

# TESLA II

PATRICIOS

## MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

### EDIFICIO TESLA PATRICIOS II

1) TEMAS GENERALES DEL EDIFICIO	
UBICACIÓN	Av. Caseros 3017-3045, Buenos Aires, Argentina
SUPERFICIE TOTAL	25.720 m2 cubiertos aproximados, a ser construidos en dos Módulos.
CANTIDAD DE PISOS	3 subsuelos, planta baja, 10 plantas de oficinas, 1 planta de sala de maquinas y terraza. Total: 12 niveles
SUPERFICIES EN PLANTAS TIPOS	Las superficies varían entre 1000 m2 y 2100 m2 divisibles, entregables en dos etapas.
PROTECCION CONTRA INCENDIO	Desarrollada en funcion de la normativa local.
EDIFICIO LIBRE DE HUMO	SI
FLEXIBILIDAD	Oficinas tipo planta libre. La ubicación de los nucleos de ascensores en la planta permiten dividir las mismas hasta en 6 unidades funcionales por planta, o dividir el edificio en dos bloques verticales independientes.
GARAGE	Si. Cantidad aproximada 213 unidades
ESTRUCTURA	Hormigon Armado
FACHADAS	Sistema Frame FCH130 y sistema IBM en fachada principal y Piel de vidrio en contrafrente. Medianeras con terminación tarquini o similar.
CURTAIN WALL	Perfileria 6063 Temple T5 de Aluminio anodizado natural de 15micrones. Doble vidrio hermético (DVH) vidrio exterior termoendurecido 6mm Royal Blue 40 o incoloro (según diseño de fachada), camara de 12mm, vidrio interior 4+4 incoloro.
2) INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO	
a) ASCENSORES PRINCIPALES	
MARCA	A DEFINIR
ASCENSORES PRINCIPALES	8 ascensores de alta velocidad disupuestos en dos baterias de 3 ascensores cada una, y una bateria de 2 ascensores tipo monta camillas
ASECENSORES DE SERVICIO	NO
CANTIDAD DE PARADAS	15 Paradas (3SS, PB, 10 pisos de oficinas y terraza)
VELOCIDAD	120m por minuto
CARGA	10 Personas (750kg)
MANIOBRA	Automatica, colectiva selectiva ascendente, descendente en triplex. Los otros 5 ascensores cuentan con sistema de llamada anticipada y funcionan en bateria quintuplex.
BOTONERAS	Electronicas con botones de micromovimiento, con luz de llamada registrada y sonido diferenciado, indicador de posición digital incorporada y direccional con señalización Braille. En el caso de los 5 ascensores con llamada anticipada las terminales de llamadas fuera de la cabina (3 por piso) serán electrónicas con teclado tipo telefonico, de micromovimiento, función de accesibilidad, pantalla LCD con parlantes con altavoz.
PISOS Y REVESTIMIENTO	Granito o marmol en piso. Revestimiento en acero inoxidable según catalogo del proveedor y espejos. Cielorraso según catalogo del proveedor.
ACCESORIOS	Mensaje vocal de funciones en cabina, intercomunicador, parlantes para musica funcional, camara dde CCTV, señalización acustica y luminosa en cabina por exceso de carga, luz de emergencia
SERVICIO DE BOMBEROS	Fases I y II
B) ASCENSORES DE CABOTAJE	
MARCA	A DEFINIR
CANTIDAD	Un ascensor hidráulico
CANITDAD DE PARADAS	4 Paradas (3SS, PB)
VELOCIDAD	30m por minuto

