

MEMORIA DE CALIDADES

Descripción del Proyecto
Zonas comunes y Jardinería
Fachadas y cubiertas
Tabiquería y aislamientos.
Carpintería Exterior
Carpintería interior.
Solados y alicatados
Sanitarios y grifería

Electricidad
Fontanería
Climatización
Ventilación
Seguridad
Instalación de sonido, TV y teléfonos
Garajes y trasteros.
Seguros y Garantías

Descripción del Proyecto

El Complejo Residencial “La Zenaida” está situado en Rincón de la Victoria en uno de los parajes más bellos de la provincia de Málaga. Una promoción de 67 viviendas de 2 y 3 dormitorios en una parcela de 18.000 m², con orientación Sur.

La promoción se integra en el paisaje y fue diseñada para disfrutar al máximo del entorno natural que la rodea y la bondad climatológica a lo largo de todo el año. Una arquitectura de estilo mediterráneo iluminada a través de grandes ventanales panorámicos.

Construida con los mejores materiales y acabados, con amplias zonas comunes de ocio y esparcimiento, 3 piscinas de agua salada, 2 pistas de pádel-tenis, caminos peatonales con numerosos bancos para su relajación y disfrute. Todo armonizado e integrado dentro de una masa forestal privada de 8.000 m² con unos jardines botánicos compuestos por más de 40 especies de plantas, flores y arboles, esencialmente palmeras.

La Zenaida es una filosofía de vida para el disfrute de personas especiales que buscan tranquilidad y calidad de vida que las grandes ciudades no son capaces de ofrecer. Todo ello sin renunciar a la comodidad de poder llegar al centro de Málaga (15 km), al campo de Golf de Añoreta (3 Km.), a la playa (4 km.), al aeropuerto internacional de Málaga (30 Km.) y entre 5 y 10 minutos de numerosos centros comerciales, restaurantes, centros de Salud, Hospitales, etc., en la preciosa ciudad turística de Rincón de la Victoria.

La Zenaida es un lujo al alcance de unos pocos privilegiados. Solo aquellos que compartan esta filosofía de vida con nosotros podrán acceder, tras un riguroso proceso de selección a la compra de una de nuestras exclusivas viviendas.

El primer consejo que damos a nuestros clientes es que antes de comprar una vivienda comparen su ubicación, vistas, precios y calidades con otras promociones y solo después de una larga y profunda reflexión compren lo que más se ajuste a sus necesidades.



Zonas comunes y jardinería

Existe un **selecto jardín botánico** distribuido por todo el complejo, en las diferentes zonas comunes, jardinerías, etc., consiguiendo un cuidadoso entorno paisajístico.

La Zenaida se encuentra totalmente vallada, con cancela de entrada al Complejo y apertura por control **Video portero electrónico** a la entrada del complejo, conectado con las viviendas y con la **caseta de vigilancia 24 Horas**.

El vial interior de paso de vehículos a los **3 garajes** está realizado con adoquinado piezas de la Marca **BREINCO**, modelo "regula" de primera calidad.

En portales y escaleras interiores **suelos en mármol** e iluminación temporizada.

El **ascensor eléctrico** puede usarse desde la planta de garaje y es de la Marca **EMBARBA**, modelo de "Lujo".

Fachadas y Cubiertas

Fachadas exteriores de citara de ladrillo de medio pie, con tabicón interior de ladrillo cerámico gran formato, **cámara para aislamiento**.

Aislamiento térmico de espuma de poliuretano proyectado con un espesor medio de 30 mm. en cámaras.

Revestimiento exterior de las fachadas con mortero de cemento, terminado con **pintura plástica de color blanco**.

Cubiertas inclinadas aisladas térmicamente y terminadas con **teja curva de tipo árabe envejecida**.

Cubiertas planas impermeabilizadas con lámina asfáltica, aislamiento térmico, terminadas con pavimento cerámico transitable de la Marca **ROSA GRES** y rodapié del mismo material.

Tabiquería y aislamientos

Partición de la vivienda de **ladrillo cerámico gran formato, hueco doble**.

La separación entre viviendas, **dos tabicones de ladrillo cerámico gran formato hueco doble**, con **aislamiento de lana de roca**.

Paramentos verticales y horizontales terminados con yeso **negro enlucido de yeso blanco**.

Paramentos verticales y horizontales pintados con **pintura lisa de color blanco**.

Falso techo de escayola en vestíbulo, cocina, baños, aseos y pasillos.

Moldura perimetral de escayola en salón y dormitorios.

Foseado de escayola en vestíbulo y pasillo.

Todas las divisiones se han ejecutado conforme a las normas incluidas en el Código Técnico de Edificación especialmente a lo relativo a las condiciones acústicas y térmicas de la vivienda.



