

# Memoria Descriptiva

Agosto 2025



## Índice

### 1. Datos generales

- 1.1 Tipo de Obra
- 1.2 Localización
- 1.3 Predio

### 2. Descripción del proyecto

- 2.1 Concepto
- 2.2 Proyecto
- 2.3 Programa arquitectónico
- 2.4 Tabla de Áreas
- 2.5 Acabados
- 2.6 Estructura
- 2.7 Instalaciones

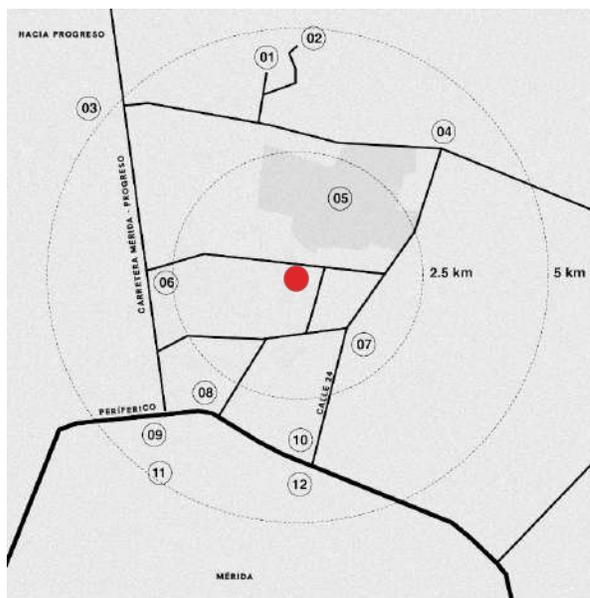
## 1. Datos Generales

1.1 Tipo de Obra: Obra nueva, Habitacional

1.2 Localización:

<b>Calle y Número:</b>	Tablaje 51733
<b>Colonia:</b>	Chablekal
<b>Municipio:</b>	Mérida
<b>Subcomisaría:</b>	Temozón Norte
<b>CP:</b>	97302
<b>Ciudad:</b>	Yucatán

Tierra Blanca se encuentra inmerso en Temozón Norte, una de las regiones de mayor crecimiento y plusvalía en Mérida, ideal para quienes buscan un entorno exclusivo y bien conectado. Su cercanía a centros comerciales, colegios de alto nivel y entornos naturales la hacen muy atractiva. Aunque aún en desarrollo, muchos inversores y familias la eligen por su potencial.



### Tierra Blanca Servicios Cercanos

01. Universidad Anáhuac Mayab - 10 min.
02. Yucatán Country Club - 10 min.
03. Pueblo de Komchén - 20 min.
04. Pueblo de Chablekal - 08 min.
05. Zona arqueológica de Dzibilchaltún - 05 min.
06. Super aquí - 05 min.
07. La isla - 05 min.
08. Universidad Marista - 08 min.
09. The Harbor - 10 min.
10. Hospital el Faro - 08 min.
11. Galerías Mérida - 15 min.
12. Walmart City Center - 10 min.

### 1.3 Características Generales del Predio

<b>Uso de Suelo:</b>	Habitacional
<b>Superficie Predio:</b>	4,180.27 m <sup>2</sup>
<b>Niveles de Proyecto:</b>	6
<b>Superficie de Desplante:</b>	2,858.56 m <sup>2</sup>

## 2. Descripción de Proyecto

### 2.1 Concepto

TIERRA BLANCA es un desarrollo inmobiliario único al norte de Mérida, diseñado para maximizar el potencial humano, restaurar la naturaleza y generar libertad financiera tanto para inversionistas como residentes. Con el propósito de crear un hábitat donde la sinergia con el entorno natural y el bienestar sean protagonistas, TIERRA BLANCA ofrece unidades pensadas para el humano, espacios de esparcimiento que fomentan comunidad y un estilo de vida en equilibrio.

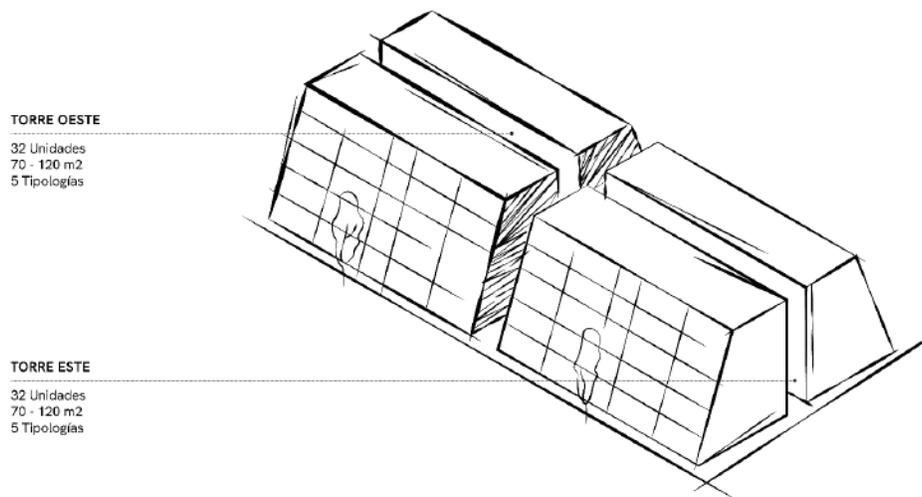
El concepto del proyecto nace de la certeza de que vivir rodeado de naturaleza transforma nuestra calidad de vida. Diversos estudios han demostrado que el contacto con entornos naturales reduce el estrés, mejora el estado de ánimo y fortalece la salud física y mental. La exposición a la luz natural, el aire puro y los espacios verdes favorece la creatividad, la concentración y el bienestar general. Además, fomenta una conexión más profunda con la comunidad, creando espacios donde las personas pueden convivir, relajarse y disfrutar de momentos de tranquilidad. Es por esto que en TIERRA BLANCA, cada rincón está diseñado para **reconectar con la esencia de la naturaleza**.



