

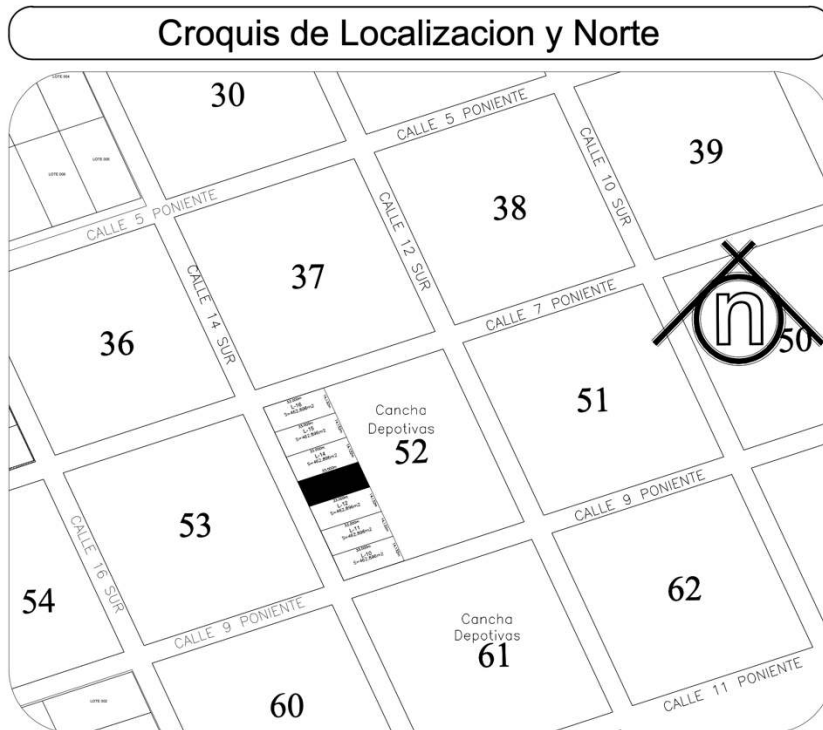
MEMORIA DESCRIPTIVA

L13-M52

UBICACIÓN Y USO DE SUELO

La ubicación del proyecto es el lote 13 de la manzana 52, calle 14 sur, región 15 en el municipio de Tulum Quintana Roo, México.

La superficie del predio es 462.90m² y su uso de suelo es Habitacional H3 dando como resultado un COS permitido de 208.30m² y un CUS de 509.19m².



PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Corresponde a un producto habitacional de 7 viviendas tipo departamento con desplante en planta baja de 161.50m² + escalera 5.47m² + pasillo 30.20m² + balcones 70.35m² + piscinas 26.28m² + cuarto de maquinas 5.08m². En primer nivel un desplante de 161.50m² + escalera 6.20m² + pasillo 17.44m² + balcones 70.25m². En segundo nivel un desplante de 161.52m² + escalera 6.20m² + pasillo 15.84m² + balcones 21.82m² y en Roof top un desplante de 12.78m² + piscina 33.24m², dando como resultado una construcción de 743.58m²

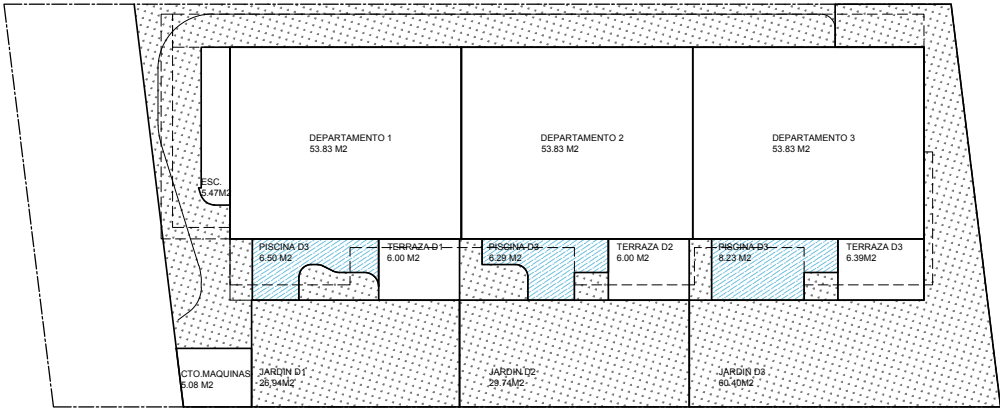
El partido arquitectónico en gran parte vertical, siendo una torre con 3 niveles de construcción y con el espacio al costado funcionando como patio común del proyecto.

