

ESPECIFICACIONES DE PROYECTO AKÚN MAYAB RESIDENCES

(Memoria técnica descriptiva)

1. Limpieza del terreno:

La limpieza del terreno conlleva chapear el terreno según sea la circunstancia en las que se encuentre, por medios manuales o mecánicos; chapeo hasta 150 cm de alto, recolección de basura propiciada por el chapeo o tala silvestre y desalojos de la basura acumulada.

2. Trazo y nivelación:

Una vez limpio el terreno, se procede a trazar el área a construir usando cal para marcar el perímetro, además de colocar bancos nivel y mojoneras de acuerdo con los planos proporcionados por el despacho de arquitectos, con el fin de verificar los niveles, alineaciones y ubicaciones de todo lo pertinente del edificio para su correcta edificación.

3. Cimentación:

a) Excavaciones en el subsuelo:

Las excavaciones se realizarán mediante medios manuales y mecánicos, de acuerdo con las necesidades del proyecto, y serán para la preparación de las zapatas, dados, cadenas y estructura en general, acorde al proyecto realizado por la empresa encargada del diseño estructural del edificio, así como para el área de la alberca común.

b) Estructura de la cimentación:

La cimentación corresponderá al diseño ejecutado por la empresa calculista para brindar la certeza en el cálculo estructural.

c) Relleno y compactación con material producto de bancos:

Todos los rellenos se realizan con material no vegetal, materiales adquiridos fuera de obra (coquina alterada o sascab) eliminando previamente raíces y otros elementos extraños que pudieran contaminarlo; tendiendo dicho material en capas no mayores de 20 cm de espesor, dándole la humedad necesaria y compactación con pisón de mano, bailarina o placa vibratoria hasta el rebote, para alcanzar el grado requerido de compactación.

d) Cadenas de cimentación:

Las cadenas de cimentación tienen el propósito de reforzar la cimentación para repartir uniformemente todo el peso de la construcción al mismo cimiento, para así evitar las fisuras o cuarteaduras en los muros, por pequeños hundimientos o asentamientos producto del peso de la estructura y a su vez puedan alterar el subsuelo. Es realizada con un concreto de cemento marca maya o similar de la misma calidad o superior y una resistencia de $F'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$, de 15 cm x 15 cm de sección armada con armex 15-15/4 para muros de 15 cm de espesor, y para muros de 10 cm de espesor es realizada con un

concreto de cemento marca maya o similar de la misma calidad o superior y una resistencia de $F'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$, de 10 cm x 10 cm de sección armada con armex 12-12/4 con vibrado manual para lograr una repartición uniforme de los agregados. Además, estas estructuras se impermeabilizan con bitucon o similar de la misma calidad o superior, para evitar transmitir humedad a los muros.

4. Muros:

a) Muros de block:

De acuerdo con lo señalado en el proyecto, los muros se construyen con block hueco de concreto vibro prensado de 15x20x40 cm y de 10x20x40, de marca Mitza o similar, de la misma calidad o superior. Las hiladas de bloques se construyen horizontalmente en piezas de hiladas continuas cuatrapeadas, las juntas verticales se realizan a plomo y las horizontales a nivel, dejando los amarres necesarios para cada caso.

b) Cerramientos:

El cerramiento se realiza de concreto de $F'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$ de 15 x 20 cm, (según proyecto y cálculo estructural) de sección reforzado con armex 15-20/4 en la planta baja, incluyendo habilitado del acero, cimbrado, colado, descimbrado, material y mano de obra.

c) Castillos ahogados:

El acero de refuerzo para los castillos ahogados es de varilla de 3/8" o su equivalente, y para el relleno del agujero del muro de block se realiza con concreto de $F'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$, cuidando de no dejar vacíos, así como haber realizado los anclajes y traslapes necesarios a la cadena de cimentación.

d) Castillos armados:

Los castillos armados tienen una sección de 15x15 cm., reforzados con armex 15-15/4, concreto $F'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$, (según proyecto y cálculo estructural) y son realizados con cimbra común, incluyendo el habilitado de cimbra, colado, descimbrado y mano de obra.

e) Enrase en Muros:

En el coronamiento de los muros, y con el objetivo de contar con un apoyo nivelado y firme para la losa de vigueta pretensada y bovedilla, se elabora un enrase a hilo y nivel sobre todos los muros, con un concreto de $F'c = 150 \text{ Kg/cm}^2$, incluyendo armex de tipo 15-15/4 cimbrado, con fabricación del concreto colado, descimbrado y su mano de obra respectiva.

f) Trabes:

Es el habilitado de vigas de concreto de $F'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$, (según proyecto y cálculo estructural), con el objetivo de reforzar las áreas en donde no existen muros de soporte y están reforzadas con varillas corrugadas del No. 4 y estribos de alambón, incluyendo habilitado del acero, colado, cimbra común y la mano de obra correspondiente.

