



404

Tulum
Residences

MEMORIA DESCRIPTIVA

404 TULUM

Ubicación y uso de suelo

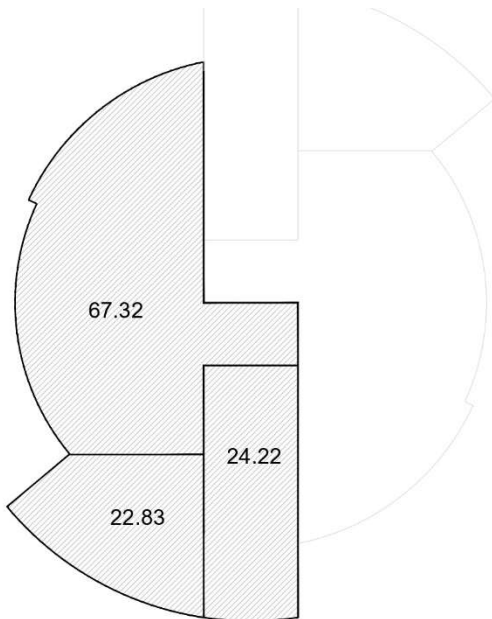
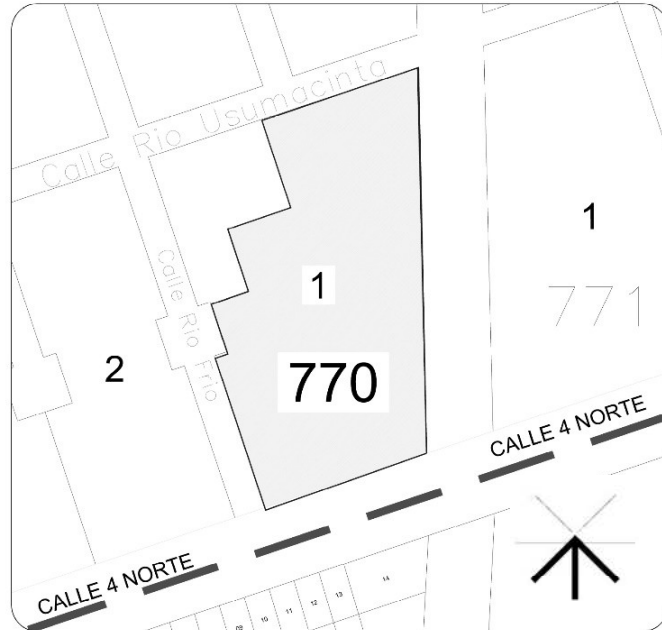
La ubicación del proyecto es el lote 001,002,003 de la manzana 770 rregion 010 en el municipio de Tulum Quintana Roo, México.

La superficie del predio es lote 001=4,786.81m², lote 002= 2,833.73 m², lote 003=2,408.64 m² con un total de 10,029.18 m² y su uso de suelo es H4 (Unifamiliar/Plurifamiliar) dando como resultado un COS permitido de 6,017.50m² y un CUS de 17,049.60m².

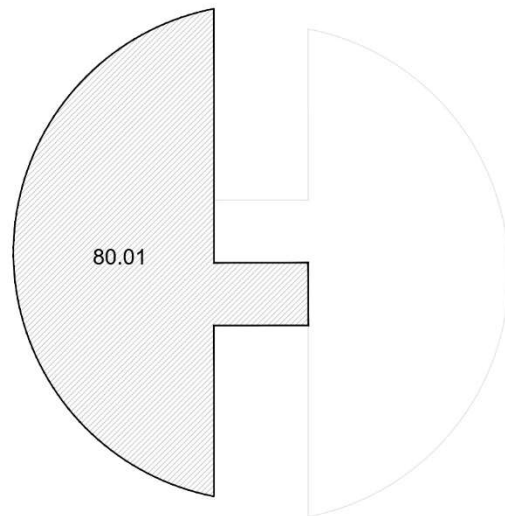
Proyecto

Corresponde a un producto habitacional de 28 viviendas dividido en 3 etapas de construcción con un area habitable de 67.32m² + terraza(22.83) + piscina (24.22). En planta alta 80.01m² dando como resultado una construcción de 194.38m².

