

	CONSTRUYENDO	Código: OT-01-01I-01
	Ficha y Especificaciones Técnicas	Versión: 03
	Proceso: planificación del sistema	Desde: 21/03/2018

Proyecto: **MUKAVA DEL VIENTO ETAPA C Torre: 3**

1. FICHA TECNICA	
1.01 Nombre del proyecto	Mukava del Viento Etapa C
1.02 Ubicación del lote	Vía Pereira – Cerritos Km 3 frente a Antiguo Balneario Oasis
1.03 Número de Unidades	60 Apartamentos
1.04 Estrato	6
1.05 Área bruta del terreno (Etapa C)	5.836,93 m ²
1.06 Área de ocupación Torre 3	1.208,12 m ²
1.07 Torre 3, Apto tipo 1 en Piso 1. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	121,47 (70,21 + 9,06 + 42,20) Sala comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas, 2 baños, terraza, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.08 Torre 3 Apto tipo 2 en Piso 1. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	195,59 (100,29 + 10,30 + 85,00) Sala comedor, cocina, zona de ropas, estar, vestier, 3 alcobas, 3 baños, terraza, 2 parqueaderos y 1 depósito.
1.09 Torre 3 Apto tipo 3 en Piso 1. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	88,12 (45,61 + 7,58 + 34,93) Sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba, 2 baños, terraza, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.10 Torre 3 Apto tipo 4 en Piso 1. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	169,42 (75,49 + 8,50 + 85,43) Sala comedor, cocina, zona de ropas, vestier, 2 alcobas, 3 baños, terraza, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.11 Torre 3 Apto tipo 5 en Piso 1. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	120,26 (66,46 + 8,84 + 44,96) Sala comedor, cocina, zona de ropas, estudio, vestier, 1 alcoba, 2 baños, terraza, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.12 Torre 3 Apto tipo 1 en Pisos 2 a 12. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	87,66 (70,21 + 9,06 + 8,39) Sala comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas, 2 baños, balcón, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.13 Torre 3 Apto tipo 2 en Pisos 2 a 12 Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	119,39 (100,29 + 10,30 + 8,80) Sala comedor, cocina, zona de ropas, estar, vestier, 3 alcobas, 3 baños, balcón, 2 parqueaderos y 1 depósito.
1.14 Torre 3 Apto tipo 3 en Pisos 2 a 12. Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	59,09 (45,61 + 7,58 + 5,90) Sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba, 2 baños, balcón, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.15 Torre 3 Apto tipo 4 en Pisos 2 a 12 Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	92,80 (75,49 + 8,50 + 8,81) Sala comedor, cocina, zona de ropas, vestier, 2 alcobas, 3 baños, balcón, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.16 Torre 3 Apto tipo 5 en Pisos 2 a 12 Área construida vendible (Privada +Común+ Común de uso exclusivo)	83,21 (66,46 + 8,84 + 7,91) Sala comedor, cocina, zona de ropas, estudio, vestier, 1 alcoba, 2 baños, balcón, 1 parqueadero y 1 depósito.
1.17 Área común	2 ascensores, 2 escaleras interiores, shut basuras
1.18 Área social (Para todas las Torres)	Portería, salón social, área para gimnasio con dotación según numeral 2.14, jacuzzi, turco, juegos infantiles, piscinas, baños, oficina de administración, sala de negocios, cuarto basuras, cuarto técnico, planta eléctrica, zonas verdes.
1.19 Sistema constructivo	Estructura aporticada NSR-10
1.20 Proyecto arquitectónico	Asul S.A.S
1.21 Estudio de suelos	Ing. Álvaro Millán
1.22 Diseño Estructural	Ing. Fernando Escalante
1.23 Diseño eléctrico	Ing. Jhon Alejandro Orozco
1.24 Diseño Hidrosanitario	Ing. Daniel Lerma
1.25 Representante legal	Ing. Felipe Acosta Naranjo
1.26 Gerencia, Construcción y ventas	Asul S.A.S

Proyecto: **MUKAVA DEL VIENTO ETAPA C Torre: 3**

OK
JMS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

MCO/2018

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.01 CIMENTACIÓN

Zapatas y vigas en concreto reforzado, y cimentación profunda, según diseño estructural. Aplica Norma Sismo Resistente NSR-10.

2.02 ESTRUCTURA Y PLACAS DE ENTREPISO

Estructura aporticada en concreto reforzado según diseño estructural. Las placas de entrepiso son en sistema mixto de concreto reforzado y lámina colaborante, según diseños estructurales. Aplica NSR-10.

2.03 MUROS

Los muros serán en mampostería convencional (ladrillo farol) para todos los muros internos con acabado en pintura; fachadas en ladrillo estructural a la vista por la cara exterior y con acabado en pintura por la cara interna; placa Superboard cubriendo internamente los buitrones. Aplica NSR-10.

