

zibatá®

Malaya

LOTES PREMIUM

Fraccionamiento

Malaya



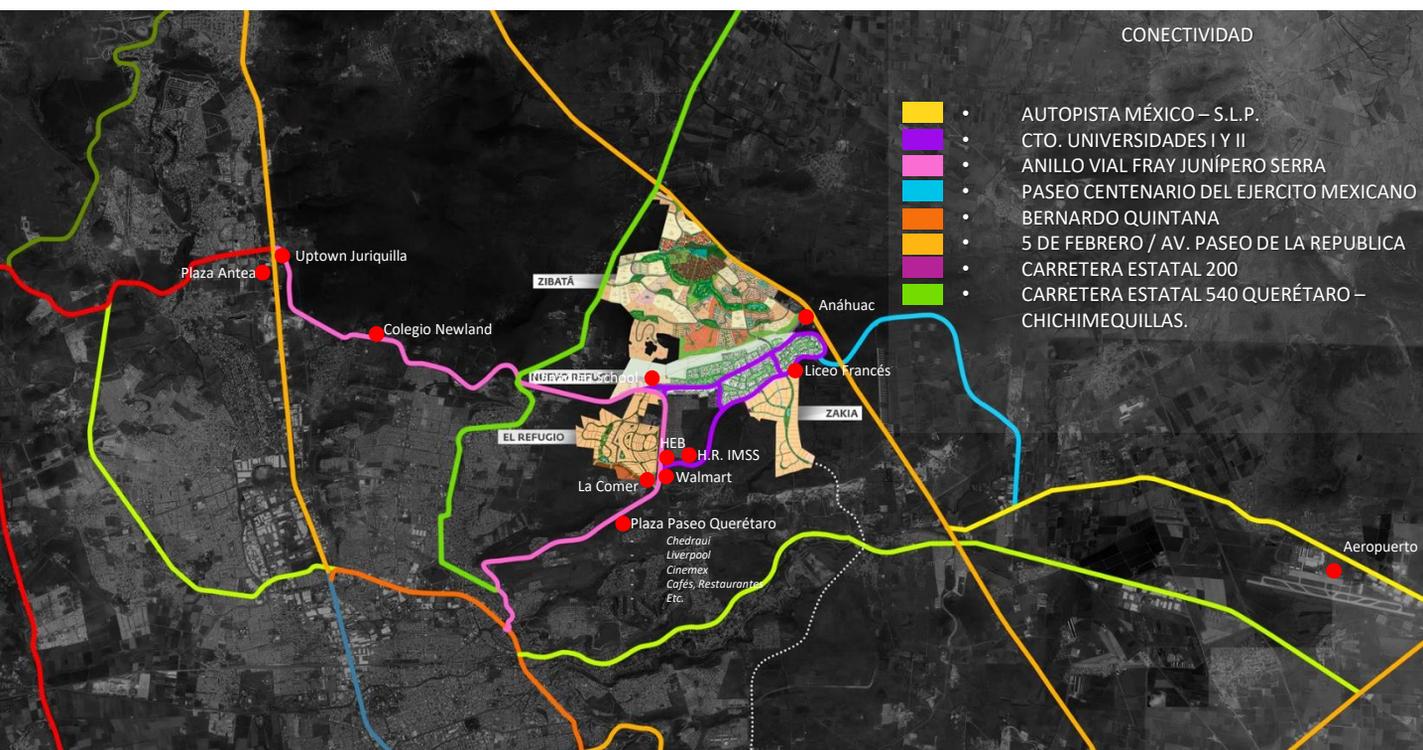
INTRODUCCIÓN

En una de las mejores ubicaciones de **ZIBATÁ** se encuentra **MALAYA**, la nueva privada de **LOTES PREMIUM** de la primera comunidad planeada de Querétaro.

Con el concepto único e innovador que caracteriza a **ZIBATÁ**, **MALAYA** cuenta con 210 lotes unifamiliares con superficies desde 300 m² hasta 650 m², dentro de una privada con exclusivas amenidades y espectaculares vistas a uno de los mejores campos de golf en América Latina y sus lagos.

MALAYA incorpora una amplia rambla central con más de 15,700 m² de superficie para el disfrute de sus residentes, fomentando una sana y saludable convivencia familiar y vecinal.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA



ZIBATÁ goza de una ubicación privilegiada, sus 3 pórticos de acceso conectan con importantes vialidades que acercan a sus residentes a puntos importantes de la ciudad, como los son centro histórico de Querétaro, el aeropuerto, centros comerciales, hospitales y clínicas, y una amplia diversidad de escuelas.

ZIBATÁ se ubica en el municipio de El Marques, en la denominada zona de “El Querétaro Moderno”, una zona que se ha posicionado como una de las de mayor crecimiento en el estado, que a través de su conectividad, con amplias avenidas y circuitos, la convierten en un lugar que conecta en aproximadamente 15 minutos con las principales zonas de la ciudad.

ZIBATÁ esta planeado para el presente y el futuro. Cada etapa de su crecimiento ha sido proyectada de forma responsable, siendo ejes fundamentales el orden y el desarrollo integral de los espacios públicos. Por eso, podemos decir que **ZIBATÁ**, además de ser un excelente lugar de permanencia, es una gran opción de inversión patrimonial.

Para sentir **ZIBATÁ** hay que imaginar un ritmo de vida relajado pero ordenado. Es una realidad poder ver a los niños saliendo a la escuela en bicicleta, las personas pueden realizar deporte todos los días en parques, canchas y pistas, rodeados de un entorno verde que comienza en el campo de golf y se distribuye a lo largo de todo el desarrollo.

CARACTERÍSTICAS GENERALES



- Lotes individuales internos desde 300 m².
- Lotes individuales en esquina y en rambla hasta 500 m².
- Lotes individuales con vista a campo de golf hasta 650 m².

Al interior de **ZIBATÁ**, la primera comunidad planeada de Querétaro se ubica **MALAYA**, una nueva privada PREMIUM con 210 lotes unifamiliares que van desde los 300 m² hasta los 650 m² de superficie.

MALAYA es una nueva y exclusiva privada en **ZIBATÁ**, diseñada por el reconocido despacho de arquitectos Taller de Arquitectura Progresiva TAP. Se ubica en la segunda etapa de **LA PRIMERA COMUNIDAD PLANEADA** y acompañados de espectaculares vistas a uno de los mejores campos de golf de América Latina concentra un solo espacio lotes residenciales y una amplia rambla verde central que en conjunto crean el mejor estilo de vida y promueven una sana y saludable convivencia familiar.

NUEVO CONCEPTO



Fotografía actual de los lagos entre los hoyos 12 y 13 de Zibatá Golf .

- 210 lotes unifamiliares desde 300 m² hasta 650 m².
- Lotes con una espectacular vista directa al campo de golf y sus lagos.
- Más de 17,700 m² de áreas verdes interiores.
- Amplia rambla verde central con zonas ajardinadas.
- Pórtico de acceso con plumas automatizadas.
- Salón de usos múltiples con cocineta.
- Terraza-bar.
- Miradores con vistas al campo de golf y a sus lagos.
- Alberca infinita con chapoteadero.
- Asoleadero.
- Regaderas y sanitarios.
- Área de Co-Working.
- Gimnasio equipado.
- Juegos infantiles.
- Explanadas.
- Palapa.
- Zonas de lectura.
- Andadores peatonales.
- Amplias vialidades de 12 metros de ancho.

PARTE INTEGRAL DE ZIBATÁ

ZIBATÁ, es una comunidad planeada que rompe paradigmas en el desarrollo de proyectos residenciales y de uso mixto, tomando como bases la planeación, innovación y sostenibilidad para su concepción **ZIBATÁ** garantiza a todos sus residentes un lugar donde vivir y mejorar su calidad de vida.

Para ser un desarrollo sustentable **ZIBATÁ** ha destinado amplios espacios para el desarrollo de áreas verdes, parques temáticos y zonas de esparcimiento que permiten a sus residentes convivir de manera sana y saludable en comunidad, se han incorporado de manera ordenada; espacios para el desarrollo de vivienda, zonas comerciales, ciclovías rodeadas de parques temáticos y jardines lineales en un entorno armonioso, limpio y relajado, es así, que de este mismo modo **MALAYA** se convierte en una privada **PREMIUM** que gozará de todos los beneficios que tiene el vivir en la primera comunidad planeada de Querétaro, adicionando en su interior elementos que la hacen una privada única y exclusiva.



Fotografía actual de Zibatá Etapa 1.

SEGURIDAD PARA TI Y TU FAMILIA



Fotografía actual del parque Jamadi en Zibatá.

MALAYA contará con un doble control de acceso, el primero enmarcado por los tres monumentales pórticos de acceso a **ZIBATÁ**, y el segundo por su exclusivo pórtico de acceso, este pórtico contará con un sistema de control de acceso con plumas de automatizadas que mediante una tarjeta inteligente permitirá el acceso de sus residentes y mantendrá un control de acceso ordenado para los visitantes.

