

EME 21



Memoria Descriptiva



EME21 es un desarrollo residencial vertical ubicado en la colonia Montes de Amé, una de las zonas de mayor plusvalía dentro del anillo periférico de Mérida, Yucatán. Diseñado para quienes buscan comodidad, seguridad y estilo de vida, el proyecto se levantará en un terreno en esquina de 1,036 m², ofreciendo un concepto arquitectónico moderno y funcional.

El complejo contará con **21 departamentos distribuidos en 4 niveles**, con tres modelos distintos de 1 y 2 recámaras. Sus residentes disfrutarán de amenidades como alberca con terraza, salón privado con cava, área de coworking, sala de juntas, área de grill y áreas verdes, además de un lobby con acceso controlado y elevador.

EME21 integra tecnología y confort: estacionamiento techado con preparación para carga de autos eléctricos, planta de emergencia, circuito cerrado de seguridad, planta de tratamiento de aguas residuales y espacios diseñados para maximizar la eficiencia y el bienestar.

EME 21



TIPO A



Un tributo a la Mérida
que creció sin prisa.

C. 20 No. 249 * 67 y 69
Montes de Amé

M21

EME 21



TIPO B



TIPO C



Un tributo a la Mérida
que creció sin prisa.

C. 20 No. 249 * 67 y 69
Montes de Amé

M21

EME 21



Descripción breve de las características generales que tendrá el complejo departamental denominado EME21 ubicado en la calle 20 #249, Colonia Montes de Amé en Mérida, Yucatán.

ÍNDICE

- I. Cimentación.
- II. Albañilería y acabados generales.
- III. Instalación eléctrica en departamentos.
- IV. Instalación eléctrica en áreas comunes.
- V. Instalación hidráulica y sanitaria.
- VI. Aluminio y herrería.
- VII. Carpintería.
- VIII. Pintura.
- IX. Área común.
- X. Fachada.
- XI. Instalación aire acondicionado.
- XII. Generales.

I. Cimentación

- a) Cimientos y desplantes de mampostería de piedra con mortero de cal, cemento y polvo asentado en roca firme (laja) de 30 cm de espesor y profundidad variable de 80 cm a 1.40 m.
- b) Cadena de cimentación de 15x15 cm armada con ARMEX 15-15-4 e impermeabilización en la cadena con impermeabilizante asfáltico.
- c) Relleno con escombros compactados en las áreas techadas, circulaciones y estacionamiento.
- d) El proyecto está compuesto por 18 zapatas en 5 tipos; existen 2 zapatas del tipo Z1 con dimensiones de 50 x 50 cm; hay 6 zapatas tipo Z2 que miden 60 x 60 cm; 4 zapatas de tipo Z3 con dimensiones 70 x 70 cm; hay 3 zapatas de tipo Z4 con 80 cm x 80 cm, y por último hay 3 zapatas de tipo Z5 con dimensiones 100 cm x 100 cm. Todas las zapatas traen varilla de 3/8" con la excepción de la Z5 que lleva varilla de 1/2".
- e) Los peraltes de las zapatas tipo Z1 y Z2 es de 20 cm; las Z3 y Z4 tienen 25 cms, y por último la zapata más grande Z5 trae 30 cm.

- f) Bases de castillos (dados) de cinco tipos: el primero es un dado simple de 30x30 cm con columna anclada; el segundo es simple con dimensiones de 30x40 cm; el tercero simple de 30x55 cm; el cuarto es también dado simple con dimensiones 40x40 cm, y el quinto y último también mide 40x40 cm con armado 14 varillas de ½" con estribos de ¼" cada 15 cm. Son de concreto armado reforzado con varillas de acero corrugado con profundidades variables, y localizados según proyecto estructural.
- g) Fumigación en cimentación de 532.10 m² de área, tratamiento contra plagas y termitas con termiticida o similar al suelo.