Croquis de Localizacion y Norte



PLANTA BAJA

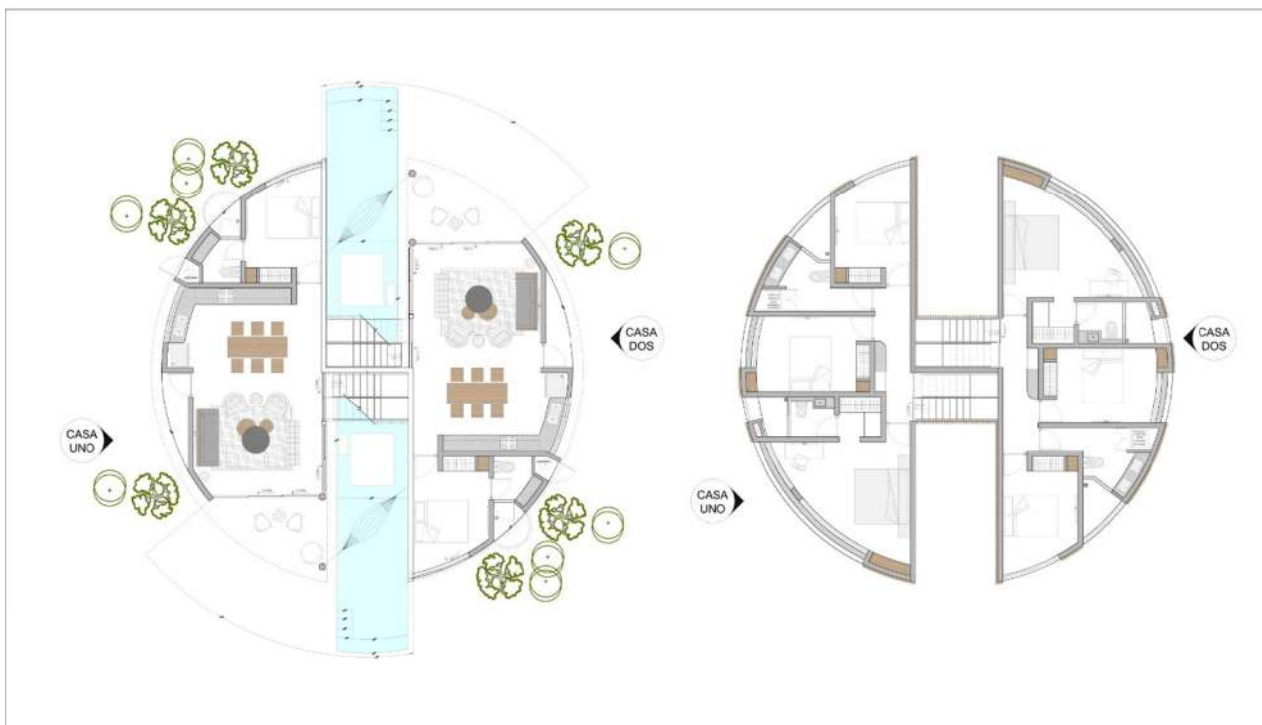


PLANTA ALTA

Arquitectura

Proyecto con un partido arquitectónico en gran parte radial, de dos niveles de construcción y que cumple con el siguiente programa arquitectónico y áreas respectivamente por casa (medio círculo)

CASA TIPO	M2
ESTANCIA	25.63
COCINA COMEDOR	18.83
RECAMARA 1	12.33
TERRAZA	22.83
BAÑO PLANTA BAJA	4.62
BAÑO PRINCIPAL	9.31
RECAMARA 2	19.44
RECAMARA 3	13.35
RECAMARA 4	14.31
BAÑO COMPARTIDO	10.90
PISCINA	24.22
CIRCULACIONES	18.61
TOTAL	194.38



