



zibatá®

CONDOMINIO

ANNORA

Más información: Tel. 442 294 2282 | www.zibata.com



zibatá®

ANNORA

INTRO

Zibatá presenta ANNORA , una de las privadas mas exclusivas de todo el proyecto.

A cargo de la prestigiosa firma de arquitectos TORRESROMERO, se integra a la primera comunidad planeada de Querétaro, este lujoso condómino con únicamente 38 terrenos Residenciales Premium con superficies a partir de 600 m².

El condominio se complementa con las espectaculares vistas de Zibatá y amenidades interiores que ofrecen la mejor calidad y experiencia de vida.



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.

Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

ANNORA

01



zibatá®



Zibatá se ha convertido en el hogar de personas con múltiples estilos de vida. El proyecto se ha planeado y desarrollado estratégicamente con infraestructura suficiente y amenidades destinadas a satisfacer de forma integral las necesidades de cada uno de sus residentes, preservando la flora local e integrándose a la perfección al entorno natural existente.

El master plan de Zibatá se conforma por zonas residenciales, extensas áreas verdes, zonas comerciales y de servicios, amplias vialidades, campo de golf y mucho mas.

Al centro de Zibatá se desarrolla la nueva y mas exclusiva privada, ANNORA, es resultado de más de 20 años de experiencia, gracias a su ubicación y en conjunto con un espectacular diseño arquitectónico se convierte en una de las mejores privadas de lotes residenciales dentro de Zibatá y en "El Querétaro Moderno".

Servicios dentro y cerca de Zibatá

A. » DISCOVERY CENTER Terrenos en Preventa.

CENTROS COMERCIALES

1. » Plaza Xentric
2. » Plaza Zielo
3. » Plaza Xentric Anáhuac
4. » Plaza Paseo Zibatá
5. » Walmart Express
6. » Prox. HEB
7. » Prox. Plaza Centro Zibatá
8. » Prox. Plaza Paseo Pitahayas

ESCUELAS

9. » Colegio Altus
10. » Universidad Anáhuac

PARQUES TEMÁTICOS Y AMENIDADES

11. » "Zibatá Golf" campo ejecutivo de 18 hoyos
12. » Academia de Golf
13. » Parque Deportivo "Saki"
14. » Parque Sensorial "Jamadi"
15. » Prox. Parque Deportivo "Amable"
16. » Área de Reserva Natural

OTROS SERVICIOS CERCANOS

- » A 5 min. de Plaza Comercial Paseo Querétaro
- » A 5 min. del Hospital Regional del IMSS
- » A 15 min. de Plaza Comercial Antea
- » A 15 min. del Hospital "Star Medica"
- » A 15 min. del Hospital Moscati en Juriquilla
- » A 30 min. del Aeropuerto Internacional de Querétaro

ANNORA

02

PROYECTO CONCEPTUAL



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.
Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.



La nueva privada **ANNORA** ha sido diseñada por la prestigiosa firma de arquitectos **TORRESROMERO**, un despacho de arquitectura en el bajío que logra captar la armonía del paisaje del entorno y la combina con un concepto arquitectónico espectacular fundamentado en la ideología de *"Fluir naturalmente"*.

Cada detalle en **ANNORA** esta pensado para ser percibido por nuestros sentidos y detonar con ellos emociones y sensaciones que lo hacen una opción única para vivir.

Las Vistas, la luz, el aire, el agua, el misterio y las personas protagonizan en todos los espacios donde se fusionan y conviven con naturalidad.



ARRIVAL AMENITIES

ANNORA ofrecerá a sus habitantes una experiencia de vida única, llena de lujos y comodidad al interior de un clúster privado rodeado de las mejores amenidades y vistas al campo de golf de **ZIBATÁ**.



1. » Annora swim Lake / Lago Annora nadable
2. » Zen Spot / Espacio para Yoga & meditación
3. » Functional GYM / Gimnasio Funcional
4. » Grill Place/ Asador
5. » Cavas & Tasting Room / Cava y Salón de cata
6. » Annora Kids Place & Park / Annora Zona Infantil (Juegos Y Ludoteca)