II. Albañilería y acabados generales.

Se considera como albañilería los siguientes conceptos del edificio a construir, incluyendo el área de departamentos, amenidades y área exterior:

- a) Muros de blocks de 15x20x40 cm en muros interiores, muros estructurales, muros perimetrales y muros divisorios.
- b) Cadena de nivelación y cadena de enrase de 15x15 cm o 15x20 cm reforzada con armex de 15-15-4.
- c) Castillos y columnas de concreto armado de 15x15 cm reforzadas con armex 15-15-4 y columnas de concreto armadas con varillas de 3/8" a 3/4", siendo este último las columnas del cubo de elevador.
- d) Trabes de concreto reforzado con varillas de hasta 1" con dimensiones variables según proyecto estructural (hasta 15 tipos de trabes). Cerramiento de 15x20 cm de concreto reforzado con varillas de 3/8" o armex 15-20-4.
- e) En el estacionamiento se manejará una columna tipo IPR con sección de 250 mm x 102 mm x 28.27 kg/m. La trabe de la cubierta ligera de estacionamiento es una viga IPR de 207 mm x 133 mm x 26.78 kg/m.
- f) En el cubo de escaleras existirá una columna metálica con sección de 4" x 4" x ¼".
- g) Losa de viguetas 12-5 y bovedilla de concreto de 15x25x56 cm con malla electrosoldada 6-6/10-10 y concreto de compresión de 5 cm de espesor de 200kg/cm². Se contempla un mismo tipo de losa para todos los niveles del complejo estructural.
- h) El proyecto contempla losas armadas en algunas zonas de departamentos para cambios de nivel de losa y paso de instalaciones.
- i) Losa de elevador de concreto armado reforzado con varilla de acero corrugado de 3/8" y 1/2" y espesor de 20 cm con concreto f'c=200 kg/cm².

- j) Fosa de elevador de 1.50 x 1.50 m y 15 cm de espesor, hecha de firme concreto armado con varillas de 3/8" y concreto de $f'c= 200 \text{ kg/cm}^2$; muros de concreto de 1.10 m de altura y 15 cm de espesor, reforzado con varilla de 3/8" con concreto de $f'c= 200\text{kg/cm}^2$.
- k) Caballete de hasta 20 cm de altura a base de block con acabado y chaflán de 5x5cm en azotea. Alturas de acuerdo a proyecto.
- l) Firmes de concreto en planta baja de hasta 8 cm de espesor de $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$. Firmes de concreto de nivelación serán de 3 cm de espesor de $f'c=100 \text{ kg/cm}^2$.

Se considera como acabados generales los siguientes conceptos del edificio a construir, incluyendo el área de departamentos, amenidades y área exterior:

- m) Altura interior es de 2.70 m de piso terminado a nivel inferior de losa.
- n) Acabado tres capas en muros exteriores, y acabado final con pasta marca tipo chukum color natural o similar en precio y calidad.
- o) Acabado final directo a block de yeso y pintura blanca de calidad Comex, Osel o similar.
- p) Acabado en plafones interiores con yeso directo y pintura blanca de calidad Comex, Osel o similar. Acabado en plafones exteriores a dos capas de masilla directa y pintura blanca de calidad Comex, Osel o similar; incluye balcones.
- q) Acabado superior azotea con pendientes de 2% de espesor y acabado integral de calcreto con impermeabilizante de calidad similar a Comex u Osel, reforzado con membrana o fibratado.
- r) Piso cerámico rectificado de alta calidad con formato 60 x 120 cm, y acabado tipo cementante como derretido o similar en precio y calidad en circulaciones, balcones, terrazas, departamentos y amenidades para mantener uniformidad en su mismo formato. En el piso de regaderas se contempla utilizar piso cerámico en formato 20 x 20 cm.
- s) Zoclos de piso cerámico rectificado de 10 cm sobrepuestos o botadas en muros interiores.
- t) Mesetas de baño de mármol Santo Tomás o similar con faldón y zoclo, pulido y brillado con lavabo de cerámica. Mesetas de cocina de granito San Gabriel o similar con faldón y zoclo. Mesetas de bar/amenidades de granito Nuvola o similar con faldón y zoclos.
- u) Escalera de concreto compuesta de rampa y escalones de 30 cm de huella y 17.5 cm de peralte con descanso intermedio, acabado final de cerámico rectificado para mantener la uniformidad del proyecto.

- v) Vialidad al tránsito vehicular con concreto estampado de hasta 8 cm anti-derrapante con una base compactada y malla electrosoldada.

