



ANTURIO
MONTEBELLO



MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO: ANTURIO – MONTEBELLO

A continuación, se presentan las características generales que tendrá el conjunto de 43 departamentos, 13 oficinas y 4 locales comerciales denominado **ANTURIO**, consistente en 60 unidades totales, en la ciudad de Mérida, Yucatán.

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

- a. Cimentación de columnas a base de zapatas aisladas de concreto reforzado con acero, localizadas según plano estructural.
- b. Cimentación y desplantes de muros en planta baja a base de mampostería de piedra con mortero de cal, cemento y polvo asentado en roca firme de 30 cm de espesor.

Cadena de cimentación de 15x15 cm armada con ARMEX 15-15-4 e impermeabilización en la cadena según plano estructural. Bases de castillos (dados) de 30x30 cm de concreto armado con ARMEX 15-15-4 o armado de varilla de 3/8", según sea el caso, localizados según plano estructural.

- c. Relleno con material de base compactado en las áreas techadas del complejo en planta baja.
- d. Estructura general del edificio a base de sistema POST-TENSADO, mediante columnas, trabes, losas y capiteles de concreto con acero estructural según proyecto estructural.

2. ALBAÑILERÍA Y ACABADOS:

- a. Alturas interiores generales de 2.95 m de piso terminado a nivel inferior de losa.
- b. Alturas interiores en zonas de cruce de instalaciones de 2.60 m de piso terminado a nivel inferior de plafón.
- c. Muros de block elaborados con block hueco de concreto de 15x20x40 y de 10x20x40 según proyecto.
- d. Acabado en muros exteriores a tres capas, con acabado final en pasta marca Kimiplaster o similar, colores y tonos según proyecto y pintura vinílica en plafones y muros según proyecto. Marca Berel Kalostone o equivalente en precio y calidad, aplicado a 2 capas.
- e. Acabado en muros interiores, a base de yeso aplicado directo a muro de block.
- f. Caballete a base de block con acabado y chaflán de 5x5cm en azotea.
- g. Acabado superior azotea con pendientes de 2%, de espesor variable realizado a base de calcreto. Incluye impermeabilizante acrílico.
- h. Firmes en interiores de planta baja de concreto de 5 cm de espesor $F'C=100 \text{ kg/cm}^2$. Entre pisos con re nivelación de concreto.
- i. Pisos cerámicos en tonos claros de 45x90 cm o formato y calidad similar.
- j. Zoclos de piso cerámico de 8cm sobrepuestos en muros interiores.
- k. Recubrimiento en muros de regaderas en baños con cerámico, mismo modelo que en pisos.



- l. Escalera de concreto colado, acabado pulido, esmerilado o cepillado (acabado rugoso antiderrapante).
- m. Piso en estacionamiento de concreto estampado y divisiones de vehículos con pintura.
- n. Los acabados con pigmento cementoso, pastas tipo chukum o Concreto pulido en exteriores (según proyecto) son propensos a mostrar grietas naturales, variación en color y tonalidad, y siendo los mismos normales en este tipo de acabados, y no deben de tomarse como nada más que parte del acabado.

3. INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

- a. Centro de carga con interruptores y especificación según proyecto eléctrico.
- b. Instalación realizada con ductos de poliflex, y cableado según especificación técnica de proyecto eléctrico.
- c. Salidas eléctricas con apagadores y contactos en ubicaciones según plano, marca Estevez Niessen modelo Unno o similares en calidad y precio.

4. INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y SANITARIA:

- a. Sistema de presión por hidroneumático.
- b. Abastecimiento de agua potable por parte del municipio a cisterna, según proyecto hidráulico.
- c. Cisterna realizada en obra, capacidad según cálculo hidráulico.
- d. Instalación tubería de CPVC en interior, diámetros según cálculo hidráulico.
- e. Instalación sanitaria con tubería PVC SANITARIO de 4", 3" y 2" en baños y cocina, dirigidos a ductos sanitarios. Descarga final a PTAR, capacidad según cálculo sanitario.
- f. La grifería de baños para lavabo, regadera y monomando, será marca Castel o similar en calidad y precio.
- g. Mesetas de baños con cubierta de mármol sobre bastidor de herrería, con lavabos color blanco marca Castel o similar en calidad y precio.



- h. Inodoro marca Castel color blanco o similar en calidad y precio.
- i. Juego básico de accesorios de baño, un toallero pequeño y un gancho por lavabo y un portarollo.
- j. Calentador eléctrico de depósito marca Cinsa o similar en calidad y precio.
- k. Bajantes pluviales a jardines, registros o pozos a base de tubería de PVC SANITARIO de 3".

5. ALUMINIO Y HERRERÍA:

- a. Ventanas corredizas y puertas de aluminio natural serie 80 o serie 6,000 o similar en calidad y precio, y vidrio transparente o esmerilado de 6 y 9 mm, según proyecto.
- b. Barandales fabricados de perfiles tubulares según diseño, terminado en color café, según detalle de proyecto. Incluye pasamanos interior de acero inoxidable.