5. Techos:

a) Losa de azotea y entrepisos:

La losa de azotea se elabora con viguetas pretensadas tipo 12-5 y bovedilla 15x25x56 cm, así como viguetas pretensadas tipo 20-6 y bovedillas 30x20x56 cm, marca Mitza o similar de la misma calidad o superior, con una capa de compresión de 5 cm en promedio de concreto $F'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$, (según proyecto y cálculo estructural), incluyendo malla electrosoldada 6-6/10-10 en el colado, colocación del sistema de apuntalamiento, mano de obra, colocación de derretido de mortero de polvo y cemento gris aguado.

6. Pisos y recubrimientos.

a) Firme para el piso:

El firme para los pisos se realiza de concreto de $F'c = 100 \text{ Kg/cm}^2$, con cemento maya o similar de la misma calidad o superior y de 6 cm de espesor en promedio, reforzado con malla electrosoldada 6-6/10-10, sobre la cual se asentarán los recubrimientos de piso de porcelanato, incluyendo preparación de superficie, curado de la misma, material y mano de obra.

b) Piso de mármol:

Se colocará pisos de mármol travertino o similar, en formato de 30 cm por largos libres junta a hueso, asentado en disposición cuatrapeada sobre pega mármol y con boquilla sin arena del color correspondiente.

c) Terrazas:

Se colocará recubrimiento de loseta cerámica tipo madera, de marca Interceramic o una de igual o mejor calidad en área de terrazas, asentado sobre pegazulejo junta de 2 mm con boquilla sin área del color correspondiente.

d) Granito:

Colocación de granito negro o de características similares en mesetas de baños y cocinas, con cantos pulidos y filos matados, incluyendo ajustes, cortes, remates, herramienta y mano de obra.

7. Vestido de vivienda:

a) Forjado de pileta de Baño:

En las áreas húmedas se forjan las piletas (charolas), en el lugar indicado en el proyecto para el área de baño, con el fin de dar nivel del desagüe, siguiendo las mismas especificaciones que para el firme.

b) Suministro y colocación de inodoros:

Se suministrarán y colocarán en el lugar indicado en el proyecto, inodoros marca AMERICAN STANDARD modelo OLYMPIA o similar (depende de la existencia en el momento de la compra) de la misma calidad o superior, de color blanco, de cerámica porcelanizada, sellando la descarga con un sello flexible atornillable para evitar filtraciones y calafateo de silicona color blanco. La salida, previamente preparada con un tubo alimentador de CPVC de 1/2" de diámetro con sus respectivos conectores de CPVC, el desagüe de las aguas negras se realiza mediante tubería de 4" de PVC sanitario.

c) Suministro y colocación de lavabo:

Se suministrará y colocará en el lugar indicado lavabos de sobre poner CRETA o de modelo similar, de la marca AMERICAN STANDARD o similar (depende de la existencia en el momento de la compra) asentado sobre la meseta de concreto forrado con mármol. La salida previamente preparada con un tubo alimentador de CPVC de 1/2" de diámetro, con sus respectivos conectores de CPVC, una llave mezcladora monomando modelo CONTRACT II o similar de la misma calidad o superior para lavabo, un céspeol de PVC y un conector de hule de 1 1/4" a 1 1/2" para descarga sanitaria.

d) Suministro y colocación de tarja:

Se suministrará y colocará en el lugar indicado de fregaderos bajo cubierta de acero inoxidable marca TEKA o similar (depende de la existencia en el momento de la compra) con contracanal, fijado a la meseta de concreto forrado con mármol. La salida previamente preparada con un tubo alimentador de CPVC de 1/2" de diámetro, con sus respectivos conectores de CPVC, una llave mezcladora monomando modelo CROMO E300-6 o similar de la misma calidad o superior para lavabo, un céspeol de PVC y un conector de hule de 1 1/4" a 1 1/2" para descarga sanitaria.

e) Accesorios para empotrar:

En los lugares y a las alturas señaladas en planos se colocarán accesorios de empotrar cromados marca proyecta o marca similar, estos accesorios serán fijados usando pijas y taquetes.