404 TULUM PLANTA BAJA TIPO
114.37 m2 por casa

404 TULUM PLANTA ALTA TIPO
80.01 m2 por casa

PLANTA DE CONJUNTO

LOTE 001,002,003 MZA 770

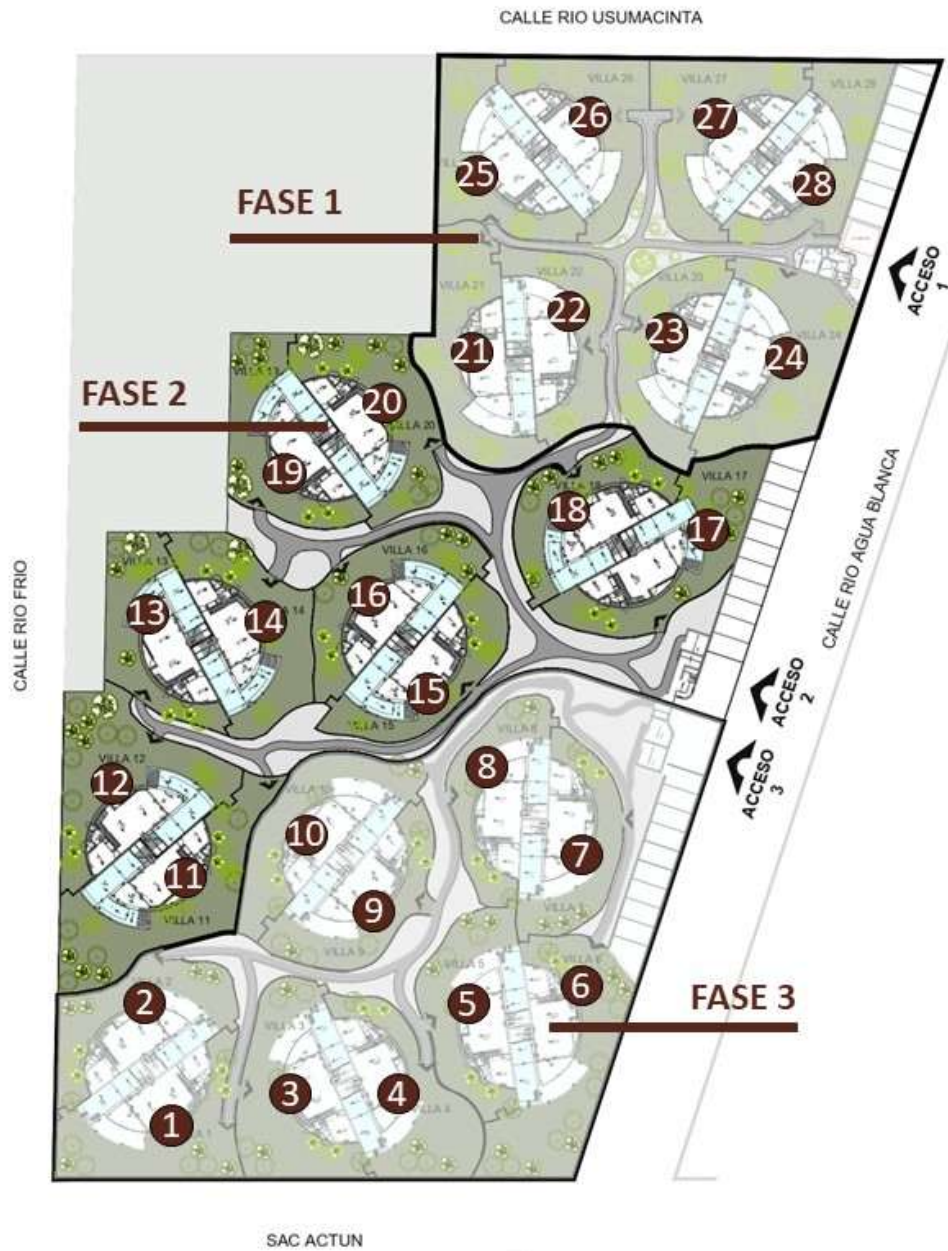


TABLA DE ÁREAS

MASTER PLAN AREAS FULL								
VILLA	TERRACE (Terraza)		POOL (Alberca)		BUILT AREA (area construida)		LOT AREA (area lote)	
	ft ²	m2 ²	ft ²	m2 ²	ft ²	m2 ²	ft ²	m2 ²
1	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3227.05	299.8
2	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2962.79	275.25
3	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3379.57	313.97
4	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3043.31	282.73
5	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2865.81	266.24
6	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	4020.14	373.48
7	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2630.18	244.35
8	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2533.09	235.33
9	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2712.85	252.03
10	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2953.64	274.4
11	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3847.91	357.48
12	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3719.50	345.55
13	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2708.01	251.58
14	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3268.60	303.66
15	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2634.06	244.71
16	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2971.29	276.04
17	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3299.27	306.51
18	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2804.45	260.54
19	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2968.82	275.81
20	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3357.83	311.95
21	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3407.13	316.53
22	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3025.98	281.12
23	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2839.01	263.75
24	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3763.63	349.65
25	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	2992.50	278.01
26	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3077.64	285.92
27	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3416.17	317.37
28	245.74	22.83	260.70	24.22	2092.31	194.38	3018.33	280.41