6. CARPINTERÍA:

- a. Puertas principales abatibles entamboradas de madera de caobilla o similar. Incluye cerradura.
- b. Puertas abatibles, de acordeón y corredizas interiores, fabricadas de triplay de madera, entintado, con acabado a poro abierto. Incluye cerradura de recámara o baño según sea el caso.

7. PINTURA:

- a. Pintura vinílica en plafones y muros interiores designadas por la Constructora. Marca Berel Kalostone o equivalente en precio y calidad, aplicado a 2 capas.

8. FACHADA:

- a. Fachada con acabado de pasta acrílica Corevsand N157 o similar en tono y pintura vinílica en plafones y muros Marca Berel Kalostone o equivalente en precio y calidad, aplicado a 2 capas. Diseño de fachada puede variar según disponibilidad de materiales y detalle final de proyecto.



9. INSTALACIÓN PARA AIRE ACONDICIONADO:

- a. Tipo de instalación básica para equipos tipo mini Split.
- b. Salida para drenaje con PVC HIDRÁULICO según proyecto hidrosanitario.
- c. Salida con tubo de PVC de 3" hacia punto de ubicación de compresores. (No se incluyen tuberías de cobre, cableado, ni ningún tipo de manguera para la instalación del equipo).

10. EXTERIORES:

- a. Bardas perimetrales a 2.5 metros de altura con acabado a 3 capas y pintura; ubicadas a criterio de la constructora.

11. GENERALES:

- a. El departamento no incluye ningún elemento de adorno como mobiliario, elementos decorativos, anexos, etc.
- b. El desarrollo utiliza sistema de presión constante mediante una bomba principal para abastecer de agua a departamentos y áreas comunes por lo tanto no se requieren sistemas de almacenamiento como tinacos.
- c. Los departamentos cuentan con sistema de drenaje de aguas negras mediante planta de tratamiento.

12. SERVICIOS:

- a. Es responsabilidad del cliente realizar sus procesos de contratación ante las dependencias correspondientes de luz y agua.
- b. El edificio contará con 2 elevadores, marca Otis, con capacidad para mínimo 6 personas c/u, o similares en calidad y precio.
- c. Cuarto de máquinas con los equipos según proyecto de instalaciones.
- d. Áreas y ductos de basura por nivel con separación para basura orgánica e inorgánica. Cuarto de basura en planta baja para su recolección.
- e. Control de accesos electrónico, controlado en recepciones, vinculado a elevadores para control de residentes de departamentos y propietarios o visitantes a oficinas.



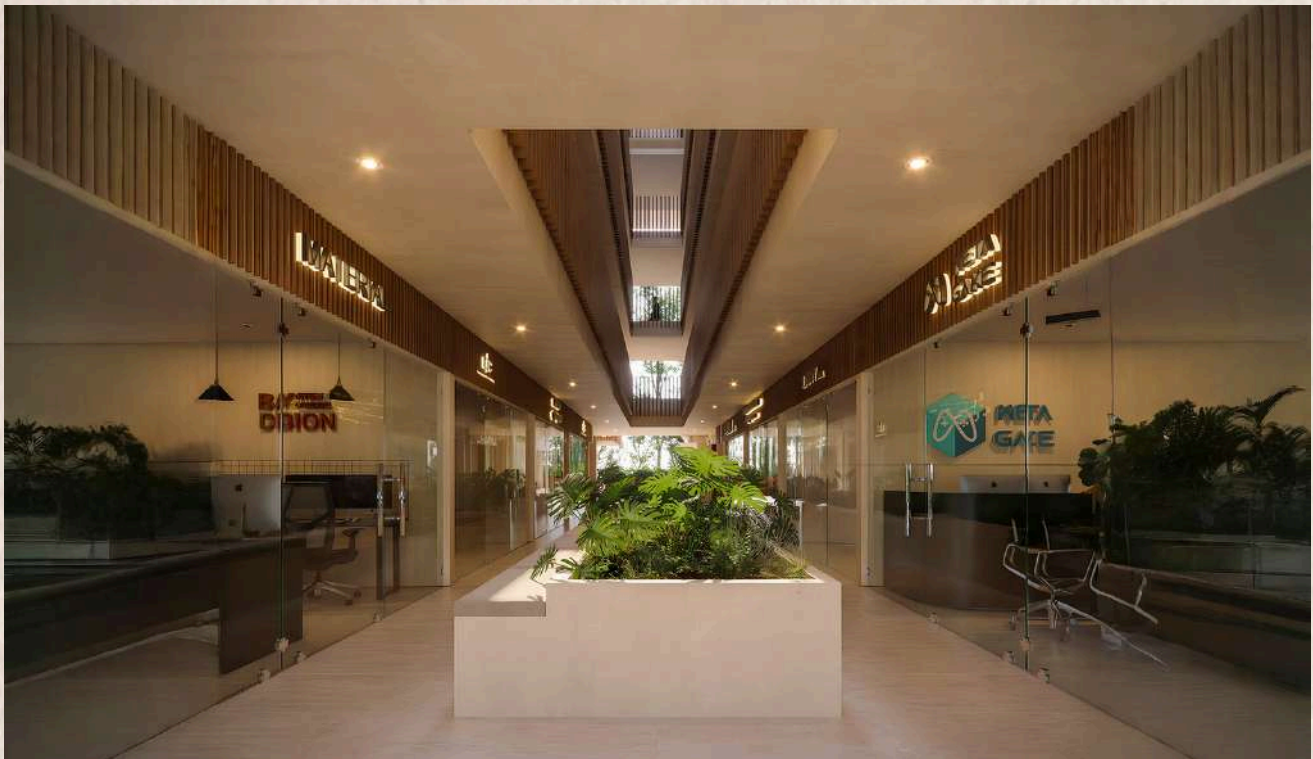
13. AMENIDADES:

