

1. ESTRUCTURA:

Estructura con muros de concreto y mampostería estructural con losas nervadas. El edificio de parqueaderos está diseñado con estructura de pórtico tradicional. Diseñada y construida bajo la Norma Colombiana Sismo-resistente de 2010.

2. FACHADA:

Algunos muros van en concreto con acabado en pintura color azul y otros en color gris, los demás muros de fachada van mampostería de ladrillo a la vista color rojo formato 12 x 24 x 33. Los balcones de los apartamentos ubicados en el centro de cada torre tendrán acabado en ladrillo a la vista color pálido formato 12 x 12 x 33.

3. ESPECIFICACIONES INTERIORES:

A. Muros Interiores:

- i. Los muros interiores de los apartamentos se entregarán en concreto y mampostería de ladrillo a la vista.

B. Cielos:

- i. Los cielos de los apartamentos se entregarán ondulados tipo canaleta en concreto a la vista, el baño social lleva cielo falso en drywall, y el balcón tiene acabado en pintura texturizada. Altura libre de 2,25 metros. Algunos baños y zonas de ropas requieren descolgados por desagües. Algunos nervios se descuelgan reduciendo la altura libre en 10 centímetros.

C. Pisos y zócalos:

- i. Losa en concreto a la vista con acabado rústico para facilitar la pega futura de cerámica.
- ii. Baño social: Piso en cerámica Aruba Arena Beige formato 33 x 33, o similar. Zócalo en la zona seca en cerámica Aruba Arena Beige, o similar.

D. Baño Social:

- i. La zona húmeda del baño social se entregará con enchape frontal en cerámica Aruba Arena Beige formato 33 x 33, o similar, paredes laterales de la zona húmeda en cerámica Pirineo Beige formato 33 x 33, o similar. Las paredes de la zona seca en mampostería de ladrillo y concreto a la vista.
- ii. Grifería de ducha Artesa para agua fría y caliente.
- iii. Sanitario Acuacer de Corona con tanque de bajo consumo de agua.
- iv. Lavamanos Milano de Corona.
- v. Grifería de lavamanos Tamara de Grival con salida de agua fría.
- vi. Incrustaciones Tribal de Corona.

E. Cocina: Espacio para mueble con red de desagües y salida de agua fría.

F. Zona de Ropas: Lavadero en fibra. Instalación para lavadora con salida de agua fría.

G. Carpintería:

- i. Puerta de acceso principal metálica con panel sencillo tipo colonial calibre 22 y acabado en pintura color blanco.
- ii. Puerta del baño social con ala en Madecor, marco en chingalé, chapa acerada y pintada con esmalte brillante color blanco.

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

I. Instalaciones eléctricas y telefónicas:

- i. Salidas Eléctricas: Tomas e interruptores de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).
- ii. Salidas telefónicas en zona social (sin cablear).
- iii. Salida de televisión en la alcoba principal (sin cablear).
- iv. Iluminación: En todos los espacios se entregará plafón a excepción del balcón.

J. Red de gas: Red de gas para abastecimiento de cubierta y calentador de paso de capacidad máxima de 5,5 litros (no se entregan gasodomésticos).

4. ESPECIFICACIONES ZONAS COMUNES:

A. Puntos fijos:

- i. Muros en concreto con acabado en pintura texturizada y los muros en mampostería de ladrillo a la vista.
- ii. Piso en los puntos fijos en tableta de gres.
- iii. Los cielos se entregarán con pintura texturizada.

B. Escaleras y parqueaderos:

- i. Muros en concreto a la vista.
- ii. Cielo en concreto a la vista.
- iii. En las escaleras, piso de los descansos, huellas y contrahuellas en concreto a la vista.

5. URBANISMO:

- Unidad cerrada con 4 torres de 24 pisos de apartamentos. Adicionalmente cuenta con una plataforma de parqueaderos con cinco niveles cubiertos y uno descubierto. El proyecto cuenta con 768 apartamentos, 5 locales comerciales, 292 parqueaderos de uso común para carros, 77 parqueaderos de visitantes para carros y 200 parqueaderos de visitantes para motos.
- Las zonas verdes ubicadas sobre el terreno se entregarán en grama natural.
- Se entregará centro de medición de gas con medidor por cada apartamento. Nota: los gastos de conexión al servicio de gas corren por cuenta de cada propietario y éste deberá solicitar la conexión a la empresa prestadora del servicio.
- El servicio de citofonía será "Citofonía Virtual", el cual funciona por medio de la línea telefónica de cada apartamento y deberá ser solicitada por el propietario.
- El proyecto contará con red contra incendios de acuerdo a la Norma Sismo Resistente de 2010.
- Shut de basuras con acceso en todos los pisos y cuarto de basuras en el piso 1 de cada torre. Adicionalmente un cuarto general de reciclaje para todo el conjunto ubicado en el sótano 1 del edificio de parqueaderos.
- Cada torre contará con 2 ascensores con capacidad de 8 personas, velocidad de 1,50 m/s de los cuales uno atenderá los pisos pares y el otro los impares.
- Acceso a la urbanización con talanquera.
- Cerramiento sin sobrecimiento 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.