## 2.2 Proyecto

El proyecto se compone de dos torres residenciales, cada una de seis niveles y 32 unidades. Su diseño trapezoidal no solo se adapta a las cinco tipologías de departamentos disponibles, con superficies que oscilan entre 70m<sup>2</sup> y 120m<sup>2</sup>, sino que también optimiza la iluminación y ventilación en todos los espacios. Cada torre dispone de un núcleo de circulación vertical (elevador y escaleras) que conecta directamente desde el estacionamiento hasta el Roof Top.

Tierra Blanca ofrece un completo programa de amenidades ubicadas en la zona norte del terreno, tanto en la planta baja como en el Nivel 6. La planta baja cuenta con una piscina biológica, gimnasio, áreas de meditación y un Ice Bath, todos accesibles a través de pasillos inmersos en una exuberante vegetación. El Roof Top, por su parte, brinda espacios de descanso y ocio con vistas privilegiadas a la Zona Arqueológica de Dzibilchaltún. Cabe destacar que el diseño de paisaje es un elemento central que unifica el programa arquitectónico, manifestándose en cada rincón del proyecto.



*Caseta de vigilancia y acceso a estacionamiento (Planta Baja)*

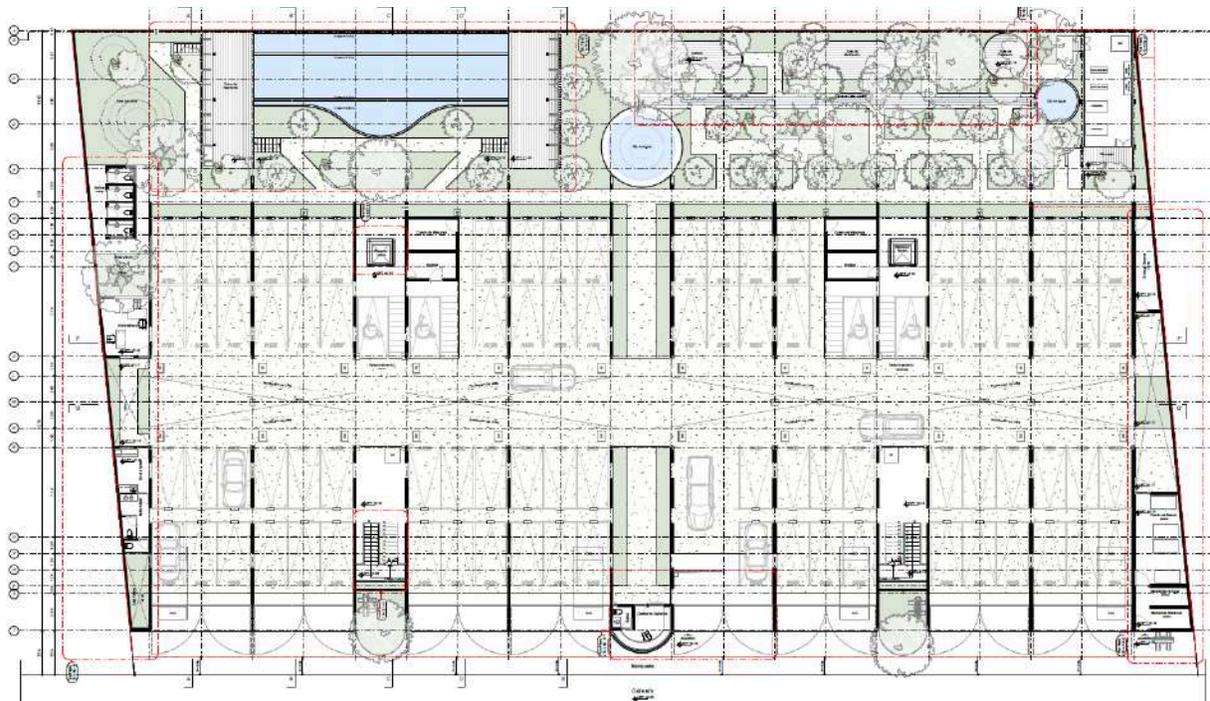
### 2.3 Programa Arquitectónico

El proyecto se desarrolla en 6 niveles, distribuidos según el siguiente programa arquitectónico:

**Nivel 1 (Planta Baja):** En el desplante de cada una de las torres se conforma el estacionamiento que da lugar a 84 cajones, de los cuales 40 están dispuestos en batería, 22 son sencillos y 22 sencillos con acceso directo desde la calle. Todos los accesos son monitoreados a través de la caseta de vigilancia ubicada al centro del predio. Asimismo, se han destinado 4 cajones de estacionamiento para personas con discapacidad, ubicados cerca de los núcleos de circulación vertical.

Al norte del terreno, se encuentra el área de amenidades, que incluye una piscina biológica, gimnasio, zonas de esparcimiento y un núcleo de sanitarios. Todas estas áreas son accesibles a través de pasillos inmersos en una exuberante vegetación y espejos de agua que acompañan los recorridos.

En el extremo poniente del complejo, se ubican un área administrativa que brinda servicio a todo el conjunto y a los empleados de limpieza y administración, así como un área de servicios que contiene medidores eléctricos, bodegas y un cuarto de basura.

