

1. ESTRUCTURA:

Estructura tradicional aporticada. Diseñada y construida bajo la Norma Colombiana Sismo-resistente de 2010.

2. FACHADA:

Muros de fachada con mampostería de ladrillo a la vista formato 12 x 12 x 33. Algunos muros llevarán acabado en revoque con pintura texturizada color gris claro, y gris oscuro de acuerdo con diseño arquitectónico. Los balcones tendrán pasamanos en vidrio con remate superior en perfil circular en aluminio sobre muro bajo en ladrillo a la vista y algunos con acabado en pintura texturizada. Los balcones de los apartamentos en los pisos 24 a 29 tendrán antepecho en mampostería con acabado en pintura texturizada.

3. ESPECIFICACIONES INTERIORES:

A. Muros Interiores:

- i. Los muros interiores de los apartamentos serán en mampostería, con acabado en estuco y pintura color blanco, algunos de los cuales podrán ser desplazados o eliminados.
- ii. Balcones: Los balcones se entregarán con acabado en pintura texturizada color gris oscuro.
- iii. Los cuartos útiles se entregarán en mampostería y concreto a la vista.

B. Cielos:

- i. Los cielos de los apartamentos se entregarán en sistema drywall con acabado en pintura blanca. Altura libre de los apartamentos será de 2.30 m a excepción de los baños y zonas de ropas que requieren descolgados del cielo falso por desagües.
- ii. Los cielos de los cuartos útiles se entregarán en concreto a la vista.

C. Pisos y zócalos:

- i. Área Social (salón, comedor, estudio – cuando aplique – y hall de alcobas), cocina y zona de ropas: Piso en porcelanato Atlanta Blanco formato 56 x 56 o similar. Las áreas sociales se entregarán con zócalo en aglomerado de madera con pintura entonada color Ceniza o similar, la cocina y zona de ropas con zócalo en porcelanato Atlanta Blanco o similar.
- ii. Balcón: Piso en porcelanato Atlanta Blanco formato 28 x 56 o similar y zócalo en porcelanato Atlanta Blanco o similar
- iii. Alcobas: Piso en madera laminada tráfico residencial color Gris o similar. Zócalos en aglomerado de madera con pintura entonada color Ceniza o similar.
- iv. Baños: Piso en cerámica City Blanco, formato 31 x 60, o similar. Zócalo en la zona seca en cerámica City Blanco o similar.
- v. Cuartos útiles: Piso en concreto a la vista.

D. Baños:

- i. La zona húmeda de los baños se entregará con enchape en cerámica Maia Band-B Beige formato 25 x 70, o similar en la pared frontal de la ducha. Las paredes laterales de la ducha se entregarán con enchape en cerámica Trendy color blanco mate formato 30 x 60, o similar.
- ii. La zona seca se entregará en mampostería con acabado en estuco y pintura blanca.
- iii. Grifería de ducha: Regadera referencia Koral PRO SSB con mezclador monocontrol para agua fría y caliente.
- iv. Cabina en vidrio templado.
- v. Sanitario Laguna perfil redondo color blanco (línea ahorradora con tanque de bajo consumo de agua).
- vi. Lavamanos de incrustar Cascade Petit color blanco con grifería Koral monocontrol de altura media con salida de agua fría y caliente (línea ahorradora).
- vii. Mueble inferior en aglomerado melamínico color Ceniza, o similar, con mesón de Quartzstone color Blanco Extremo sin reengruese.

- viii. Incrustaciones referencia Koral (argolla, portarrollos, percha y jabonera de ducha).
- ix. Espejo flotado.

E. Cocina:

- i. Mueble inferior, mueble superior y mueble de barra auxiliar en aglomerado melamínico color Ceniza o similar.
- ii. Enchape entre mueble inferior y superior en cerámica Party Blanco formato 30 x 60, o similar.
- iii. Mesón de cocina y de barra auxiliar en Quartzstone color blanco extremo sin reengruese, salpicadero de 10 centímetros en el mismo material.
- iv. Pozuelo sencillo de incrustar en acero inoxidable.
- v. Horno eléctrico medio formato de 120V.
- vi. Campana de empotrar color negro.
- vii. Cubierta de empotrar en cristal formato 60 x 43 con cuatro fuentes de calor que funcionan con gas natural.
- viii. Grifería de lavaplatos Koral monocontrol LVP con salida de agua fría y caliente (línea ahorradora).
- ix. Salida de agua fría para la nevera.