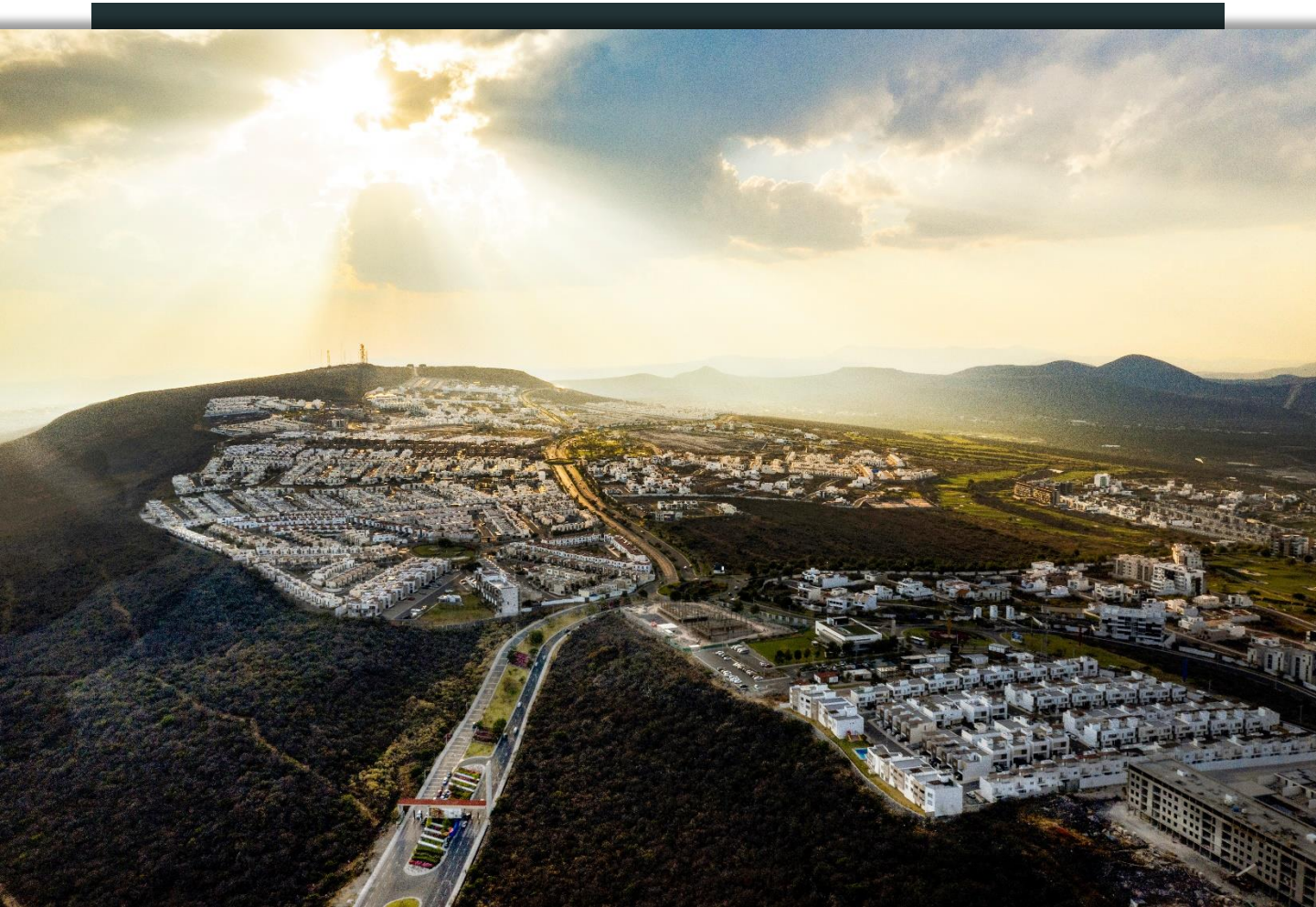
7. » Hub's / Lockers / Paquetería y Lockers
8. » Padel Curt / Cancha de Pádel
9. » Jogging Track / Circuito de Jogging
10. » Fire Place/ Fogatero
11. » Multifunctional & Coworking Place / Área de usos multiples y coworking

*Arrival/ Áreas Comunes / Cascadas / Pórtico de acceso controlado

LA PRIMERA COMUNIDAD PLANEADA

ZIBATÁ, es una comunidad planeada que rompe paradigmas en el desarrollo de proyectos residenciales y de uso mixto, tomando como bases la planeación, innovación y sostenibilidad para su concepción **ZIBATÁ** garantiza a todos sus residentes un lugar donde vivir y mejorar su calidad de vida.

Para ser un desarrollo sustentable **ZIBATÁ** ha destinado amplios espacios para el desarrollo de áreas verdes, parques temáticos y zonas de esparcimiento que permiten a sus residentes convivir de manera sana y saludable en comunidad, se han incorporado de manera ordenada; espacios para el desarrollo de vivienda, zonas comerciales, ciclovías rodeadas de parques temáticos y jardines lineales en un entorno armonioso, limpio y relajado, es así, que de este mismo modo **ANNORA** se convierte en una privada **PREMIUM** que gozará de todos los beneficios que tiene el vivir en la primera comunidad planeada de Querétaro, adicionando en su interior elementos que la hacen una privada única y exclusiva.