Carpintería Exterior

Ventanas exteriores en **aluminio lacado blanco** de la serie 800, con acristalamiento termo acústico tipo Climalit 4+10+6, oscilo batiente en huecos inferiores a 2 m².

Persianas de aluminio lacado en blanco, inyectadas en su interior con material aislante térmico-acústico, colocadas en salones y dormitorios.

Los lavaderos de todas las viviendas van con cerramientos de aluminio blanco.

Carpintería Interior

Puerta de entrada **Acorazada**, marca **SEGURESTIL**, serie 4B lisa a dos caras. En su cara exterior de color Sapelly y pomo de acero inoxidable. En su cara interior de color Haya Vaporizada con herrajes y cierres de seguridad de acero.

Puertas de paso interiores, marca **UNIARTE**, modelo “Lisa Haya Vaporizada”. Manivelas de acero macizo inoxidable cromados de la Marca **TECOSUR**. Las puertas de baños, aseos y dormitorios llevan cerraduras con condensa y desbloqueo interior de acero de la marca **TECOSUR**.

Los Armarios empotrados están forrados en su interior con madera “Lisa haya vaporizada”, Marca **UNIARTE**, con una balda y barra de colgar y preinstalación de **luz interior** con la apertura de la puerta.

Puertas de armarios abatibles fabricados con madera “Lisa haya vaporizada”, con tiradores de acero macizo inoxidable cromados largos y colocados verticalmente de la Marca **TECOSUR** modelo “Carrusel”.

Caja fuerte de la Marca **FICHET BAUCHE** electrónica Modelo “Confident EM 20” empotrada en el armario del dormitorio principal a media altura

Solados y alicatados

Mármol instalado modelo **REAL GOLDEN (Calidad Extra)** color “Crema” (60 x 30 cm.) con rodapié biselado del mismo material en dormitorios, salón, pasillo y vestíbulo.

Terrazas viviendas marca **ROSA GRES**. Modelo “Palma”(31 x 31 cm.)

Baño principal en **gres cerámico** marca **PORCELANOSA**. Modelo “Real” (33,30 x 33,30 cm.). Color Beige.

Paramentos verticales baño principal marca **PORCELANOSA**. Modelo “Bambú Real”. Color Beige. (33,30 x 1,00 cm.), con una cenefa decorativa de “Pro-part Latón”, Cromado de 12’5 mm.

Solados baño secundario en **gres cerámico** marca **Venís de PORCELANOSA**, modelo “Sans” color crema (33,30 x 33,30 cm.)

Paramentos verticales baño secundario marca **Venís de PORCELANOSA**, modelo “Sarria” color crema (33,30 x 66,60 cm.) y en la zona de ducha marca **Venís de PORCELANOSA**, modelo “Mosaico Sarria” color crema.



Solados de cocina de la marca **Venís de PORCELANOSA** modelo “Alsace” color crema (44 x 66 cm.)

Paramentos verticales de cocina marca **Venís de PORCELANOSA** modelo “Áureo” (33’30 x 66’60 cm.) color Marfil, con **dos cenefas decorativas** de “Pro-part Latón”, Cromado de 12’5 mm. En Baño principal una cenefa del mismo modelo y color.

Espejos en baños y aseos con **marco de aluminio**.

Dos **repisas de cristal** con sujeciones de acero cromado junto a bañera, menos baños que por su distribución no pudieran ser montados.

Los lavaderos están **acabados con las mismas calidades que la cocina**.

Sanitarios y grifería

Aparatos Sanitarios **baño principal**:

- **Bañera de hidromasaje** de la marca **JACOB DELAFON** modelo “Odeon” color blanco, con **mampara de baño totalmente instalada**, marca **RESER-HUPPE** modelo “Bayona”, con frontal y lateral de cristal templado.
- Inodoro de la marca **JACOB DELAFON** modelo “Scale” color blanco.
- Bidé: Marca **JACOB DELAFON**. Modelo “Scale” color blanco.
- Lavabos: Marca **JACOB DELAFON**. modelo “Scale” color blanco. Dos lavabos encastrados en encimera de **Mármol**, modelo “COTO” (**Calidad Extra**) color crema marfil.
- Griferías: **Todas** de la Marca **GROHE** modelo Essence.

Aparatos Sanitarios **baño secundario**:

- Plato de ducha integral Marca **MARAIS** modelo “Cronos”, color blanco, con mampara de baño de cristal templado totalmente instalada.
- Inodoro marca **JACOB DELAFON** modelo “Odeon” color blanco.
- Lavabo marca **JACOB DELAFON** modelo “Odeon” color blanco, encastrado en encimera de **Mármol (Calidad Extra)**, modelo “Coto” color crema marfil.
- Grifería la marca **GROHE**, modelo Eurosmart.