CARGA	6 Personas (450kg)
MANIOBRA	Colectiva selectiva ascendente descendente en simplex.
BOTONERAS	Electronicas con botones de micromovimiento, con luz de llamada registrada y sonido diferenciado, indicador de posición digital incorporada y direccional con señalización Braile.
PISOS Y REVESTIMENTOS	Granito o marmol en piso. Revestimiento en acero inoxidable según catalogo del proveedor y espejos. Cielorraso según catalogo del proveedor.
ACCESORIOS	Intercomunicador, señalización acustica y luminosa en cabina por exceso de carga, luz de emergencia
SERVICIO DE BOMBEROS	Fases I y II
<b>C) GRUPOS ELECTROGENOS</b>	
MARCA	A DENIFIR
ALCANCE DE LA COBERTURA	Abastecerán el 100% de los servicios generales del edificios, los consumos provistos para iluminación y 2.000 puestos de trabajos de locatarios y el consumo de centros de computos o ptencias especiales para locatarios (a verificar según requerimiento específico).
CANTIDAD	2 Equipos de 700Kva ubicados en el primer subuselo insonorizados
POTENCIA	La potencia total a instalar será aproximadamente de 1.400Kva
MANIOBRAS PREVISTAS	Esta previsto el uso en emergencia (transferencia automatica sin suministro de red) como el uso en peak shaving
SISTEMA DE COMBUSTIBLE	Tanque incorporado en la base de los equipos de 1.300lts para 8hrs a plena carga.
POSIBILIDAD DE INSTALACIÓN DE GRUPOS ELECTROGENOS PROPIOS	El edificio contará con cocheras adaptables a la posibilidad de instalación de grupos electrogenos individuales (opcional)
<b>D) AIRE ACONDICIONADO (opcional, a pedido de La Compradora)</b>	
TIPO DE INSTALACION	VRS Individual por unidad funcional Heat Pump frio o calor.
COMPONENTES DE LA INSTALACION	Unidades interiores bajo silueta en areas centrales, unidades de piso con gabinete decorativo en frente y contrafrente. Cañerías de cobre de primera calidad. Control individual por equipo.
TEMPERATURAS DE DISEÑO	Temperatura interior a mantener: 24°C con temperatura exterior extrema de 35°C, ambos en bulbo seco, para el verano. Temperatura interior de 20°C, con temperatura exterior extrema de 0°C, ambas en bulbo seco, para el invierno.
CARGAS DE DISEÑO	En los sectores de oficinas: Iluminación: 11w/m2; cargas por equipos: 40w/m2
POBLACION DE DISEÑO	A convenir según programa de necesidades
AIRE EXTERIOR	Renovación de 34 m3/hora por persona
MARCA EQUIPOS	Condensadoras y evaporadoras marca Daikin, LG, Samsung o similar
VENTILACION DE NUCLEOS SANITARIOS	Sistema de ventilación de 15 renovaciones por hora conformado por un ventilador centrifugo en azotea, complementado por extractores independientes de cielorraso ubicados en cubiculos sanitarios.
REJAS Y DIFUSORES	Rejas de aluminio o chapa negra pintada al horno en areas comunes, según corresponda marca Retrack y Trox
<b>D) CORRIENTES DEBILES</b>	
DETECCION Y AVISO DE INCENDIO AREAS COMUNES	Si. En areas comunes, cocheras y salas de maquinas.
DETECCION Y AVISO DE INCENDIO AREAS PROPIAS	Si. Proyectadas de acuerdo a distribución interior "open plan" (opcional, a pedido de La Compradora)
DETECCION Y AVISO DE INCENDIO COMPONENTES	Detectores, parlantes, sirenas, avisadores manuales, red para telefonos de bomberos y central de incendio
DETECCION Y AVISO DE INCENDIO CENTRAL	La central de incendio será modular y permitirá su ampliación para la incorporación de los sistemas de alarmas individuales por piso. La central de incendio recibirá las alarmas que una vez confirmadas dispararán la estrategia de incendio que incluye acciones sobre ascensores y control de accesos entre otros. La incorporación de los sistemas individuales de cada piso serán opcionale, a pedido de La Compradora.
CCTV (CIRCUITO CERRADO DE TV)	Camaras que cubrirán PB, subsuelos y acceso a salas criticas. Está previsto un sistema de grabación digital con camaras tecnología IP
RED DE TELEFONIA Y DATOS	Se prevé instalar red de telefonía y datos categoria 6 a puestos administrativos del edificio. Además, acceso Wi-Fi en distintos sectores publicos del edificio.
RED DE TV	Canalizaciones para instalar bocas de TV en sectores comunes del edificio de modo de instalar pantallas LCD con información o señales de cable.
CONTROL DE ACCESO PEATONAL	Se instalará un sistema de lectores a accionar con tarjetas que limitarán el acceso al edificio a través de molinetes. Las puertas de las escaleras de evacuacion en cocheras contarán con una alarma para impedir la intrusión en areas propias del edificio.