2.04 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

Serán en PVC cumpliendo con los diseños hidrosanitarios y la normatividad expresada en el RAS 2000. Tubería en PVC presión para los puntos de agua fría (lavaplatos, sanitarios, lavamanos, ducha, lavadero, lavadora, nevera, calentador), tubería CPVC para los puntos de agua caliente (uno por ducha, lavamanos, lavadora, lavaplatos, calentador y lavavajillas). Red contra incendios en materiales y especificaciones según diseños hidrosanitarios, cumpliendo con las exigencias de la NSR-10. Se construyen de acuerdo con los planos aprobados por la empresa Aguas & Aguas de Pereira. El inmueble se entrega con el medidor de agua, pero su instalación podrá ser posterior a la entrega del apartamento de acuerdo a programación de la empresa prestadora del servicio.

2.05 INSTALACIONES ELECTRICAS

Ductos en tubería PVC conduit y conductores de alambre de Cobre según planos aprobados por la Empresa de Energía de Pereira. Para la iluminación interior se incrustarán balas para:

- **Bombillos ahorradores** en zona de ropas.
- **Bombillos Halógenos** en baños, estudio, vestier y balcones.
- **Bombillos Led** en cocina, sala-comedor y alcobas.

Los aparatos eléctricos serán color Blanco. El inmueble se entrega con el medidor de energía, pero su instalación podrá ser posterior a la entrega del apartamento de acuerdo a programación de la empresa prestadora del servicio.

2.06 INSTALACIONES DE GAS NATURAL

Las instalaciones internas para gas natural serán entregadas en tubería Pe al Pe de 1/2" o 3/4", según diseño, con salida para calentador, estufa, y secadora. El promitente comprador deberá cancelar al proveedor del servicio de gas, el derecho de matrícula, conexión y medidor, en caso que lo requiera.

2.07 CUBIERTA

En teja metálica sin traslapo (Standing Seam) tipo sándwich con poliestireno y lámina galvanizada o aluzinc prepintada con los respectivos accesorios, remates y flanches. Esta se apoyará sobre perlines metálicos según diseño estructural. La canal será en lámina galvanizada.

012
Jms

2.08 CIELORRASOS

Cielorrasos en placas de yeso más frescaca en los apartamentos. La altura libre en zonas de baños y cocina es inferior a la altura libre de sala-comedor y alcobas, según diseño arquitectónico.

2.09 PISOS

Áreas internas del Apartamento: en Porcelanato de 30x60, con guarda escobas en el mismo material.

Balcones y Áreas Comunes: en Porcelanato de 30x60.

Escaleras: Acabado en concreto allanado.

Sótanos: serán en concreto allanado.

Terrazas Primer Piso: en Porcelanato de 30x60 para las terrazas privadas; y en triturado azul para las terrazas comunes.

2.10 ENCHAPES.

Baño Alcoba Principal: paredes de ducha en Porcelanato formato 30x60.

Baño Auxiliar de Alcobas: paredes de ducha en Porcelanato formato 30x60.

Las paredes diferentes a las de la ducha en los baños irán pintadas con pintura acrílica tipo koraza.

Lavadero: sobre el lavadero se instalará una franja de enchape en formato de 30 x 60.

2.11 PUERTAS, VENTANAS, PASAMANOS Y DIVISIONES

Puerta de Acceso: Marco y nave en aglomerado enchapados con fórmica y cerradura.

Puertas interiores (baños y alcobas): Marco y nave en aglomerado enchapados con fórmica y cerradura.

Puertas corta fuego: en cada nivel en el acceso a las escaleras de circulación común.

Ventanería: En aluminio natural con vidrio de espesor variable según requerimientos de acuerdo a diseño.

Divisiones de baños: en acero y vidrio templado.

Pasamanos: En acero inoxidable y vidrio laminado para los balcones y terrazas privadas piso 1; en acero inoxidable tres hilos en terrazas área común piso 1 y metálicos para las escaleras y demás sitios donde lo indiquen los planos arquitectónicos.

2.12 APARATOS, ACCESORIOS Y GRIFERIAS

Baño Alcoba Principal: Sanitario Montecarlo Novo, lavamanos mesón Olivia 70 blanco, grifería de lavamanos monocontrol Draa, grifería de ducha monocontrol Draa, porta rollo Lisboa, percha simple Parisa.

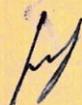
Baño Auxiliar de Alcobas: Sanitario Montecarlo Novo, lavamanos mesón Olivia 70 blanco, grifería de lavamanos monocontrol Draa, grifería de ducha monocontrol Draa, porta rollo Lisboa, percha simple Parisa.