- a. La administración, control, mantenimiento y manejo logístico de las amenidades será a cargo de la empresa asignada a cargo como administrador del edificio.
- b. El edificio contará con las siguientes amenidades, las cuales se describen a continuación:
 - i. Recepción 1 (Residentes y Propietarios): Acceso peatonal mediante calle secundaria y estacionamiento. Cuenta con un mueble de recepción, ventanilla para recepción de paquetería, sala de espera y mesa de centro. Medio baño en zona de elevadores.
 - ii. Recepción 2 (Visitas): Acceso peatonal mediante avenida principal. Cuenta con un mueble de recepción y directorio para oficinas.
 - iii. Baños Comunes: 5 Lavabos exteriores compartidos con espejos y baños divididos mediante puertas con 3 WC y 3 mingitorios para hombres y 4 WC para mujeres.
 - iv. Gimnasio: Incluye caminadoras, bicicleta estacionaria, bancas y juegos de barras y pesas. (Equipamiento puede variar en cantidades según las dimensiones y marcas)
 - v. Bar: Barra de servicio y contra barra con lavabo. Mueble decorativo con televisión. 4 mesas con 4 sillas cada una y 6 bancas de barra.
 - vi. Terraza: Barra de servicio y contra barra exterior. 10 mesas con 4 sillas cada una.
 - vii. Piscina: Área aproximada de 20 m². Escaleras y deck perimetral de wpc tipo madera, con cuarto de máquinas inferior. Incluye 3 camastros de plástico.
 - viii. Pasillo Central: Jardineras y bancas centrales en planta baja y jardineras en niveles superiores con vegetación autóctona de la región de Yucatán.



14. OFICINAS:

- a. Las oficinas contarán con las siguientes características al momento de entrega:
 - i. Piso y plafón de concreto colado aparente (estructura).
 - ii. Salidas hidráulicas y sanitarias, ubicación según proyecto.
 - iii. Salida para tablero eléctrico.
 - iv. Muros divisorios entre oficinas de block de 10x20x40, los cuales no deberán ser perforados. Cada propietario será responsable de colocar un muro de tablaroca o durock en sus respectivas caras interiores.
 - v. El cancel de acceso será elaborado por cada propietario según detalle proporcionado al momento de la compra.
 - vi. Letreros de cada unidad deberán ser fabricados según las especificaciones proporcionadas al momento de la compra.



15. ADICIONALES DEPARTAMENTOS:

- a. Cocina Inferior: Estructura de carpintería para recibir cubierta de granito o cuarzo, gavetas, cajones y accesorios según diseño, realce tipo zoclo de madera. Incluye todas las salidas superiores e inferiores. Incluye tarja, estufa eléctrica 220V (modelos de equipos varían según tipo de depto.)
- b. Cocina Superior: Muebles empotrados a muro incluyendo gavetas y repisas superiores. Incluye campana. (modelos de equipos varían según tipo de depto.)
- c. Closet Principal: Mueble de closet de carpintería, diseño según tipología, compuesto por cajones, gavetas, repisas, áreas de colgar y zapateras.
- d. Closets Secundarios: Mueble de closet de carpintería, diseño según tipología, compuesto por cajones, gavetas, repisas, áreas de colgar y zapateras.
- e. Bajo Lavabos: Mueble debajo de lavabos en baños. Diseño según ubicación y tipología. Incluye gavetas y repisas. Cajones en baños principales.
- f. A.C. Principal: Instalación y cableado de Aire Acondicionado en Recámara Principal. Capacidad varía según modelo de departamento.
- g. A.C. Secundarios: Instalación y cableado de Aire Acondicionado en Áreas Sociales y Recámaras Secundarias (si aplica). Capacidades varían según modelos de departamentos.
- h. Vidrio Templado Baño Ppl.: Separación de vidrio(s) templado en división entre WC y regadera de baño principal. Diseño varía según modelo de departamento, incluyendo fijos y puertas.
- i. Vidrio Templado Baños Sec.: Separación de vidrio templado fijo en división entre WC y regaderas de baños secundarios. Diseño varía según modelo de departamento.



- j. Ventiladores: Suministro e instalación de ventiladores en áreas de recámaras y área social, según diseño. Ventilador blanco marca Hunterfan, o similar en calidad y precio. Ubicaciones pueden variar según modelo de departamento.
- k. Espejos: Suministro e instalación de espejos en baño principal y secundarios. Empotrado a muro.