F. Zona de Ropas:

- i. Lavadero en fibra ECO color arena.
- ii. Puerta inferior de lavadero en aglomerado melamínico color Ceniza, o similar.
- iii. Enchape sobre lavadero en cerámica Party Blanco formato 30 x 60, o similar.
- iv. Salida de agua fría para lavadora.
- v. Calentador de gas de paso de 5.5 litros.

G. Carpintería:

- i. Puerta de acceso con ala semisólida de 36 milímetros sin cabezal y con marco dilatado en aglomerado melamínico color Ceniza o similar. Cerradura tipo manija acerada.
- ii. Puertas interiores (alcobas, baños, vestier y zona de ropas), alas arquitectónicas en melamina color Ceniza o similar sin cabezal y medio marco dilatado en aglomerado melamínico color Ceniza o similar, cerraduras aceradas tipo pomos.
- iii. Closets e interiores de vestier: en aglomerado melamínico color Ceniza o similar. Las alas corredizas de los closets con manijas rectangulares. Colgaderos de acero cromado ovalados.
- iv. Puerta de cuartos útiles con ala en madecor y pintura, marco en chingalé y chapa acerada tipo pomo.

H. Ventanería: Perfiles en aluminio y vidrio claro. Incluye alfajía de aluminio.

I. Instalaciones eléctricas y telefónicas:

- i. Salidas Eléctricas: Tomas e interruptores referencia Astral de Ciles de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).
 - ii. Salidas de telecomunicaciones en zona social y alcobas. Nota: La solicitud y gastos de conexión a los servicios de telefonía, televisión e internet correrán por cuenta de cada propietario y éste deberá solicitar la conexión a las empresas prestadoras del servicio.
 - iii. Iluminación: En todos los espacios se entregarán ojos de buey con iluminación LED. Luz cálida en habitaciones y zona social, luz fría en cocina, zona de ropas y baños.
- Red de gas: Red de gas para abastecimiento de cubierta y calentador de paso de capacidad máxima de 5,5 litros. Se entregará un centro de medición de gas con medidor por apartamento. Nota: Los gastos de conexión al servicio de gas corren por cuenta de cada propietario y éste deberá solicitar dicha conexión a la empresa prestadora del servicio.

4. ESPECIFICACIONES ZONAS COMUNES:

A. Puntos fijos:

- i. Muros con acabado en estuco y pintura blanca.
- ii. Piso en cerámica Detroit Artik formato 60 x 60 con acentos en cerámica Detroit Shadows formato 31 x 60 o similar.
- iii. Cielo en sistema drywall con acabado en pintura blanca.

B. Escaleras:

- i. Muros en concreto y ladrillo a la vista.
- ii. Cielo en concreto.
- iii. Piso de los descansos, huellas y contrahuellas en concreto a la vista.

C. Parqueaderos:

- i. Muros en mampostería a la vista.
- ii. Piso en concreto.
- iii. Cielo en concreto a la vista.

5. URBANISMO:

- Unidad cerrada con 3 torres de apartamentos de 32 pisos. El proyecto contará con una plataforma de 7 niveles de parqueaderos cubiertos (pisos 99 a 6). Plazoleta de zonas comunes ubicada en el último nivel (piso 7, descubierta) de la misma plataforma. El proyecto cuenta con 591 apartamentos, 599 parqueaderos vehiculares privados, 113 parqueaderos vehiculares para visitantes, 11 parqueaderos privados para motos, 10 parqueaderos de motos para visitantes y 591 cuartos útiles. Adicionalmente la unidad contará con locales comerciales ubicados en el primer piso.
- Zonas verdes y circulaciones: Las zonas verdes ubicadas en la plazoleta de zonas comunes se entregarán en grama sintética, en jardineras con jardín natural y alcorques. La circulación peatonal de la plazoleta de zonas comunes se entregará en tableta de gres.
- El servicio de citofonía será "Citofonía Virtual".
- El proyecto contará con red contra incendios de acuerdo con la NSR-10.
- Shut de basuras con acceso en todos los pisos. Cuarto de basuras y cuarto de reciclaje en el primer piso de cada torre.
- Cada torre contará con 2 ascensores, cada uno con capacidad para 13 personas y velocidad de 1.75 m/s con parada en todos los pisos.
- Acceso a la urbanización con puertas tipo talanquera y puerta motorizada.
- Cerramiento en malla eslabonada y postes metálicos con 2 hiladas de alambre de púas en la parte superior para un total de 2.25 metros de altura, hacia los predios vecinos. En ambos casos sin sobrecimiento. Existen algunas fachadas que conforman el cerramiento de la urbanización.

