

Memoria Descriptiva

Descripción breve de las características del complejo departamental denominado **Maimará Temozón Norte**. Mismo que se encuentra ubicado en los tablajes **25305** y **53819**, en la zona de **Temozón** al norte de la ciudad, en la localidad de Chablekal en **Mérida, Yucatán**.

Índice

- I. Cimentación y Estructura.
- II. Albañilería y acabados generales.
- III. Instalación Eléctrica de Departamentos.
- IV. Instalación Eléctrica de Áreas Comunes.
- V. Instalación Hidráulica y Sanitaria.
- VI. Cancelería.
- VII. Carpintería.
- VIII. Pintura.
- IX. Amenidades.
- X. Instalación de Aire Acondicionado.
- XI. Generales y resumen.

I. Cimentación y Estructura.

- a. La estructura de la cimentación será por sistema de zapatas corridas de mampostería de piedra natural para los muros de bloques huecos de concreto vibro comprimido, así como dados de concreto reforzado para la descarga puntual de castillos y columnas. Del mismo modo, se emplearán zapatas aisladas de concreto reforzado para la descarga puntual de columnas.
- b. La cadena de cimentación y los castillos armados serán de 15x15 cm y de 20x20cm reforzados con acero corrugado y recubrimientos de impermeabilizante asfáltico (cadenas de cimentación).
- c. Los balcones tendrán una estructuración de trabes de concreto en voladizo que cargarán la losa de vigueta y bovedilla.
- d. El sistema de losas de elementos prefabricados con viguetas pretensadas y bovedillas, así como losas macizas de concreto reforzado.



- e. La estructuración se complementa con trabes, cerramientos, castillos y columnas de concreto reforzado de sección constante con las características y en la ubicación que se requiera de acuerdo con el proyecto.
- f. Se contempla la utilización de estructura metálica para determinadas áreas del Rooftop de Casa Club y estacionamiento.

II. Albañilería y acabados generales.

- a. La altura interior:
 - 1. En Lobby la altura será de 3.70m, desde el nivel de piso terminado hasta el nivel inferior de la losa.
 - 2. En departamentos la altura será de 2.80m, desde el nivel de piso terminado al nivel inferior de losa.
 - 3. Casa club la altura será de 3.20m, desde el nivel de piso terminado al nivel inferior de losa.
- b. Los muros de block serán de:
 - 1. Muros perimetrales de block 15x20x40cm.
 - 2. Muros estructurales y divisorios (entre departamentos) de block 20x20x40cm.
 - 3. Muros interiores de block 15x20x40cm.
 - 4. Muros divisorios en patios privados (Modelo Pentgarden) de block 12x20x40cm.
 - 5. En escaleras comunes de departamentos se ventilará e iluminará naturalmente (según se especifique en proyecto arquitectónico).
- c. Las cadenas se reforzarán con armado de varilla de acero corrugado (según indique proyecto estructural).
- d. Las columnas y castillos de concreto se reforzarán con armado de varilla de acero corrugado (según indique proyecto estructural).
- e. Las trabes y cerramientos de concreto se reforzarán con armado de varilla de acero corrugado (según indique proyecto estructural).
- f. Las losas serán de la siguiente manera:
 - 1. La losa general consta de vigueta pretensada y bovedilla reforzado con malla electrosoldada (según proyecto estructural). La losa de los balcones consta de vigueta pretensada y bovedilla reforzado con malla electrosoldada (según proyecto estructural).
 - 2. La losa en secciones de paso de instalaciones hidrosanitarias en baños, cuarto de servicio y cocina serán de tipo "charola", según indique proyecto estructural.



