

ANEXO – ESPECIFICACIONES y PLANOS de la Residencia

El presente anexo forma parte del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE que se especifica en la siguiente tabla de datos, perteneciente al Fraccionamiento Cima del Bosque, en Monterrey, Nuevo León que celebran por una parte “INMOBILIARIA DEL VALLE DE MITRAS”, representada por los señores GUILLERMO RAMONES GONZALEZ y EUGENIO GERARDO DIAZ GUTIERREZ, denominada como “LA PARTE VENDEDORA” y, por otra parte, el señor **SR.MARIO ALBERTO GARZA LARA Y SRA. HILDA GRACIELA CASTILLO SALAS** por su propio derecho, denominado como “LA PARTE COMPRADORA”, en Monterrey, N.L., con fecha **18 DE SEPTIEMBRE DEL 2015**

El lote de terreno esta ubicado en la finca marcada con el numero **207 Y 209** , de la calle. **BOSQUE DE ABETOS** , con el numero **4 Y 5** , de la manzana numero **134** , y con una superficie total de **352 M2**. Con una construcción de **683m²** siendo esta una casa de **4** pisos.

FACHADA VISTA FRONTAL

FACHADA VISTA LATERAL

Plantas Arquitectónicas

PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

TERCERA PLANTA (_____ SOTANO o TERRAZA _____)

Especificaciones de los conceptos de la residencia

Para el inmueble objeto de este contrato se aplicaran los conceptos correspondientes al modelo base de residencia llamado "Casa Muestra" ubicada en el domicilio_Col. Cima del Bosque AV. Richard E. Byrd # 108_, los cuales se especifican en la Sección 1, a menos que se indique algo diferente en la Sección 2 (Especificaciones para proyecto especial con respecto al modelo base) que aparece mas adelante en el presente documento anexo. Las especificaciones de la Sección 2 tendrán como precedencia sobre las especificaciones de la Sección 1. En caso de contraposición entre ellas, se aplicara lo especificado en la Sección 2.

Sección 1. Conceptos del modelo base "Casa Muestra"

CIMENTACION DE CORRIDA

- Cimiento corrido de Concreto Ciclópeo 40% piedra bola.
- Cimiento a 1.50 mts de profundidad.
- Concreto F´C=200Kg/cm2 Premezclado.

VIGAS DE CIMENTACION

- Concreto F´C=200Kg/cm2 Premezclado
- Varilla Hylsa ó similar F´C=4,200Kg/cm2

RELLENO Y COMPACTACIÓN BAJO FIRME

- Tierra amarilla de Banco
- Compactada con Bailarina

FIRME DE CONCRETO 10 CM ESPESOR

- Concreto F´C=150Kg/cm2 Premezclado
- Malla Electrosoldada 66/10/10
- Premezclado con grava #2

LOSAS DE ENTREPISO Y AZOTEA

- Concreto F´C=200Kg/cm2 Premezclado
- Armada con sistema Vigueta y Bovedilla
- Varilla Corrugada Hylsa ó similar F´C=4,200Kg/cm2
- Losa de Sistema Vigueta y Bovedilla Marca VIGUEPSA ó similar.
- Altura interior de losas de 2.80 metros.

MUROS

- Block # 4 y # 6 curado a Vapor de Bloquera Regiomontana o Similar
- Medida de 15 x 20 x 40 cms para el block #6 y Medida de 10 x 20 x 40

CASTILLOS

- De concreto Armados con varilla de 3/8" 15 x 20 cm.
- Cerramiento cortado de 15 x 20 cms armados con varilla de 3/8"
- Concreto F´C 150kg/cm2
- Cimbra común de madera

PUERTAS

- Marcos enchapados en encino de 18 mm semi-sólidos
- Chambrana de encino semi-solida
- Puertas de tambor de tripaly de Encino de 6mm con chambranas de 2cm. X 9cm
- Encino de 6mm.
- Incluye:
- Una puerta principal.
- Veinticinco puertas interiores todas enchapadas de marca JAKO.
- Dos puertas corredizas en planta alta.

- Tres puertas de valsapanel color arena de .8 x 2.13 metros. Ubicadas en entrada por pasillo de servicio, en entrada a cocina y en caseta de vigilancia.