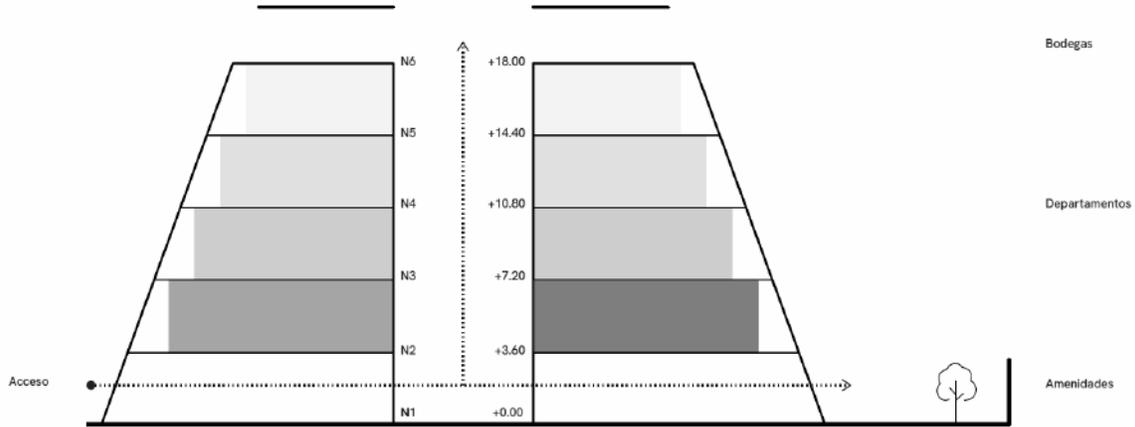


*Planta Baja (Nivel 1)*

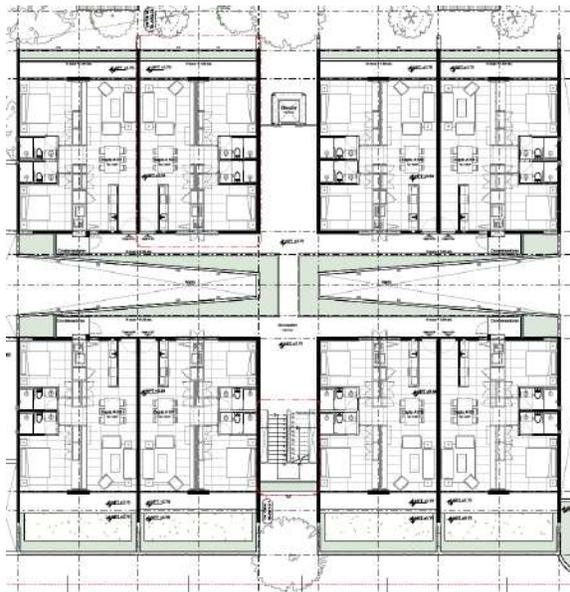
**Nivel 2, 3, 4 y 5:** Cada torre cuenta con 8 departamentos por nivel, cuyo tamaño se reduce en cada piso para crear la estructura piramidal. Hay 5 tipos de departamentos, todos conectados por un pasillo central que conduce a las escaleras y elevadores. Las circulaciones y terrazas están rodeadas de jardineras con vegetación nativa que acompañan y enriquecen la experiencia del usuario.

**Nivel 6:** En la sección norte de cada torre, en este nivel se desarrolla un RoofTop con dos áreas ideales para la convivencia. Cuentan con asadores y vistas privilegiadas a la Zona Arqueológica de Dzibilchaltún. En la sección sur se ubican las bodegas de los departamentos, así como los equipos hidroneumáticos, tinacos y tanque de gas que abastecen la torre. Asimismo, la cubierta de este nivel está diseñada para instalar en la parte superior paneles solares, permitiendo a cada inquilino la opción de instalar el suyo en el futuro.

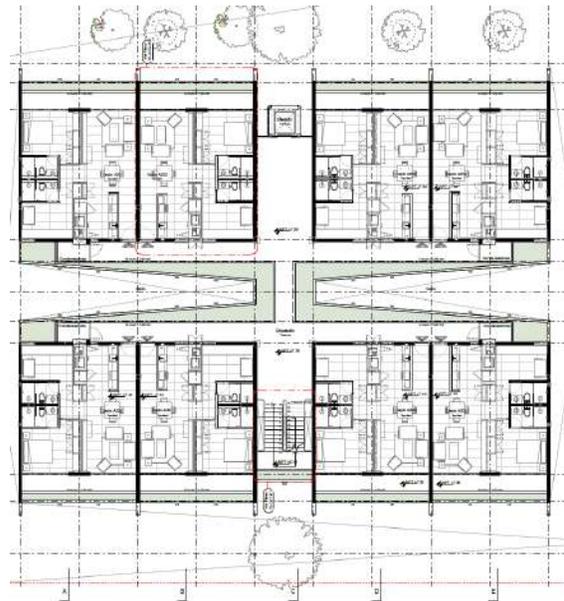
Desarrollo del programa en cada torre por nivel



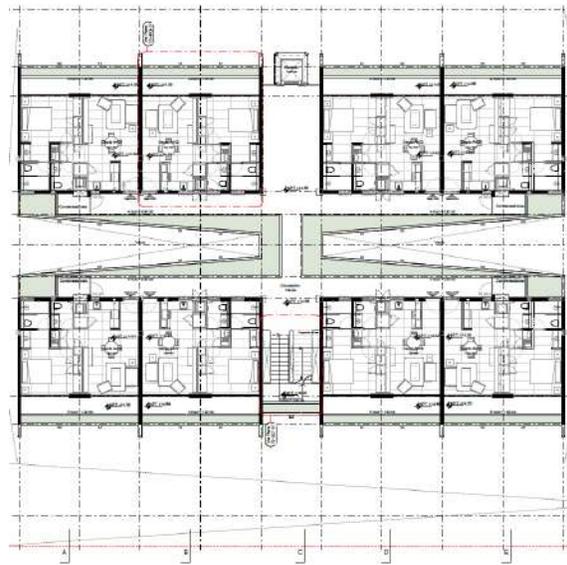
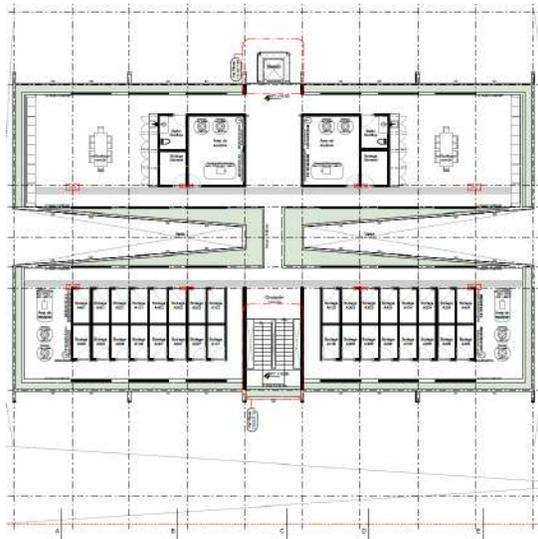
Plantas Arquitectónicas por Torre