6. SERVICIOS COMUNES:

- Piscina de adultos de 149 m² y piscina de niños de 15 m² ubicadas sobre terreno con revestimiento en membrana polimérica. La zona de piscina se encontrará dotada con servicios sanitarios. La zona de piscina se entregará con rampa de acceso para personas con movilidad reducida. Las circulaciones del área de las piscinas se entregarán enchapadas en tableta de gres. Se entregarán con la segunda etapa de construcción.
- Cancha con grama sintética con medidas recreativas de 145 m² (no reglamentarias). Se entrega con la cuarta etapa de construcción.
- Salón de videojuegos y juegos de mesa con un área de 124 m² ubicado en el sótano 1 del edificio de parqueaderos. Dotado con 2 televisores, 2 consolas de videojuegos, una mesa de ping pong y una mesa de pool estándar. Muros con acabado en pintura, piso en material cerámico y cielo falso en sistema drywall con acabado en pintura. El salón cuenta con un baño de mujeres y un baño de hombres. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Dos salones sociales de 124 m² cada uno ubicados en el piso 1 y en el sótano 2 del edificio de parqueaderos. Muros acabados en pintura, piso en material cerámico y cielo falso en sistema drywall con acabado en pintura. Cada uno se entregará con cocineta, un baño de mujeres, un baño de hombres y cuarto útil. Se entregarán con la primera etapa de construcción.

- Terraza barbecue dotada con asador metálico, ubicada contigua a la zona de piscina. Piso en tableta de gres. Se entregarán con la segunda etapa de construcción.
- Gimnasio de 124 m², ubicado en el sótano 3 del edificio de parqueaderos, dotado con un multifuncional, siete bicicletas estáticas, siete colchonetas, tres balones de pilates, un saco de boxeo. Muros acabados en pintura, piso en vinilo y cielo falso en sistema drywall con acabado en pintura. Se entregará con un baño de mujeres, un baño de hombres y un cuarto útil. Se entregará con la primera etapa de construcción.
- Un módulo de juegos infantiles sobre el terreno natural. Se entregan con la cuarta de construcción.
- Oficina de administración de 16 m² ubicada en frente de la portería, muros con acabado pintura blanca y piso en cerámica. Se entrega con la primera etapa de construcción.
- Portería de 33 m² con muros acabados en pintura blanca y piso en cerámica. Se entregarán mueble inferior con mesón para puesto de trabajo, casilleros de correspondencia, baño y cocineta como dotación de portería. Esta área incluye un cuarto para empleados de 8 m². Se entregarán con la primera etapa de construcción.
- Sala de espera de 13 m² ubicada contigua a la oficina de administración, muros con acabado en pintura blanca y piso en cerámica. Se entregará dotada con mobiliario. Se entregará en la primera etapa de construcción.

7. NOTAS:

- Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso debido a condiciones técnicas o dependiendo del suministro y la disponibilidad de las mismas en el mercado al momento de su instalación, pero su remplazo se hará por su respectivo similar o equivalente.
- 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 cuatro etapas de construcción. Se estima que la primera etapa se entregará en marzo de 2021, lo cual dependerá del alcance de los puntos de equilibrio comercial.
- Los bienes comunes no esenciales del proyecto están compuestos por las piscinas de adultos y de niños, la cancha en grama sintética, el salón de videojuegos y juegos de mesa, los salones sociales, el gimnasio, la terraza barbecue, los juegos infantiles y la oficina de administración.
- Los bienes comunes esenciales se consideran entregados de manera simultánea con la entrega de los apartamentos de acuerdo a 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 entrada en funcionamiento de cada uno de ellos.
- De acuerdo con nuestras experiencias el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$1.800 y \$2.200 por metro cuadrado del área del inmueble. La cuota podrá subir o bajar de acuerdo con las determinaciones presupuestales aceptadas por Asamblea.
- 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 el Departamento Administrativo de Planeación y en la Curaduría Primera del municipio de Medellín.

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

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

Apartamento _____

Firma: _____

Firma: _____



ANEXO 2
ESPECIFICACIONES GENERALES – LUNA DEL MAR
Versión 27-03-2020



Nombre: _____

Nombre: _____

C.C. _____

C.C. _____