CONTROL DE ACCESO VEHICULAR	Se instalarán barreras con lectores que operarán a través de tarjetas de un sistema de tags, y detectores magneticos embutidos en piso.
<b>3) DESTINO, MATERIALES Y FUNCIONALIDAD DE SUBSUELOS</b>	
CANTIDAD DE SUBSUELOS	Tres
DESTINO	Cocheras, salas de maquinas, depositos, oficina intendente con baño, sala de mantenimiento, sala de ayudante de porteria y baños.
CANTIDAD DE COCHERAS	Cantidad <i>aproximada</i> : 213 cocheras
COCHERAS ESPECIALES	Estan previstas cocheras para discapacitados según normas municipales y cocheras adaptables para la instalación de grupos electrogeneos y para instalación de salas de transformación media tensión individuales .
RAMPAS	Rampas de 6.60m de ancho de doble circulación
ESTACIONAMIENTO, PARA MOTOS Y BICICLETAS	Previstos
DUCHAS PARA CICLISTAS	Previstos
PLAYAS DE CARGAS Y DESCARGA	Esta previsto el ingreso de vehiculos de carga medianos hasta el primer subsuelo con sector de carga y descarga junto al palier de ascensores en ambos nucleos.
CUARTO DE BASURA	Cuarto de compactación y clasificación de basura en el segundo subsuelo.
ACCESO y EVACUACIÓN PEATONAL	Vinculado por medio de un ascensor de cabotaje, siete ascensores principales y 5 escaleras.
PISOS	En cocheras, salas de maquinas, de mantenimiento y depositos piso de hormigón con endurecedor. En nucleos de escaleras alisado de cemento y en palieres de ascensores y baños ceramicos y/o porcellanatos.
MUROS	Tabiques submurales, tabiques interiores y columnas de homigón terminación vista con frisos reglamentarios. Muros no estructurales en mamposteria, revocados y pintados.
CIELORRASO	Sin cielorraso. Terminación prolija vista de estructura de hormigón de losas. Cielorrasos suspendidos de placa de roca de yeso en baños y palieres de ascensores.
VENTILACION	Inyección y extracción mecánica reglamentaria.
ILUMINACION	Artefactos herméticos tipo Marea de Lumenac o similar, con balasto electrónico, en cocheras, depositos y salas de maquinas y mantenimiento. El 30% del total contará con equipo autónomo de emergencia. Indicadores de salida de evacuación. En las restantes zonas, artefactos de primera marca con balastos electrónicos y lámparas bajo consumo.
<b>4) DESTINOS, MATERIALES Y FUNCIONALIDAD DE PLANTA BAJA</b>	
DESTINO	Hall de acceso, acceso y control cocheras, oficinas y 6 locales comerciales
VEREDAS	Piso de baldosas de mosaico granitico de primera calidad reglamentarias
CIERRE DE ACCESO VEHICULAR - PEATONAL COCHERAS	Esta previsto un porton levadizo y reja de cierre en acceso peatonal a cocheras.
CIERRE PERIMETRAL DE HALL	Carpinterias en aluminio anodizados con vidrios de espesores según requerimientos de ensayos de tunel de viento. Puertas de abrir según requerimientos de salida ante incendio.
TERMINACIONES INTERIORES DE HALL	Piso de porcellanato en piezas de gran tamaño importado de primera calidad. Revestimiento de cristal coverglass color a definir. Cielorrasos de hormigon visto y sectores con cielorraso de placa de roca de yeso durlock o similar. Front desk en madera, acero y/o marmoles.
FRONT Y BACK DESK	Front desk para recibir personal y visitas de locatarios orientado hacia acceso peatonal. El mismo sirve para el acceso de proveedores, servicio de mensajería y otros.
CASILLA DE TICKETS COCHERAS	Al costado de la rampa para controlar el acceso vehicular, cuenta con un baño privado.
ILUMINACION INTERIOR Y EXTERIOR	Artefactos de primeras marcas y bajo consumo limitadores de consumo, artefactos de iluminación autonomos de emergencia para zonas de evacuación según norma NFPA 101.
ESCALERAS DE ESCAPE	El edificio posee cuatro escaleras de escape para los pisos de oficinas y 5 escaleras para el escape de los pisos de cocheras.
ALARMA Y MONITOREO DE SISTEMA	En la oficina de intendencia se accede a monitoriar los distintos sistemas con un grado de autorizacion limitado para operar sobre los mismos. En el front desk monitoreo menor; control y operación de sistema de control de accesos.
<b>5) DESTINO, MATERIALES Y FUNCIONALIDAD DE PLANTAS TIPO</b>	
ALTURA LIBRE ENTRE LOSAS	2,78 metros libres entre losas.