Planta tipo Nivel 02



Planta tipo Nivel 03

*Planta tipo Nivel 04**Planta tipo Nivel 05**Planta tipo Nivel 06**Vista Pasillos de Circulación*

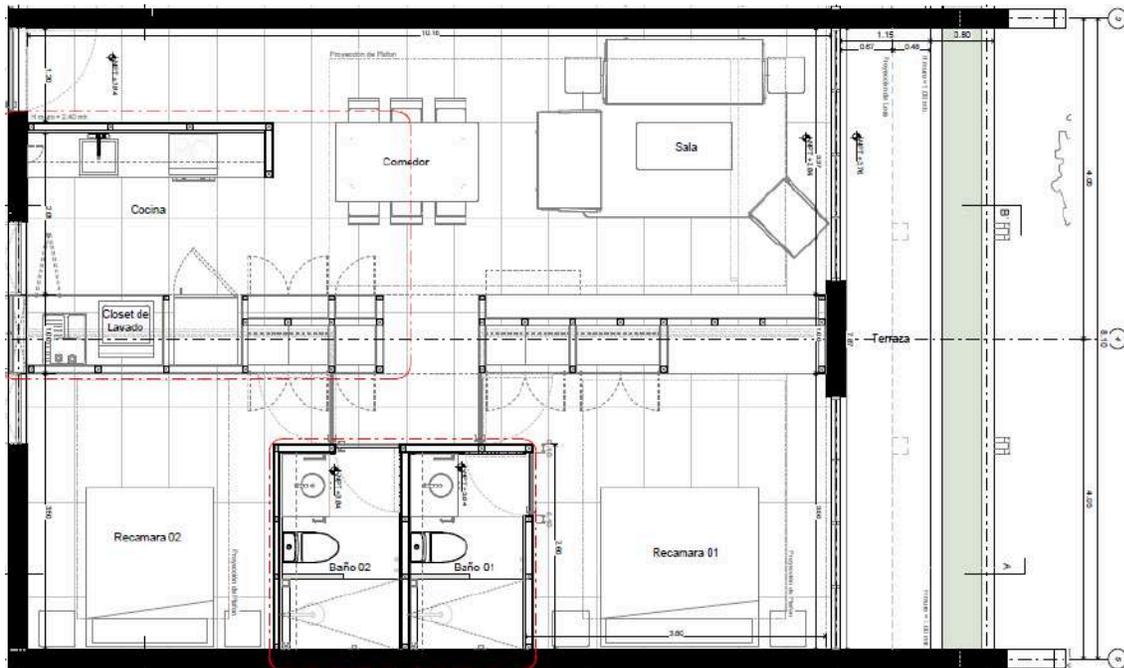
### 2.3.1 Tipologías por Departamento

Tierra Blanca se conforma por cinco tipologías de departamentos, todas con una distribución programática similar. Un mueble central de carpintería articula y delimita las áreas públicas de las privadas. El área pública se conforma por vestíbulo de acceso, cocina, clóset de lavado, estancia y comedor, mientras que el área privada varía según el tipo de departamento. Todos los departamentos incorporan una terraza con amplias jardineras, integrando así el entorno natural como elemento central en la mayoría de sus espacios.