RELACIÓN DE ÁREAS GENERALES Y POR DEPARTAMENTO

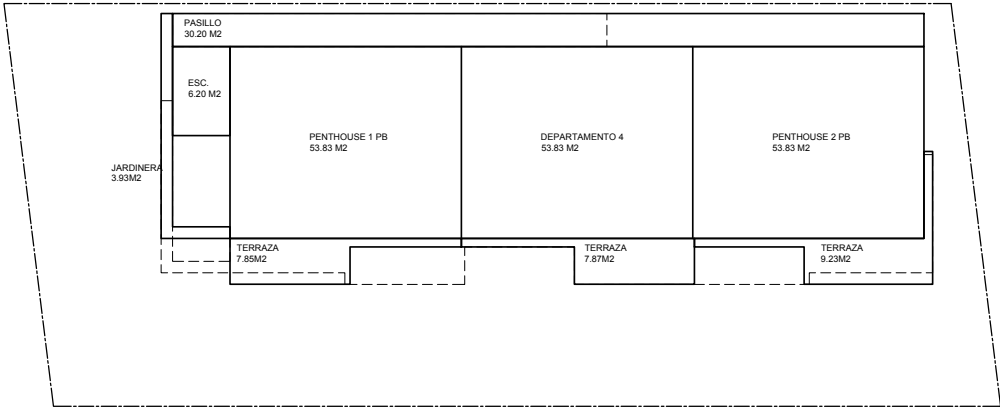
ZONAS		L-13 ORIGINAL
		M2
PB	INTERIORES	
	DEPARTAMENTOS	161.5
	EXTERIORES	
	BARDA	9.0634
	CUARTO DE MAQUIANS	5.08
	PSICINAS	26.28
	JARDINERAS	12.6
	ESCALERA	5.47
	M2 DE CONTRUCCION PB	279.0734
	ESTACIONAMIENTO	63.57
	PASILLO	37.97
	DECK PSICINAS	18.03
	GRAVILLA	131.51
1N	INTERIORES	
	DEPARTAMENTOS	161.5
	EXTERIORES	
	ESCALERA	6.2
	PASILLO	30.2
	TERRAZA	28.88
	M2 DE CONTRUCCION 1N	220.09
2N	INTERIORES	
	DEPARTAMENTOS	161.5
	EXTERIORES	
	ESCALERA	6.2
	PASILLO	17.44
	TERRAZA	34.95
	M2 DE CONTRUCCION 2N	205.37
RT	INTERIORES	
	CUBO DE ESCALERA PH	12.78
	EXTERIORES	
	PASILLO	15.84
	ESCALERA	6.2
	PISCINA	33.24
	JARDINERAS	21.83
	M2 DE CONTRUCCION RT	46.02
TOTAL DE M2 EN PROYECTO		750.5534

RELACIÓN DE AREAS DEPARTAMENTOS					
	M2 INTERIORES	M2 EXTERIORES			
	DEPTO.	TERRAZAS	PISCINAS	ROOFTOP	JARDIN
DEPTO. 1	53.83	6	6.5	42.39 (compartido)	26.94
DEPTO. 2	53.83	6	6.3	42.39 (compartido)	29.74
DEPTO. 3	53.83	6.4	8.23	42.39 (compartido)	60.4
DEPTO. 4	53.83	7.87	11.47 (compartido)	42.39 (compartido)	
DEPTO. 5	53.83	7.75	11.47 (compartido)	42.39 (compartido)	
PH. 1	114.05	19.34	10.88	36.53	
PH. 2	114.05	21.76	10.88	36.53	

