**Anexo A**

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE EDIFICACIÓN**

**DESARROLLO RESIDENCIAL “VÍA SAN JOSÉ”**

**PROTOTIPO NIZA**

LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA **MODELO NIZA** SERÁ EN 2 NIVELES. LA **PLANTA BAJA** ESTARÁ DISTRIBUIDA EN COCHERA PARA DOS VEHÍCULOS, ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, ALACENA, MEDIO BAÑO, ESCALERA, PATIO POSTERIOR, PASILLO LATERAL Y BODEGA; **EN PLANTA ALTA** TENDREMOS ÁREA DE VESTÍBULO, CLÓSET PARA BLANCOS, RECÁMARA PRINCIPAL CON BAÑO COMPLETO, VESTIDOR Y BALCÓN, RECÁMARA 1 Y RECÁMARA 2, BAÑO COMÚN COMPLETO Y CUARTO DE SERVICIO, TODO DISTRIBUIDO EN UN ÁREA DE **156.42 M2 DE CONSTRUCCIÓN**, **81.21** **M2** CORRESPONDIENTES A **PLANTA BAJA** Y **75.21** **M2** A **PLANTA ALTA**.

|  |
| --- |
| **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**  **ESTRUCTURA** |

**CIMENTACIÓN:**

* La cimentación estará construida a base de una losa de cimentación de 13 cm de espesor, concreto f’c=250 kg/cm2 reforzada con una malla electrosoldada 6-6/4-4 y bastones de acero de refuerzo de varillas de 3/8” a cada 15, 20 y 30 cm. (Ver plano estructural)
* Viga VC-1 de 25x45 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga VC-2 de 25x35 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga VC-3 de 40x45 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga VC-1B de 40x45 cm de sección. (Ver plano estructural)

**MUROS PLANTA BAJA:**

* Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CASTILLOS PLANTA BAJA:**

* Serán construidos de 12x12 cm de sección, a base de Armex 12x12-4 y concreto f’c=150 kg/cm2. La separación entre castillos será menor o igual a 4 m. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CADENAS DE CERRAMIENTO PLANTA BAJA:**

* Serán construidas de 12x20 cm de sección, a base de Armex 12x20-4 y concreto f’c=150 kg/cm2. Acabado común. (Ver plano estructural)

**MUROS DE ENRASE DE PLANTA BAJA:**

* Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**LOSA DE ENTREPISO DE PLANTA BAJA:**

* Será una losa aligerada de 20 cm de espesor, armada con nervaduras de 12 cm y placas de casetón de poliestireno de 60x60x15 cm, reforzada con malla electrosoldada 6-6/10-10 y concreto f’c=200 kg/cm2. Acabado floteado. (Ver plano estructural)
* Viga V-1 de 25x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga V-2 de 20x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga V-3 de 30x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga V-4 de 30x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
* Viga V-5 de 30x20 cm de sección. (Ver plano estructural)

**MUROS PLANTA ALTA:**

* Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CASTILLOS PLANTA ALTA:**

* Serán construidos de 12x12 cm de sección, a base de Armex 12x12-4 y concreto f’c=150 kg/cm2. La separación entre castillos será menor o igual a 4 m. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CADENAS DE CERRAMIENTO PLANTA ALTA:**

* Serán construidas de 12x20 cm de sección, a base de Armex 12x20-4 y concreto f’c=150 kg/cm2. Acabado común. (Ver plano estructural)

**MUROS DE ENRASE DE PLANTA ALTA:**

* Serán construidos a base de block de concreto hueco de 12 cm de espesor, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**LOSA DE AZOTEA:**