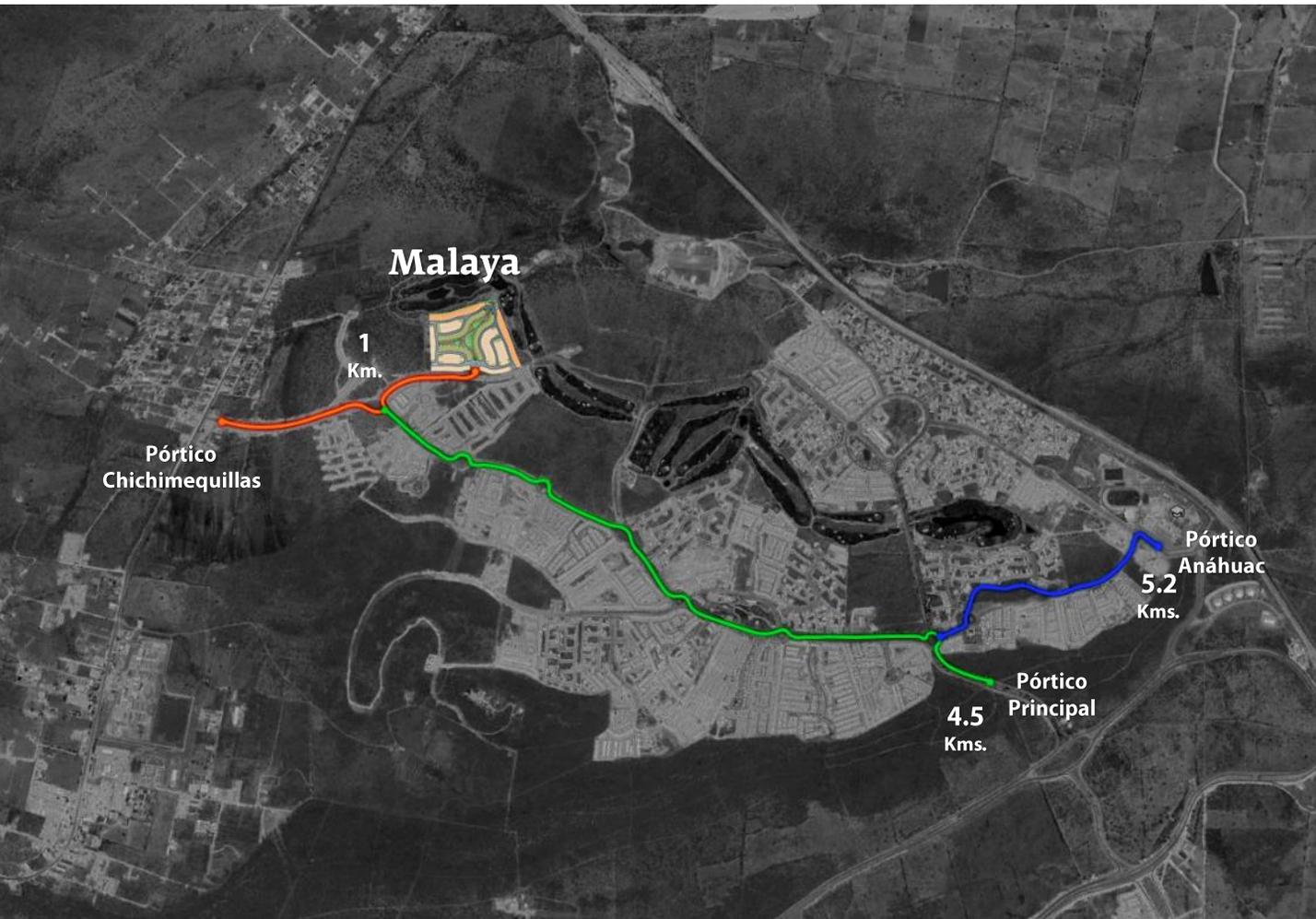
ZIBATÁ cuenta con un sistema de vigilancia a circuito cerrado conectado a un centro de monitoreo y seguridad activo las 24 horas del día, además, se han incorporado botones de asistencia en puntos importantes del desarrollo, creando espacios más seguros para las familias. También, contamos con una estación de servicio 24/7 de ambulancia para atención médica y traslados en caso de ser necesario a los hospitales más cercanos, esta unidad está equipada para poder estabilizar pacientes en el traslado y dar atención médica en sitio.



ESTACIÓN DE SERVICIO 24 HRS.
Unidad equipada para traslados y estabilización de pacientes al hospital más cercano, y para dar atención en sitio.

Tel. 442 229 0669
Tel. 442 229 0505

PÓRTICOS DE ACCESO



Con un diseño a cargo de Arquitectos Artigas en los nuevos pórticos y Estudio LAMELA en el pórtico principal, **ZIBATÁ** ofrece conexión a importantes vialidades.

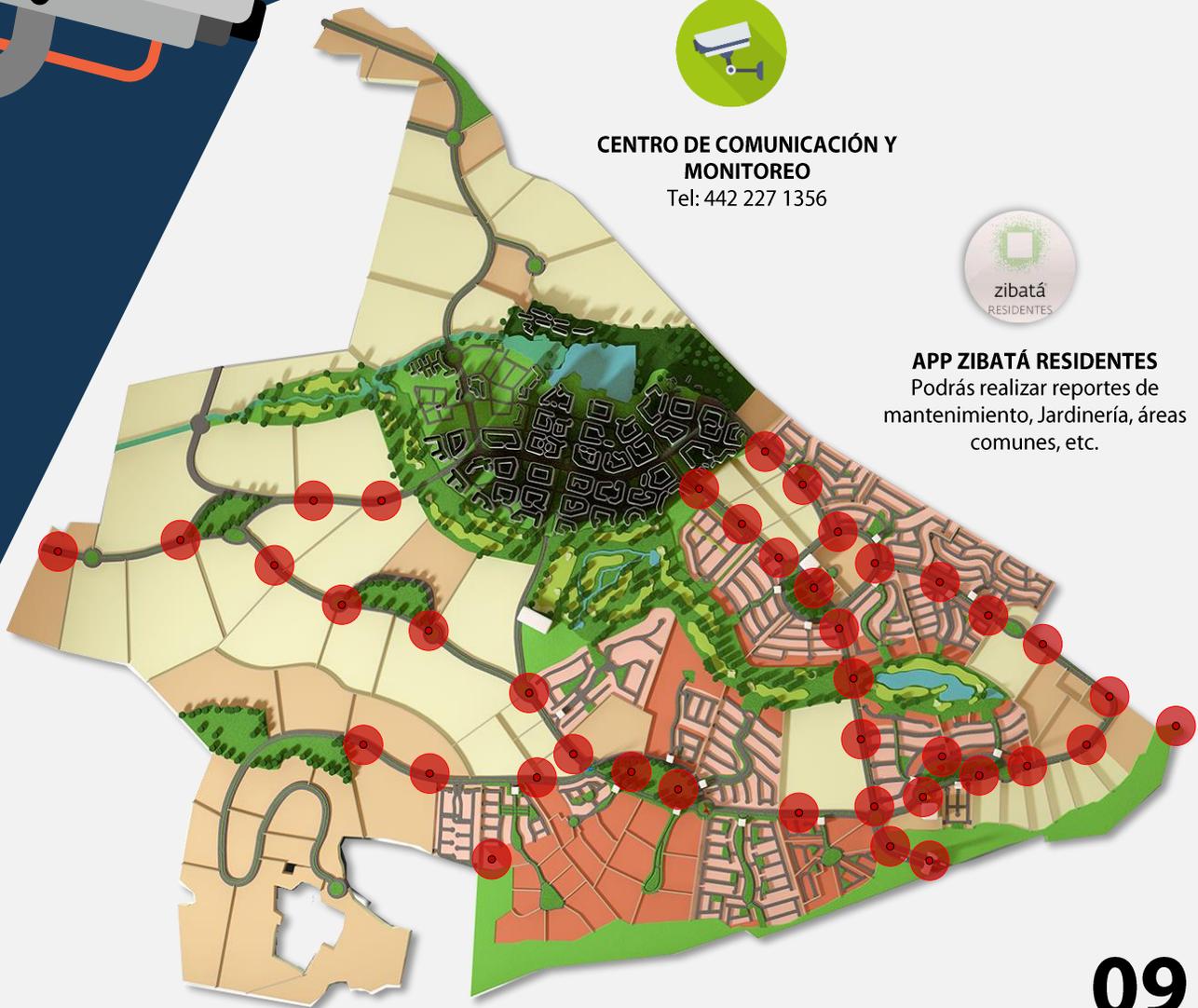
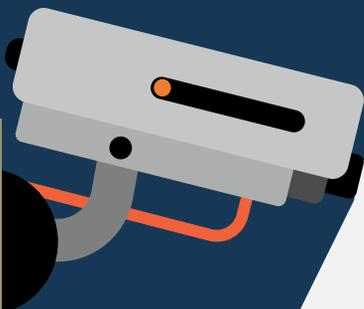
El **Pórtico de Anáhuac**, complementa al **Pórtico Principal de Zibatá** permitiendo un acceso mas ágil al desarrollo desde el Circuito Universidades, el cual se conecta con importantes vías de comunicación y traslado a importantes centros comerciales, supermercados y centros de estudio cercanos.