VENTANAS Y PUERTAS DE ALUMINIO

- Ventanas de Aluminio Línea Panorama de 2" color Hueso, Broche embutido, con cristal Tintex verde de 6mm, con mosquitero fijo.
- Puertas-Ventana Corrediza de Aluminio Línea Panorama en 3" color Hueso, Broche embutido, Cristal Tintex verde de 6mm y Mosquitero Corredizo. En salida sala-comedor, salida a terraza en azotea o salida en sótano a jardín.
- Puerta de Aluminio Abatible Línea Panorama en 3" color Hueso, jaladora embutida, Cristal Tintex verde de 6mm. En salida a balcón.
- Total de ventanas en proyecto son 34 (treinta y cuatro).
- Se incluye barandal de cristal templado de 6mm en balcon planta baja de 1 metro de altura.
- Se incluye puerta corrediza en sotano

BAÑOS

- Azulejo cerámico en los muros de regadera desde el nivel del piso hasta el nivel del techo. En los baños con regadera. Los modelos de azulejo ceramico a escoger son el Azulejo cerámico Katalosh y Nauchep. Ambos modelos ubicados en área de acabados de caseta de ventas.
- Aparatos sanitarios modelo Sienna ONE Piece marca CATO color blanco.
- Lavabos modelo Stylo especial cerámico marca CATO color blanco. Para recamaras y baño en terraza o sótano.
- Placas de mármol en lavabos:
- OPCION 1: Placa de mármol con lavabo inducido
- OPCION 2: Placa de mármol y lavabo marca Cato modelo Stylo bajo cubierta de mármol. Para baño de visitas de primera planta lavabo marca CATO minimalista con mezcladora monomando
- Todos los lavabos y sanitarios incluyen los materiales necesarios para su instalación, como son: contra, trampa, mangueras y llaves de paso.
- "Veneciano" de su elección en Regadera con Mosaico de Vidrio y mármol en malla de 30 x 30 cms.
- Regadera con mezcladora mono mando de bronce cromado, con regadera de pulido cromado, fija y manual. KIT FS4000
- Mezcladora Mono Mando de bronce cromado FF3591-5
- Piso adhesivo porcelanico marca UNITILE o marca similar.

ACABADOS INTERIORES

- Yeso colocado con llana tipo Rebosado en muros y cielos interiores. marca MAXIMO o HIDALGO
- Piso Porcelanato: Solamente en áreas interiores
- OPCION 1 Porcelanato de 600 x 600mm pulido y rectificado de 2 capas tipo DOBLE CARGA modelo SYT6030, con sello NANO
- OPCION 2 Porcelanato de 600 x 600mm pulido y rectificado de 2 capas tipo Doble Carga modelo Copan 6100, con sello NANO
- OPCION 3 Porcelanato de 600 x 600mm pulido y rectificado de 2 capas tipo Doble Carga modelo Coba 6801, con sello NANO
- OPCION 4 Piso cerámico esmaltado rectificado (madera) de 15 x 60 cm modelos Yatzil M6504, Nictel MX61520 y Iktal M6514
- OPCION 5 Con un incremento de precio de \$50 pesos por metro cuadrado Porcelanato de 600 x 600mm esmaltado rectificado modelos Uxmal Y6B212, Bonampak MP614, Tikal Y6B359, Calakmul Y6B238 y Tulum MP631.

ACABADOS EXTERIORES

- Zarpeo, afine en muros frontales, muros traseros, muros laterales de la casa y en pretil de block
- Zarpeo a base de estuco en la cara interior de la casa
- Piso exterior cerámico de 40 x 40 marca vitropiso.

- Piso exterior se incluye en área de asador de sótano
- Piso exterior se incluye área de terraza frontal delimitada en el plano.
- Barda perimetral de 2.40 metros de altura, con acabado estuco blanco. La altura especificada de la barda será medida desde el lado de la barda que tenga el nivel mas bajo de terreno. Si el nivel del terreno en el que se construye la barda tiene inclinación, se realizaran escalones a la barda en su parte superior.
- Banquetas frontal y lateral izquierda de concreto con acabado escobeadado.
- Empastado e impermeabilizante en losa de azotea marca chovatek.
- Llave jardinera en el pasillo para el jardín, hay otra en la cochera
- Fumigación antitermita en suelo.
- Piedra o cantera para fachada:
- OPCION 1: Piedra beige en fachada de 35 x 18 cm modelo CS050.
- OPCION 2: Piedra café de 55x 15 cm modelo CS021
- OPCION 3: Diferentes opciones de cantera
- Pintura marca BEREL o similar con sellador en fachada y vigas marcadas en plano
- Impermeabilización prefabricada marca CHOVATEK termofusionada de 3mm. (En áreas donde no lleva piso cerámico).