III. Instalación Eléctrica Departamentos.

- a) Centro de carga tipo riel de plástico de 20 espacios para distribución de circuitos interiores. Incluye interruptores termo-magnéticos de 15 y/o 20 amperes de acuerdo a proyecto.
- b) Instalación realizada con ductos de poliflex de $\frac{3}{4}$ o $\frac{1}{2}$ y cables TWH No. 10, 12 y 14 de acuerdo a proyecto.
- c) Salidas eléctricas con apagadores, contactos y placas de marca Simón 25 o similar.
- d) Salida de ventiladores en recámaras con poliflex de $\frac{3}{4}$. Incluye cable.
- e) El proyecto contempla contactos con fallo a tierra en las áreas húmedas como lo son la meseta de baño, área de lavado, meseta de cocina y parrilla eléctrica, así como en algunas amenidades.

IV. Instalación Eléctrica áreas Comunes.

- a) Acometida eléctrica trifásico para uso del elevador conformado con un tablero general, una zona para la instalación de medidores BIFÁSICOS por parte de la C.F.E., tierra física con varilla *COPPERWELD* ubicada en base de cada medidor.
- b) Se contempla un transformador trifásico de 225 KVA tipo pedestal, el cual alimenta a un concentrado de medidores bifásicos con capacidad de 100 amperes cada uno, el cual distribuye energía eléctrica por medio de zanjas hacia tableros bifásicos dentro de cada departamento.
- c) Se contempla que cada departamento tenga tres protecciones de instalación eléctrica. El primero es un interruptor principal; el segundo es una protección para el tablero interior de departamento, y el tercero es la protección para los cargadores de vehículos eléctricos.
- d) Instalación realizada con ductos de poliflex de $\frac{3}{4}$ y cables TWH No. 10, 12 y 14 de acuerdo a proyecto.
- e) Planta de emergencia con capacidad de 12 kW de gasolina o diesel marca por definir para arrancar elevador y algunas luces en áreas comunes.
- f) El proyecto cuenta con una acometida principal de voz y datos que se distribuye al interior de cada departamento con tubería PVC $\frac{3}{4}$ ". Además, cuenta con tubería de PVC de 2" hacia la azotea para la conexión satelital o de cable (TV).

- g) Contará con video-portero desde el recibidor para acceso controlado con comunicación a cada departamento ubicado en la zona de la cocina.

V. Instalación hidráulica y sanitaria. (Sujeto a cambios de proyecto)

- a) Abastecimiento de agua sistema automatizado de alimentación hidráulica presurizada.
- b) Cisterna de concreto con dimensiones 4 x 4 m en interior, un tirante efectivo de agua de 1.50 m, con una capacidad total de 24 metros cúbicos de agua o 24,000 litros con dos bombas de 5 HP cada una con funcionamiento alterno.
- c) Tratamiento de aguas residuales de sistema anaeróbico de la marca BIACQUA con capacidad de 14,000 litros dividido en dos secciones con registro de cloración, y cumple con la norma NOM-001-SEMARNAT-2021 asegurando un efluente conforme a la norma ambiental.

La planta de tratamiento requiere limpieza de tanque de lodos como mantenimiento cada año, y dosificación de cloro cada dos semanas.

- d) Instalación tubería de CPVC de 1", $\frac{3}{4}$ " y $\frac{1}{2}$ " en interior.
- e) Instalación sanitaria con tubería PVC de 4" y 2" en baños y cocina, dirigidos a registros generales de 60 x 60 cm con tapa de concreto sellada y descarga final a planta de tratamiento.
- f) La grifería de baños para lavabo y regaderas, serán monomandos de marca Castel, Genebre o similares en cuanto a calidad y precio.
- g) El mueble de baño contará con meseta con recubrimiento de mármol modelo Santo Tomás o similar con lavabo de bajo cubierta marca Castel o similares en calidad y precio.
- h) Inodoro Zeus de una sola pieza de doble descarga ecológico 3 y 5 litros en color blanco marca Castel, American Standard o similar en calidad y precio.
- i) Calentador eléctrico de tipo depósito mural de marca Rheem o similar con una capacidad de dos servicios de 80 litros en departamentos de 2 recámaras, y de 35 litros en departamentos de 1 recámara.
- j) Hay 6 tinacos distribuidos a lo largo de toda la azotea con capacidad de 1,100 litros cada uno.
- k) Bajantes pluviales a jardines a base de tubería de PVC sanitario de 3".