Electricidad

Mecanismos de la Marca **EUNEA (Merlín Gerin)**, modelo “Única Top” en cromo satinado.

Los pulsadores del salón y dormitorios llevan incorporados potenciómetro y en pasillos con **piloto de señalización**.

Instalación eléctrica **entubada y empotrada bajo tubo**, instalado conforme al **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**.

Sistema de iluminación exterior compuesto por **aplique de pared de exterior** en todas las viviendas y **Farolas de diseño** en las viviendas tipo bajo.



Fontanería

Red de distribución de agua fría y caliente independientes con tuberías **TERMO SOLADO**.

Llaves de corte de agua fría y caliente a la entrada de cada cuarto húmedo.

Red de desagües con tuberías de **PVC homologadas** forradas de coquillas **antirruido** en aquellos puntos necesarios en las bajantes verticales.

Toma de agua fría en las terrazas.

Programador de riego digital instalado de riego por goteo en todas las jardineras de las viviendas, exceptuando aquellas que por su disposición, no dispongan de jardín o jardineras en las terrazas de la vivienda.

La producción de **agua caliente** se realiza mediante **calentadores individuales** instantáneos de **gas** de la marca **JUNKER** de **16 litros y encendido electrónico** colocados encima de la piletta del **lavadero** de la marca **ROCA** con grifería Marca **GROHE**.

Climatización

El sistema de climatización instalado en nuestras viviendas se compone de sistema de distribución de aire mediante conductos en salón y dormitorios, calefacción mediante bomba de **calor y aire acondicionado** de la marca **AIRWEL**.

Tanto los baños principales como los secundarios disponen de un sistema de **Suelo Radiante Eléctrico** con consola de regulación de temperatura.

Ventilación

Instalación interior, hasta cubierta, para la ventilación individual de cada cuarto de baño y cocina.

Seguridad

Alarma totalmente instalada de la Marca SEGURITAS.

Incluye: Centralita, Teclado, Detectores volumétricos y magnéticos y dos enchufes de domótica para el control de encendido/apagado de cualquier electrodoméstico.

Video portero digital de la Marca **TEGUI**, conectado a la entrada de cada vivienda, a la entrada de la urbanización y a la caseta de seguridad.



Instalación de TV y teléfonos

Centralización de captación de señales terrestres y satélites común para todas las viviendas. Previsión de infraestructuras para todo tipo de señal por cable, vía satélite y digital.

Puntos de TV en salón, dormitorios y cocina.

La **televisión** se proyecta para **cuatro canales de TV satélite de doble polaridad** para un sistema colectivo con antena **Televés OFF-SET de 1 m de diámetro** completamente instalada, con **parabólica, receptores de satélite SAT-100, conversores LNC** de bajo factor de ruido, 0,9 dB, **amplificadores monocanales**, todo ello homologado por D.G. Tel.

Sistema de amplificación para 4 canales de TV vía satélite, compuesto por amplificadores Televés T-30 de 45 dB de ganancia, fuente de alimentación, placa soporte para 8 módulos, puente de interconexión.

Tomas de teléfono: En viviendas de 2 dormitorios en salón y dormitorio principal. En viviendas de 3 dormitorios en salón, dormitorio principal y cocina.

Garajes y Trasteros

Cada vivienda tiene una plaza de **aparcamiento y un trastero mínimo de entre 8 m² y casi 14 m²**. Pavimento continuo de hormigón pulido en plazas de garajes y trasteros, ubicados en las plantas sótano.

Puerta automática de acceso al garaje con mando a distancia provisto de sistema de seguridad en apertura y cierre Marca **RECORD**, Modelo "Elemat", de chapa plegada con sistema de auto leva

Seguros y Garantías

Conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación, el vendedor a suscrito el Seguro Decenal con la compañía CASER garantizando durante diez años, a partir de la fecha de efecto, la indemnización o reparación de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental, y que comprometan directamente a resistencia mecánica y estabilidad del mismo.

Toda la información requerida por el RD 515/1989 de 21-04-89 se halla a disposición del público en la oficina de venta.

El amueblamiento que aparece en los planos es meramente informativo.

Al firmar la escritura pública de propiedad, y en su caso de hipoteca, el comprador habrá de constituir unas provisiones de fondos para hacer frente a los gastos de Notaría, Registro de la Propiedad y Actos Jurídicos Documentados.

Libro de garantía de cada una de las unidades de obra, conteniendo además documentación e instrucciones de uso de la vivienda y del conjunto.

