

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

INTRODUCCION

La arquitectura y sus especificaciones técnicas, estructura y sus especificaciones técnicas de cálculo e instalaciones están de acuerdo al proyecto aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valdivia mediante el Permiso de Edificación N°09792016 y sus modificaciones en calle Los Álamos 1151 de la ciudad de Valdivia.

CARACTERISTICAS GENERALES

El Condominio Ribera del Cruces es un conjunto de dos edificios de 9 pisos que se construirán en dos etapas, con departamentos DFL-2 y estacionamientos subterráneos en su mayoría.

- Ubicación privilegiada con una gran vista al Santuario de la Naturaleza y acceso directo al Rio Cruces y en un entorno exclusivamente residencial.
- Buena accesibilidad al final de Av. Los Robles y con la puesta en marcha del Puente Cau Cau mejorara su accesibilidad por el norte de la ciudad.
- El proyecto contempla 3.000 m² aproximado de jardines privados*
- Acceso controlado mediante servicio de consejería.
- Piscina, Muelle (según aprobación de Concesión Marítima) y áreas de uso común.

ESTRUCTURA

- Mejoramiento de terreno por medio de Pilas de Grava, ejecutadas por EMIN.
- Estructura de hormigón armado constituida por elementos de fundaciones, muros, pilares, vigas, losas y escalas, conforme a lo indicado en los planos de cálculo estructural y arquitectura.
- Muros divisorios entre departamentos, de hormigón armado y divisiones interiores no estructurales, en tabique tipo Volcometal con aislación acústica.
- Impermeabilizaciones en terrazas, baños, logias, cocinas, cubiertas en último piso y estacionamientos subterráneos.
- Escalera de hormigón armado y vías de escape presurizadas.



- Sistema de calefacción central con radiadores. Se incluye comando con termostato y medidor de energía independiente por cada departamento. *
- Medidores independientes por departamentos de agua fría y electricidad.
- Sistema de elevación de agua potable para mantener la presión constante en todos los departamentos.
- Equipos de grifería de bajo consumo que permiten disminuir los consumos de agua potable fría y caliente.
- Portero eléctrico conectado a recepción del edificio. Citófono en cada departamento instalado en la cocina conectado a conserjería.
- Canalización de red telefónica para dormitorio principal y hall de acceso, con dos puntos de conexión. Será de cargo del comprador las conexiones, los equipos y los gastos de traspaso si los hubiere, con la compañía de teléfonos correspondiente.
- Se dejará canalización para instalación de T.V. Cable en todos los dormitorios y living-comedor.
- Extracción forzada para baños mediterráneos y cocina.
- Dos ascensores por edificio, con capacidad para ocho personas cada uno, marca Schindler.
- Circuito cerrado de T.V.: sistema de monitoreo para control de seguridad con cámaras en acceso peatonal, vehicular, hall de ascensores de primer piso, estacionamientos, piscina y muelle.
- Automatización de accesos: reja control accionado por control remoto. Se entregará un control remoto por estacionamiento.
- Sistema de detección de incendios: compuesto por detector de humo y alarmas de accionamiento manual ubicados en hall de ascensores de cada piso. Red seca y húmeda, sirena y escala con puertas cortafuego.
- Grupo Electrónico de transferencia automática para suministro de energía eléctrica de emergencia. Provee de energía eléctrica a los ascensores, sistema de suministro de agua a departamentos, luz en caja de escala, áreas comunes, estacionamiento, sistema de alarma, citófonos.
- Extracción de basura por tolvas de descarga.

TERMINACIONES DEPARTAMENTOS

- Piso vinílico folio madera: en hall de acceso a departamento, living, comedor y dormitorios. Guardapolvos de MDF enchapados.*

- Cerámicas o Gres porcelanato: en muros de cocina y baños: pisos de terraza, cocina, logia y baños. Todo lo anterior según planos de arquitectura.
- Grifería de bajo consumo: monomando en vanitorio y tina ducha de baño principal y de baño 2 y en cocina.
- Espejos: en todos los baños sobre vanitorios y lavamanos.
- Clósets: clósets en todos los dormitorios y pasillo, con puertas de abatir. Interiores de clósets con laterales, repisas y cajoneras de melanina. Todo lo anterior según plano de arquitectura.
- Cocina: con muebles base, mueble de lavaplatos y muebles murales en melamina con cubiertas de granito y puertas, según plano de arquitectura. Equipada con cocina encimera de vitroceramica, horno eléctrico, campana retráctil de 60 cm y lavaplatos de acero inoxidable. *
- Instalaciones: arranque eléctrico y sanitario para lavavajillas.
- Loggia: con conexiones para lavadora de ropa y secadora.
- Pinturas:
 - Esmalte al agua en cielos de dormitorios, living, comedor, pasillos y pieza de servicio.
 - Óleo semibrillo en cielos de baños y cocina, marcos, puertas, guardapolvos y cornisas.
- Cerraduras: serán con llave en puerta de acceso, con llave de paleta en dormitorios y clóset de pasillo, cerrojo en baños.
- Instalación eléctrica: empalme eléctrico de 40 amperes. Artefactos marca Legrand o similar.
- Balcones pisos 1 al 7 con baranda de cristal templado (vista al Santuario de la Naturaleza en su máxima expresión). *

TERMINACIONES ESPACIOS COMUNES

- Puerta de ingreso al edificio vidriada con chapa de apertura electrónica.
- Estar en hall de ingreso.
- Pinturas interiores: esmalte al agua en cielo de hall de cada edificio y hall de ascensores de cada piso.
- Gres Porcelanato: en piso de hall de ingreso, halles de ascensores.
- Sala de conserje equipada.
- Bodegas: Muros divisorios de hormigón armado y/o tabiques de volcometal o similar, puerta de MDF pintado con óleo semibrillo, todo según plano de arquitectura. En subterráneo piso será radier afinado y en primer subterráneo será con losa afinada y sellada.



- Todos los departamentos están acogidos a la ley de copropiedad inmobiliaria en condominio, con reglamento de copropiedad. Los departamentos deberán cancelar gastos comunes, los cuales incluirán los gastos de mantención de las áreas verdes, gastos de administración y otros no especificados pero de responsabilidad de los propietarios. Adicionalmente, cada departamento deberá pagar por una sola vez un fondo de reserva y fondo especial.
- El reglamento de copropiedad contempla la prohibición de instalar parquet o piso foto laminado de madera en las áreas de los departamentos.
- Todos los ítems detallados en estas especificaciones podrán ser modificados si éstos no se encontrasen en el mercado en el momento de la compra, no pudiesen ser adquiridos por causa del fabricante o bien existiese otra alternativa más conveniente. En todo caso, la calidad de éstos no podrá ser inferior a la aquí detallada y la elección se hará según criterio de la Inmobiliaria y del arquitecto a cargo del proyecto.

**En proceso de definición final luego de desarrollo de especialidades.*