El **Pórtico de Chichimequillas** se convierte en uno de los accesos mas importantes para **ZIBATÁ**, conecta con la carretera estatal a Chichimequillas que ha sido ampliada a cuatro carriles y conecta con el centro de la ciudad y con la autopista México - San Luis Potosí, que permite traslados mas rápidos a la Ciudad de México.



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo. Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

SE HAN INSTALADO 127 CÁMARAS DE VIDEO-VIGILANCIA CONECTADAS A UN SISTEMA DE MONITOREO C-COM.



SEGURIDAD PRIVADA.
Elementos de seguridad en pórticos de acceso a **ZIBATÁ** y en el pórtico de Amatista.

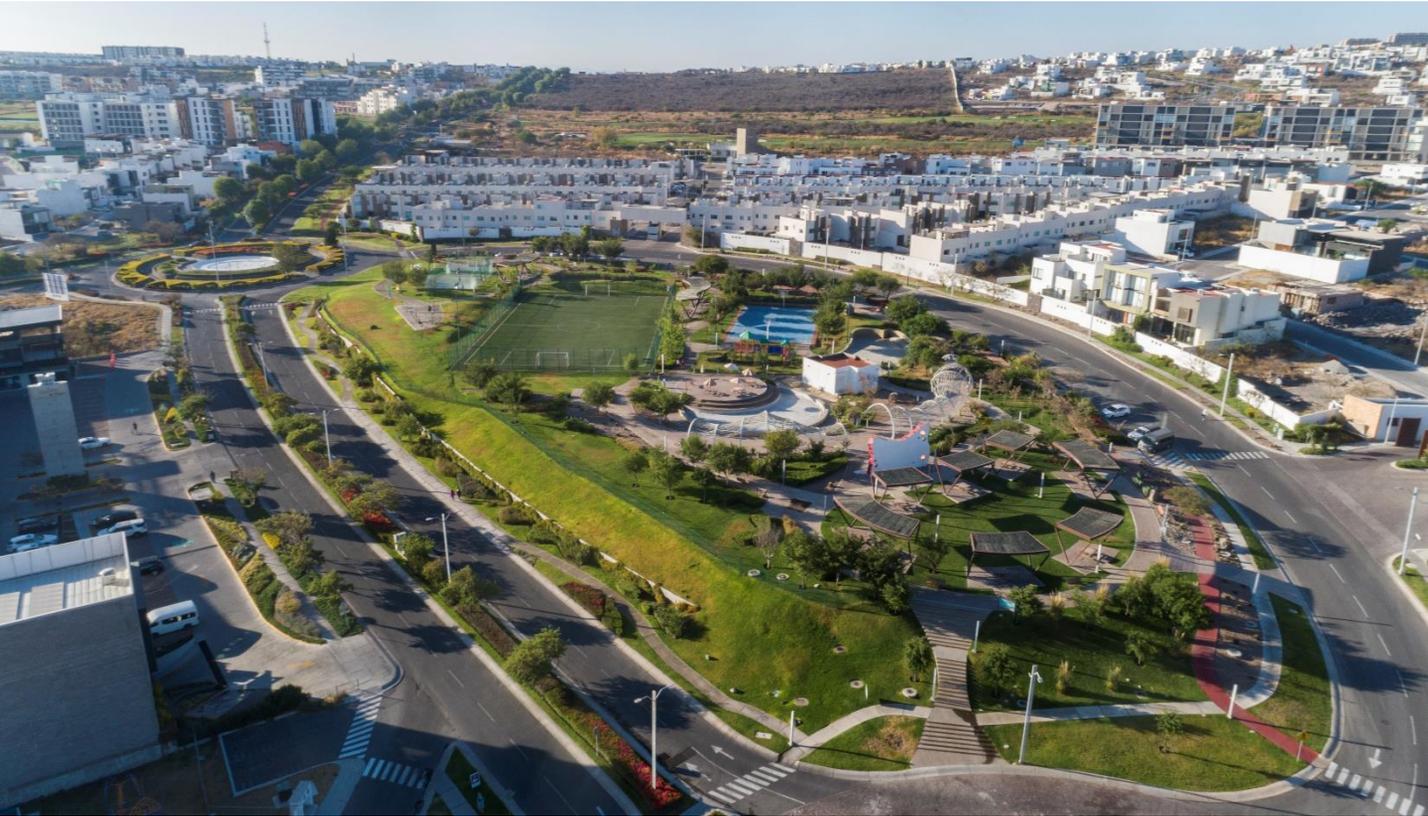


CENTRO DE COMUNICACIÓN Y MONITOREO
Tel: 442 227 1356



APP ZIBATÁ RESIDENTES
Podrás realizar reportes de mantenimiento, Jardinería, áreas comunes, etc.

ÁREAS VERDES, ESPACIOS DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO



Fotografía actual del deportivo Saki.

ZIBATÁ ha puesto principal atención en ofrecer a sus residentes la mejor calidad de vida, por lo que se han destinado más de 175 hectáreas (1,750,000 m²) para el desarrollo de áreas verdes incluidos parques temáticos, jardines lineales, glorietas, anillos verdes y camellones que visten nuestras amplias avenidas y vialidades, mismos que han sido diseñados por el prestigioso paisajista MICHAEL MCKAY, además su equipamiento ha sido planeado para la sana convivencia de las familias.

MALAYA siguiendo la filosofía y planeación que distinguen a **ZIBATÁ**, incorpora en su interior más de 17,700 m² para el desarrollo de áreas verdes donde concentramos amenidades exclusivas de la privada distribuidas de manera uniforme principalmente en una amplia rambla central que embellecerá el fraccionamiento y rematando en un exclusivo espacio destinado a la relajación y disfrute de los residentes de **MALAYA**.

PROYECTO CONCEPTUAL DE PAISAJISMO

Fraccionamiento **Malaya**



150
hectáreas

de reserva natural



SOSTENIBILIDAD

Uno de los fundamentos principales para **ZIBATÁ** es la sostenibilidad, el desarrollo cuenta con elementos que permiten de manera responsable su integración con la naturaleza y garantizan el cuidado del medio ambiente.

La planeación de **ZIBATÁ** incluye un riguroso programa de rescate y reubicación de flora y fauna nativas, a través del trabajo constante de nuestros especialistas se han rescatado una gran cantidad de cactáceas, árboles y otras especies, algunas con más de 100 años de vida que hoy han sido colocados cuidadosamente en parques, jardines lineales y camellones de **ZIBATÁ**, además se han destinado 150 hectáreas de reserva natural protegida.

ZIBATÁ es el único desarrollo con un programa de adopción de plantas, donde los residentes pueden acercarse a nuestro vivero para ser asesorados sobre el procedimiento de rescate de las plantas y los cuidados de las mismas para finalmente poder adoptar algunas de las especies rescatadas e incorporarlas a su jardín en su casa dentro de la primera comunidad planeada.

ZIBATÁ puede disfrutarse tanto de día como de noche, para lograrlo hemos instalamos luminarias LED que al mismo tiempo de generar espacios seguros para que los residentes puedan disfrutar a todas horas de los andadores y parques, mantienen un ahorro constante de energía eléctrica de hasta un 45%.

EXCLUSIVAS AMENIDADES

En más de 15,000 m² **MALAYA** concentra una bella rambla verde central que adorna todo el interior del fraccionamiento, creando distintos espacios verdes para relajación, descanso y diversión en familia.

Además la monumental casa club de **MALAYA** dotara a su residentes con amenidades exclusivas como una alberca infinita, salón de usos múltiples, gimnasio, área de co-working, entre otras amenidades que fomentan la diversión y una sana y segura convivencia en familia.



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.

Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

Además de contar con espectaculares vistas al campo de golf, la casa club de Malaya estará equipada con exclusivas amenidades como:

- Alberca infinita con chapoteadero.
- Asoleadero.
- Regaderas y sanitarios.
- Salón de usos múltiples con cocineta.
- Miradores con vistas al campo de golf y a sus lagos.
- Área de Co-Working.
- Gimnasio equipado.
- Juegos infantiles.

ZIBATÁ GOLF

MALAYA goza de una ubicación privilegiada en **ZIBATÁ**, cuenta con las mejores vistas a los lagos y a uno de los mejores campos de golf en América Latina.

ZIBATÁ tiene un campo de golf profesional de 18 hoyos par 72 abierto al público, que ha sido galardonado como “**El mejor campo de Golf en Latinoamérica**”, premio otorgado por **The International Property Awards en Londres, Inglaterra**. El campo de golf de **ZIBATÁ GOLF** tiene un diseño inigualable a cargo de Carter Morrish y Rafael Alarcón, este ultimo, entrenador de la golfista mexicana Lorena Ochoa.