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



3. La losa en nivel Rooftop consta de vigueta y bovedilla reforzado con malla electrosoldada (Según proyecto estructural).
- g. Los acabados de muro serán de la siguiente manera:
1. Interiores: masilla fina, pasta lisa y pintura marca Berelinte o similar en calidad 7 años.
 2. Exteriores: Aplanado rústico a base de rich, emparche, y aplanado final en masilla fina y pintura marca Berelinte o similar en calidad 7 años.
 3. En fachada del complejo y nicho de la alberca en Casa Club, se considera recubrimiento en muros exteriores de Piedra Galarza o similar (según se especifique en proyecto arquitectónico).
 - i. El recubrimiento de muros en área húmeda de regaderas de los departamentos será un lambrín de loseta tipo cerámico o porcelánico Travertino Cratos rectificado de 44.3x89.3 cm o similar. Se considera el forjado de un nicho para la colocación de productos de higiene personal, acorde al despiece original del recubrimiento del muro.
- h. Los acabados en plafón serán de la siguiente manera:
1. Los plafones interiores serán de aplanado rústico a base de rich, emparche, y aplanado final en pasta lisa y pintura marca Berelinte o similar en calidad 7 años.
 2. Los plafones exteriores en volados de terrazas, balcones y rooftop (Modelo Penthouse) tendrán un laminado de fibra de vidrio tipo madera o similar.
 3. Los plafones en el Salón lounge, Gym y Playroom de la Casa Club tendrán secciones recubiertas por perfiles de madera de cedro o similar (Según se especifique en diseño de interiores).
- i. Los pergolados para el Rooftop de Casa Club y cajones de estacionamiento, se consideran como estructuras metálicas en plafón, recubiertos de material anticorrosivo de apariencia tipo madera veteado claro, y una cubierta de placa de policarbonato o similar
- j. El caballete se conformará mediante cuatro filas de block en azotea (80cm aproximadamente).
- k. El acabado superior de azotea será a base de calcreto con una pendiente mínima del 1%, recubierta con impermeabilizante Impercool o similar en calidad cinco años reforzado con capa de Festerbond, Festerground o similar.
- l. Los firmes de concreto serán de la siguiente manera:
1. En planta baja serán de hasta 5 cm de espesor, con concreto $f'c=150$ kg/m².
 2. En los departamentos serán de hasta 3 cm de espesor (renivelación), con concreto $f'c=150$ kg/m².



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



m. Los acabados en pisos serán de la siguiente manera:

1. Los pisos interiores de los departamentos, balcones, Rooftop y áreas comunes serán de loseta tipo cerámico o porcelánico Travertino Cratos rectificado de 44.3x89.3 cm o similar.
2. Los zoclos de piso serán de loseta tipo cerámico o porcelánico Travertino Cratos rectificado o similar.
3. Los pisos del área de Asoleadero en Casa Club serán de loseta tipo cerámico o porcelánico Travechick Noce Italiano Mate rectificado de 20x120 cm o similar.
4. Los andadores peatonales al exterior de los edificios se consideran a base de concreto simple con acabado escobillado, $F'c=100 \text{ kg/m}^2$.
5. Las áreas verdes comunes y patios privados (Modelo Pentgarden) estarán sobre terreno nivelado y pasto vegetal.
6. La vialidad para tránsito vehicular será mediante carpeta asfáltica de 4 cm de espesor.
7. Los cajones de estacionamiento consideran adocreto vibrocomprimido de tipo cruz maya o similar y gravilla.
8. El área de juegos infantiles estará sobre una superficie con base amortiguante de caucho continuo o similar.

n. Los recubrimientos de piedra serán de la siguiente manera:

1. En mesetas de baño (lavabos): Granito San Gabriel o similar con lavabo de cerámica. El ancho será de hasta 60 cm con un largo variable (según se especifique en proyecto arquitectónico).
 2. En mesetas de cocina: Granito San Gabriel o similar para cocina. Medidas de hasta 64 cm de ancho por 250 cm de largo para el área de trabajo. Para la isla, el ancho será de hasta 90 cm de ancho por 270 cm de largo.
- En meseta de cocineta de Rooftop (Modelo Penthouse): Granito San Gabriel o similar para cocina. Medidas de hasta 60 cm de ancho por largo variables, para el área de trabajo.

o. La escalera será de concreto armado (reforzado con varilla de acero corrugado) y con piso cerámico.

p. El elevador peatonal tendrá una capacidad de hasta 630 kg (para 8 personas de peso promedio), con dimensiones de 1.10x1.40x2.20m en acero inoxidable con pasamanos.