Fotografía actual de Zibatá Etapa 1.

LA PRIMERA COMUNIDAD PLANEADA



Fotografía actual del deportivo Saki.

ZIBATÁ ha puesto principal atención en ofrecer a sus residentes la mejor calidad de vida, por lo que se han destinado más de 175 hectáreas (1,750,000 m²) para el desarrollo de áreas verdes incluidos parques temáticos, jardines lineales, glorietas, anillos verdes y camellones que visten nuestras amplias avenidas y vialidades, mismos que han sido diseñados por el prestigioso paisajista MICHAEL MCKAY, además su equipamiento ha sido planeado para la sana convivencia de las familias.

ANNORA siguiendo la filosofía y planeación que distinguen a **ZIBATÁ**, incorpora en su interior espacios destinados al desarrollo de áreas verdes donde se integran amenidades exclusivas de la privada distribuidas en el acceso principal de **ANNORA** a modo que embellezcan el entorno y el interior condómino.

150
hectáreas

de reserva natural



Biznagas rescatadas y reincorporadas a parques lineales de Zibatá

PROYECTO SOSTENIBLE

Uno de los fundamentos principales para **ZIBATÁ** es la sostenibilidad, el desarrollo cuenta con elementos que permiten de manera responsable su integración con la naturaleza y garantizan el cuidado del medio ambiente.

La planeación de **ZIBATÁ** incluye un riguroso programa de rescate y reubicación de flora y fauna nativas, a través del trabajo constante de nuestros especialistas se han rescatado una gran cantidad de cactáceas, árboles y otras especies, algunas con más de 100 años de vida que hoy han sido colocados cuidadosamente en parques, jardines lineales y camellones de **ZIBATÁ**, además se han destinado 150 hectáreas de reserva natural protegida.

ZIBATÁ es el único desarrollo con un programa de adopción de plantas, donde los residentes pueden acercarse a nuestro vivero para ser asesorados sobre el procedimiento de rescate de las plantas y los cuidados de las mismas para finalmente poder adoptar algunas de las especies rescatadas e incorporarlas a su jardín en su casa dentro de la primera comunidad planeada.

ZIBATÁ puede disfrutarse tanto de día como de noche, para lograrlo hemos instalamos luminarias LED que al mismo tiempo de generar espacios seguros para que los residentes puedan disfrutar a todas horas de los andadores y parques, mantienen un ahorro constante de energía eléctrica de hasta un 45%.

COLINDANCIA CON “ZIBATÁ GOLF”.

ANNORA goza de una ubicación privilegiada en **ZIBATÁ**, cuenta con unas de las mejores vistas al hoyo 10 en el mejor campo de golf en América Latina.

ZIBATÁ GOLF es un campo de golf profesional de 18 hoyos par 72 abierto al público, que ha sido galardonado como “**El mejor campo de Golf en Latinoamérica**”, premio otorgado por **The International Property Awards en Londres, Inglaterra** gracias a un diseño inigualable que estuvo a cargo de los especialistas Carter Morrish y Rafael Alarcón, este ultimo, entrenador de la golfista mexicana Lorena Ochoa.

Siguiendo la filosofía de sostenibilidad del proyecto, el diseño de **ZIBATÁ GOLF** contempla zonas que se han conservado con flora nativa del lugar, mismas que se encuentran internas en el campo, por lo que el jugador podrá apreciar de hermosos paisajes mientras disfruta de su juego o practica. Además **ZIBATÁ GOLF** cuenta con un sistema de riego presurizado de la mas alta calidad conectado a un sistema meteorológico que mide la humedad del suelo y se activa únicamente cuando es necesario, garantizando el ahorro de agua en el riego de las áreas verdes de **ZIBATÁ GOLF**.



CLASES & CLÍNICAS

Clases, clínicas abiertas para niños y adultos, principiantes (sin ninguna experiencia), medios y avanzados.



CAMPO ABIERTO AL PÚBLICO

Zibatá Golf es el primer campo de golf con concepto abierto al público en toda la República Mexicana.



RESTAURANTE & TERRAZA BAR

Deliciosa comida y área de bar para pasar un excelente momento o simplemente disfrutar de una buena comida.