CIELORRASO EN SECTOR OFICINA	Cielorraso desmontable, fonoabsorbente, ignifugo modelo Olympia marca USG o similar, con ajustes perimetrales de cielorraso junta tomada de placa de roca de yeso durlock o similar, de acuerdo a planos. <i>(opcional, a pedido de La Compradora)</i>
PISO ELEVADO SECTOR OFICINA	Piso en placa de acero cemento espesor 32mm sobre pedestales metálicos, importado ignifugo. Nivel de piso terminado 10,2 cm por sobre nivel de losa. Quedan libres 7 cm bajo piso. <i>(opcional, a pedido de La Compradora)</i>
ARTEFACTOS DE ILUMINACION	Artefactos de para cielorraso modular LED <i>(opcional, a pedido de La Compradora)</i>
SANITARIOS	Nucleos sanitarios que superan los requerimientos municipales. Distribución por piso de acuerdo a plano.
REVESTIMENTOS, PISOS, CIELORRASOS SANITARIOS	Piso de porcellanato y revestimiento ceramico en paredes de origen nacional de primera calidad. Perfiles de terminación de aluminio Atrim o similar. Cielorraso de junta tomada de placa de roca de yeso durlock o similar.
ARTEFACTOS SANITARIOS	Bachas de apoyar Cree. Inodoros cortos a valvula, mingitorios ovales y artefactos para discapacitados Marca Ferrum.
GRIFERIAS SANITARIOS	Griferia de bachas Fv Ecomatic 0360 o similar, descarga mingitorios por valvula pressmatic FV 0362 o similar, descarga inodoros por valvula FV 0368.01 o similar, griferia para discapacitados FV Pressmatic 361.03 o similar
DIVISORES DE BAÑOS	Divisores en estructura de aluminio con paneles de MDF revestidos en laminado plastico, con puertas, herrajes y cierres libre/ocupado tipo Pivot
MESADAS, ESPEJOS Y ACCESORIOS DE BAÑO	En granito con frente esp. 7cm, a combinar con pisos y revestimientos.
OFFICE	Se entregan con cielorraso de junta tomada de placa de roca de yeso durlock o similar, revestimiento sobre mesada de coverglass color a definir. Mueble de cocina bajo mesada de melamina esp 18mm con cantos de aluminio anodizado, puertas de abrir y cajonera. Conexiones de agua fria y caliente, desagues y tomas electricos. Espacio para healdera bajo mesada.
PALIERES DE ASCENSORES	Dos palieres independientes frente a cada bateria de ascensores.
PALIER DE ASCENSORES PRINCIPALES, TERMINACIONES	Puertas de ascensores, marcos y cubremochetas de acero inoxidable AISI 304. Cielorraso de junta tomada de placa de roca de yeso durlock o similar. Revestimiento de cristal coverglass color a definir en muros. Piso porcellanato de primera calidad. Artefactos de iluminación de primera marca con balastos electrónicos y lámparas bajo consumo.
<b>6) CARATERISTICAS ESCALERAS DE ESCAPE</b>	
DIMENSIONES	El edificio contará con 4 cajas de escalera de evacuación desde PB hasta 4º, 3 cajas de escalera de evacuación desde PB a 10º y dos cajas de evacuación en el piso 11º. Las mismas han sido sobredimensionadas respecto de la norma municipal para permitir densidades de habilitación de hasta 6.5 personas / m2.
BARANDAS	Alturas de barandas, altura y diametro de pasamanos, separación entre caños paralelos a pasamanos según normativa local.
ILUMINACION ESCALERAS	Equipos autonomos de emergencia y alimentación alternativa por grupos electrógenos. Artefactos de emergencia según norma municipal que iluminan a nivel de piso.
OTROS DETALLES	Antideslizante en pedadas de escalones, baldosas tresbolillos de aviso en llegadas y arranques de escaleras.
MEDIOS DE SALIDA	Distancia entre medios de evacuacion, distancia entre puertas de salida alternativas y niveles de iluminación en corredores de escape según normas municipales y NFPA.

*NOTA: Las Partes manifiestan que la Vendedora podrá introducir en el proyecto las modificaciones que la Vendedora estimare convenientes y/o aquellas que fueren necesarias por razones de índole técnica y/o por exigencia de los organismos competentes y/o de la normativa legal aplicable. Asimismo, la Vendedora podrá introducir variaciones en las terminaciones y/o sustituciones en los equipamientos y accesorios prometidos, tanto en las Unidades como en las partes comunes del Edificio, siempre que en definitiva resulte en reemplazo por terminaciones y/o equipamientos y/o accesorios de similares características en lo que respecta a finalidad, utilización, función y calidad. Las modificaciones, variaciones y/o sustituciones que realice la Vendedora no facultarán a la Compradora a reclamar la rescisión o resolución contractual, ni el ajuste o modificación del Precio, como tampoco a petionar cualquier otra pretensión resarcitoria, compensatoria o indemnizatoria a que eventualmente pudiera creerse con derecho.*