Siguiendo la filosofía de sostenibilidad del proyecto, el diseño de **ZIBATÁ GOLF** contempla zonas que se han conservado con flora nativa del lugar, mismas que se encuentran internas en el campo, por lo que el jugador podrá apreciar de hermosos paisajes mientras disfruta de su juego o practica. Además **ZIBATÁ GOLF** cuenta con un sistema de riego presurizado de la mas alta calidad conectado a un sistema meteorológico que mide la humedad del suelo y se activa únicamente cuando es necesario, garantizando el ahorro de agua en el riego de las áreas verdes de **ZIBATÁ GOLF**.



CLASES & CLÍNICAS

Clases, clínicas abiertas para niños y adultos, principiantes (sin ninguna experiencia), medios y avanzados.



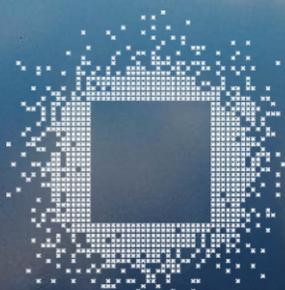
CAMPO ABIERTO

Zibatá Golf es el primer campo de golf con concepto abierto al público en toda la República Mexicana.



RESTAURANTE & TERRAZA BAR

Deliciosa comida y área de bar para pasar un excelente momento o simplemente disfrutar de una buena comida.



zibatá[®]

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

FECHAS DE ENTREGA



ENTREGA

Se hace la entrega física del lote con servicios a pie de terreno.

A partir de este momento se puede iniciar con los tramites del **C.A.D.** para las obras de construcción de vivienda.

2022

30

SEPTIEMBRE



PÓRTICO DE ACCESO

Se termina la construcción del pórtico de acceso con plumas automatizadas.

Se terminan también bardas perimetrales de **MALAYA**.

2022

30

NOVIEMBRE



JARDINERÍA

Se concluyen los trabajos de jardinería y paisajismo interior de **MALAYA**.

2022

30

NOVIEMBRE



AMENIDADES

Se terminan los trabajos en el salón de usos múltiples y amenidades de **MALAYA**.

A partir de este momento se comienzan a pagar cuotas de mantenimiento.

2022

30

NOVIEMBRE

COMITÉ DE ARQUITECTURA Y DISEÑO C.A.D.

1

POLIGONAL DEL PREDIO (DESLINDE)

Contar con el terreno totalmente liquidado.

- Lotes de hasta 250 m²: \$3,500
- Lotes de 251 m² a 500 m²: \$5,500
- Lotes de 500 m² en adelante: 6,500
- Remarcación de puntos: de \$1,750 a \$3,000

I.V.A. incluido.

2

AUTORIZACIÓN DE PROYECTO

Presentado de acuerdo a los lineamientos establecidos en el reglamento de construcción.

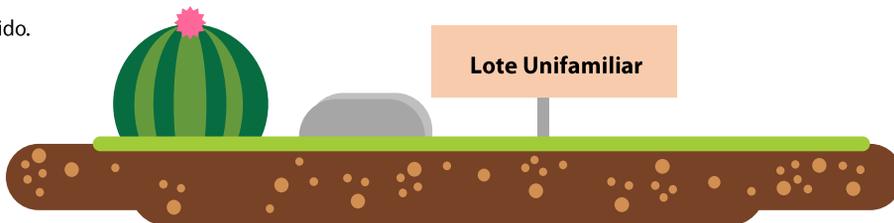
- Costo: \$5,000 I.V.A. incluido.*
- Resello de Planos: \$750

3

DEPOSITO DE GARANTÍA

Al momento de autorizar el proyecto.

\$10,000 por los primeros 100 m² de construcción y \$65.00 por cada m² excedente.*



*Precios para lotes unifamiliares vigentes a mayo 2021.
Los precios aplican por lote, no por conjunto (bloque).
Antes de realizar cualquier pago revise las vigencias de estos precios.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Construcción de vialidades y Redes de infraestructura para desarrollo de lotes individuales, este Fraccionamiento se integra internamente con una vialidad de acceso central principal coronado con un motivo de acceso y un pórtico principal, rematando con un área verde que conecta con la casa club con vista al Campo de Golf.

Terreno a urbanizar ubicado en la Manzana XXIV Lote 4 del Desarrollo Zibatá, Municipio de El Marqués, Querétaro.



OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Los servicios de infraestructura serán proporcionados por el desarrollador a través de la construcción de vialidades y redes de infraestructura incluidas en el proyecto del desarrollo.

Para obtener los servicios tales como energía eléctrica, agua potable, telefonía, servicios señal por cable, gas natural o cualquier otro, es necesario que el comprador realice el proyecto, gestiones y trámites por su propia cuenta de acuerdo a lo indicado en el reglamento de construcción.

Existirán servidumbres de paso para instalaciones indicadas en el proyecto, el organismo operador de los servicios de agua potable y saneamiento será responsable del mantenimiento de dichos servicios, por lo que los propietarios de los inmuebles deberán dar facilidades para dar acceso al personal del organismo operador y a los elementos necesarios que el organismo operador necesite y autorice.

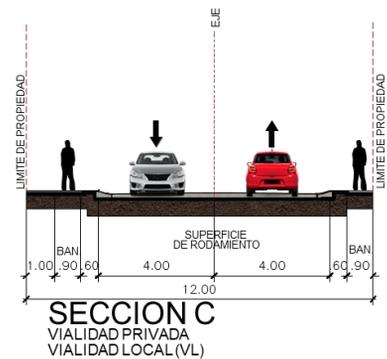
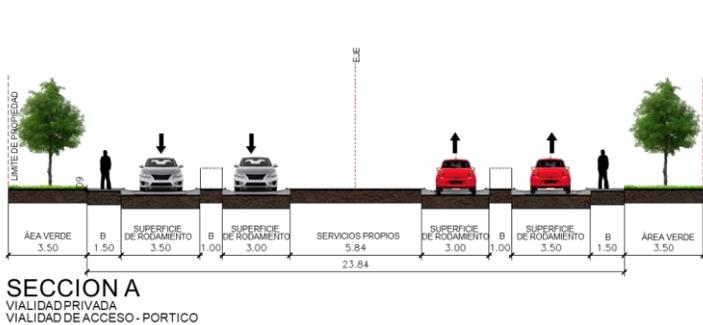
No se permitirá realizar salidas pluviales sobre los muros de contención y hacia las avenidas principales.

TERRACERÍAS

Se realizarán cortes y rellenos según planos de rasantes autorizados por la Dirección de Proyectos, empleando para este propósito material de banco externo previamente seleccionado con base a que en el predio se observa material no apto para el desplante directo de la estructura del pavimento por lo que será retirado fuera del lugar de la obra.

VIALIDADES

Se realizarán de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano de El Marqués, respetando las dimensiones de las avenidas y calles locales como sigue:



CALLE DE ACCESO PRINCIPAL

Sección total de acceso Principal con 33.50 metros de ancho.

Arroyo vial de 10.00 mts con carriles separados de entrada y salida.

En ambos hombros se integran andadores peatonales de 2.00 y 3.50 mts con detalles de acabados en texturas diferentes donde se incluyen las rampas para personas de capacidades diferentes y marcado de pasos en diferente acabado.

La estructura de pavimento se construirá según estudios y diseños de pavimento.

Base triturada de 15 centímetros de espesor en calles locales o secundarias y de acceso principal.

El acabado de la vialidad será de asfalto de 5 cms de espesor promedio con cambio de materiales indicados en plano autorizado.

El acabado de la vialidad será de asfalto de 5 cms de espesor promedio con cambio de materiales indicados en plano autorizado.

CALLES LOCALES O SECUNDARIAS

Con un ancho de 12.00 metros (medida acordada por el desarrollador en conjunto con Desarrollo Urbano para la construcción de este fraccionamiento).

Arroyo vial de 8.00 metros de ancho.

Espacio para banqueta de concreto $f'c=200$ kg/cm² de 2.00 metros en ambos lados.

Con detalles de acabados en texturas diferentes.

La guarnición sobre Calles secundarias será tipo Pecho Paloma de concreto $f'c = 250$ kg/cm².

El acabado de la vialidad será de asfalto de 5 cms de espesor promedio e inserto de texturas diferentes en zonas específicas de acuerdo a proyecto autorizado.

DRENAJE PLUVIAL



En calles, se realizará de acuerdo a planos autorizados el Organismo Operador de Aguas y Saneamiento, donde se utilizarán sistemas de conducción con tuberías de PVC serie 16.5 y de Polietileno corrugado tipo ADS con los diámetros definidos en proyecto.

Se construirán cajas de sección rectangular con rejillas pluviales tipo Irving en calles de acuerdo al proyecto, para la captación de escurrimientos laminares de las vialidades.

DRENAJE SANITARIO



Se realizará de acuerdo a planos autorizados por el Organismo operador de Aguas y Saneamiento.

La disposición de aguas residuales se colectara por medio de la red de drenaje sanitario, con conexión al sistema de redes principales para su conducción hasta la planta de tratamiento del desarrollo.

Los colectores serán de PVC serie 16.5 de 12 pulgadas de diámetro y descargas sencillas en cada lote de 6 pulgadas de diámetro.

Los pozos de visita en vialidades serán de tabicón, aplanado pulido en su interior, tapa y brocal de hierro dúctil o fierro fundido, construidos de acuerdo a dimensiones y especificaciones de proyecto.

