

# MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROYECTO

ZENTIA

GRUPO DVHA



## CONTENIDO

### DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS Y COMPONENTES DEL PROYECTO 4

1. TRABAJOS PRELIMINARES .....	4
a. Limpieza del Terreno .....	4
b. Trazo y Nivelación .....	4
a. Excavaciones en el subsuelo .....	4
b. Estructura de de cimentación .....	4
c. Relleno y compactación con material de producto de bancos .....	4
1. ESTRUCTURA .....	5
a. Muros de Block .....	5
b. Cerramientos .....	5
c. Castillos Ahogados .....	5
d. Castillos Armados .....	5
e. Enrase de Muro .....	5
f. Trabes .....	5
g. Columnas .....	5
2. LOSAS .....	6
a. Losa de azotea y entrepisos .....	6
b. Pretil o Caballete en Azotea .....	6
d. Chaflanes en Azotea .....	6
e. Bajante Pluvial .....	6
3. PISOS Y RECUBRIMIENTOS .....	6
a. Firme para el Piso .....	6
4. PISOS CERAMICOS .....	6
a. Departamentos .....	6
b. Estacionamiento .....	7
c. Granito en Mesetas .....	7
5. VESTIDO DE VIVIENDA .....	7
a. Suministro y colocación de muebles de baño y cocina .....	7
b. Suministro de calentadores y parrilla eléctrica .....	7
6. INSTALACIONES HIDRAULICAS .....	7

a.	Alimentación general hidráulica.....	7
b.	Instalación hidráulica.....	8
7.	INSTALACIONES SANITARIAS.....	8
a.	Instalación sanitaria.....	8
b.	Registros.....	8
8.	INSTALACIONES ELÉCTRICAS.....	8
a.	Instalación eléctrica.....	8
9.	CANCELERÍA.....	9
a.	Ventanas de aluminio.....	9
b.	Fijos templados.....	9
10.	CARPINTERÍA.....	9
a.	Suministro y colocación de puertas y muebles.....	9
b.	Closets.....	9
11.	HERRERÍA.....	9
12.	ACABADOS.....	10
a.	Acabados en muros y plafones interiores.....	10
	Los muros y plafones interiores tendrán acabado final con yeso o masilla y 2 manos de pintura, según especificación en el proyecto.....	10
b.	Acabados en muros exteriores.....	10
13.	NO SE INCLUYEN EN DEPARTAMENTO.....	10
14.	CONSIDERACIONES DEL PROYECTO.....	10

## DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS Y COMPONENTES DEL PROYECTO

A continuación, se mencionan los conceptos y trabajos a realizarse durante el inicio, proceso, duración y la terminación de obra de los departamentos ZENTIA, estos trabajos efectuados son necesarios para la ejecución del proyecto ubicado en Chablekal con tablaje 39466, en Mérida, Yucatán.

### 1. TRABAJOS PRELIMINARES

#### a. Limpieza del Terreno

La limpieza del terreno conlleva a chapear el terreno según sea la circunstancia en las que se encuentre con 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.

#### b. Trazo y Nivelación

Una vez limpio el terreno se procederá 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 los arquitectos, esto último con el fin de verificar los niveles, alineaciones y ubicaciones de todo lo pertinente del edificio para su correcta edificación.

### 2. SUBESTRUCTURA

#### a. Excavaciones en el subsuelo

Las excavaciones se realizarán mediante medios manuales y medios mecánicos, es decir, para las excavaciones que requirieran mayor profundidad será necesario el uso de maquinaria como la retroexcavadora y para las excavaciones de menor profundidad serán utilizados picos y palas hasta llegar a laja para luego hacer el desplante de la cimentación.

#### b. Estructura de de cimentación

La cimentación será realizada por el método de zapatas aisladas de concreto reforzado con dimensiones según proyecto estructural.

#### c. Relleno y compactación con material de 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.

## 1. ESTRUCTURA

### a. Muros de Block

De acuerdo con lo señalado en el proyecto los muros serán construidos con block hueco, de concreto vibropresado de 20x20x40cm, 15x20x40 cm y de 10x20x40. Marca Mitza o similar de la misma calidad o superior y fabricados con equipo de alta vibración y compactación. Las hiladas de bloques se construirán horizontalmente en piezas de hiladas continuas cuatrapeadas, las juntas verticales se realizarán a plomo y las horizontales a nivel, dejando los amarres necesarios para cada caso.

### b. Cerramientos

Los cerramientos se realizarán de concreto de 10 x 20 cm o 15 x 20 cm. de sección reforzado con Armex 10-20/4 o 15-20/4.

### 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 realizó con concreto, teniendo el cuidado 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 y 10x10 cm, reforzados con Armex 15-15/4 o 10-10/4 y se realizarán con cimbra común.

### e. Enrase de Muro

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 elaborará un enrase a hilo y nivel sobre todos los muros.

### f. Trabes

Es el habilitado de vigas de concreto, con el objetivo de reforzar las áreas en donde no existen muros de soporte y están reforzadas con varillas corrugadas y estribos.