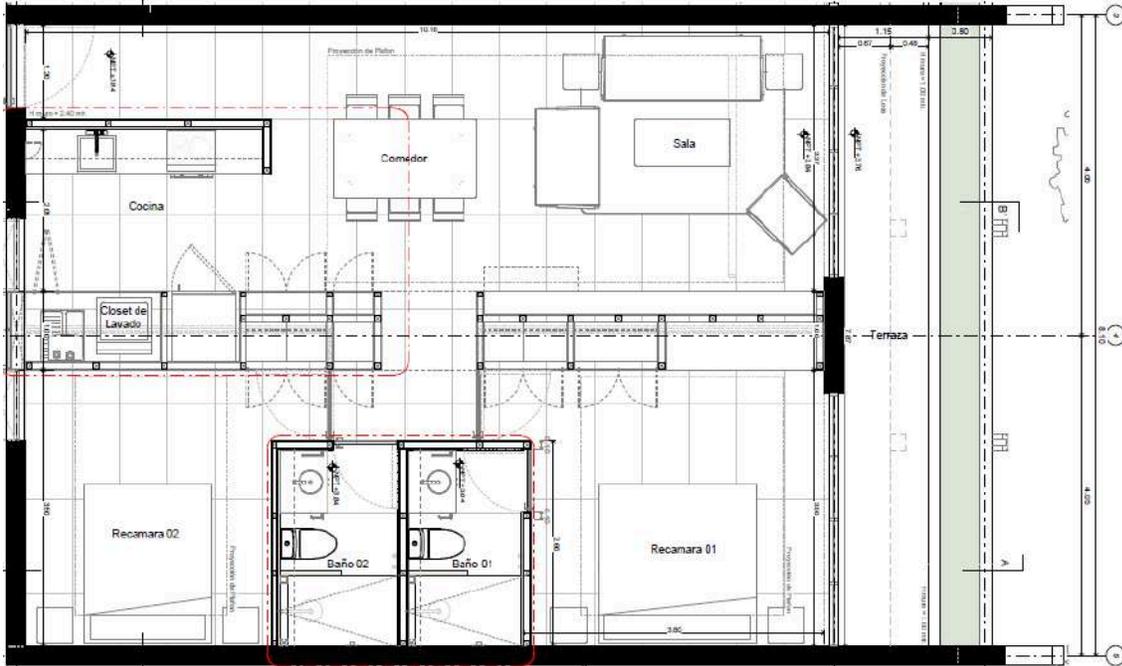


Áreas públicas delimitadas por mueble central de carpintería

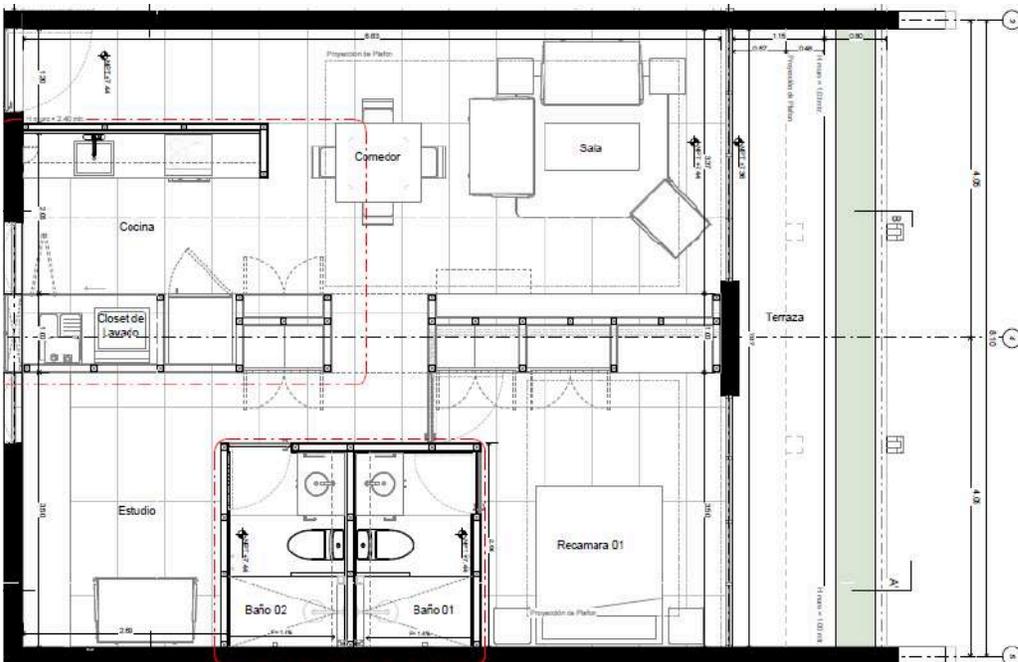
**Departamentos Tipo 1:** Ubicados en el Nivel 2, fachada sur y norte. Cuentan con 2 recámaras, 1 baño privado, un baño completo compartido con el área pública y un patio privado en lugar de terraza. Con un área interior 86.80 m<sup>2</sup>, área exterior 33.50 m<sup>2</sup> dando un área total de 120.30 m<sup>2</sup>



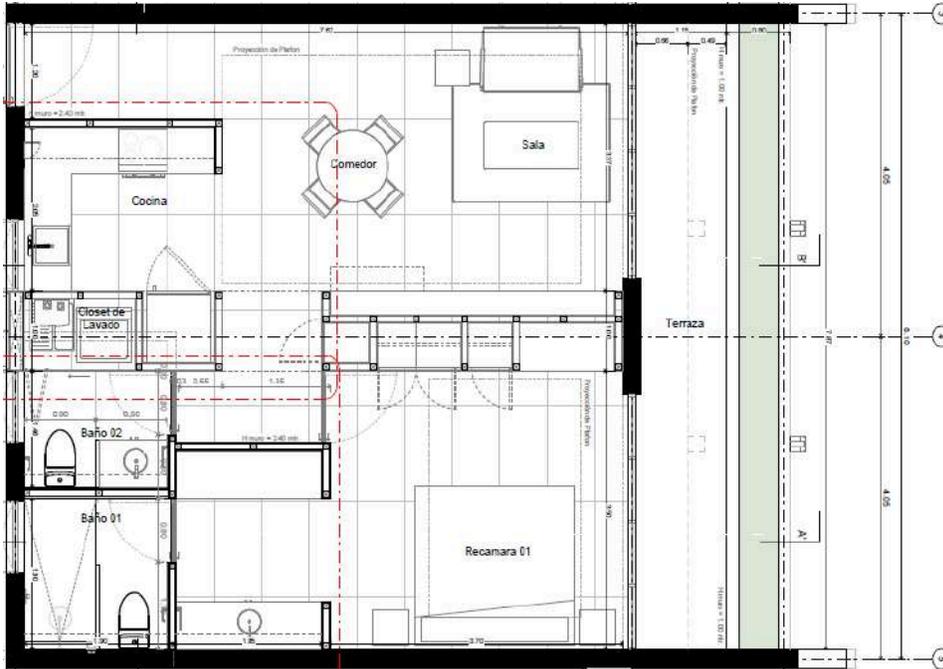
**Departamentos Tipo 2:** Ubicados en el Nivel 2, fachada norte. Cuentan con dos recámaras, un baño privado, un baño completo compartido con el área pública y una terraza privada. Con un área interior de 86.80 m<sup>2</sup>, área exterior 15.70 m<sup>2</sup> dando un área total de 102.50 m<sup>2</sup>. Se diferencia del Tipo 1 por tener terraza en lugar de patio.