AGUA POTABLE



Se realizará de acuerdo a planos autorizados por el Organismo operador de Aguas y Saneamiento.

Las tuberías de distribución serán de 2 y 3 pulgadas de diámetro, las tomas domiciliarias serán por cuenta del organismo operador por lo que sólo se dejara el disparo con tubería de polietileno de media pulgada de diámetro con su correspondiente adaptador, niple y tapón de fierro galvanizado.

La caja de medición será colocada por parte del Organismo Operador, al momento de contratar el servicio de agua potable.

ELECTRIFICACIÓN



Se realizará de acuerdo a planos autorizados por Comisión Federal de Electricidad, donde la línea de distribución de media y baja tensión será subterránea y los Transformadores monofásicos tipo pedestal. La capacidad máxima estipulada por lote de KVA se define en el plano de restricciones. El servicio domiciliario se entregará canalizado a pie de lote subterránea con canalización guiada (No incluye cable) para acometida de PVC de 1 1/4 pulgadas de diámetro, el servicio será en baja tensión para las viviendas unifamiliares.

ALUMBRADO PUBLICO

Se realizará de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano del marqués, donde las luminarias serán tipo led, colocado en poste cónico metálico de 7m de altura.



GAS NATURAL



Se realizará sólo la preparación de acuerdo a planos autorizados por la compañía de éste servicio designado por el desarrollador. Las tuberías serán de polietileno de media densidad.

La obtención del servicio de gas natural está condicionada a obras específicas de la compañía de Gas, la instalación y equipo estará a cargo de la compañía proveedora del servicio.

La puesta en marcha de los múltiples servicios que se ofrecen mediante esta red está condicionada a obras específicas que la compañía prestadora de dichos servicios requiera instalar en la zona.

TELEFONÍA



Se realizará solo la preparación de acuerdo a planos autorizados por la compañía de éste servicio designada por el desarrollador, donde la línea de distribución será a base de tuberías PVC en instalación subterránea, con registros de concreto y canalización para acometidas domiciliarias. (Estas obras junto con el cableado y el equipo estarán a cargo de la compañía proveedora del servicio).

CABLE



Se realizará solo la preparación en canalización anexa a los ductos de la red telefónica, donde la línea de distribución a base de tubo PVC de instalación subterránea y poliducto para acometida domiciliaria (No incluye cableado). La puesta en marcha de los múltiples servicios que se ofrecen mediante esta red estará condicionada a las obras específicas que la compañía prestadora del servicio requiera instalar en la zona.

SEÑALAMIENTO Y NOMENCLATURA VIAL



Se realizará de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano de Santiago de Querétaro de acuerdo a la normatividad aplicable y de acuerdo a los requerimientos que defina el desarrollador.

LOTE PARA SERVICIOS PROPIOS



Dentro del fraccionamiento se encuentran 4 lotes de Servicios Propios: El lote 1 de la manzana XXIV-10, denominada Servicios Propios será destinado para alojar el Pórtico de Acceso.

El lote 40 de la manzana XXIV-6, denominada Servicios Propios será destinado a área verde y se equipará de acuerdo a especificaciones que definirá el desarrollador de acuerdo a la normatividad aplicable: bancas, andadores, alumbrado y sistema de riego por aspersión.

El lote 90 de la manzana XXIV, denominado Servicios Propios alojará la servidumbre de paso de infraestructura.

El lote 91 de la manzana XXIV, denominada Servicios Propios será destinado para alojar la Casa Club.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO



Incluye la cuota General de Zibatá

Lotes baldíos : \$ 1,800

Lotes en construcción: \$ 2,150

Lotes construidos: \$ 2,500



TAG de acceso: \$350

PÓRTICO DE ACCESO

Será 1 acceso principal al Fraccionamiento, se construirá de acuerdo al proyecto definido por el desarrollador y autorizado por el Municipio, en el que se incluirá el control de acceso y servicios inherentes al mismo, se ubicará en el lote 1 de la manzana XXIV-10, denominada Servicios Propios.

CASA CLUB

Se construirá a partir del diseño de acuerdo a los requerimientos del desarrollador, se ubicará en el lote 91 de la manzana XXIV, denominado Servicios Propios.

La asociación de colonos del sector se hará cargo de la contratación de los servicios básicos dentro de la caseta y casa club así como la de un velador o vigilante; asimismo de la administración de dichos inmuebles.



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.
Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

BARDA NORTE (COLINDANTE AL CAMPO DE GOLF)

Se construirá una barda-reja a base de piedra braza de la región con altura de 0.60m y reja metálica con altura de 0.75 m, de acuerdo a la muestra aprobada por el Desarrollador, ubicada al interior del límite de polígono, la cual no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de los desarrolladores de cada lote.

BARDA ORIENTE (COLINDANTE AL CAMPO DE GOLF)

Se construirá una barda-reja a base de piedra braza de la región con altura de 0.60m y reja metálica con altura de 0.75 m, de acuerdo a la muestra aprobada por el Desarrollador, ubicada al interior del límite de polígono, la cual no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de los desarrolladores de cada lote.

BARDA PONIENTE (COLINDANTE CON FRACC. ÁGATA)

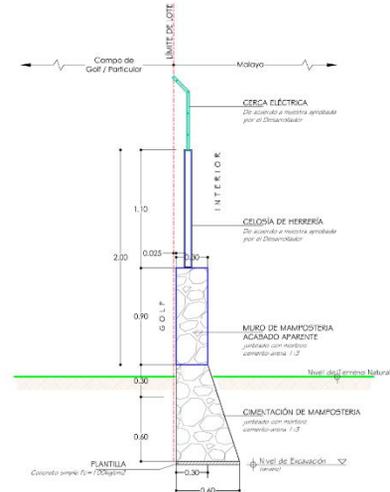
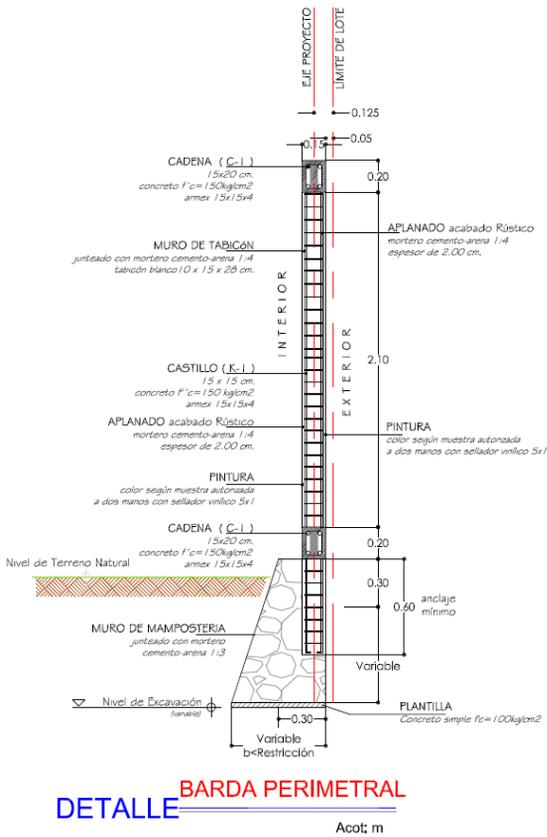
Se plantea en la colindancia con el macrolote 3 de la manzana XXIV la construcción de una barda delimitadora ubicada en el límite interior de los unilotes a base de block, con una altura de 2.50 m, la cual no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de los desarrolladores de cada lote.

BARDA SUR (FRONTAL)

Se plantea sobre la calle principal de acceso, la construcción de una barda delimitadora ubicada a ambos lados de la vialidad de acceso y como parte integral de la fachada posterior de los lotes que ostentan una colindancia a la vialidad principal (Av. Cactus) en el exterior del límite de polígono, la cual será construida a base de block con una altura de 2.50 m y un doble acabado con material pétreo de la región conforme a los lineamientos y acabados definidos por el Desarrollador y no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de cada lote.



BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN



Sección Barrda colindante a Campo de Golf

Para todos los lotes perimetrales, es importante saber que, la construcción de la barda perimetral es dentro del lote, respetando los lineamientos internos del condominio.

Los lotes perimetrales tendrán el beneficio de contar con la barda construida en la fachada colindante con propiedades vecinas al condominio al momento de la entrega final del lote.

Independientemente de las características del suelo, el tamaño de la cimentación nunca excederá los límites de las restricciones establecidas.

SERVIDUMBRES

La servidumbre única existente en este Fraccionamiento estará ubicada en el lote 90 de la manzana XXIV denominado Servicios de Propios, de acuerdo a plano de lotificación autorizado.

