ubicado entre las calles Gral. GALAN y Cnel. BENJAMIN VIRASORO De acuerdo a la plancheta catastral pertenece a la Circ. 3 - sección A - Mz. 24, parcela 23. El terreno es de 299m<sup>2</sup>.-

Se encuentra en una excelente zona céntrica, a 3 cuadras de Av. Marconi, una de las principales arterias comerciales de El Palomar, sobre la misma cuadra también pasan numerosas líneas de colectivo que conectan tanto para ir a capital como a provincia (53, 123, 182, 252, 320, 326 y 634)

A 4 cuadras del edificio, se encuentra la estación de El Palomar de la línea del tren San Martín, que conecta las terminales de Retiro, José C. Paz, Pilar y Domingo Cabred. La estación sirve como punto de conexión con el aeropuerto El Palomar, ubicado a pocos metros de allí.

Respecto a la cuadra en sí, cuenta con una farmacia a pocos metros, a 2 cuadras se encuentra ubicado un colegio y a la vuelta cuenta con un puesto policial.

### **Acerca de las propiedades:**

Se construirán Departamentos de 2 ambientes en la ubicación del frente, internos y contra frente. Además, habrá cocheras opcionales que se distribuirán en 5 cocheras cubiertas y 3 descubiertas.

Se construirá un total de 13 departamentos divididos en 4 plantas distribuidas de la siguiente manera:

1º, 2º y 3º Piso: 1 Unidad de 2 ambientes al frente con balcón

4º Piso: 2 Unidades de 2 ambientes internas con balcón francés  
1 Unidad de 2 ambientes a su contra frente con balcón francés  
1 Unidad de 2 ambientes al frente con terraza balcón

## **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS /DETALLES DE CONSTRUCCIÓN:**

**ESTRUCTURA:** Será de hormigón armado h30.

**FACHADA:** Será con terminaciones de revestimiento plástico texturado, balcon de vidrio, baranda de acero inoxidable, marcos de ventana color negro, black out, luces bifocales, flora (flores y palmeras), cascada en planta baja y luces led empotradas en la vereda y entrada.

**MAMPOSTERIA:** Se utilizará mampostería de ladrillos cerámicos huecos de 0,18 m, en paredes exteriores y 0,12m, en paredes interiores y divisorias de las U.F.

**REVOQUES:** Las paredes interiores llevaran como terminación enduido lijado y pintadas con 2 manos de pintura látex de primera calidad. Una pared del living y la pared del respaldo de la cama irán de revestimiento plástico texturado.

**CIELORRASOS:** Serán de yeso aplicado o suspendido según corresponda.

### **DEPARTAMENTOS POR DENTRO:**

#### **BAÑOS:**

Sanitarios completos blancos – Bañera – Inodoro con mochila – Bidet – Vanitory

Pisos y revestimientos cerámicos hasta el techo de primera calidad con guardas perimetrales de acero inoxidable.

Vanitory en melanina con bache de loza y espejo.

Bañera de loza sanitaria.

Griferías de primera marca.

Cielorraso suspendido de yeso.

Puerta corrediza enchapada en cedro barnizada.

Pre instalación de extractor de vapor.

#### **COCINAS:**

**Desarrollo de cocina de 3,5 metros.**

Mueble bajo mesada y alacena de melanina.

Mesada de granito con doble bache de acero inoxidable y grifería mono comando FV o similar.

3 tomas doble sobre mesada, 1 toma en alacena para horno eléctrico – microondas, 1 toma en alacena para extractor o campana eléctrica, 1 toma para conexión de heladera.

Conexión para lavarropas.

Termotanque Eléctrico marca Ecotermo o similar.

Conexión a gas y eléctrica para artefacto cocina.

Revestimiento cerámico de primera calidad.

Todos los artefactos de primera marca.

#### **LIVING:**

Instalación de telefonía, internet y televisión.

Portero con visor.

Conexión de Radiador.

Instalación de aire acondicionado sin artefacto.

Tablero Eléctrico. (Térmicas y Disyuntor)

Tomas distribuidos por el living.  
6 conexiones para luminarias.  
Cielorraso de yeso aplicado.  
Puerta de ingreso de Madera enchapadas en Cedro barnizada con apliques de aluminio y visor.

**DORMITORIO:**

Instalación de telefonía, internet y televisión.  
Instalación de aire acondicionado sin artefacto.  
Tomas distribuidos por el dormitorio.  
Frente de placard de piso a techo.  
Llave combinada en ingreso dormitorio y respaldo de la cama para encendido y apagado de la luz.  
Puerta enchapada en cedro barnizada.  
Marcos de ventana en negro línea Modena.

**ESCALERAS:**

Pisos de porcelanato con nariz antideslizante de PVC o aluminio.  
Paredes con aplicación de revestimiento plástico texturado.  
Cielorraso de yeso aplicado  
Luminarias con temporizador

**PALIERES:**

Piso y zócalos de porcelanato de categoría.  
Paredes de aplicación de revestimiento plástico texturada  
Cielorraso de yeso aplicado  
Luminarias con sensor de movimiento

**PINTURA:**

Las unidades funcionales se entregaran con dos manos de enduido fijador y pintura  
En espacios comunes se entregaran con revestimiento plástico texturado  
Las cocheras estarán marcadas con la pintura reglamentaria y numeración correspondiente.