6. SERVICIOS COMUNES:

- Portería de 29 m² con muros acabados en pintura color blanco y piso en material cerámico. Se entrega mueble bajo con mesón para puesto de trabajo. Esta área incluye casilleros para correspondencia, un baño y cocineta como dotación. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Sala de espera ubicada en el primer piso, con muros acabados en pintura blanca y piso en material cerámico. Se entrega dotada con baño. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Espacio para oficina de administración de 35 m² ubicada en el primer piso, con muros acabados en pintura color blanco y piso en material cerámico. Contará con espacio para archivo. Se entregará con la primera etapa de construcción.

- Cuarto de empleados de 61 m² ubicado en el primer piso, con muros acabados en pintura color blanco y piso en material cerámico. Dotada con servicios sanitarios, se entrega espacio para lockers. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Salón Ciclo taller de 41 m² ubicado en el primer piso, con muros acabados en pintura color gris claro y piso en concreto. Se entregará con la segunda etapa de construcción.
- Salón para baño de mascotas de 43 m² ubicado en el primer piso, con muros acabados en pintura y piso en material cerámico. Dotado con zona para baño y secado de mascotas. Se entregará con la segunda etapa de construcción.
- Espacio para ciclistas de 57 m² ubicado en el segundo piso. Se entregará con la segunda etapa de construcción.
- Gimnasio de 186 m² ubicado en el segundo piso, con muros acabados en pintura y piso en vinilo. Dotado con una banda de trote, una elíptica, un multifuncional, una banca plana para pesas, un set de mancuernas compuesto por 6 pares de mancuernas de diferentes pesos más su respectivo soporte. El gimnasio también contará con salón de aeróbicos dotado con 10 colchonetas deportivas y 3 balones flexibles con su respectivo soporte. El gimnasio contará con salón de spinning de 90 m² dotado con 10 bicicletas. Se entrega con servicios sanitarios. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Salón Lounge de 46 m² ubicado en el segundo piso, con muros acabados en pintura y piso en material cerámico. Se entrega un televisor y mobiliario como dotación. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Salón de Club de Cocina de 55 m² ubicado en el segundo piso, con muros en pintura y piso en material cerámico. Dotado con cocineta y mobiliario. Se entregará con la primera etapa de construcción.

Nota: El salón Lounge y el salón de Club de Cocina compartirán servicio sanitario mixto ubicado en el exterior de ambos salones.

- Dos salones sociales de 134 y 106 m² ubicados en el segundo piso, con muros acabados en pintura color blanco y piso en material cerámico. Se entregarán con cocineta y servicios sanitarios. Se entregarán con la segunda y tercera etapa de construcción respectivamente.
- Salón de videojuegos y juegos de mesa de 86 m² ubicado en el segundo piso, con muros acabados en pintura y piso en material cerámico. Dotado con 2 televisores, 2 consolas de videojuegos, una mesa de ping pong, una mesa de air hockey y un fútbolín. Se entrega con servicios sanitarios. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Salón de juegos infantiles (99 m²) y de juegos para bebés (87 m²) ubicados en el segundo piso, con muros acabados en pintura y piso en vinilo. Dotado con mobiliario. Se entrega con servicios sanitarios. Se entregará con la tercera etapa de construcción.
- Zona de huerta ubicada en el tercer piso. Se entregará con la tercera etapa de construcción.
- Dos zonas barbecue ubicadas en la plazoleta de zonas comunes (piso 7). Se entregarán dotadas con asador metálico y pozuelo. Se entregarán con la segunda etapa de construcción.
- Zona de fogata ubicada en la plazoleta de zonas comunes (piso 7). Se entregará con la segunda etapa de construcción.
- Piscina de adultos de 104 m², piscina de niños de 50 m² y piscina de nado de 55 m² con dos carriles de medidas no reglamentarias, climatizadas y con revestimiento en membrana polimérica ubicadas en la plazoleta de zonas comunes (piso 7). El área de las piscinas contará con rampa de acceso para personas con movilidad reducida y estará dotada con servicios sanitarios. Las circulaciones del área de las piscinas serán en porcelanato antideslizante y se dotará con 6 asoleadoras. Las piscinas se entregarán con la segunda etapa de construcción.
- Dos Jacuzzis en fibra de vidrio ubicados en el área de las piscinas. Se entregan con la segunda etapa de construcción.
- Dos baños turco de 8 m² cada uno enchapados en cerámica. Se entregarán con la segunda etapa de construcción.