Los siguientes lotes contarán con una restricción de construcción en la parte posterior del predio para alojar las descargas sanitarias y pluviales en la parte baja del mismo:

- Lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la manzana XXIV-5
- Lotes 19 y 20 de la manzana XXIV-7
- Lotes 9, 10 y 11 de la manzana XXIV-8
- Lotes 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 de la manzana XXIV-9



zibatá®

LINEAMIENTOS ESPACIALES

LINEAMIENTOS ESPACIALES



RESTRICCIONES ESPACIALES

En todos los lotes individuales unifamiliares habitacionales será obligatorio respetar las restricciones normativas frontal de 2.00 mts, posterior de 3.00 mts, y lateral de 1.20 mts, las cuales deberán mantenerse libres de construcción en todos los niveles que la vivienda, de acuerdo a lo establecido dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona de Chichimequillas, Municipio de El Marqués, Qro.

LINEAMIENTOS ESPACIALES LOTES UNIFAMILIARES CON VISTA AL CAMPO DE GOLF



COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

- COS= 0.75
- CUS= 3.5
- CAS= 10 %

ALTURA MÁXIMA

- 10.50 MTS (3 niveles)

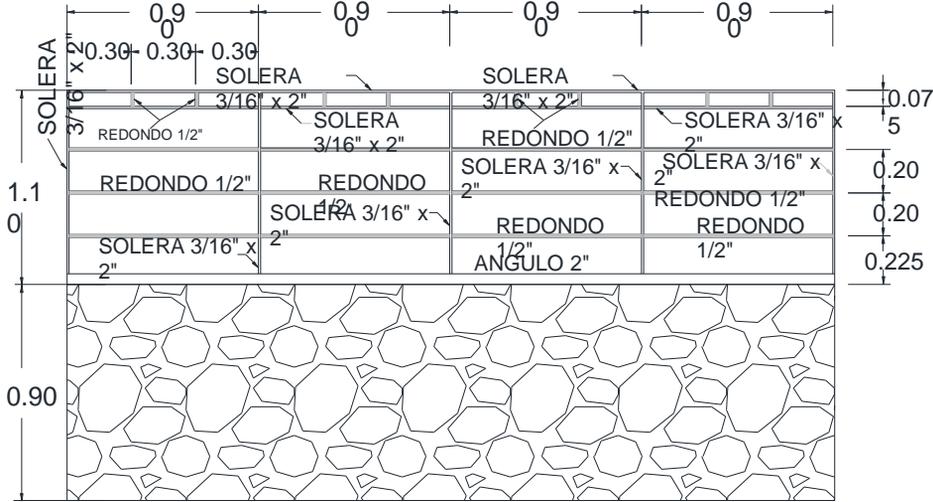
RESTRICCIONES

- FRONTAL 2.00 MTS.
- POSTERIOR 3.00 MTS.
- LATERAL 1.20 MTS.

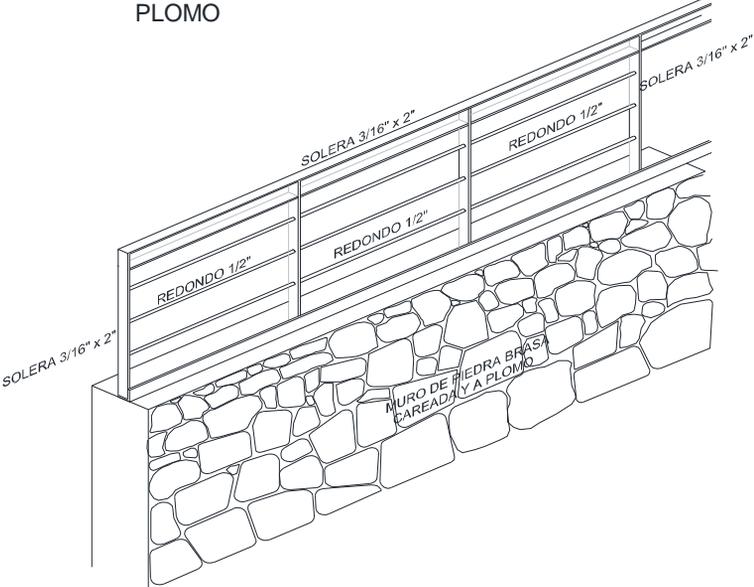
NOTA:

- La ubicación del murete de instalaciones y la restricción lateral, se indicaran al momento de solicitar el deslinde (sus ubicaciones en la imagen solo son representativas)
- La barda perimetral de la parte posterior, su construcción deberá llevarse a cabo dentro del mismo predio, no podrá hacer uso del paso de infraestructura.

LINEAMIENTOS ESPACIALES DISEÑO DE BARDA CON HERRERÍA PARA LOTES CON VISTA AL CAMPO DE GOLF



MURO DE PIEDRA BRASA CAREADA Y A PLOMO



LINEAMIENTOS ESPACIALES DISEÑO DE HERRERÍA PARA LOTES CON COLINDANCIA AL PARQUE



LINEAMIENTOS ESPACIALES LOTES UNIFAMILIARES COLINDANCIA AL PARQUE



COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

- COS= 0.75
- CUS= 3.5
- CAS= 10 %

ALTURA MÁXIMA

- 10.50 MTS (3 niveles)

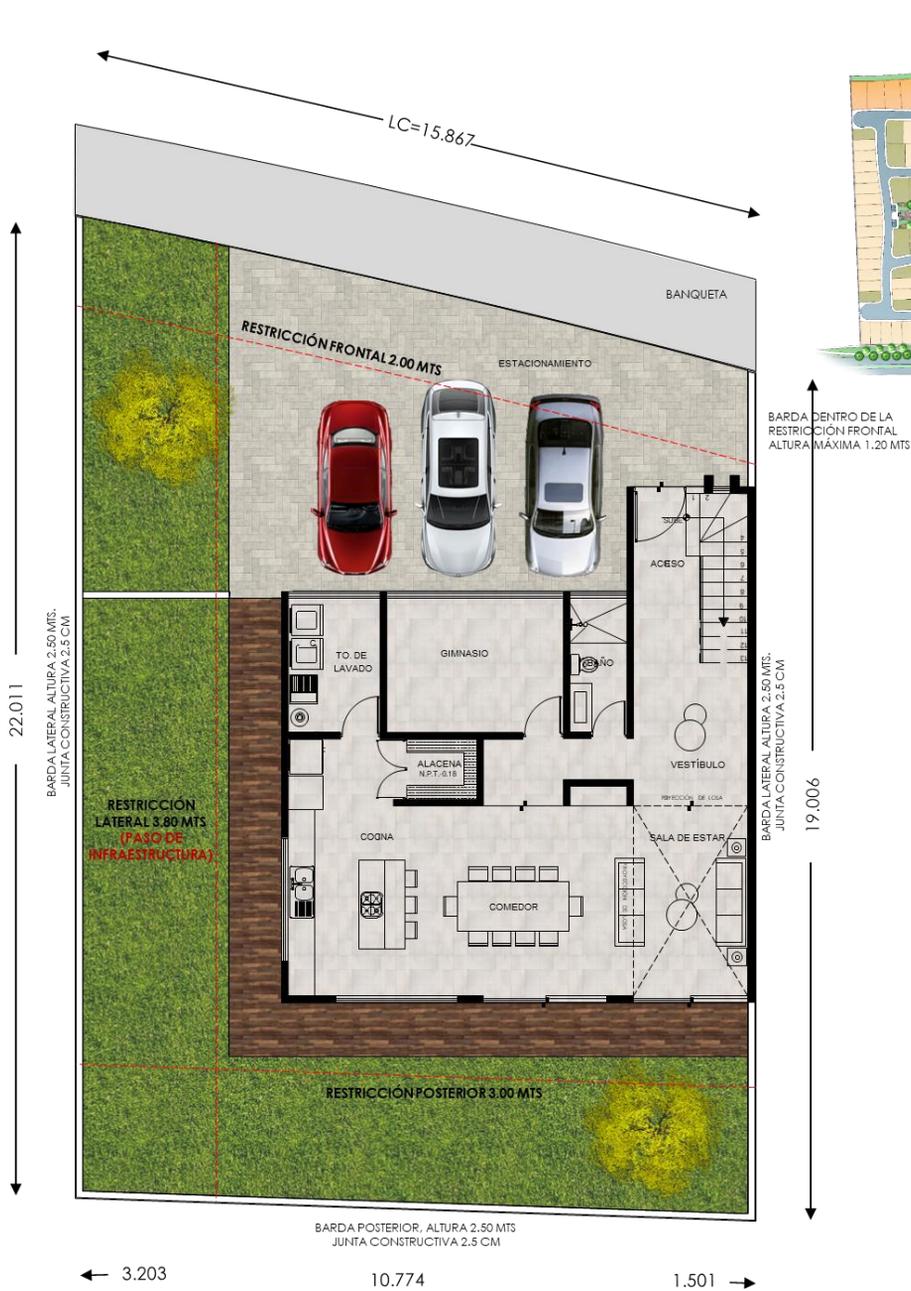
RESTRICCIONES

- FRONTAL 2.00 MTS.
- POSTERIOR 3.00 MTS.
- LATERAL 1.20 MTS.