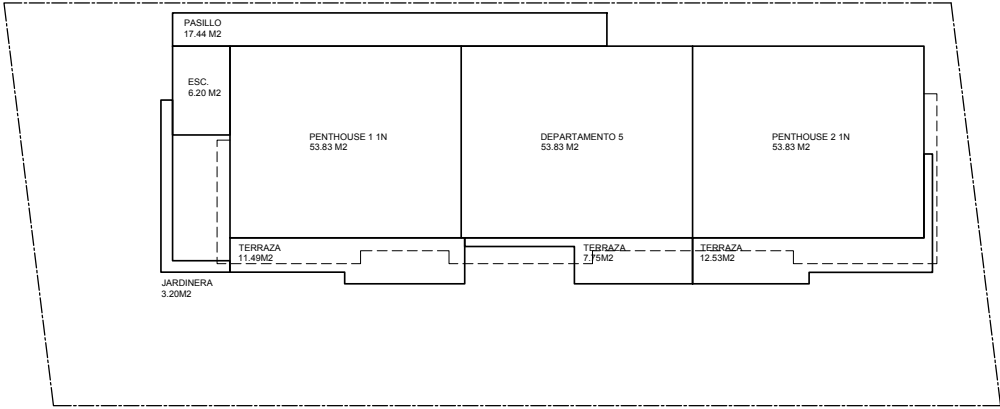
POLÍGONOS DEL PROYECTO



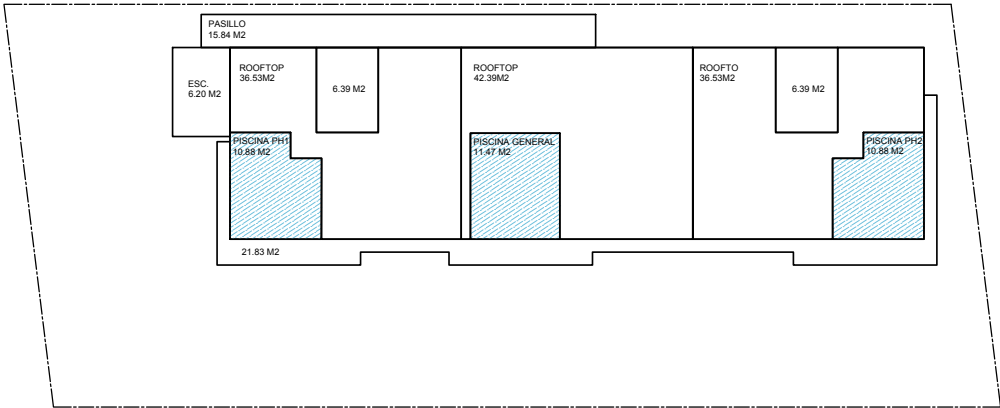
PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL

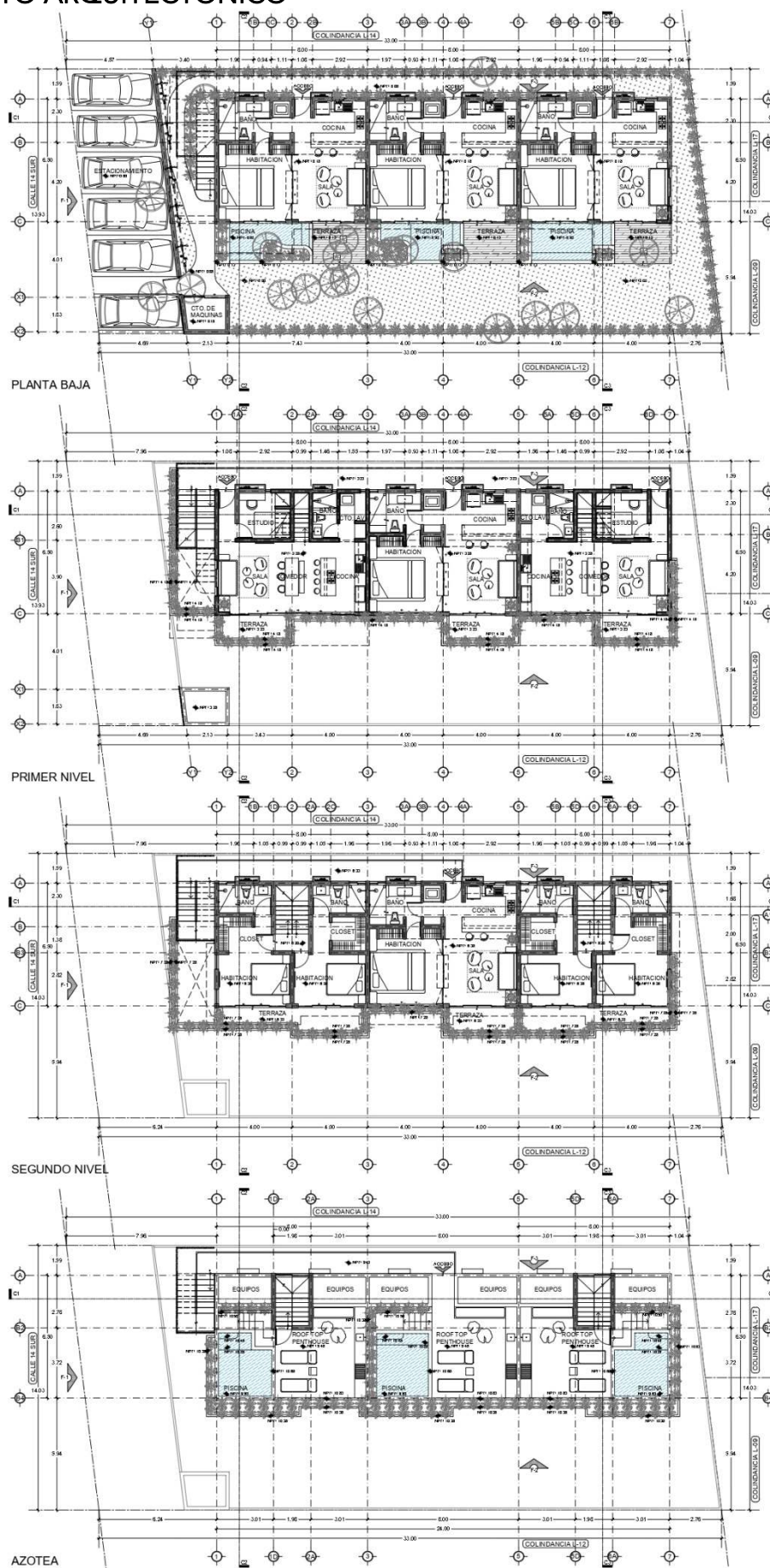


SEGUNDO NIVEL



ROOF TOP

PROYECTO ARQUITECTÓNICO



ESPECIFICACIONES DE PROYECTO "L-13"