* Será una losa aligerada de 17 cm de espesor, a base de vigueta de concreto de alma abierta y bovedilla de poliestireno de 12x60x120 cm, reforzada con malla electrosoldada 6-6/10-10 y concreto f’c=200 kg/cm2. Acabado floteado. (Ver plano estructural)
* NSM-1 de 12x20 cm de sección. (Ver plano estructural)
* NE-1 de 12x17 cm de sección. (Ver plano estructural)
* ND-1 de 10x17 cm de sección. (Ver plano estructural)

|  |
| --- |
| **ACABADOS EN AZOTEA** |

**PRETILES:**

* Serán construidos a base de block ligero de 12x20x40 cm, asentados con mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. Acabado común. (Ver plano estructural)

**CASTILLOS:**

* Serán construidos de 12x12 cm de sección, a base de Armex 12x12-4 y concreto f’c=150 kg/cm2. Acabado común. (Ver plano estructural)

**APLANADO EN PRETILES:**

* Serán construidos a base de mortero-cemento-arena proporción 1:1:4, con acabado floteado fino. (Ver plano de acabados)

**CHAFLÁN:**

* Serán construidos a base de mezcla mortero-cemento-arena proporción 1:1:4 de 7 cm, con acabado floteado fino. (Ver plano de acabados)

**DIAMANTES PARA PENDIENTES PLUVIALES:**

* Serán construidos a base de mezcla mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. (Ver plano de acabados)

**IMPERMEABILIZACIÓN DE AZOTEA**

* Impermeabilizante acrílico, con garantía de 5 años, instalado a dos manos en forma cruzado con malla de doble refuerzo. (Ver plano de acabados)

|  |
| --- |
| **ACABADOS EXTERIORES** |

* Aplanado en muros y plafones a base de mortero-cemento-arena proporción 1:1:4, con acabado floteado fino. (Ver plano de acabados)
* Sellador acrílico en muros y plafones. (Ver plano de acabados)
* Pintura vinil acrílica en muros y plafones a dos manos, en colores según proyecto. (Ver plano de acabados)
* Huellas en cochera a base de concreto f’c=150 kg/cm2. Acabado pulido. (Ver plano de acabados)
* Patio posterior con losa de 13 cm de espesor, concreto f’c=250 kg/cm2 reforzado con malla electrosoldada 6-6/4-4. Acabado con loseta de cerámica. (Ver plano de acabados)
* Pasillo lateral a base de concreto de 10 cm de espesor, concreto f’c=150 kg/cm2 reforzado con malla electrosoldada 6-6/10-10. Acabado escobillado. (Ver plano de acabados)
* Piso frontal a base de concreto de 13 cm de espesor, concreto f’c=250 kg/cm2 reforzado con malla electrosoldada 6-6/4-4. Acabado estampado. (Ver plano de acabados)
* Azulejo cerámico en muro de fachada según proyecto.
* Barandal en balcón de cristal templado de 9 mm de espesor. (Ver plano de acabados)

|  |
| --- |
| **ACABADOS INTERIORES** |

* Aplanado en muros y plafones a base de yeso, acabado pulido. (Ver plano de acabados)
* Piso cerámico rectificado según proyecto. (Ver plano de acabados)
* Zoclo cerámico de 10 cm de altura a paño de muro. (Ver plano de acabados)
* Escalera revestida con piso cerámico según proyecto. (Ver plano de acabados)
* Aplanado en muros de baños a base de mortero-cemento-arena proporción 1:1:4. (Ver plano de acabados)
* Muros de baños revestidos con azulejo cerámico en áreas húmedas, incluye nicho, según proyecto. (Ver plano de acabados)
* Piso cerámico antiderrapante en áreas húmedas de baños según proyecto. (Ver plano de acabados)
* Placa de granito o similar en lavamanos según proyecto. (Ver plano de acabados)
* Sellador acrílico en muros y plafones. (Ver plano de acabados)
* Pintura vinil acrílica en muros y plafones a dos manos, en colores según proyecto. (Ver plano de acabados)