NOTA:

- La ubicación del murete de instalaciones y la restricción lateral, se indicaran al momento de solicitar el deslinde (sus ubicaciones en la imagen solo son representativas)

LINEAMIENTOS ESPACIALES LOTES UNIFAMILIARES CON PASO DE INFRAESTRUCTURA PARTE LATERAL



COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

- COS= 0.75
- CUS= 3.5
- CAS= 10 %

ALTURA MÁXIMA

- 10.50 MTS (3 niveles)

RESTRICCIONES

- FRONTAL 2.00 MTS.
- POSTERIOR 3.00 MTS.
- LATERAL 1.20 MTS.

NOTA:

- La ubicación del murete de instalaciones y la restricción lateral, se indicaran al momento de solicitar el deslinde (sus ubicaciones en la imagen solo son representativas)

LINEAMIENTOS ESPACIALES

LOTES UNIFAMILIARES

LOTE 1 M-XXIV-5



COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

- COS= 0.75
- CUS= 3.5
- CAS= 10 %

ALTURA MÁXIMA

- 10.50 MTS (3 niveles)

RESTRICCIONES

- FRONTAL 2.00 MTS.
- POSTERIOR 3.00 MTS.
- LATERAL 1.20 MTS.

NOTA:

- La ubicación del murete de instalaciones y la restricción lateral, se indicaran al momento de solicitar el deslinde (sus ubicaciones en la imagen solo son representativas)

LINEAMIENTOS ESPACIALES LOTES UNIFAMILIARES CON COLINDANCIA A CASA CLUB (L89 Y L92)



COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

- COS= 0.75
- CUS= 3.5
- CAS= 10 %

ALTURA MÁXIMA

- 10.50 MTS (3 niveles)

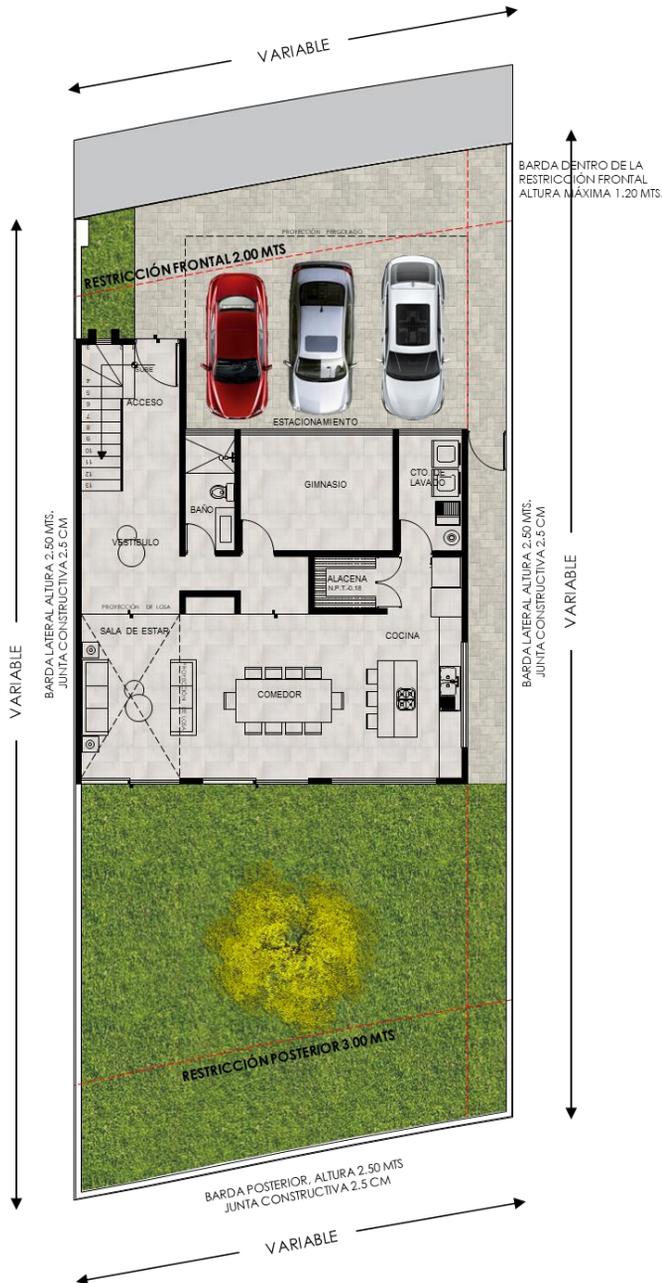
RESTRICCIONES

- FRONTAL 2.00 MTS.
- POSTERIOR 3.00 MTS.
- LATERAL 1.20 MTS.

NOTA:

- Para el caso del lote **89**, deberán tomar el criterio de diseño de barda con colindancia a campo de golf (solo la barda posterior)
- La **ubicación del murete de instalaciones y la restricción lateral**, se indicaran al momento de **solicitar el deslinde** (sus ubicaciones en la imagen solo son representativas)
- Para todos los lotes perimetrales, es importante saber **que la construcción de la barda perimetral del desarrollo es dentro del predio**, respetando los lineamientos internos del condominio. Teniendo como beneficio de contar con la barda construida en la fachada colindante con propiedades vecinas al condominio al momento de la entrega final del lote.

LINEAMIENTOS ESPACIALES LOTES UNIFAMILIARES



COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

- COS= 0.75
- CUS= 3.5
- CAS= 10 %

ALTURA MÁXIMA

- 10.50 MTS (3 niveles)

RESTRICCIONES

- FRONTAL 2.00 MTS.
- POSTERIOR 3.00 MTS.
- LATERAL 1.20 MTS.

NOTA:

- La **ubicación del murete de instalaciones y la restricción lateral, se indicaran al momento de solicitar el deslinde** (sus ubicaciones en la imagen solo son representativas)
- Para todos los lotes perimetrales, es importante saber **que la construcción de la barda perimetral del desarrollo es dentro del predio**, respetando los lineamientos internos del condominio. Teniendo como beneficio de contar con la barda construida en la fachada colindante con propiedades vecinas al condominio al momento de la entrega final del lote.

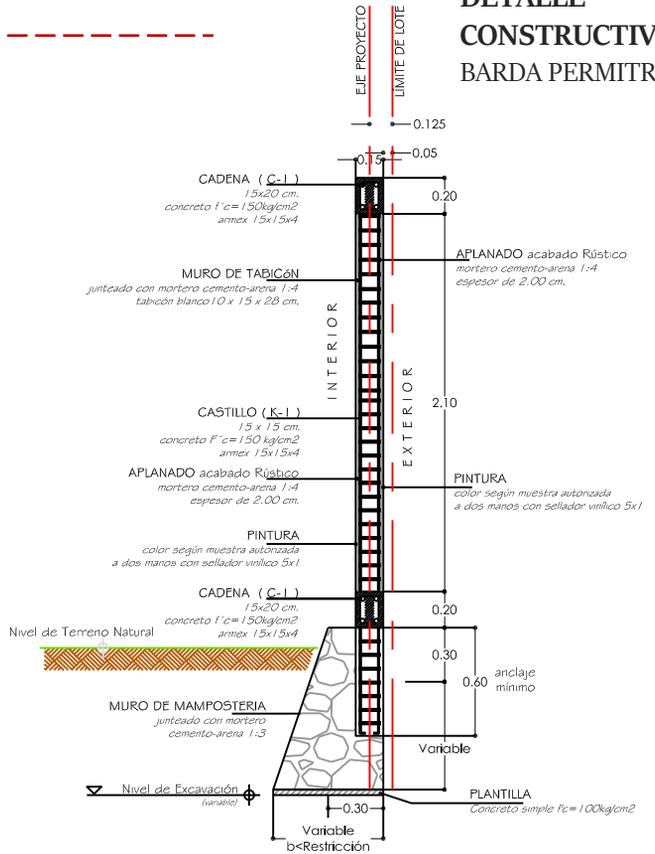
LINEAMIENTOS ESPACIALES



LÍMITE DEL PREDIO

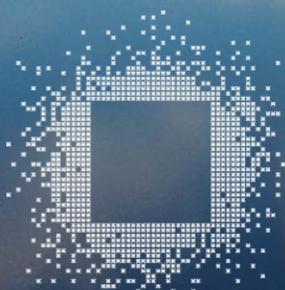
BARDA PERIMETRAL DEL FRACCIONAMIENTO

DETALLE CONSTRUCTIVO BARDA PERMITRAL



NOTA:

Para todos los lotes perimetrales, es importante saber que la construcción de la barda perimetral es dentro del lote, respetando los lineamientos internos del condominio. Teniendo como beneficio de contar con la barda construida en la fachada colindante con propiedades vecinas al condominio al momento de la entrega final del lote.