SEGURIDAD



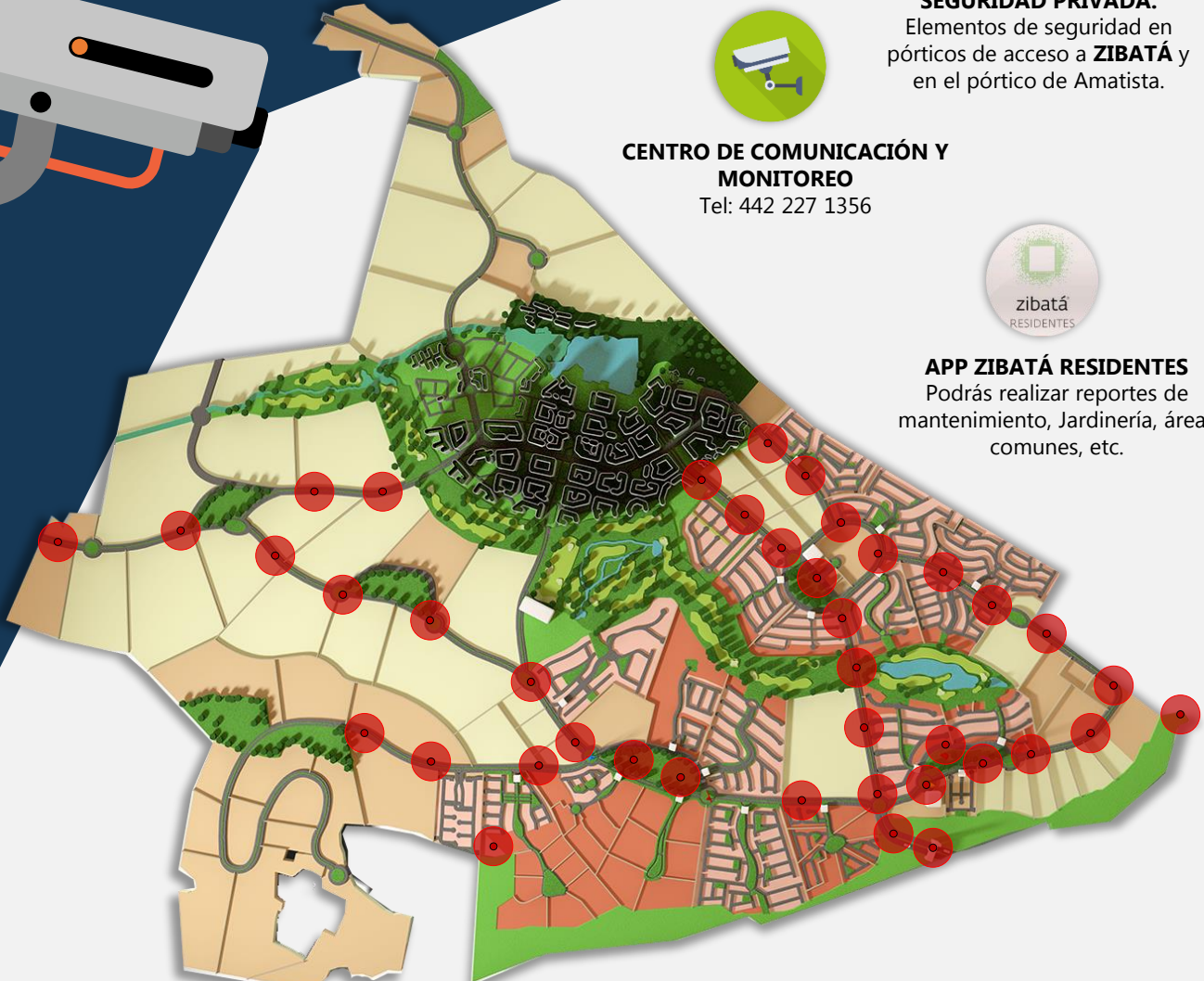
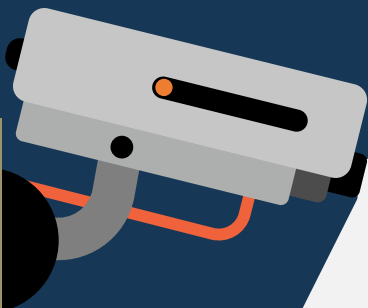
Fotografía actual del parque Jamadi en Zibatá.

El condominio **ANNORA** contará con un doble control de acceso, el primero enmarcado por los tres monumentales pórticos de acceso a **ZIBATÁ**, y el segundo por su exclusivo pórtico de acceso a la privada, este pórtico contará con un sistema de control de acceso con plumas de automatizadas que mediante una tarjeta inteligente permitirá la entrada a sus residentes y mantendrá un control de acceso ordenado para los visitantes.