### g. Columnas

Las columnas de concreto estarán armadas con varillas de acero corrugadas según la especificación del proyecto estructural.

## 2. LOSAS

- **Losa de azotea y entrepisos**

La losa de azotea será elaborada con viguetas pretensadas tipo 12-5 y bovedilla según indicaciones del estructurista. marca Mitza o similar de la misma calidad o superior, con una capa de compresión de 5 cm. en promedio de concreto.

- **Pretil o Caballete en Azotea**

El pretil o caballete en azotea se realizará con dos filas de block marca Mitza o similar de la misma calidad o superior de 15 x 20 x 40 cm. asentado con mortero cemento – cal – polvo de piedra con acabado tipo estuco en una cara y parte superior de la azotea.

- **Acabado en azotea**

Sobre la superficie de la losa de azotea, se colocará una capa de espesor variable, con promedio de 5 cm. Para dar pendientes que permitan escurrimientos adecuados de las aguas pluviales hacia los bajantes pluviales, al cual se aplicará impermeabilizante a 3 años.

- **Chaflanes en Azotea**

Verticales, se construirán invariablemente, chaflanes que tienen como mínimo 6 cm. de cateto con mortero a base de cemento – cal - polvo de piedra quedando tales chaflanes formando parte integral de los acabados de las azoteas.

- **Bajante Pluvial**

Los bajantes pluviales serán con tubo de 3" de PVC sanitario ocultos en muro y. se colocaron en los lugares indicados en los planos del proyecto, fijándolos con mortero cemento-polvo de piedra.

## 3. PISOS Y RECUBRIMIENTOS

- **Firme para el Piso**

El firme para los pisos será de concreto, con cemento maya o similar de la misma calidad o superior y de 5 cm de espesor en promedio reforzado con malla electrosoldada 6-6/10-10 sobre la cual se asentarán los recubrimientos de piso de cerámica.

## 4. PISOS CERAMICOS

- **Departamentos**

Se colocará en los interiores de departamentos, pisos cerámicos formato 40X60 gris/ivory o similar.

- **Estacionamiento**

Para el piso del estacionamiento se colocará el material denominado como concreto estampado o similar (sin utilizar medios mecánicos).

- **Granito en Mesetas**

Colocación de granito modelo San Gabriel o similar en mesetas de baños con filos matados. Colocación de recubrimientos de granito modelo San Gabriel o similar en mesetas de cocina con filos matados y zoclo de 10cm.

## 5. VESTIDO DE VIVIENDA

- **Suministro y colocación de muebles de baño y cocina**

Se suministrarán y colocarán en el lugar los modelos indicados en el proyecto para inodoros, lavabos y tarjas (depende de la existencia en el momento de la compra). Grifería y monomandos, según existencia y accesorios de baño

- **Suministro de calentadores y parrilla eléctrica**

Se suministrarán y colocarán en cada departamento parrilla eléctrica de vitrocerámica de cuatro quemadores (1pza) marca TEKA o similar y calentador eléctrico (1pza) con capacidad de dos servicios de regadera y 40 litros de capacidad, dependiendo de las existencias al momento de la compra. Se suministrará y colocará en cada baño que no cuente con ventilación natural un extractor mecánico.

- **Aires acondicionados y ventilación mecánica**

Instalación de extractor mecánico para baños donde no exista la presencia de ventanas. Se contará con preparación de campana eléctrica de purificación.

- **Adicionales**

Instalación de cerradura inteligente en puerta principal de cada departamento. Persianas enrollables en ventanas de recámaras dentro de departamentos. Suministro e instalación de Aires acondicionados de 12,000 BTU para habitaciones de departamentos y estancias.

## 6. INSTALACIONES HIDRAULICAS

- **Alimentación general hidráulica**

La alimentación general hidráulica, se encuentra desde un pozo profundo que llenará la cisterna común, el agua posteriormente es clorada y de ahí se deriva hacia los departamentos con tubería de "CPVC" y conexiones de ½" y ¾" de diámetro, incluyendo suministro y colocación de bomba

con velocidad variable para bombeo de agua según previa prueba hidrostática e indicaciones del proyectista.

- **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 a la cara de los muros, de tal manera que las llaves de empotrar no quedan remetidas en los aplanados o lambrines. Las verticales de instalaciones hidráulicas se encontrarán alojadas en ductos de instalaciones.

Cisterna con capacidad de 36,000 litros

## 7. INSTALACIONES SANITARIAS

- **Instalación sanitaria**

Los muebles (lavabos, fregadero, inodoros, etc.) se encontrarán conectados al drenaje con tubería de P. V. C. sanitario debidamente acoplados y sellados, empotrados en el muro de block. El drenaje es de tubería de PVC sanitario asentado sobre una plantilla de material producto de la excavación, seleccionado dándole la pendiente indicada, incluye ramaleo y conexiones de PVC sanitario hasta el registro.