Baño Social: sanitario Montecarlo Novo, lavamanos de sobreponer Valeria, grifería de lavamanos monocontrol Draa, porta rollo Lisboa, percha simple Parisa.

Lavadero: en fibra de vidrio.

2.13. OTROS APARATOS

Estufa en acero inoxidable a gas; campana extractora, calentador a gas de capacidad y características mínimas de acuerdo a los requerimientos técnicos de la Empresa prestadora del servicio de gas natural; lavaplatos en acero inoxidable con grifería, horno eléctrico; mini split y unidad condensadora para 1 punto de aire acondicionado incluido en cada apartamento.

OK
JMS



2.14 MUEBLES

Mueble inferior y superior de cocina en aglomerado con acabado melaminico y mesón en Quartzstone con salpicadero de 15 cms en el mismo material del mesón, barra auxiliar de cocina en quartzstone; mueble inferior de lavamanos en madecor melaminico. Closets, vestier, muebles de despensa y estudio, en madecor. Incluye mueble en la zona de lavadero.

Especificación de mesones en QUARZTONE®: Los mesones de cocina son elaborados en superficie de cuarzo o QUARZTONE®. Este material es fabricado con 92% de Cuarzo Natural, el cual es aglomerado con Resina poliéster y pigmentos para dar su color y apariencia. En virtud de ser un producto elaborado presenta variaciones de tono entre lotes de producción. Si bien es un material de color plano puede presentar ligeros cambios o nubosidades que pueden ser apreciables dependiendo de la condiciones de luz, o contraluz. Estos ligeros cambios o "nubosidades" no se consideran como un defecto del material. Las principales propiedades del QUARZTONE® es su altísima dureza (7.5 en escala de Moh) y es muy compacto (absorción inferior a 0.02%). No requiere de selladores ni protectores. El único mantenimiento necesario es limpieza con Agua y jabón y en caso de que haya "pegotes" puede restregar con esponjilla no abrasiva (tipo SCOTCH BRITE verde). Los mesones se fabrican usando las tolerancias de MIA (Marble Institute of América) que en su capítulo 14 dice: "(Pandeo y nivelación de placas: Las placas de granito deben ser planas dentro de las siguientes tolerancias: 1/16" (1.5 mm) medidas en una distancia de 4 pies (1.2 mts) en el borde recto. Superficies de Mesón terminado incluido varias placas deben estar planas y niveladas a 1/8" (3mm) a lo largo de 10 pies (3 mts)")

2.15 PINTURA Y REVOQUES

Las superficies exteriores de las fachadas que no sean en ladrillo a la vista, fachaleta o cortasol, llevarán acabado con pintura tipo Koraza. Los elementos metálicos, diferentes al cortasol y pasamanos en acero inoxidable tendrán acabado con pintura de esmalte. Los muros interiores de los apartamentos, diferentes a los que van enchapados o a los que llevan pintura Koraza en baños y zona de ropas irán con acabado en vinilo. En la zona húmeda de lavadero y lavadora se aplicará pintura tipo Koraza.

2.16 INFRAESTRUCTURA

Mukava del Viento contará con la infraestructura necesaria como son: redes de alcantarillado, redes de acueducto, redes de energía eléctrica, vía de acceso, vías internas en asfalto, circuito cerrado de TV para vigilancia con 6 cámaras análogas distribuidas en las áreas comunes, redes físicas de comunicaciones básicas (teléfono, televisión e internet), cuya suscripción a cada una de ellas estará a cargo del promitente comprador, citofonía virtual (requiere línea telefónica de UNE en el apartamento para su funcionamiento, la cual corre por cuenta del promitente comprador), cuarto técnico, cuarto de basuras, sala para conductores, cuarto útil, tanque de almacenamiento de agua potable para todo el conjunto, planta eléctrica de emergencia con cobertura para: un ascensor en cada torre, iluminación exterior parcial, iluminación de puntos fijos en cada torre, equipos de bombeo hidráulico en redes de abastecimiento e incendios y con cobertura total al interior de los apartamentos, excepto para los aires acondicionados en caso de que se instalen. Los usuarios que requieran más de un punto de aire acondicionado, deberán instalar un condensador múltiple. Contará con Shut de basuras en puntos fijos para cada bloque y cada torre de apartamentos contará con 2 ascensores con capacidad mínima para 8 personas.

de
Jms

R
AS

2.17 AREAS COMUNES

Mukava del Viento contará con portería, oficina para administración, sala ejecutiva, zona de recreación compuesta de juegos infantiles, salón social, piscina para adultos dotada con cinco asoleadoras, piscina para niños, un baño de hombres y un baño de mujeres en la zona de piscinas, jacuzzi, baño turco, gimnasio dotado con dos trotadoras, dos bicicletas estáticas, una elíptica, un juego de pesas, un espejo y una barra horizontal en acero inoxidable. Andenes y sendero para circulación peatonal en asfalto, concreto o adoquín. El cerramiento del Conjunto será en algunos tramos en malla electro soldada con postes de concreto y cerca viva; en otros tramos será en muro en concreto y/o ladrillo visto y reja metálica según diseños y en otros tramos será en muros en ladrillo con revoque y pintura. Contará igualmente con zonas verdes empradizadas.