ZIBATÁ cuenta con un sistema de vigilancia a circuito cerrado conectado a un centro de monitoreo y seguridad activo las 24 horas del día, además, se han incorporado botones de asistencia en puntos importantes del desarrollo, creando espacios más seguros para las familias. También, contamos con una estación de servicio 24/7 de ambulancia para atención médica y traslados en caso de ser necesario a los hospitales más cercanos.

SE HAN INSTALADO 127 CÁMARAS

DE VIDEO-VIGILANCIA CONECTADAS A UN SISTEMA DE MONITOREO C-COM.



SEGURIDAD PRIVADA.
Elementos de seguridad en pórticos de acceso a **ZIBATÁ** y en el pórtico de Amatista.



CENTRO DE COMUNICACIÓN Y MONITOREO

Tel: 442 227 1356



APP ZIBATÁ RESIDENTES
Podrás realizar reportes de mantenimiento, Jardinería, áreas comunes, etc.



zibatá®

ANNORA



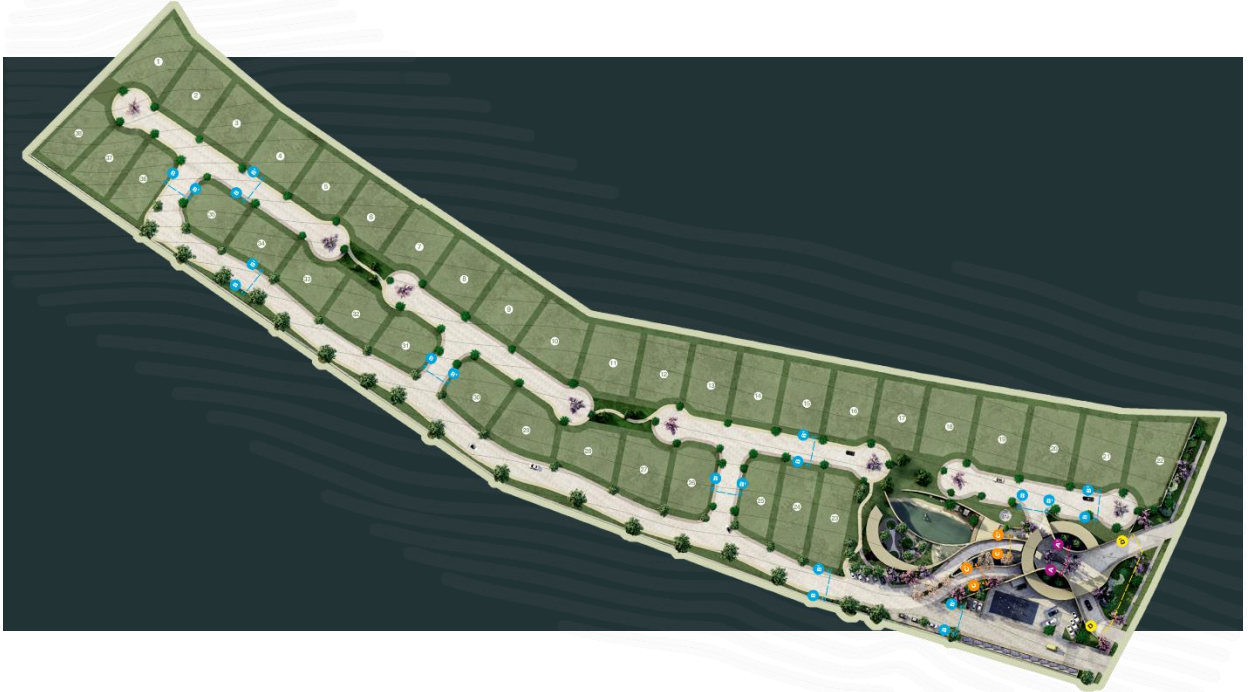
Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.
Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Ubicado sobre el lote 2 Manzana XXI del fraccionamiento Zibatá II, se ubica el nuevo condominio **ANNORA** a continuación se detallan las especificaciones de urbanización y construcción del proyecto.

Construcción de vialidades y Redes de infraestructura para desarrollo de lotes individuales, este Condominio se integra internamente con una vialidad de acceso central principal coronado con un motivo de acceso y un pórtico principal, rematando con un área verde que conecta con la casa club.



SERVIDUMBRE

La servidumbre única existente en este condominio estará ubicada en el lote denominado Servicios 2, de acuerdo a plano de lotificación autorizado.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Los servicios de infraestructura serán proporcionados por el desarrollador a través de la construcción de vialidades y redes de infraestructura incluidas en el proyecto del desarrollo.

