

**Memoria Descriptiva – Ventura Tres Cruces IIB***Ubicación: Avenida Garibaldi 2551*

Ventura Tres Cruces IIB está ubicado en Avenida Garibaldi 2551 esquina Monte Caseros, en el barrio Tres Cruces. Este barrio se destaca por su excelente conectividad y servicios, gracias a su proximidad al Shopping Tres Cruces y a la terminal de ómnibus, facilitando la movilidad y acceso a diversas comodidades.

Esta segunda etapa del proyecto cuenta con 38 apartamentos, distribuidos en 6 monoambientes, 17 de un dormitorio y 16 de dos dormitorios. Los apartamentos se caracterizan por su diseño funcional y luminoso, ofreciendo espacios acogedores para una vida contemporánea.

El edificio ofrece una amplia gama de amenities, como dos barbacoas, una de ellas con jardín, ideales para reuniones familiares y sociales; un gimnasio totalmente equipado; espacios de coworking y salas de reuniones adaptados a las necesidades actuales de trabajo remoto.

La seguridad es una prioridad en Ventura, contará con sistema de videovigilancia CCTV y cerraduras de seguridad digitales, asegurando tranquilidad y protección para todos los residentes.

Tres Cruces ha experimentado un notable desarrollo urbano y comercial, convirtiéndose en una zona central y activa de la ciudad, con un entorno que combina conveniencia y vitalidad.

**Construcción y Materiales****Estructura**

Hormigón armado

**Muros y Tabiques**

Interiores entre unidades - mampostería en hormigón celular.

Interiores separativos - en baños en hormigón celular y entre dormitorios tabiquería liviana y/o muro de hormigón celular. El hormigón celular es un material de excelente calidad, superior al mampuesto tradicional, con excelentes propiedades acústicas y térmicas.

**Revoques / Terminaciones de muros**

Paredes - Se aplica sobre Hormigón Celular una placa de yeso colada que va pegada directamente al muro la cual otorga un excelente nivel de terminación y es ideal para reparaciones o pases. Opcional para

enduir (grueso fratachado para enduir sobre hormigón / yeso proyectado / sobre hormigón celular se aplica directamente enduido).

Cielorraso - Cocinas y baños con revoque fino o placa de yeso / Dormitorios y livings en facerit.

**Fachadas**

Principal - Terminación en revoque de color o revoque para pintar con pintura texturada y frente opción símil cemento.

Posteriores en Revoque / pintura para exterior.

Medianeras en pintura elástica color a definir.

Detalles en piedra, revoques imitación cemento y revoques pintados (a definir por dirección de obra).

**Aberturas**

Aluminio serie Rotunda o similar, anodizado de color natural y/o negro con vidrio DOBLE (DVH) en orientación sur.

Se estudia la opción Monoblock o sistema de blackout interior y abertura piso a techo.

**Pisos**

Acceso y circulaciones abiertas: Pavimento pétreo y/o porcelanato. Opción monolítica.

Hall y Palier: Pavimento pétreo y/o porcelanato.

Dormitorios, livings y cocinas integradas: listones vinílicos y/o flotantes terminación madera pegados con zócalos de 7 cm de altura. La terminación madera es una imitación exacta de la madera con una durabilidad excelente.

Baños y cocinas definidas: porcelanato y/o cerámicos de calidad.

Barbacoa: Pavimento cerámica / porcelanato / listones vinílicos.

**Revestimientos**

Baños y fondo de cocina: porcelanato y/o cerámica de calidad. Se realizarán detalles en baños según dirección de obra.

**Pinturas**

Cielorrasos: tipo cielorrasos antihongos / facerit en livings y dormitorios.

Paredes: enduido y pintura vinílica.

**Artefactos, Griferías y Accesorios**

Artefactos: serán de loza de primera calidad (Ferrum o similar), inodoros con mochila.

Grifería: Monomandos cromados de excelente calidad (FV en baños y cocinas o similar).

Accesorios: Cromados de aplicar o de losa de embutir (a definir por dirección de obra).

Pileta de cocina: pileta simple de sobreponer en acero inoxidable (calidad Johnson o similar).

**Carpintería**

Puertas, marcos y contramarcos: tipo tablero de 42 mm a definir según diseño final. En puertas principales terminación laqueada o símil madera y con mayor refuerzo en estructura interna.

Dormitorios: se entregan sin placares. (Existiría un kit adicional para quien lo quiera agregar)

Cocinas: placares bajo mesadas según planos terminación melamínico blanco o similar (con aéreos en algunas tipologías).

Kitchenette: placard bajo mesadas y alacena a definir según planos, terminación melamínico blanco o similar.

Herrajes: cromados o color metálico de primera calidad y cerraduras con digitales en puertas principales de apartamentos.

### Sanitaria

Previsión para calefones eléctricos (ver planos y manual de uso para instalación).

Graseras colectivas y/o individuales según apartamento.

Cañería suspendida en todo el edificio.

### Eléctrica

Cada unidad contará con tablero seccional con llaves termomagnéticas y disyuntor diferencial.

En cocinas se prevé instalación para heladera, cocina eléctrica, extractor, micro y otros.

Se emplearán materiales de primera calidad, aprobados según normas y reglamentos de UTE.

### Calefacción

Existe previsión para la instalación de aire acondicionado y lugar previsto para unidad exterior.

Se entregará manual de usuario con orientación para colocación del mismo.

No se entregará instalación de cañería de cobre (con excepción de algunas situaciones particulares)\*. La instalación de los equipos la debe hacer cada propietario.

\*Las unidades 207B a 1007B contarán con preinstalación de Aire Acondicionado en dormitorio sobre medianera. La preinstalación consta de cañería de cobre, eléctrica y desagüe colocado.

### Medidas contra incendio

Se proveerá equipamiento de Seguridad según la Normativa de Bomberos (luz de emergencia, extintores, bocas de incendio, etc.)

El edificio contará con detectores de humo en cada apartamento y en espacios comunes según sea indicado por el técnico contratado. Ante un evento de fuego sonará una alarma.

El edificio contará con todos los elementos de evacuación y extinción (bombas presurizadas, nichos con mangueras y manómetros en cada piso,

señalética, puertas cortafuegos para evacuación segura (deberán permanecer siempre cerradas).

### Seguridad

Cerca eléctrica en perímetro de fondo.

Circuito cerrado de TV.

Puerta principal del palier de excelente calidad con cerradura de electromagnética de seguridad y tags para ingreso.

Videoportero en acceso a edificio, para ver desde tu apartamento la cámara en planta baja.

### Garajes

Son opcionales.

### Instalaciones Generales

Se prevé que las cocinas deberán ser eléctricas y en algún caso con garrafas a supergas.