|  |
| --- |
| **CANCELERÍA** |

* Las ventanas serán fabricadas e instaladas en aluminio de 3” de espesor en color negro y cristal transparente de 6 mm de grosor. En diferentes medidas según proyecto. (Ver plano de cancelerías)
* Puertas corredizas para acceso a balcón y patio de servicio, fabricadas en aluminio de 2” de espesor en color negro y cristal transparente de 6 mm de grosor. Incluye instalación. (Ver plano de cancelerías)

|  |
| --- |
| **CARPINTERÍA** |

* Puerta de acceso principal fabricada en madera de 100x210 cm; incluye marco, chapa y herrajes. (Ver plano de carpinterías)
* Puertas tipo tambor para interiores, fabricadas de madera, con acabado liso en diferentes medidas; incluye marco de madera, chapa y herrajes. (Ver plano de carpinterías)

|  |
| --- |
| **MUEBLES DE BAÑO Y ACCESORIOS** |

* Lavadero con pileta y tallador. Incluye llave nariz.
* Tinaco de 1,100 litros; incluye base de concreto.
* Lavabo cerámico en placa de granito o similar; incluye conector, cespol de 1 1/4” para lavamanos, llave de control angular y mangueras de 1/2”x1/2”.
* Monomando para lavamanos de 4”.
* W.C., incluye asiento, llave de control angular de latón de ¼” de vuelta (1/2”x1/2”) y manguera flexible para W.C. de 1/2”x7/8”.
* Regadera y chapetón de 8”.
* Monomando para regadera.
* Accesorios para baño, incluye toalleros y porta papel.

|  |
| --- |
| **INSTALACIONES** |

**INSTALACIÓN HIDRÁULICA**

* Será construida a base de tubería y conexiones de CPVC de ½” y ¾” de diámetro en toda la red. (Ver plano de instalación hidráulica)

**INSTALACIÓN SANITARIA**

* Será construida a base de tubería y conexiones de PVC ced. 30 en 2” y 4” de diámetro en toda la red. Conectada a la red municipal. (Ver plano de instalación sanitaria)

**INSTALACIÓN DE RED ANTITERMITA**

* Será construida a base de tubería y conexiones de PVC-H de 1/2” de diámetro con perforaciones a cada 50 cm en toda la red. (Ver plano de instalación anti-termita)

**INSTALACIÓN PARA MINISPLIT**

* Será construida a base de tubería y conexiones de CPVC 3/4” de diámetro. Incluye bases de concreto. (Ver plano de instalación de minisplits)

**INSTALACIÓN PLUVIAL**

* Será construida a base de tubería y conexiones de PVC de 3” de diámetro. (Ver plano de instalación pluvial)

**INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

* Será construida a base de poliducto naranja de 3/4” con guía en losas y muros, cajas tipo chalupa de 3” en apagadores y contactos, cajas octagonales en salidas de losa. Cable calibre 14 y 12 en diferentes colores; incluye centro de carga, tapas, apagadores y contactos según proyecto. Luminarias tipo spot. (Ver plano de instalación eléctrica)

**INSTALACIÓN DE GAS**

* Será construida a base de tubería y conexiones galvanizadas de 1/2” de diámetro. Incluye válvula de llenado y base de concreto. No incluye boiler ni tanque estacionario para gas LP. (Ver plano de instalación de gas)

|  |
| --- |
| **ESCALERA** |

Será construida de concreto f’c=200 kg/cm2 reforzada con varillas del no. 3 en rampa de 10 cm de espesor y forjado de escalones de 30 cm de huella y 16.5 cm de peralte, acabado de piso cerámico según proyecto. (Ver plano de escaleras y plano de acabados)

"PARTE VENDEDORA"

**JOSÉ ENRIQUE ESQUER FÉLIX Apoderado legal de “BALEARES 2017, S.A. DE C.V.” y**

**“DESARROLLADORES DE VIVIENDA EFE, S.A. DE C.V.”.**

"PARTE COMPRADORA"

**{moral.Crm\_Moral\_RL\_Nombre\_Completo }**

**Representante legal de  {moral.Nombre}**