Para obtener los servicios tales como energía eléctrica, agua potable, telefonía, servicios señal por cable, Gas natural o cualquier otro, es necesario que el comprador realice el proyecto, gestiones y trámites por su propia cuenta de acuerdo a lo indicado en el reglamento de construcción.

Existirán servidumbres de paso para instalaciones indicadas en el proyecto, el Organismo Operador de los servicios de agua potable y saneamiento será responsable del mantenimiento de dichos servicios. Por lo que los propietarios de los inmuebles deberán dar facilidades para dar acceso al personal del Organismo y a los elementos necesarios que el Organismo necesite y autorice.

No se permitirá realizar salidas pluviales sobre los muros de contención y hacia las avenidas principales.

Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.

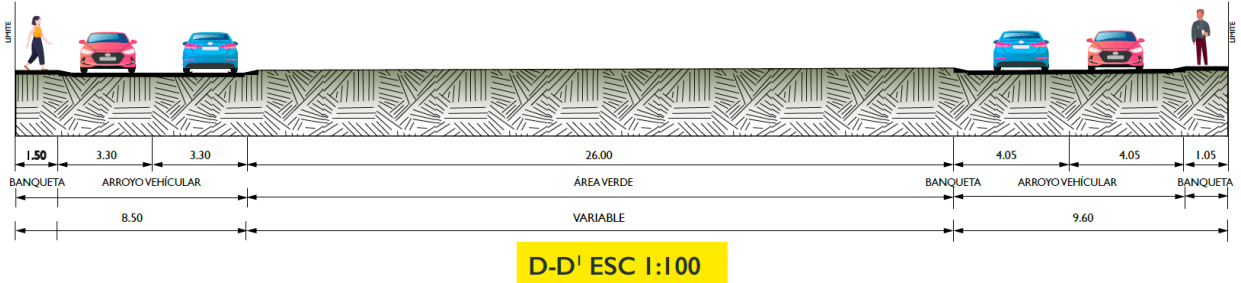
Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

TERRACERIAS

Se realizarán cortes y rellenos según planos de rasantes autorizados por la Dirección de Proyectos, empleando para este propósito material de banco externo previamente seleccionado con base a que en el predio se observa material no apto para el desplante directo de la estructura del pavimento por lo que será retirado fuera del lugar de la obra.

VIALIDADES

Se realizarán de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano de El Marqués, respetando las dimensiones de las avenidas y calles locales como sigue:



CALLE DE ACCESO PRINCIPAL

Se realizarán de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano de El Marqués. Con un ancho variable (medida acordada por el desarrollador en conjunto con Desarrollo Urbano para la construcción de este condominio).

Contará con dos arroyos viales de 4.00 metros de ancho cada uno para cada sentido vial, separados por un camellón central de ancho variable.

Espacio para banqueta de concreto $f'c=200$ kg/cm² de 1.50 metros en ambos lados, con detalles de acabados en texturas diferentes.

La guarnición sobre Calles secundarias será semi-integral de concreto $f'c = 250$ kg/cm².

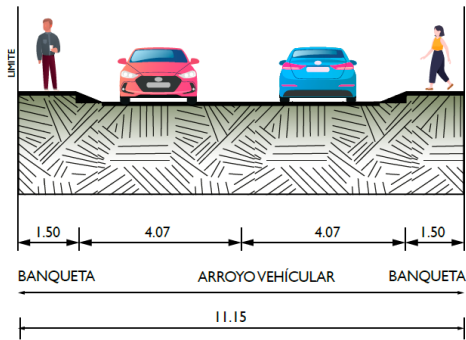
El acabado de la vialidad tendrá espesor variable e inserto de texturas diferentes en zonas específicas de acuerdo a proyecto autorizado.



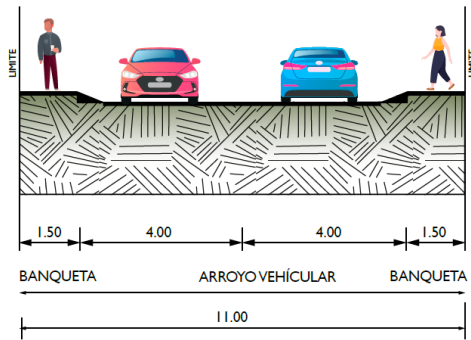
Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.

Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

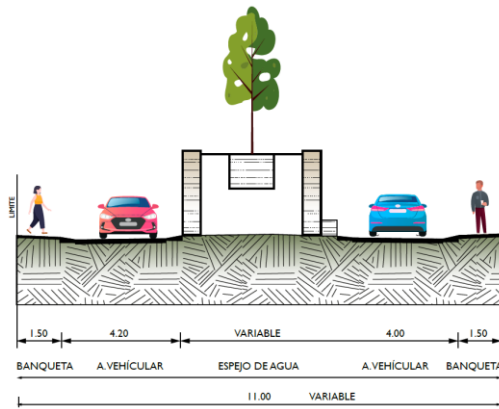
VIALIDADES



A-A' ESC 1:100



B-B' ESC 1:100



C-C' ESC 1:100

CALLES LOCALES O SECUNDARIAS

Con un ancho de 11.00 metros (medida acordada por el desarrollador en conjunto con Desarrollo Urbano para la construcción de este condominio).

Arroyo vial de 8.00 metros de ancho.

Espacio para banqueta de concreto $f'c=200$ kg/cm² de 1.50 metros en ambos lados, con detalles de acabados en texturas diferentes.

La guarnición sobre Calles secundarias será semi-integral de concreto $f'c = 250$ kg/cm².

El acabado de la vialidad tendrá espesor variable e inserto de texturas diferentes en zonas específicas de acuerdo a proyecto autorizado.

Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.

Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.



SERVICIOS

Para obtener los servicios tales como energía eléctrica, agua potable, telefonía, servicios señal por cable, Gas natural o cualquier otro, es necesario que el comprador realice el proyecto, gestiones y trámites por su propia cuenta de acuerdo a lo indicado en el reglamento de construcción.



DRENAJE PLUVIAL

En calles, se realizará de acuerdo a planos autorizados el Organismo Operador de Aguas y Saneamiento, donde se utilizarán sistemas de conducción con tuberías de PVC serie 16.5 y de Polietileno corrugado tipo ADS con los diámetros definidos en proyecto.

Se construirán cajas de sección rectangular con rejillas pluviales tipo Irving en calles de acuerdo al proyecto, para la captación de escurrimientos laminares de las vialidades.



DRENAJE SANITARIO

Se realizará de acuerdo a planos autorizados por el Organismo operador de Aguas y Saneamiento.

La disposición de aguas residuales se colectara por medio de la red de drenaje sanitario, con conexión al sistema de redes principales para su conducción hasta la planta de tratamiento del desarrollo.

Los colectores serán de PVC serie 16.5 de 12 pulgadas de diámetro y descargas sencillas en cada lote de 6 pulgadas de diámetro.

Los pozos de visita en vialidades serán de tabicón, aplanado pulido en su interior, tapa y brocal de hierro dúctil o fierro fundido, contruidos de acuerdo a dimensiones y especificaciones de proyecto.



AGUA POTABLE

Se realizará de acuerdo a planos autorizados por el Organismo operador de Aguas y Saneamiento.

Las tuberías de distribución serán de 2 y 3 pulgadas de diámetro, las tomas domiciliarias serán por cuenta del organismo operador por lo que sólo se dejara el disparo con tubería de polietileno de media pulgada de diámetro con su correspondiente adaptador, niple y tapón de fierro galvanizado.

La caja de medición será colocada por parte del Organismo Operador, al momento de contratar el servicio de agua potable.

SERVICIOS

Para obtener los servicios tales como energía eléctrica, agua potable, telefonía, servicios señal por cable, Gas natural o cualquier otro, es necesario que el comprador realice el proyecto, gestiones y trámites por su propia cuenta de acuerdo a lo indicado en el reglamento de construcción.



ELECTRIFICACIÓN

Se realizará de acuerdo a planos autorizados por Comisión Federal de Electricidad, donde la línea de distribución de media y baja tensión será subterránea y los Transformadores monofásicos tipo pedestal. La capacidad máxima estipulada por lote de KVA se define en el plano de restricciones. El servicio domiciliario se entregará canalizado a pie de lote subterránea con canalización guiada (No incluye cable) para acometida de PVC de 1 1/4 pulgadas de diámetro, el servicio será en baja tensión para las viviendas unifamiliares.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se realizará de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano del marqués, donde las luminarias serán tipo led, colocado en poste cónico metálico de 7m de altura. de acuerdo a dimensiones y especificaciones de proyecto.



SERVICIOS

Para obtener los servicios tales como energía eléctrica, agua potable, telefonía, servicios señal por cable, Gas natural o cualquier otro, es necesario que el comprador realice el proyecto, gestiones y trámites por su propia cuenta de acuerdo a lo indicado en el reglamento de construcción.



GAS NATURAL

Se realizará sólo la preparación de acuerdo a planos autorizados por la compañía de éste servicio designado por el desarrollador. Las tuberías serán de polietileno de media densidad.

La obtención del servicio de gas natural está condicionada a obras específicas de la compañía de Gas, la instalación y equipo estará a cargo de la compañía proveedora del servicio.