zibatá®

PROYECTO CONCEPTUAL

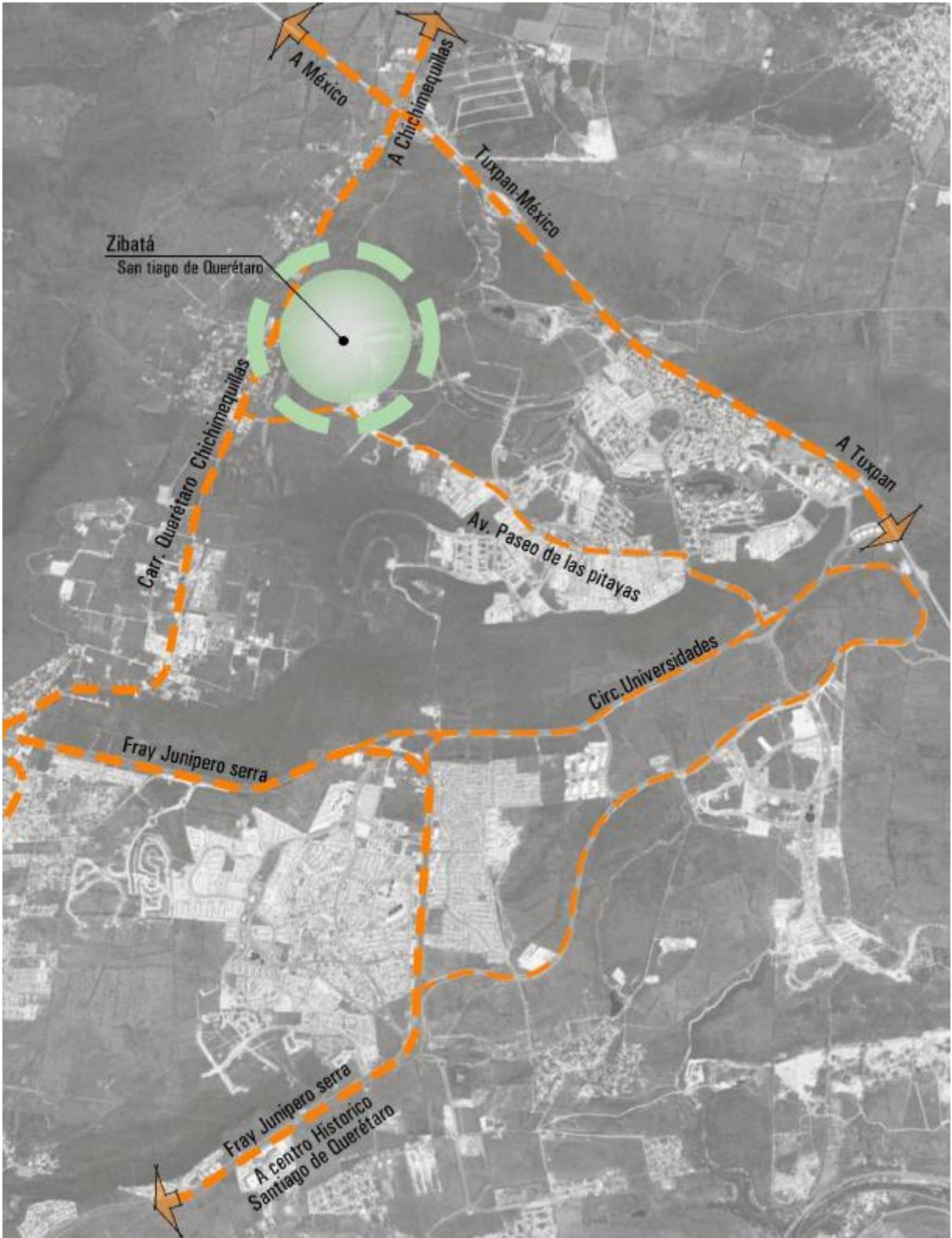
UBICACIÓN DEL TERRENO



MALAYA se localiza sobre el lote 4 Manzana XXIV en la segunda etapa del Fraccionamiento Residencial **ZIBATÁ**.

ZIBATÁ se ubica al noreste de la ciudad de Querétaro en el Municipio de El Marques, cuenta con accesos por circuito Universidades y por la Carretera Estatal 540 Querétaro – Chichimequillas.

ACCESIBILIDAD



Contexto Regional

ANÁLISIS ISOCLINAL



NORTE



Sluice Table

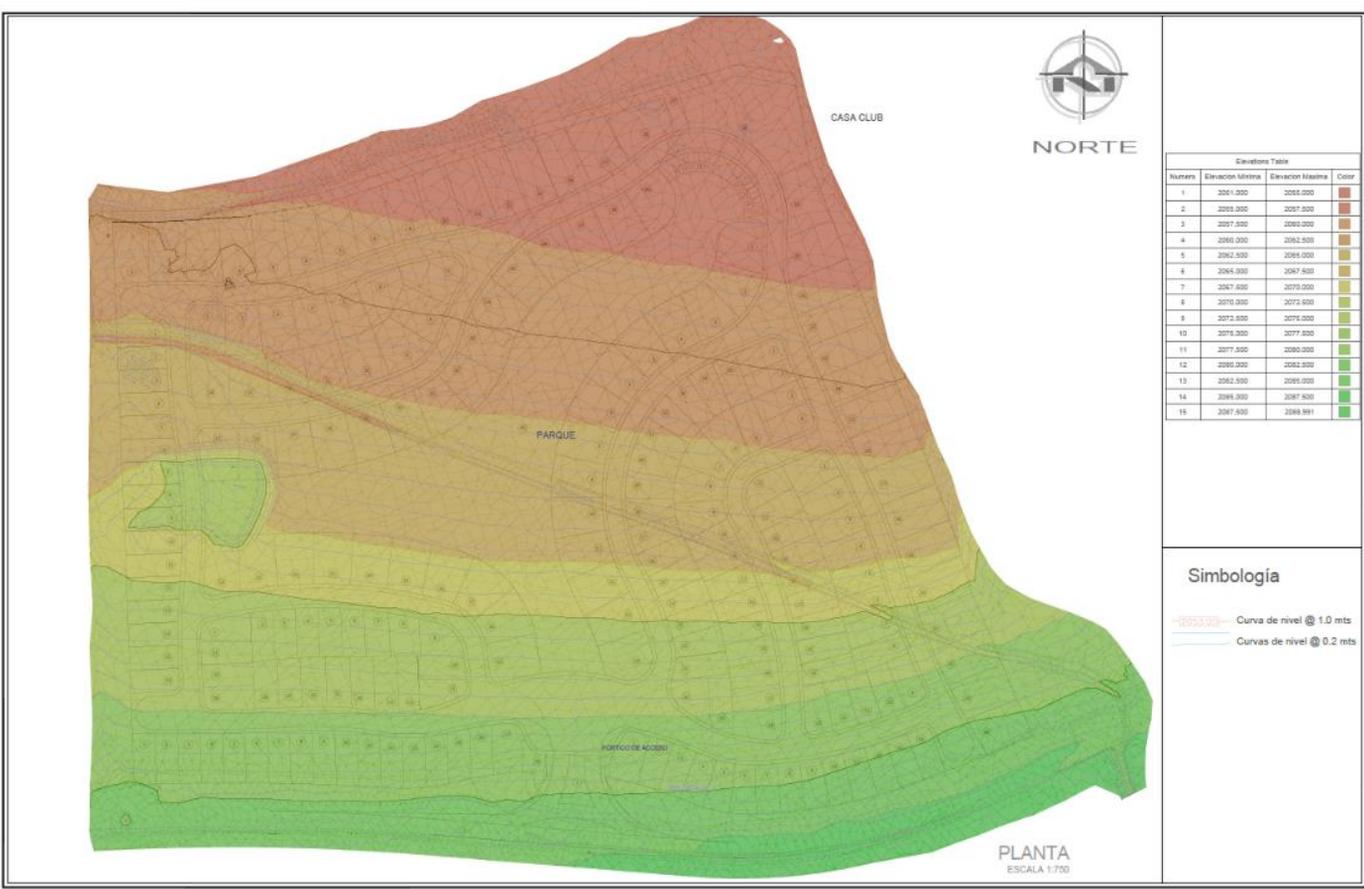
Numero	Pendiente Máxima	Pendiente Mínima	Color
1	0.00%	5.00%	Yellow
2	5.00%	10.00%	Green
3	10.00%	15.00%	Orange
4	15.00%	20.00%	Red
5	20.00%	>20%	Dark Red

Simbología

- Curva de nivel @ 1.0 mts
- Curvas de nivel @ 0.2 mts

PLANTA
ESCALA 1:750

ANÁLISIS DE ALTIMETRÍA



Elevations Table

Numero	Elevacion Minima	Elevacion Maxima	Color
1	2061.000	2066.000	
2	2065.000	2070.000	
3	2067.500	2069.000	
4	2066.000	2062.500	
5	2062.500	2065.000	
6	2064.000	2067.500	
7	2067.000	2070.000	
8	2070.000	2072.500	
9	2072.500	2075.000	
10	2075.000	2077.500	
11	2077.500	2080.000	
12	2080.000	2082.500	
13	2082.500	2085.000	
14	2085.000	2087.500	
15	2087.500	2088.991	

Simbologia

- Curva de nivel @ 1.0 mts
- Curvas de nivel @ 0.2 mts

ANÁLISIS DEL SITIO



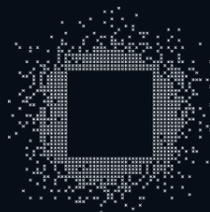
Asoleamiento
Vientos dominantes





Malaya

LOTES PREMIUM



zibatá®