**CARPINTERIA Y ABERTURAS EXTERIORES:**

Las ventanas de las unidades serán de aluminio color negro.  
Las puertas de ingreso a la unidad serán enchapadas en cedro, barnizadas con terminaciones de aluminio.  
Herrajes de bronce

**CARPINTERIA INTERIOR:**

Las puertas serán enchapadas en cedro y barnizadas  
Herrajes de bronce

**INSTALACIONES SANITARIAS:**

Montantes y distribución de agua fría y caliente en caños de termo fusión marca Tigre o Acqua System.  
Desagües cloacales y pluviales con cañerías marca Awaduct o Duratop.  
Instalación de gas con cañerías acero con revestimiento epoxi con aprobación de las cañerías ante Naturgy.  
Dos tanques de 3000 L y uno de 1000 L, cisterna

**INSTALACION ELECTRICA:**

Estará embutida con cañerías, conductores reglamentarios, tapas y llaves para iluminación y fuerza motriz.

Se proveerán artefactos de iluminación de áreas comunes y en el hall principal de acceso al edificio.  
Cada departamento dispondrá de las canalizaciones para cable tv y telefónica

#### **SISTEMA DE SEGURIDAD:**

Cámaras de seguridad con grabación  
Ingreso peatonal al edificio con llave inteligente (chip)  
Ingreso vehicular al edificio por portón automático  
Portero visor  
Control remoto de portón automático  
Inhabilitación instantánea de llaves en caso de robo o pérdida  
Llave para puerta de terraza  
Control mensual en el mantenimiento del ascensor  
Luces de emergencia  
Un matafuego por piso  
Rejas en el quincho

#### **ASCENSORES:**

Los ascensores tendrán puertas automáticas en cabina y palieres  
Puerta de acero inoxidable en Hall de Ingreso  
Botonera con botones de micromovimiento. Registro luminoso. Alarma autónoma con batería recargable, llave de luz.  
Pulsadores al abrir y cerrar la puerta  
Piso de porcelanato  
Cabina: revestida en acero inoxidable y espejada  
Pasamanos de acero inoxidable

#### **CLIMATIZACION:**

Conexión para radiador en living y dormitorio.  
Conexión completa de aire acondicionado con mangueras de cobre sin artefacto en departamentos y quincho.

#### **AMENITIES:**

SUM (salón de usos múltiples), el cual cuenta con parrilla grande, toilette, mesada con bacha de lavado, portero, conexión de aire acondicionado y conexión de televisión.  
Solarium con reposeras  
Pileta (espejo de agua con un metro de altura)

#### **COCHERAS:**

Piso de Hormigón rayado  
Diversas luminarias  
Cocheras cubiertas y descubiertas (todas señalizadas)

#### **Reglamentos a cumplir una vez habitadas las unidades funciones:**

La colocación de equipos de Aires Acondicionados, deberán ser consultadas a la constructora, debiendo estos no provocar desprolijidad en la fachada de la construcción tanto frente como en contra frente y pulmon, ni ocasionar que el desagote de los mismos den a espacios comunes o de otros propietarios.

#### **A continuación se detalla temario con respecto a los servicios**

\*Mientras este en trámite el reglamento de copropiedad y de ser habitadas o no las unidades, se designara una administración provisoria elegida por la parte constructora e incluso ésta misma puede ejercer dicha labor, a los fines

de poder poner en marcha el mantenimiento y los gastos que ocasione el edificio aún sin tener que estar las unidades habitadas en su totalidad.

Una vez que se haga entrega de las llaves, los propietarios con o sin escrituras realizadas forman parte del mantenimiento del edificio.

\*Si las unidades llegaran a entregarse aún con luz de obra, se deja en conocimiento de compradores que EDENOR genera una sola factura de consumo, dicha factura será dividida en partes iguales entre las unidades, y una división entre cocheras y espacios en común más ascensor, importe que será cobrado dentro de las expensas, no pudiendo negarse ningún propietario al pago de su parte, aún sin habitar la propiedad, ésta será acreditada a la unidad que le pertenece y detallada en el boleto de compra, ya que no hay modo alguno de poder medir consumo.

\*En el momento de realizar la escritura la unidad funcional no debe tener deuda de expensas ni de suministro de gas, presentando en ese mismo acto el medidor de gas a su nombre.

\*También se detalla que AYSA factura por edificio y ya no hace entrega de facturas individuales, por lo tanto es deber de la administración dividir el importe en partes iguales.

**Plazo de obra, ventas y finalización:**

Inicio de la obra: 5 de abril de 2021

Tiempo de obra: 14 meses aproximado desde el inicio de la obra.

Fecha de entrega estipulada: 5 de junio de 2022 (llave en mano) con inauguración.