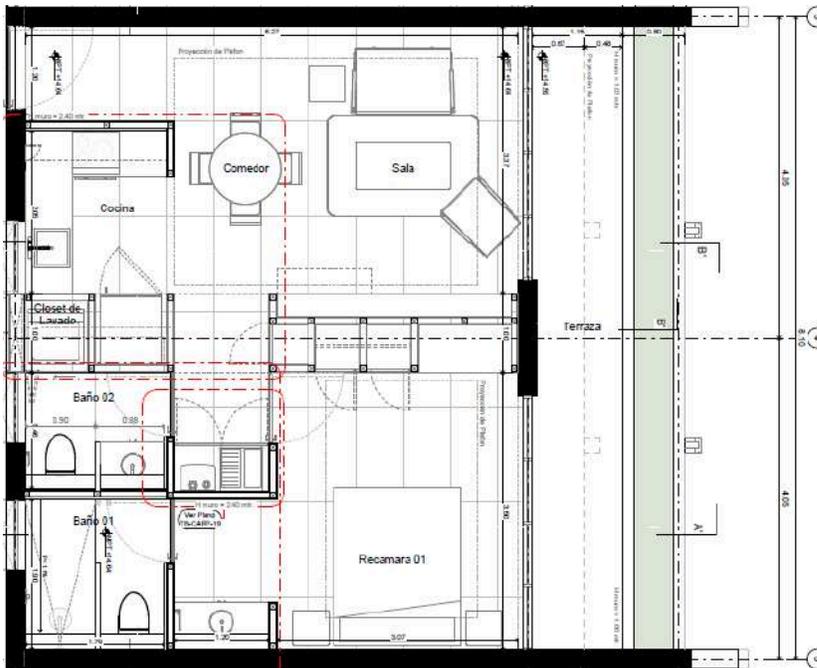
**Departamentos Tipo 3:** Ubicados en el Nivel 3. Incluyen una recámara principal con baño privado, un estudio con baño completo compartido con el área pública y una terraza privada. Con un área interior 76.30 m<sup>2</sup>, área exterior 15.70 m<sup>2</sup> dando un área total de 91.80 m<sup>2</sup>.



**Departamentos Tipo 4:** Ubicados en el Nivel 4. Disponen de una única recámara con vestidor y baño privado, un medio baño para el área pública y una terraza privada. Con un área interior 65.80 m<sup>2</sup>, área exterior 15.70 m<sup>2</sup> dando un área total de 81.30 m<sup>2</sup>.



**Departamentos Tipo 5:** Ubicados en el Nivel 5. Ofrecen una única recámara con baño privado, un medio baño para el área pública y una terraza privada. Con un área interior 55.30 m<sup>2</sup>, área exterior 15.70 m<sup>2</sup> dando un área total de 70.80 m<sup>2</sup>.





*Estancia y Comedor - Departamento Tipo 3*



*Recámara 1 - Departamento Tipo 4*

### 2.3.2 Amenidades

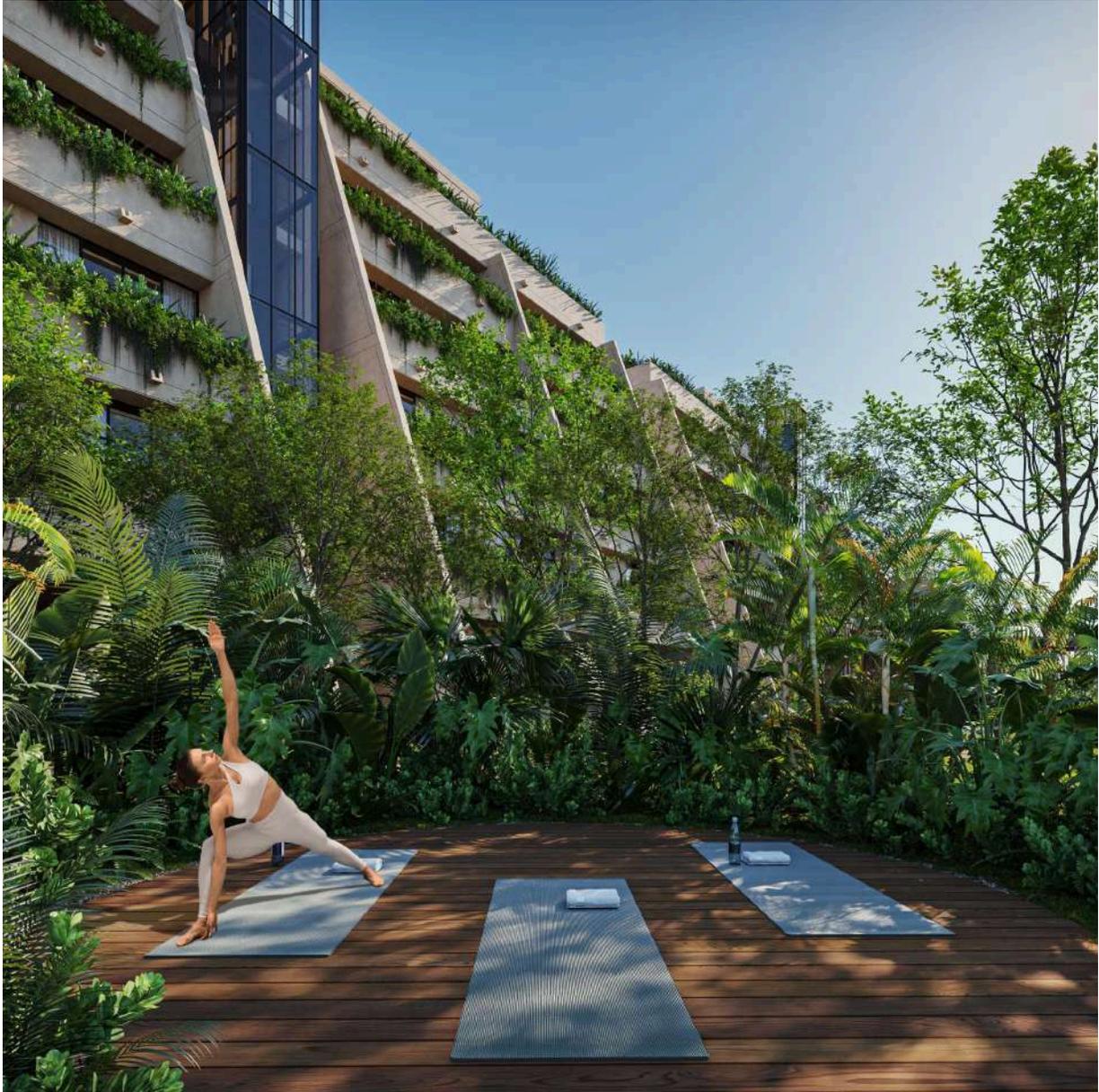
**Gimnasio:** Tierra Blanca cuenta con un gimnasio en medio de una abundante vegetación, donde se desdibujan los límites entre interior y exterior gracias a sus grandes ventanales. La estructura que conforma el gimnasio es a base de columnas metálicas con un pergolado de madera, materiales que transmiten atemporalidad y hacen que las construcciones se integren de manera orgánica al paisaje. Está equipado con caminadoras y área de pesas, pensado para cultivar hábitos saludables en un ambiente de bienestar.