ESPECIFICACIONES DE PROYECTO “404 TULUM”

Estructura

- Firmes de concreto para construcciones en general según proyecto estructural
- Losas de vigueta y bovedilla según proyecto estructural
- Firme de concreto y muros de block colado para piscina y albercas según calculo estructural
- Muros de block 15x20x40 cms para construcciones en general
- Escaleras de estructura metálica y madera

Instalación eléctrica

- Tubería conduit. Considerar poli Flex como segunda opción.
- Apagadores y contactos color blanco, marca Biticino o similar
- Spots empotrados y lámparas de sobreponer marca Tecnolite o similar con focos LED
- Ventiladores de techo de diseño en precio standard. Modelo según proyecto de interiores.
- Lámparas colgantes según diseño de interiores.

Instalación Hidro Sanitaria

- Tubería hidráulica de PVC según proyecto
- Tubería sanitaria de PVC o ABS según proyecto
- Pozo de extracción, ubicación a definir*
- Cisterna hidráulica de 5 mil litros, por definir sistema constructivo y capacidad a utilizar*

Acabados

- Pisos en general. Cemento pulido gris
- Muros en general. Chukum beige o similar
- Muro respaldo accesorios baño principal. Cemento pulido gris
- Cabeceras de camas. Cemento pulido gris
- Recubrimiento a base de costanteras de madera de la región, cortadas en tramos verticales de alrededor de 10 cm de ancho
- Plafón. Losa de vigueta y bovedilla + emparche + pintura mate color gris

Cancelerías

- Línea nacional de cancelerías de aluminio anodizado color café oscuro marca Eurovent Linea 50 o similar.
- Sistema de operatividad acorde a proyecto, siendo cancelles fijos y osciloabatientes los principales.

Carpinterías

- Puertas a base de marco y bastidor en pino, hoja de tambor enchapado en madera caobilla de 6mm, ranurado en sentido vertical cada 5/6 espacios dependiendo la dimensión.

- Acabado general en tonos naturales claros y mate. Tipo de madera a definir*
- *El material propuesto puede cambiar acorde a una sugerencia acertada del constructor en relación al precio, durabilidad y acabado.
- Habrá algunas repisas de madera en los closets, considerar tablones para dichos elementos.
- Cerraduras para puertas. Manija tipo palanca de acero inoxidable modelo 809 acabado negro mate, marca JAKO o similar.
- Bisagras tipo libro, emboladas 3" x 3" marca JAKO o similar.
- Tope para puertas de 20x30 mm con goma marca JAKO o similar.

Herrerías

- Barandales en general de herrería a base de tubulares cilíndricos sólidos de acero 3/4", acabado negro mate.

Baños

- Mezcladora para lavabo y regadera marca CASTEL color negro mate, modelo Lexus Black o similar.
- Regadera con brazo a muro marca CASTEL color negro mate, modelo Lexus Black o similar.
- Toallero chico, gancho colgador y porta papeles marca CASTEL color negro mate, modelo Lexus Black.
- Coladeras marca HELVEX o similar.
- Inodoro ecológico de doble acción, marca American standard o similar.

Cocina

- Estufa encimera de 4 quemadores MCA. SCHÖNES BAUEN o similar.
- Fregadero dos canastas de submontar, MCA. TEKA de acero inoxidable. BE 2C 785 o similar
- Monomando Gourmet para fregadero MCA. HELVEX acabado satinado E-305

Equipamiento

- Calentador de agua eléctrico 190lts 5 servicios simultáneos dependiendo el tipo de. marca Rheem o similar.
- Mini Splits Inverter en recamaras, tonelaje según calculo, marca WESTINGHOUSE o similar.
- Transformador eléctrico tipo pedestal marca PROLEC o similar, capacidad acorde a calculo*

Piscina

- Piscina. Muros a base de block reforzado con acero donde sea necesario mas repellido a 2-3 manos.
- Acabados. Chukum beige
- Equipamiento para piscina acorde a especificación de proyecto. Considerar dren de fondo, boquilla de aspirado, boquilla de retorno, filtro de arena, bombas de 2 HP, lámparas sumergibles, transformador eléctrico de 100w, caja de registro, timer y demás equipos especiales.