VI. Aluminio y herrería

- a) En planta baja y accesos en pasillos se contempla puertas abatibles, marco y tubulares de acero de 2" x 1", color negro semi mate colocados en sentido horizontal a 45 grados.
- b) Los barandales de en áreas comunes, escaleras, pasillos y terrazas al interior de los departamentos serán de herrería a base de perfil PTR de 2" x 1" en la parte superior e inferior, y cuerpo formado por platinas verticales de 3/16" x 1" a cada 10 cm de separación y tres platinas horizontales centradas a cada 10 cm de separación según diseño, color negro semi mate.
- c) En áreas comunes e interior de departamentos hay ventanas de proyección y corredizas de dos y tres paños hechos con base en aluminio color negro semi mate línea 45" con cristal transparente de 6 mm de espesor.
- d) Puertas y ventanas corredizas de línea S-45, S-60 y S-80 de aluminio negro anodizado según proyecto ejecutivo, y cristal flotado claro de 6 mm con cierre embutido.
- e) Fijos de cristal templado en regaderas de 10 mm de espesor con cantos pulidos con conectores color aluminio natural, dimensiones según proyecto.
- f) Domo con doble ventana traslapada y cristal superior como cubierta a base de cristal transparente de 6 mm de espesor.

VII. Carpintería

- a) Puertas principales y de baño abatibles de tambor con marco de cajón rebajado de 2" x 1.5" de madera de pino o poplar forrado con triplay de caobilla de 18 mm y/o 12 mm según proyecto ejecutivo, con bisagras de libro de 3" x 3", tratamiento con fungicida y buñas inferiores de 1" a ambas caras. En área de lavado, se contempla puertas abatibles de mallorquina de madera.

El acabado final en todas las puertas será barniz color tzalam o similar. Cerraduras de palanca marca ETC, Yale o similar en precio y calidad.

- b) Cocinas según diseño proyecto arquitectónico en madera de pino selecto tratado o poplar forrado con triplay de caobilla. Incluye puertas al frente con bisagras bidimensionales ocultas, puertas y cajones con corte 45° para apertura, área para microondas, basurero, cajones con correderas de extensión, divisiones, entrepaños, herrajes marca Hafelle o similar y tratamiento con fungicida.

El acabado será en color tzalam con fondo catalizado poliuretano marca sayer lack o similar, y los gabinetes en las cocinas incluyen los inferiores y superiores, siguiendo las especificaciones establecidas en el proyecto ejecutivo de carpintería.

- c) Closets en recámaras vestidos completos de madera de pino o poplar forrado con triplay de caobilla. Incluye puertas al frente, maletero, cajones con corte de 45' para apertura, correderas de extensión marca Hafelle o similar en calidad y precio, tubos, bridas, divisiones, entrepaños y tratamiento con fungicida. Acabados en color tzalam según proyecto arquitectónico.

VIII. Pintura

- a) Pintura a dos o tres manos hasta lograr la uniformidad en muros y plafones interiores: departamentos, pasillos y áreas comunes según diseño con limpieza y resane previo.
- b) Tonos definidos por catálogo de primera calidad, marca Comex, Osel o similar.

IX. Áreas comunes

- a) Acceso principal con recibidor, elevador, escaleras, coworking / sala de juntas, salón privado y área de alberca con terraza exterior.
- b) Salón privado con dimensiones 5.25 m x 3.15 m, incluye meseta de servicio y cava para guardar botellas, con dos baños que darán servicio a ambas terrazas.
- c) La alberca de 3.15 m x 5.70 m y profundidad de 1.20 m, y la terraza abierta a lado de la alberca mide 6.75 m x 4.52 m.
- d) Cuarto de máquinas de 4.28 x 1.80 m donde se ubicarán los tanques hidroneumáticos.
- e) Elevador con capacidad para 6 personas o 480 kg con recorrido total en 4 pisos del complejo; el tamaño aproximado de la cabina será de 1000 mm x 1250 mm con una altura aproximada de 2200 mm.
- f) El ducto de shut de basura de 1.90 x 0.75 m de planta baja hasta el nivel 3.
- g) Área de coworking y sala de juntas mide 5.25 m x 2.55 m divididos en dos secciones.
- h) Área grill a un costado de la terraza abierta con barra de servicio de 60 x 120 cms aproximadamente, sujeto a cambio.
- i) Área de basura de 4.20 m de longitud para guardar 4 botes de basura.