**Alberca biológica - Pergolado:** La alberca biológica de Tierra Blanca, que funciona como un pequeño ecosistema acuático, es una opción ideal para una experiencia de nado saludable y consciente. Integra plantas y microorganismos que purifican y equilibran el agua de forma natural, sin generar residuos químicos ni agua contaminada al vaciarse. Este sistema, que fusiona piscina, jardín acuático y ecosistema vivo, se integra visualmente al jardín, asemejándose a un estanque o laguna natural. Además de su atractivo estético, fomenta la biodiversidad, atrayendo mariposas, libélulas y aves. La alberca también cuenta con un área pergolada equipada con camastros, asador y zonas de descanso.



**Yoga al aire libre - Jardín de meditación:** Espacio inmerso entre la vegetación, no solo funciona para ejercitar el cuerpo, es un entorno que potencia la experiencia física, mental y espiritual. Esta área invita también a la meditación, lectura o descanso.



**Áreas de esparcimiento:** Con el objetivo de promover la convivencia entre vecinos y familias, creando lazos de confianza y sentido de comunidad, Tierra Blanca cuenta con espacios de esparcimiento que funcionan como puntos de encuentro para eventos, celebraciones o actividades recreativas.



Fogata al aire libre

### 2.3.2 Proyecto de Paisaje

En Tierra Blanca, los jardines son concebidos como espacios vitales, poéticos y regenerativos, funcionando como una extensión integral de la arquitectura. El diseño paisajístico actúa como elemento unificador central del programa arquitectónico, enriqueciendo la experiencia espacial en cada rincón del proyecto. La **paleta vegetal** se compone principalmente de árboles como Ceibas, Chaká, Pata de Vaca, Flamboyanes y Flor de Mayo. Las plantas de tamaño medio incluyen Arecal, Garra de León, Alocasia y Teléfono, entre otras. Se preservarán los árboles grandes existentes en el terreno, y algunos serán reubicados como parte del proyecto paisajístico.



*Andador en amenidades - Planta Baja*



*Circulación central en Plantas Tipo*

## 2.4 Tabla de Áreas

A continuación, se presenta el programa arquitectónico por nivel en la siguiente tabla de áreas:

Zona	N.1	N.2	N.3	N.4	N.5	N.6	Total
Banqueta	290.56	-	-	-	-	-	290.56
Estacionamiento	2,225.96	-	-	-	-	-	2,225.96
Servicios	268.60	-	-	-	-	938.00	1,206.60
Área verde	1,442.44	36.59	36.59	36.59	43.32	-	1,595.53
Circulaciones	73.44	270.52	270.52	270.52	270.52	386.01	1,541.53
Departamentos	-	1,302.55	1,146.96	1,069.20	959.85	-	4,478.56
Terrazas	-	157.95	165.24	165.24	144.58	-	633.01
Jardineras	-	279.77	79.58	80.19	70.47	-	510.01
Amenidades	-	-	-	-	168.88	-	168.88
Bodegas	-	-	-	-	-	337.94	337.94
Páneles solares	-	-	-	-	-	-	1,407.88
<b>Total</b>	<b>4,301.00</b>	<b>2,047.38</b>	<b>1,698.89</b>	<b>1,621.74</b>	<b>1,657.62</b>	<b>1,661.95</b>	<b>14,396.46</b>



*Patios en Departamentos Tipo 1*

## 2.5 Acabados

Las torres se caracterizan por una paleta de materiales en tonos neutros y terrosos, incluyendo aplanados de chukum en muros y lambrines de madera. Los interiores de los departamentos cuentan con pisos de concreto aparente y mármol travertino, además de plafones, puertas y mobiliario de carpintería.

Los materiales y acabados que conforman el proyecto son:

### Muros:

- Exteriores y colindantes: Aplanado con chukum.
- Divisorios: Enduelado de madera, a juego con el mobiliario de carpintería central.
- Interiores de baños: Recubrimiento de placas de mármol travertino.