- **Registros**

En los lugares que se presentaron en los planos se construirán registros sanitarios de 60x60 cm y con la profundidad necesaria según las pendientes de los drenajes. Se realizarán con block de 15x20x40 cm asentado con mortero cemento-cal- polvo matando las aristas y esquinas con medias cañas a fin de facilitar el escurrimiento.

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que cumplan con la certificación correspondiente (NOM-001-SEMARNAT-2021)

- **Instalación eléctrica**

Toda la instalación será oculta y se fijará antes al colado de los techos colocados previamente a los registros 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  $\frac{3}{4}$ " tanto en losa como en los muros, se usarán conductores aprobados por la secretaria 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. La localización y altura de todos los elementos, se ajustará conforme a lo indicado en los planos correspondientes. Al finalizar las instalaciones se probará cada unidad en presencia del residente de obra. La instalación contará, un centro tablero de carga. No se incluyen ventiladores.

Se hará la preparación, e instalación de paneles solares para cubrir parcialmente la demanda eléctrica de las áreas comunes del proyecto. Se dejará la preparación de ductería para que cada propietario pueda hacer su instalación para cargadores de vehículos eléctricos.

Se contará con planta de luz de diésel para uso de emergencias eléctricas. La planta de luz estará destinada únicamente para los circuitos de elevador, e iluminación de pasillos de emergencia, así como también para la iluminación de las escaleras.

## 8. CANCELERÍA

- **Ventanas de aluminio**

Las ventanas son de aluminio de línea 3" y vidrio transparente de 6 mm de espesor.

- **Fijos templados**

Los baños de las unidades se entregan con un fijo de cristal templado en el área de la regadera, sin puertas.

- **Barandales**

Barandales de cristal templado de 1.20 m de altura con herrería en acabado cromado.

## 9. CARPINTERÍA

- **Suministro y colocación de puertas y muebles**

Se suministrarán y colocarán las puertas de tambor abatibles con bastidor de madera de pino recubiertas con triplay de caobilla o similar y muebles de cocina fabricados con MDF o similar, con las especificaciones que indique el proyecto (medidas, marcas, modelos). Incluye gavetas de cocina bajo meseta con jaladeras y herrajes propuestos en el diseño.

- **Closets**

Se suministrarán y colocarán clósets semi-vestidos, sin puertas, en las recámaras de las unidades, fabricados con MDF o similar.

## 10. HERRERÍA

El desarrollo contará con diferentes elementos de herrería. Para el acceso vehicular será un portón conformado por un paño corredizo, el bastidor de acero según cálculo estructural, considerando colocación de perfiles PTR de 2X2" verticalmente, acabados finales a base de pintura negra semi-mate, sobre capa de esmalte anticorrosivo. Para el área de los medidores, se cuenta con una puerta abatible para protección de los mismos y según indicaciones del

proyecto. Para el área de compresores de aires acondicionados, se cuenta con marcos de PTR de 2X2" con louver de aluminio pintado según especificación de planos.

## 11. ACABADOS

- **Acabados en muros y plafones interiores**

Los muros y plafones interiores tendrán acabado final con yeso o masilla y 2 manos de pintura, según especificación en el proyecto.

- **Acabados en muros exteriores**

Los muros exteriores tendrán acabados según indicaciones del proyecto para posteriormente cubrirlo con pintura del color indicado.

## 12. NO SE INCLUYEN EN DEPARTAMENTO

- Ventiladores
- Mosquiteros
- Luminarias colgantes/decorativas
- Cortinas en estancia
- Mobiliario que pueda verse en renders interiores

## 13. CONSIDERACIONES DEL PROYECTO

Los renders del proyecto son únicamente imágenes ilustrativas sujetas a cambio sin previo aviso. El comprador del inmueble es conocedor de las medidas y especificaciones de la memoria descriptiva, por lo tanto, está sujeto a cambios que se presenten durante el desarrollo de la mismo.

## 14. AMENIDADES

- Terraza en piso 4 con mobiliario compuesto por mesas y sillas de exterior, así como también camastros y sillones de uso exterior.
- Alberca en piso 4 con dimensiones de 10.20m x 2.40m con acabado de pasta color chukum o similar.
- Gimnasio en piso 4 con equipo de mancuernas, bicicleta estacionaria, remo y caminadora.
- Área de cowork en piso 6 con muebles interiores, aire acondicionado y una capacidad para 10 personas en trabajo simultáneo.
- Terraza en piso 6 con mobiliario de exterior compuesto por sillas, mesas y sillones con capacidad para 20 personas sentadas simultáneamente. Barra de concreto pulido con acabado de pasta color chukum o similar.
- Asador de gas en piso 6.

- Ducto de basura en cada piso para uso común con recolección de basura directa en bodega de basura en planta baja.

#### 15. INSTALACIONES ESPECIALES

- Control de acceso: Suministro e instalación de equipo de control de acceso para elevador, puerta de acceso peatonal, puerta de acceso vehicular. Suministro e instalación de sensor de movimiento para puerta de salida vehicular.