X. Fachada

- a) Fachada con recubrimiento tipo chukum color natural, piedra chapa y barandales de herrería según diseño en proyecto ejecutivo.
- b) Acceso controlado con puerta automática (video-portero), según diseño.
- c) Cajones de estacionamiento 28 unidades techadas.

XI. Instalación de Aire Acondicionado

- a) El proyecto contempla la preparación de ductería hacia la azotea para los equipos de aires acondicionados tipo mini Split no mayores a 24,000 btus. No está incluida la adquisición de los equipos mini split ni la instalación del compresor.
- b) Alimentación con cable THW-LS número de 12 a 8 según proyecto eléctrico, con voltaje de 220 V en punto de ubicación en azotea.
- c) Salida para drenaje con PVC HIDRAULICO de 3/4" conectado a bajantes pluviales.
- d) En la azotea del edificio se cuenta con una base hecha con concreto para la ubicación del compresor.
- e) No se permite anclar el compresor en la azotea del edificio o cualquier tipo de fijación hecha por particulares o empresas privadas ajenas a la constructora sin previa autorización de la constructora.
- f) Los únicos aires acondicionados incluidos dentro del proyecto se ubican en salón privado y coworking.

XII. Generales

Se describen a manera de resumen los conceptos arquitectónicos, así como el equipamiento del interior y características generales del exterior del edificio EME 21.

- a) Bardas perimetrales a 2.10 m de altura, con acabado de 2 capas en la vista interior; y ubicadas a criterio de la constructora. (Propias siendo estas las ubicadas dentro del predio; colindantes ubicadas en medio de dos predios; o externas ubicadas en predios adyacentes).
- b) Forjado de banqueta del lado norte y oriente del complejo con pendiente para fácil acceso de automóviles.
- c) Área de lavado en todos los departamentos con dimensiones diferentes según el modelo de departamento.

- d) Cocina integral con doble gavetero, tarja simple, parrilla eléctrica con 4 quemadores con opción a campana.
- e) Pozos de drenaje en áreas exteriores para evitar acumulación de agua.
- f) Equipamiento proporcionado en cada departamento.
 - i. Parrilla Eléctrica voltaje 220.
 - ii. Calentador eléctrico con capacidad de 80 y 35 litros, según número de recámaras.
 - iii. Focos tipo plafones luminarias.
 - iv. Fijos de vidrio templado en baños completos.
 - v. Grifería y muebles de baño marca Castel, Genebre o similar.
 - vi. Contactos con Fallo a Tierra en zonas húmedas.
 - vii. Ductos para voz y datos de manera subterránea y satelital.
 - viii. Carpintería en puertas, cocinas, closets y baños.
 - ix. Granito en mesetas de cocina.
 - x. Mármol en mesetas de baño.
 - xi. Pisos cerámicos rectificadas de formato grande de 60x120.
 - xii. Se asigna un cajón de estacionamiento para cada uno de los 9 departamentos de 1 recámara, y 5 departamentos de 2 recámaras; por otro lado, hay 2 cajones de estacionamiento asignados para cada uno de los 7 departamentos de 2 recámaras.
- g) El complejo contara con las siguientes características y equipamientos.
 - i. Bomba sumergible en cisterna.
 - ii. Cisterna (para todo el conjunto).
 - iii. Luces arbotantes en áreas seleccionadas.
 - iv. Focos exteriores de acuerdo a proyecto de iluminación.
 - v. Muebles fijos para salón privado, coworking y sala juntas de planta baja.
 - vi. Meseta de trabajo en salón privado y área grill.
 - vii. Muebles en el recibidor.
 - viii. Plantas en las jardineras de los pasillos.
 - ix. Luminarias arbotantes.
 - x. Elevador con capacidad para 6 personas o 480 kg.
 - xi. Planta emergencia para levantar elevador y Luces generales.