III. Instalación Eléctrica de Departamentos.

a. La iluminación artificial instalada en interiores y exteriores de edificios y circulaciones deberá estar considerada para alumbrar sin afectar a la salud del usuario y respetando las actividades en cada espacio de la vivienda.



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



- b. La distribución de la energía eléctrica de cada departamento se realizará por medio de un solo tablero de alumbrado y control, ubicado en el cuarto de servicio.
- c. Centro de carga será puerta de empotrar, accesorios para tierra incluidos, de hasta 20 espacios para distribución de circuitos interiores (Modelos Pentgarden y Prime).
- d. Centro de carga será puerta de empotrar, accesorios para tierra incluidos, de hasta 30 espacios para distribución de circuitos interiores (Modelo Penthouse).
- e. Salidas eléctricas con apagadores, contactos y placas de color negro de la marca Bticino o similares en calidad y precio.
- f. Apagadores inteligentes con función ON/OFF y dimmeables (Según proyecto) color negro para control de luminarias en recibidor, sala, comedor, isla de cocina, pasillo y recámaras. Incluye Gateway para control de iluminación Clear Connect integrado, con capacidad hasta 50 dispositivos en red por radio frecuencia, marca Bticino o similar.
- g. Contacto color negro tipo Fallo a Tierra en zonas húmedas (Cuarto de servicio, meseta de baño y meseta de cocina cercano a tarja) en modelo similar a los contactos regulares, marca Bticino o similar.
- h. Contacto color negro para exteriores ubicado en balcones, terrazas y Rooftop, en modelo similar a los contactos regulares, marca Bticino o similar.
- i. Cerradura digital inteligente para puerta de acceso a los departamentos, cuenta con su propio Hub, marca Yale o similar.

IV. Instalación Eléctrica de Áreas Comunes.

- a. Acometida eléctrica alimentada por parte de la C.F.E., y sistema de Tierra Física en registro, se considera perforación y electrodo a base de cable de cobre y varilla

CADWELD (el contrato con la C.F.E. corre por cuenta del cliente).

- b. Centro de carga para Control General de Instalaciones ubicado en bodega en la caseta de vigilancia, en el caso de la Casa Club en el cuarto de máquinas de la misma.

V. Instalación Hidráulica y Sanitaria.

- a. Abastecimiento de agua potable se realiza mediante un Sistema de Captación que funciona con la extracción de aguas de un pozo, una bomba sumergible y un sistema de clorado y suavizadores, que posteriormente es almacenada en cisternas.
- b. La extracción de aguas subterráneas se permite de acuerdo a una concesión de CONAGUA.



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



- c. Sistema automatizado de alimentación hidráulica presurizada.
- d. Se consideran 5 cisternas de concreto con una capacidad total de 42,000 litros (para todo el conjunto).
- e. Instalación hidráulica en diámetros y materiales según indique proyecto hidrosanitario.
- f. Instalación sanitaria en diámetros y materiales según indique proyecto hidrosanitario.
- g. Una planta de tratamiento de aguas residuales Anaeróbica con capacidad de 35m³/día (para todo el conjunto).
- h. La grifería de baños para lavabos y regaderas será con monomandos acabado negro mate, marca Urrea o similar en calidad y precio.
- i. Los inodoros serán de la marca Ava Cato o similar en calidad en color blanco, y consumo de 4.8 lpd.
- j. Calentador eléctrico (tipo depósito) con capacidad de 75 litros, por unidad, marca Primo o similar.
- k. Bajantes pluviales dirigidos a jardines mediante tubería en diámetros y materiales según indique proyecto hidrosanitario.