INSTALACIONES ELECTRICAS

- Polducto naranja liso reforzado de 1/2" y 3/4"
- Cable #12, #14, #10 Kobrex o similar (según calculo)
- Cajas Reforzadas Galv. 2" x 4"
- Accesorios eléctricos Quinciño Mod. Siena
- Interruptor de Seguridad 2 x 30 IGESA (según calculo)
- Centro de carga QO-12 Em. Square D (2). Lavandería (según calculo)
- Contacto marca marisio o similar con Caja Gal. 2x4 @40cm sobre Firme
- Apagadores marca marisio o similar a una altura sobre el Firme de 120cm
- Cableado eléctrico interior de cobre para iluminación, contactos y apagadores según proyecto, para corriente de 110 voltios e preparación de cableado para corriente eléctrica de 220 voltios para minisplits. Se incluye la base socket para medidor de luz e interruptor.
- Sockets en salidas de luz (iluminación), cerámicos.
- Colocación de spots.
- Se incluyen hasta 400 salidas eléctricas en proyecto arquitectónico (salidas de spots, contactos, sockets y teléfono)
- Se deja preparación para motor de portón en cochera.
- Se incluye preparación para videoportero en substitución por el timbre.

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

- Red de agua fría y caliente con tubería CPVC
- Tubería CPVC para agua marca FLOWGUARD de 1/2" y 3/4" (según calculo)
- Red de drenaje con tubería PVC
- Tubería PVC 2" y 4" Marca AMANCO-OMEGA
- Red de gas con tubería de cobre.
- Se incluyen las siguientes salidas de agua;
- -Entrada principal
- -Área Cochera
- -Jardín Sótano
- -Terraza
- -4 zinc de trapeador
- Se incluyen las siguientes salidas de gas:
- -Área de asador sótano
- -Área de asador terraza
- -5 boilers
- -Área de cocina
- Incluye preparación de extractor en siguientes áreas:
- -Baños de sótano
- Preparación para tinaco y bomba en losa de azotea

Herrería

- Barandal interior metálico tubular de 2" se incluyen 35 metros lineales: Puede ser distribuido en las siguientes ubicaciones:
- Cubo de escalera de planta sótano hacia planta baja
- Cubo de escalera de planta baja hacia planta alta
- Cubo de escalera de planta alta hacia planta terraza
- Fachada según el diseño de la misma

Lavandería

- Tallador de granito procesado con pileta, sink debajo del mismo, una salida de agua fría, una de agua caliente y desagüe.
- Una salida de agua fría y una salida de agua caliente para lavadora
- Un ducto en muro para ventilación de secadora

Terraza en azotea

- Espacio para asador
- Llave de agua para aseo del área. No se incluye pileta ni coladera

Minisplits

- 12 preparaciones para minisplit, ubicadas en sala-comedor, recamara principal, recamara de niño, recamara de niña, estancia de planta alta y terraza o sótano. Cada instalación consta de:
 - 1) Tubo de PVC de 1" para desagüe
 - 2) Tubo de PVC de 3" para acceso al condensador

Comunicaciones

Televisión, Teléfono y Timbre

- 7 salidas de cable para TV, cada una de la cual consta de una manguera guiada sin cableado, ubicadas en cocina, sala-comedor, estancia familiar, recamara principal, recamara de niño, recamara de niña y terraza o sótano).
- 7 salidas de teléfono, cada una de la cual consta de una manguera guiada, sin cableado, ubicadas en recamara principal, recamara de niño, recamara de niña, estancia, terraza, sala-comedor y vestíbulo
- Timbre en cocina con interruptor en acceso principal es sustituido por preparación de videopertero