2.18 PARQUEADEROS

Mukava del Viento contará en cada torre, con dos sótanos de parqueaderos sobre pavimento en concreto hidráulico. La Torre 3 cuenta con 78 parqueaderos privados en sus 2 sótanos. En general, hay parqueaderos exteriores privados cubiertos, parqueaderos exteriores de visitantes descubiertos y parqueaderos para motos de empleados. Los parqueaderos exteriores se construyen sobre pavimento asfáltico. En general, las dimensiones de todos los parqueaderos cumplen las normas técnicas mínimas aplicables.

Una vez constituida la propiedad horizontal, la Asamblea de copropietarios, con más del 70% del coeficiente de participación, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

El valor mensual de la cuota de administración aproximada para el año 2019 estará alrededor de \$4.262 por m² dependiendo del área privada de cada inmueble.

2.19 AREAS ENTREGADAS CON LA ETAPA C

El proyecto se desarrolla por etapas. La Torre 3 constituye la última de ellas. Previo a la entrega de esta torre se ha construido la totalidad de las áreas comunes expresadas en el numeral 2.17 de esta ficha técnica.

2.20 MODIFICACIONES ESTRUCTURALES

No se permite hacer modificaciones estructurales y el promitente vendedor no se hace responsable por modificaciones o adiciones posteriores a la entrega; reformas no estructurales que impliquen adiciones o demoliciones deben ser consultadas a un profesional calificado. En todo caso, cualquier propietario o residente tiene la obligación de informar a la administración cuando se vayan a adelantar obras de construcción en las unidades privadas.

2.21 CAMBIOS EN LOS DISEÑOS

El promitente vendedor se reserva el derecho de modificar la distribución urbanística del proyecto, adicionar o suprimir apartamentos, parqueaderos y áreas comunes, e igualmente se reserva el derecho de modificar su tipología, pero siempre ajustado a las normas urbanísticas vigentes y manteniendo la armonía arquitectónica del Conjunto.

2.22 AMBIENTACION Y AMUEBLAMIENTO

La ambientación y amueblamiento de los planos, material publicitario y apartamento modelo son parte de la decoración y no hacen parte del ofrecimiento al cliente. Los colores, texturas y apariencia pueden variar respecto a los mostrados en la información publicitaria. El apartamento modelo es un indicativo del tipo de acabados que se utilizarán, pero la

OK
AMS
F
OK

distribución, materiales y área corresponderán a lo descrito en la Promesa de Compraventa y sus anexos.

2.23 NOMENCLATURA

El promitente vendedor podrá modificar la numeración o nomenclatura de los apartamentos antes de constituir la propiedad horizontal, pero garantizando la ubicación ofrecida al promitente comprador.

2.24 NORMAS APLICABLES

Aunque existan normas posteriores, el proyecto se construirá de acuerdo con las normas urbanísticas y de construcción vigentes en la fecha de expedición de las licencias.

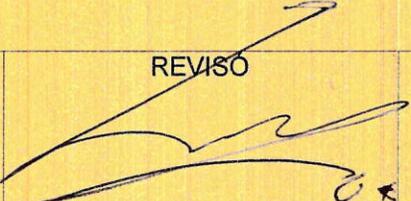
2.25 CAMBIOS DURANTE LA CONSTRUCCION

El promitente vendedor podrá hacer variaciones de tipo estructural por recomendación del ingeniero calculista, sin modificar sensiblemente el área privada prometida en venta, y también cuando sean consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la Curaduría competente en la expedición de la licencia de construcción.

El promitente vendedor podrá hacer cambios en especificaciones y marcas de materiales sin desmejorar la calidad, ya sea por disponibilidad en el mercado de los materiales, o por conveniencia técnica o estética del proyecto. Así mismo podrá modificar la disposición en el inmueble de los elementos arquitectónicos y aparatos como son puertas, ventanas, muebles, moquetas, buitrones, aparatos eléctricos, aparatos sanitarios, etc. con el fin de mejorar, a criterio del promitente vendedor, la funcionalidad del inmueble prometido en venta.

2.26 FECHA DE ENTREGA:

La entrega de la Torre 3, se realizará a partir de diciembre de 2018.

Vo. Bo. 	REVISÓ 	APROBO 
VANESSA POSADA Abogada	JUAN SEBASTIAN OSORIO Sub Director Comercial	JULIAN SUAREZ Sub Director de Construcciones