### Plafones:

- Panel de yeso de 13mm de espesor con acabado pulido y pintura vinílica COMEX PRO 1000 color blanco Tepache (clave J5-05).
- En cajillos, se utiliza losa de vigueta y bovedilla aparente.

### Pisos:

- Estacionamiento: Cama de grava de piedra sascab.
- Servicios, circulaciones y terrazas: Concreto aparente pulido.
- Interiores de departamentos: Mármol travertino en módulos de 60x120cm.



*Acabados en interior de Departamentos*



*Acabados en baños*

## 2.6 Estructura

La estructura del proyecto se resuelve mediante un sistema portante a base de muros de carga de block de concreto vibrocomprimido de 20 cm de espesor, combinados con sistemas de entepiso y cubierta conformados por losas prefabricadas con viguetas pretensadas y bovedillas de concreto vibrocomprimido, complementadas con losas macizas de concreto reforzado en las áreas que así lo requieren. La configuración estructural se refuerza con trabes, cerramientos, castillos y columnas de concreto armado, garantizando la adecuada transmisión de cargas verticales y horizontales hacia la cimentación.

El sistema de cimentación se proyecta a base de zapatas apoyadas sobre estratos rocosos firmes, con una profundidad promedio de 0.80 m. Para la descarga lineal de los muros portantes se emplearán zapatas corridas de mampostería, mientras que para la descarga puntual de castillos y columnas se consideran zapatas aisladas de concreto reforzado, dimensionadas conforme a las características del terreno y las cargas transmitidas.

## 2.7 Instalaciones

### 2.7.1 Instalación Hidráulica:

**Suministro de Agua Potable:** El complejo se abastecerá de agua potable proveniente de un pozo, la cual será sometida a un tratamiento previo. Los requisitos de agua se han establecido con base en los datos disponibles, la normativa vigente y las consideraciones específicas para el uso del inmueble.

**Almacenamiento de Agua:** Cada torre dispone de dos cisternas, una para agua dura y otra para agua suave, ambas con una capacidad de 25,000 litros. Las cisternas de agua suave abastecen a 8 tinacos de 1,100 litros cada uno. El almacenamiento total de agua en la edificación, sumando cisternas y tinacos, asciende a 117,600 litros. Esta capacidad cumple con los requisitos calculados previamente y proporciona una reserva para imprevistos. Adicionalmente, existe una cisterna independiente con una capacidad de 6,900 litros, destinada exclusivamente al riego y a las amenidades.

**Tuberías:** Para los ramales principales y secundarios se considera Tubería de c.p.v.c. de 13 mm. Y 19 mm.

Departamentos Tierra Blanca						
Mérida, Yucatán, [Febrero, 2025]						
Uso del Inmueble	Generalidades			Demanda Diaria de Agua Potable		
	No. Deptos.	Personas/ Depto.	Total, Personas	Dotación/día (*)	Autonomía de Diseño (días)	Consumo Diario (LT)
Vivienda Media – Depto. 1 rec.	32	2	64	250 lt/Persona	2	32,000
Vivienda Media – Depto. 2 rec	32	4	128	250 lt/Persona	2	62,500
Administración	-	-	10	40 Trabajador/Día	2	800
* Dotación de agua, según valores de la Tabla 3.1 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y Libro 4 del Manual de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento						95,300

### 2.7.2 Instalación Sanitaria:

Las aguas residuales del proyecto se recolectarán a través de conductos verticales y horizontales, dirigiéndose a un Sistema Individual de Tratamiento de Agua Residual (SITAR) con una capacidad de 9,475 LT/Día. Para el sistema de drenaje por gravedad, se construirán colectores principales que recibirán las descargas de los drenajes horizontales y verticales interiores de cada área del inmueble. Finalmente, estos colectores confluirán en el tanque séptico. La pendiente mínima para los drenajes interiores del edificio será del 2%.

**Tuberías:** Tubería de P.V.C. Sanitario de 50 mm. 100 mm.

### 2.7.3 Instalación Eléctrica:

La alimentación eléctrica del edificio se realizará a través de la red de Media Tensión de la Comisión Federal de Electricidad. La medición se efectuará en Baja Tensión mediante un murete donde se alojarán los medidores individuales de cada departamento. Para la distribución de la baja tensión, el edificio dispondrá de 2 transformadores trifásicos tipo Pedestal, cada uno con una capacidad de 75KVA.

La instalación incluirá tubería Conduit de pared gruesa de 13 y 19 mm, chalupas, contactos polarizados aterrizados y apagadores sencillos.

### 2.7.4 Instalación HVAC:

El proyecto incorpora un sistema de aire acondicionado INVERTER de alta eficiencia. Este sistema ajusta la velocidad de circulación del refrigerante mediante un compresor de velocidad variable, adaptándose a la demanda requerida. Se ha determinado que la tecnología INVERTER es la solución óptima para este proyecto debido a su eficiencia energética, control preciso de la temperatura para el confort del usuario, versatilidad operativa, tecnología avanzada, uso de refrigerante ecológico y la diversidad de opciones para cada espacio interior.

Se proponen evaporadores de tipo pared alta en las distintas áreas. Cada evaporador puede controlarse y programarse de forma individual, según las necesidades específicas de cada espacio.

Tubería: Tubos de cobre sin costuras y aletas de aluminio mecánicamente aseguradas, tropicalizado de 1" diam., 1 1/4" diam. y 2 1/8" diam.

### 2.7.5 Instalación de Gas:

El proyecto incluye dos tanques estacionarios por cada torre, sumando un total de cuatro. Cuentan con una línea de llenado de tubería de cobre de 25 mm de diámetro. La tubería de gas será de Pe Al Pe, con un diámetro de 19 o 25 mm, según se requiera. Esta instalación dará servicio a centros de lavado, calentadores y estufas.