Estructura

- Firmes de concreto para construcciones en general
- Losas de vigueta y bovedilla según proyecto estructural.
- Firme de concreto y muros de block colado para piscina y albercas
- Muros de block de 15cms para construcciones en general
- Muros interiores de 10 cms en zona de closets
- Muros de 10 cms con altura de 90cms para jardineras
- Escaleras de estructura de concreto armado

Instalación eléctrica

- Tubería conduit. Considerar poli Flex como segunda opción.
- Apagadores y contactos color negro mate, marca Biticino o similar
- Spots empotrados y lámparas de sobreponer marca Tecnolite o similar en color negro mate.
- Ventiladores de techo de diseño en precio standar, color negro mate. Mod por definir
- Lámparas colgantes según diseño de interiores. Modelos por definir

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 20 - 30 mil litros, por definir sistema constructivo y capacidad a utilizar*
- Fosa séptica, por definir sistema constructivo y capacidad a utilizar*

Acabados

- Pisos en general. Resina cemento pulido gris claro + sellador acabado fino para interiores y acabado lavado para exteriores. termino avejentado.
- Pisos en piscinas. Cemento pulido gris claro+ sellador, termino avejentado.
- Pisos circulaciones. Cemento lavado gris claro, terminado avejentado.
- Decks de madera en zonas exteriores de planata baja de acuerdo a los planos.
- Muros interiores. Cemento pulido gris claro + sellador, termino avejentado.
- Muros exteriores. Tablones de madera dura reciclada + sellador.
- Plafón. Losa de vigueta y bovedilla + emparche + pintura color gris claro.
- Falso plafón en áreas húmedas acorde al proyecto + pintura mate color gris claro.

Cancelerías

- Línea nacional de cancelerías de aluminio anodizado color negro mate marca Eurovent Línea 50 o similar.
- Sistema de operatividad acorde a proyecto, siendo cancelles fijos y corredizos 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, los cuales serán propuestos como extra para el cliente
- Habrá algunas "mamparas" para la división entre la zona de recamara y sala de sala, estos elementos serán propuestos como extra para el cliente
- 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, color negro mate.
- Recubrimiento de escalera principal a base de costaneras sobrantes de la construcción (revisar plano de carpinterías)

Herrerías

- Barandales en general a base de solera metálica con primer, acabado negro mate.

Baños

- Mezcladora para lavabo y regadera marca DELTA color negro mate, modelo TRINSIC T3559LF-BLWL o similar.
- Regadera MCA DETA color negro mate, modelo por definir
- Toallero chico, gancho colgador y porta papeles marca DELTA color negro mate, modelo TRINSIC.
- Coladeras marca HELVEX o similar.
- Inodoro ecológico de doble acción, marca American standard o similar.
- *Acabado propuesto para grifería: Negro mate. A posterior análisis y definición.
- *Se propone como línea de mayor nivel la marca DELTA o HELBEX, a considerar en presupuesto.

Cocina

- Fregadero dos canastas de submontar, MCA. TEKA de acero inoxidable, color negro mate. BE 2C 785
- Monomando color negro mate para lavabo, DAMASCO-CASTEL
- Parilla eléctrica de 4 quemadores, 24",superficie lisa,vidrio negro templado,marca EMPAVA modelo EMPV-IDC24
- Horno de microondas con Rapid Defrost, Marca SAMSUNG modelo AME8114ST/XAX
- Lavasecadora de 12 Kg carga frontal,color inoxidable,marca SAMSUNG modelo WD12TP04DBX
- Refrigerador Top mount 17 pies,color refined inox, marca SAMSUNG modelo RT48A6354S9/EM

Equipamiento

- DEPTO TIPO. Calentador de agua eléctrico para 2 servicios simultáneos (14L), marca Rheem o similar
- PENTHOUSE. Calentador de agua eléctrico para 3 servicios simultáneos (18L), marca Rheem o similar
- Mini Splits Inverter en recamaras, tonelaje según calculo, marca WHIRPOOL o similar.

Piscina

- Piscina. Muros a base de block reforzado con acero donde sea necesario mas repellido a 2-3 manos.
- Acabado general. Cemento pulido gris + sellador, termino avejentado
- 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.