Alberca

- Construcción de una alberca de 5.70 x 3.50 metros y un carril de nado de 1.00 x 11 metros.
 - Proceso de Construcción:
 - Perfilar Muros y Pisos
 - Compactar Piso
 - Armar cuadrilla de Varilla 20x20 3/8
 - Armar cimbra para poder hacer un vaciado monolítico
 - Vaciar concreto alta resistencia f'c 250 con Imper
 - Vaciar banquetas
 - Zarpear Muros con materiales impermeables
 - Emparejar piso de alberca para que tenga sus caídas naturales
 - Hacer nariz bota aguas
 - Hacer escaleras de entrada y salida de alberca
 - Dejar preparada la superficie de piso y muros para cualquier acabado
 - Accesorios Incluidos
 - 1 Dren de Fondo
 - 5 Nichos para lámpara sub-acuática
 - 1 Desnatador con subicon en 1 ½
 - 1 Boquilla de Barredora
 - 1 Boquilla de Retorno

- 5 Lámparas sub-acuática de 500 Watts 120 Volts
- 5 Registro para banquetas
- 1 Filtro 24" de seis posiciones
- 1 Bomba de 1 ½ HP 220 Volts
- 1 Juego de Tuberías necesario para el equipo de filtrado
- 1 Timer para el encendido automático de la alberca
- 1 Juego de cable necesario para el encendido de motor y lámpara
- Kool Deec alrededor de banquetas
- Azulejo veneciano con dos modelos a escoger.

Estructura de Residencia

- Altura entre losas de 3.00 metros
- Vigas Aparentadas para soportar claros grandes entre losas (no mayor a 20cm)
- Cava Incluye: excavación, muros de contención, piso, zarpeo y afine y preparaciones eléctricas
- Se harán las adecuaciones en las plantas para que concuerden con la fachada

No incluye las siguientes partidas:

- No se incluyen roperías en ninguna recámara.
- No se incluye barra ni murete para barra en cocina.
- No se incluyen jardines en ningún área de la casa
- No se incluye piso cerámico en la cochera y escalera principal de acceso
- Los baños no incluyen accesorios (toallero, portarrollos, jabonera, portavasos, etc.)
- No se incluye puertas de Herrería
- No se incluye pintura en el interior de la casa. El acabado final de los muros interiores es de YESO.
- No se incluye Barandal en Cochera.

Sección 2. Especificaciones para proyecto especial con respecto al modelo base

Modificaciones al modelo base que aplicarán al inmueble objeto de este contrato

Acabados en fachada.

-
-
-

Ajuste de dimensiones de áreas en planta baja.

-
-

Cambios en cocina.

-
-
-

Ajustes de dimensiones de áreas en planta alta.

-

Cambio en las puertas.

-

Estancia en tercera planta.

-

Exteriores.

Aclaraciones

1. Las fachadas, imágenes y plantas arquitectónicas se muestran solamente con la finalidad de ilustrar las distribuciones y dimensiones de los espacios. No se incluyen mobiliario, accesorios, equipamiento, decoración ni jardinería, a menos que se mencione en el detalle de las especificaciones del presente documento.
2. Las medidas mencionadas en este documento o representadas en las plantas arquitectónicas tienen un margen de variabilidad de ± 5.00 cm, esto debido a que representan medidas antes de la aplicación de acabados.
3. A menos que se indique algo diferente en el detalle de las especificaciones del presente documento, el diseño y la calidad de los acabados corresponderá a aquéllos de la "Casa Muestra" construida en el lote 24 de la manzana 129 del Fraccionamiento. Cima del Bosque.
4. Los acabados que se instalan como Pisos de Cerámica, Pisos Porcelanatos, Mosaicos de vidrio, mármol y acero inoxidable, así como la madera, el mármol, el granito, la cantera y la piedra decorativa para la fachada, por su misma naturaleza y procesos de producción podrán diferir en tono, color, textura y acabado final con respecto a los de la "Casa Muestra" ubicada en el lote 24 de la manzana 129 del Fraccionamiento. Cima del Bosque.

5. Si al proyecto del inmueble a punto de ser construido se le hacen cambios y/o modificaciones el nuevo proyecto queda desligado a la Casa Muestra ubicada en el lote 24 de la manzana 129 del Fraccionamiento. Cima del Bosque. Lo cual implica que solamente los planos anexados previamente en este contrato son los que tendrían validez así como las especificaciones del presente documento.
6. Cualquier concepto o especificación no mencionada en este Anexo no será incluido en la construcción de la casa.

-----**FIN DEL DOCUMENTO**-----