VI. Cancelería.

- a. Barandal de exterior a base de cristal templado de 10mm sujeto con soportes tipo servilletero de aluminio color negro y con pasamanos elaborado a base de pletina de herrería.
- b. Los cristales templados de baños serán de 9mm de espesor con cantos pulidos, en dimensiones de hasta 2.45 m de altura por ancho variable (según indique proyecto de cancelería) con un fijo y una puerta abatible.
- c. La cancelería de aluminio será:
 - 1. Línea europea número 3 serie 70 para puertas corredizas (según indique proyecto de cancelería) en color negro mate, con cristal Filtrasol de 6mm.
 - 2. El resto de la cancelería será con línea de 3" y serie 35, en color negro mate, con cristal Filtrasol de 6mm.
 - 3. Herrajes y manijas de cancelería color negro.
- d. Louvers color negro con mosquitero fijo integrado en cuarto de lavado.

VII. Carpintería.

- a. Puertas abatibles de madera Tzalam con acabado semi mate, de piso a techo, con buñas horizontales, bastidor y marco en madera de cedro. Herrajes incluidos: bisagras color negro y cerraduras modelo Cancún o similar, color negro mate.
- b. Closets de MDP (diseño según se indique en proyecto de carpintería).
- c. Carpintería de cocina en MDP, con gavetería superior e inferior (según se indique en proyecto de carpintería).
- d. Bajo lavabos en MDP (diseño según se indique en proyecto de carpintería).
- e. Gavetería inferior en cocineta de Roof top (Modelo Penthouse).



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



VIII. Pintura.

- a. Pintura marca Berelinte o similar, calidad a 7 años en plafón, muros interiores y exteriores (en caso de aplicar).

IX. Amenidades.

a. Lobby.

1. Acceso peatonal controlado (Cerradura digital inteligente).
2. Recepción amueblada.
3. Cajones de estacionamiento para visitas y discapacitados.
4. Caseta de vigilancia.
5. Acceso vehicular plumas con Tag (se incluye un tag por residente). Se puede adquirir un Tag adicional con costo.

b. Casa Club Planta Baja.

1. Salón lounge techado, amueblado y climatizado.
2. Sala de TV techado, amueblado y climatizado.
3. Baño hombres y mujeres en Salón Lounge.
4. Grill-Bar.
5. Asoleadero (al aire libre).
6. Alberca (al aire libre).
7. Baño completo mixto para uso de exteriores.
8. Área de Juegos infantiles (al aire libre).
9. Recepción amueblada.

c. Casa Club Planta Alta.

10. Gimnasio techado, amueblado y climatizado.
11. Medio baño mixto para uso de gimnasio.
12. Vestidor con regadera mixto para gimnasio.
13. Playroom techado, amueblado y climatizado.
14. Medio baño mixto para uso de playroom.
15. Rooftop con cubierta de pergolado y amueblado.

X. Instalación de Aire Acondicionado.

- a. Se entrega con preparación para equipos tipo Mini-Split (incluye interruptor termomagnético de seguridad, ducto y cable hasta condensador con interruptor de servicio según indique proyecto eléctrico).
- b. Para departamentos modelo Pentgarden y Prime se incluyen 3 equipos Mini Split marca Carrier o similar, Inverter High wall, (Incluye el cableado e instalación de AA) compresor fijo sólo frío con voltaje de 220v. En recámaras de 12 000 BTUS y sala comedor de 18 000 BTUS.



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



- c. Para departamentos modelo Penthouse se incluyen 4 equipos. Mini Split marca Carrier o similar Inverter High wall, (Incluye el cableado e instalación de AA) compresor fijo sólo frío con voltaje de 220v. En recámaras, y habitación tipo flex de 12 000 BTU y en sala comedor de 24 000 BTUS.
- d. Preparación de drenaje de A.A. en diámetros y materiales, según indique proyecto hidrosanitario.
- e. Salida eléctrica desde nicho de A.A. hasta azotea, ducteado con tubo de PVC de 3".
- f. Cada unidad Mini-Split cuenta con una base de concreto en la azotea del edificio para la instalación del compresor (cada equipo cuenta con una base específica, misma que estará rotulada en el concreto).