8. Instalaciones hidráulicas:

a) Alimentación general hidráulica:

La alimentación general hidráulica, se encuentra desde la toma principal que llena la cisterna con una capacidad de 20,000 lts y de ahí se deriva hacia los departamentos con tubería plástica con características adecuadas para la operación y conexiones de 1/2" y 3/4" de diámetro, incluyendo suministro y colocación de sistema de bombeo de agua según previa prueba hidrostática.

b) Instalación hidráulica:

Las tuberías se encontrarán alojadas bajo nivel de piso terminado a una profundidad de 10 cm y en los muros se alojan en 5 cm, respecto de la cara de los muros, de tal manera

que las llaves de empotrar no quedan remetidas en los aplanados o lambrines. En tanto no se instalen las llaves y los muebles, todos los extremos de alimentación quedarán sellados (flauteados) con el objeto de que se mantengan a salvo de materiales extraños en el interior de las tuberías. Las uniones se realizarán con pegamento especial para la adhesión de piezas de acuerdo con el material utilizado para las instalaciones, tratando de aplicarse en toda la circunferencia de las conexiones. Al terminar la instalación y antes de sellar las ranuras se llevará a cabo una primera prueba a una presión de 3.5 Kg/cm², manteniéndose durante 24 horas después de lo cual se procede a cubrir las tuberías. Llevándose en la instalación: regadera URREA ID:2261B de plato cuadrada o similar, llave de empotrar/monomando CROM CONTRACT II, llave de pico cromado 18L marca URREA o similar, llave mezcladora monomando para lavabo CONTRACT II o similar (depende de la existencia en el momento de la compra) Tanto la regadera como el lavabo tienen salida de agua caliente preparada.

9. Instalación sanitaria:

a) Instalación sanitaria:

Los muebles (lavabos, fregadero, inodoros, etc) se conectan al drenaje con tubería de PVC sanitario de 4" y de 2" de diámetro debidamente acoplados y sellados, empotrados en el muro de block. El drenaje es de tubería de PVC sanitario de 4" de diámetro hasta el registro.

10. Instalaciones eléctricas:

a) Instalación eléctrica:

Toda la instalación es oculta y correrá bajo la losa y sobre el plafón hasta los registros colocados previamente para salidas de abastecimientos de la energía, como también se previnieron las bajadas a los contactos y apagadores toda la tubería para la protección de los conductores es de poliducto naranja de 1 y 3/4" tanto en losa como en los muros, se usan conductores aprobados por la secretaría de industria y comercio, en los calibres indicados en los planos de las marcas IUSA o similar de la misma calidad o superior y THW equivalente. Para las conexiones y registros se utilizan cajas de láminas troquelada de las medidas necesarias, cada salida de centro queda con una lámpara de empotrar led al plafón. La localización y altura de todos los elementos, se ajusta conforme con lo indicado en los planos correspondientes. Al finalizar las instalaciones se prueba cada unidad en presencia del residente de obra. La instalación cuenta con un centro tablero de carga BT DIN 1F3H de 16 espacios 125 amperios.

11. Aluminio:

a) Ventanas de Aluminio:

Las ventanas son de aluminio color de acuerdo con las especificaciones del proyecto de línea 3" y vidrio flotado claro transparente de 9 mm de espesor incluye colocación, cerradura y mano de obra. Las ventanas se colocan en diversas partes de la edificación.

b) Canceles de baño:

Se suministrarán en todos los baños medios cancelles (fijos) a base de cristal templado con sujetador tipo clip.

12. Carpintería:

a) Suministro y colocación de puertas de acceso y recámaras:

Se suministrarán y colocarán en el lugar indicado en el plano puertas de 2.20 x 0.90 m fabricadas a base de madera maciza de pino, triplay de tzalam de 6 mm con buñas según diseño, marco sobrepuesto de 7 cm de grosor y 1.5" de espesor, bisagra de 3x3 marco Jako inoxidable o similar, cerradura modelo SEVILLA marco Jako y tope magnético Jako 108 níquel.

b) Suministro y colocación de puertas de baños:

Se suministrarán y colocarán en el lugar indicado en el plano puertas de 2.20 x 0.80 m fabricadas a base de madera maciza de pino, triplay de tzalam de 6 mm con buñas según diseño, marco sobrepuesto de 7 cm de grosor y 1.5" de espesor, bisagra de 3x3 marco Jako inoxidable o similar, cerradura modelo SEVILLA marco Jako y tope magnético Jako 108 níquel.

c) Suministro y colocación de mueble bajo lavabo:

Se suministrarán e instalarán, repisa bajo lavabo con dimensiones no mayores a 1.20m de frente x 0.60m de fondo y 0.50 m de alto, fabricado con listón de 18mm con chapa de tzalam, repisa libre según diseños proporcionados, con pintura base poliuretano, poro abierto, incluye pintura, material, mano de obra y herramienta.

d) Suministro y colocación de muebles en cocina:

Se suministrarán e instalarán muebles de cocina fabricados con multiplay de 18mm con MDF blanco en los interiores y MDF color tzalam en los frentes según diseños proporcionados. Consta de 1 alzado. Alzado A1: Módulo con 3 gavetas y 4 cajones. Incluye: pintura, material, mano de obra, herramienta y herrajes.

e) Suministro e instalación de clósets:

Se suministrará e instalará clóset de madera con entrepaños y cajones de madera, con puerta corrediza.

13. Acabados:

a) Acabado en plafones interiores:

Los plafones interiores serán a base Tablaroca de yeso sobre bastidor de metal galvanizado junteado con perfacinta y pasteado con redimix para lograr un acabado uniforme, terminado con pintura vinílica blanca.

b) Acabado en plafones exteriores:

Todos los plafones, tienen acabados a 3 capas sucesivas, la primera, con mortero cemento - polvo en proporción 1:2.5 (Rich), la segunda, mortero cemento - cal - polvo de piedra en proporción 1:4:12 (emparche) y la tercera capa cemento - cal - polvo de piedra en proporción 1:18:9 (estuco), luego se le aplica pintura vinílica incluyendo andamiajes y mano de obra.

c) Acabados en muros interiores:

En los muros interiores se dieron acabados a tres capas de pasta UNIBLOCK, acabado pulido, Y muros de resalte con acabado cemento pulido y sello vinílico.

d) Acabados en muros exteriores:

En plafones se dieron acabados a tres capas sucesivas, la primera con mortero cemento – polvo en proporción 1:2.5 (Rich), la segunda, con mortero cemento - cal - polvo de piedra en proporción 1:4:12 (emparche) y la tercera capa será pasta UNIBLOCK.

e) Lambrin:

De acuerdo con el proyecto, se colocan en los lugares indicados en el plano (zonas húmedas de baños) lambrines de granito (modelo por definir), asentados con pega piedra.

14. Limpieza General fina de Obra:

Esta limpieza se refiere a dejar la vivienda perfectamente limpia en la última etapa de la construcción en todos sus elementos como vidrios, muebles de baño y puertas dejando las viviendas listas para su entrega.

15. Equipamiento de la unidad:

a) La cocina se entregará con: parrilla de 2 quemadores para los departamentos modelo 1 y parrilla eléctrica de 4 quemadores para los departamentos modelo, 2, 3, 4 y 5.

b) El departamento se entregará con un calentador de agua eléctrico con capacidad suficiente de acuerdo con el número de regaderas con que cuente según modelo.



Amenidades y servicios

1. Espacio para servicio de concierge
2. Espacio para lavandería
3. Espacio para cafetería
4. Espacio para restaurante
5. Espacio para locales comerciales
6. Espacio para área de cowork
7. Espacio para área de juegos infantiles
8. Espacio para kids club
9. Espacio para teens lounge
10. Espacio para pet park
11. Espacio para área multimedia
12. Espacio para vinoteca
13. Espacio para sala de lectura
14. Espacio para terraza de esparcimiento
15. Espacio para terraza grill
16. Espacio para casa club
17. Casetas de acceso controlado
18. Circuito cerrado cámaras de televisión CCTV

SALUD

1. Espacio para spa
2. Espacio para terraza yoga
3. Espacio para pista de jogging
4. Canales de nado
5. Jacuzzi
6. Alberca recreativa
7. Alberca infinita
8. Espacio para asoleadero
9. Canchas de padel (techadas / climatizadas)
10. Espacio para gimnasio

NOTA: este documento tiene fines ilustrativos y podría estar sujeto a cambios, en caso de sustitución de materiales o actualización de metodologías durante el proceso constructivo.