- Zona de juegos infantiles ubicada en la plazoleta de zonas comunes (piso 7) sobre grama sintética. Se entrega módulo de juegos infantiles y circuito para triciclos y patinaje. Se entregará con la tercera etapa de construcción.
- Cancha en grama sintética, con medidas no reglamentarias ubicada en la plazoleta de zonas comunes (piso 7). Se entregara con la segunda etapa de construcción.
- Zonas de Coworking de 40 m² ubicadas en el piso 24 y de 21 m² en los pisos 25, 26 y 27 de las torres 1 y 3, dotadas con mesas de trabajo. Se entregan con piso en material cerámico y muros con acabado en estuco y pintura blanca. Se entregarán con la respectiva etapa de construcción.

7. NOTAS:

- Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambios sin previo aviso debido a condiciones técnicas o dependiendo del suministro y disponibilidad de las mismas en el mercado al momento de su instalación, sin embargo su reemplazo será por otro equivalente o similar.
- Existen acabados y reformas adicionales a los aquí especificados, los cuales se definen en un documento independiente y tienen un cobro adicional.
- El proyecto está concebido en tres etapas de construcción. Se estima que la primera etapa se entregará en Agosto de 2025, lo cual dependerá del alcance de los puntos de equilibrio comerciales.
- Los bienes comunes no esenciales del proyecto están compuestos por la sala de espera, la oficina de administración, el cuarto de empleados, el salón ciclo taller, el salón para baño de mascotas, el espacio para ciclistas, el gimnasio con su salón de aeróbicos y salón de spinning, el salón lounge, el salón para club de cocina, los dos salones sociales, el salón de videojuegos y de juegos de mesa, el salón de juegos infantiles y de juegos para bebés, la zona de huerta, las dos zonas barbecue, la zona para fogata, las piscinas de adultos, de niños y la piscina con 2 carriles de nado, los dos jacuzzi, los dos baños turco, la zona de juegos infantiles con su circuito para triciclos y patinaje, la cancha en grama sintética y las zonas coworking.
- Los bienes comunes esenciales se consideran entregados de manera simultánea con la entrega de los apartamentos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- Para garantizar el buen funcionamiento del conjunto se considera que los equipos que se ponen en marcha durante el proceso de administración provisional inician su período de garantía desde la puesta en funcionamiento de cada uno de ellos.
- De acuerdo con nuestra experiencia, el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$3.700 y \$4.000 por metro cuadrado de área de inmueble. La cuota podrá subir o bajar de acuerdo con las determinaciones presupuestales aceptadas por la Asamblea de la Copropiedad.
- Las medidas descritas para las zonas comunes podrán tener un margen de error de diez (10) cm y los apartamentos un margen de error de cinco (5) cm en su longitud debido a las tolerancias de los materiales y el proceso constructivo. Teniendo en cuenta que algunos espacios no son regulares, dichas medidas pueden ser diferentes dependiendo del punto donde se tomen.
- Los planos del proyecto estarán disponibles para consulta en la Curaduría Urbana Segunda del Municipio de Itagüí.

Declaro haber leído y aceptado libremente las especificaciones, notas y observaciones contenidas en este documento.

Se firma en Medellín a los ____ días del mes de _____ de 202__.

Apartamento _____

Firma: _____

Firma:

Nombre: _____ Nombre: _____

C.C. _____

C.C. _____