XI. Generales y resumen.

- a. Por cada departamento se incluyen las siguientes características:
 - 1. En modelo Pentgarden patio privado, una o dos terrazas (según departamento)
 - 2. En modelo Prime uno o dos balcones (según departamento).
 - 3. En modelo Penthouse: Escaleras dentro del departamento para acceder a planta alta, habitación tipo flex, baño completo en planta alta, Rooftop con cocineta (una parte techada y otra al aire libre) y uno o dos balcones (según departamento).
 - 4. Cuarto de lavado.
 - 5. Baño y closet vestidor de recámara principal independientes
 - 6. Cocina integral.
 - 7. Sala-comedor corrido.
 - 8. Recámara secundaria con acceso directo a baño.
- b. Por cada departamento se incluye el siguiente equipamiento:
 - 1. Calentador eléctrico de depósito con capacidad de 75 litros.
 - 2. Parrilla de inducción empotrable de cristal templado color negro de dos quemadores marca Supra o similar. Modelo Penthouse parrilla de cuatro quemadores.
 - 3. Campana extensible de 60cm, de doble turbina marca Teka o similar.
 - 4. Aires acondicionado Mini Split Inverter, marca Carrier o similar.
 - 5. Departamentos inteligentes (cerradura de acceso, Diseño de iluminación arquitectónica, Smarthouse Control).
 - 6. Salidas para tira LED en área de espejos de baño (no incluye la tira LED).
 - 7. Incluye espejos rectangulares en baños.
 - 8. Fijo y puerta de vidrio templado en baños.
 - 9. Grifería y accesorios de baño marca Urrea o similar.
 - 10. Luminarias de plafón tipo LED integrado, dimmeables o de uso On/Off (según proyecto eléctrico).



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM



11. Clóset-vestidor en recámaras principales. Clóset convencional en recámaras secundarias. Clóset de blancos en sala comedor.
12. Contactos con Fallo a Tierra en zonas húmedas.
13. Ducteado para voz y datos de manera subterránea.
14. Carpintería en puertas.
15. Muebles en MDP de cocinas, closets y baños.
16. Granito en mesetas de cocina y de baño.
17. Pisos de tipo cerámico o porcelánico Travertino Cratos rectificado de 44.3x89.3 cm o similar.
18. Protección contra incendios (detectores de humo).
19. Uno o dos cajones de estacionamiento (según departamento).

c. El complejo contará con las siguientes características y equipamiento:

1. Sistema de video vigilancia (Puntos clave, de acuerdo a proyecto eléctrico).
2. Protección contra incendios (detectores de humo).
3. Rampas de acceso y cajón de estacionamiento para personas con capacidades diferentes.
4. Diseño de paisaje en áreas verdes.
5. Limpieza de amenidades, jardinería y mantenimiento de áreas comunes.
6. Área de recolección de basura.
7. Shut de basura en cada edificio.
8. Servicio de internet en áreas comunes.
9. Bomba sumergible en cisterna.
10. Cisterna (para todo el conjunto).
11. Planta de emergencia.
12. Presurizador (para todo el conjunto).
13. Elevador (para 8 personas) por cada edificio.
14. Equipo básico para el gimnasio.
15. Mobiliario fijo para la terraza del Rooftop.
16. Luminarias de plafón.
17. Luminarias arbotante.
18. Mobiliario para la sala de administración.
19. Mobiliario para salón lounge.
20. Mobiliario para Playroom.
21. Bardas perimetrales, con acabado de rich, emparche, masilla y pintura en la vista interior.



999 928 7870

CALLE 37 #314 x 24 y 26 MONTE ALBÁN

MGPROMOTORADEVIVIENDA.COM