La puesta en marcha de los múltiples servicios que se ofrecen mediante esta red está condicionada a obras específicas que la compañía prestadora de dichos servicios requiera instalar en la zona.



TELEFONÍA

Se realizará solo la preparación de acuerdo a planos autorizados por la compañía de éste servicio designada por el desarrollador, donde la línea de distribución será a base de tuberías PVC en instalación subterránea, con registros de concreto y canalización para acometidas domiciliarias. (Estas obras junto con el cableado y el equipo estarán a cargo de la compañía proveedora del servicio).



CABLE

Se realizará solo la preparación en canalización anexa a los ductos de la red telefónica, donde la línea de distribución a base de tubo PVC de instalación subterránea y poliducto para acometida domiciliaria (No incluye cableado). La puesta en marcha de los múltiples servicios que se ofrecen mediante esta red estará condicionada a las obras específicas que la compañía prestadora del servicio requiera instalar en la zona.



SEÑALAMIENTO Y NOMENCLATURA VIAL

Se realizará de acuerdo a planos autorizados por la Secretaria de Desarrollo Urbano de acuerdo a la normatividad aplicable y de acuerdo a los requerimientos que defina el desarrollador.



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.

Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

BARDAS PERIMETRALES

BARDA NORTE (COLINDANTE AL CAMPO DE GOLF)

Se construirá una barda-reja a base de piedra braza de la región con altura de 0.60m y reja metálica con altura de 0.75 m, de acuerdo a la muestra aprobada por el Desarrollador, ubicada al interior del límite de polígono, la cual no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de los desarrolladores de cada lote.

BARDA ORIENTE (COLINDANCIA CON VIALIDAD CALLE MEZQUITE) (FRONTAL)

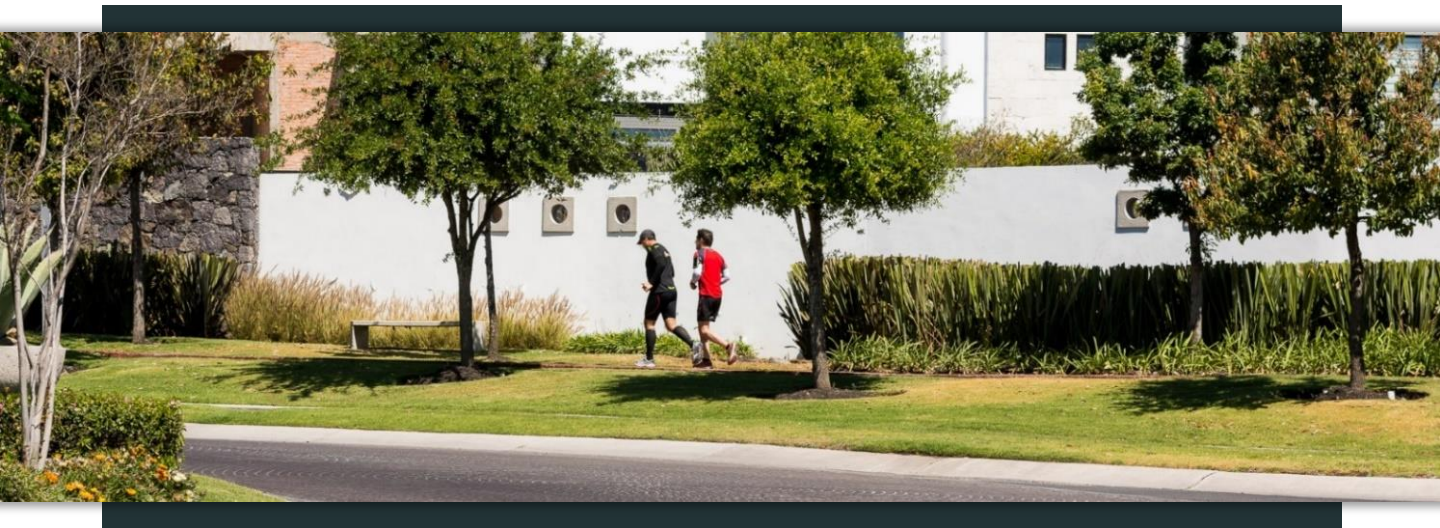
Se construirá una barda delimitadora con la vialidad exterior Calle Mezquite en el exterior del límite de polígono, la cual será construida a base de block con una altura de 2.50 m y un doble acabado con material pétreo de la región conforme a los lineamientos y acabados definidos por el Desarrollador y no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de cada lote.

BARDA PONIENTE (COLINDANCIA CON SERVIDUMBRE DE PASO, LOTE 196 DE LA MANZANA XXI)

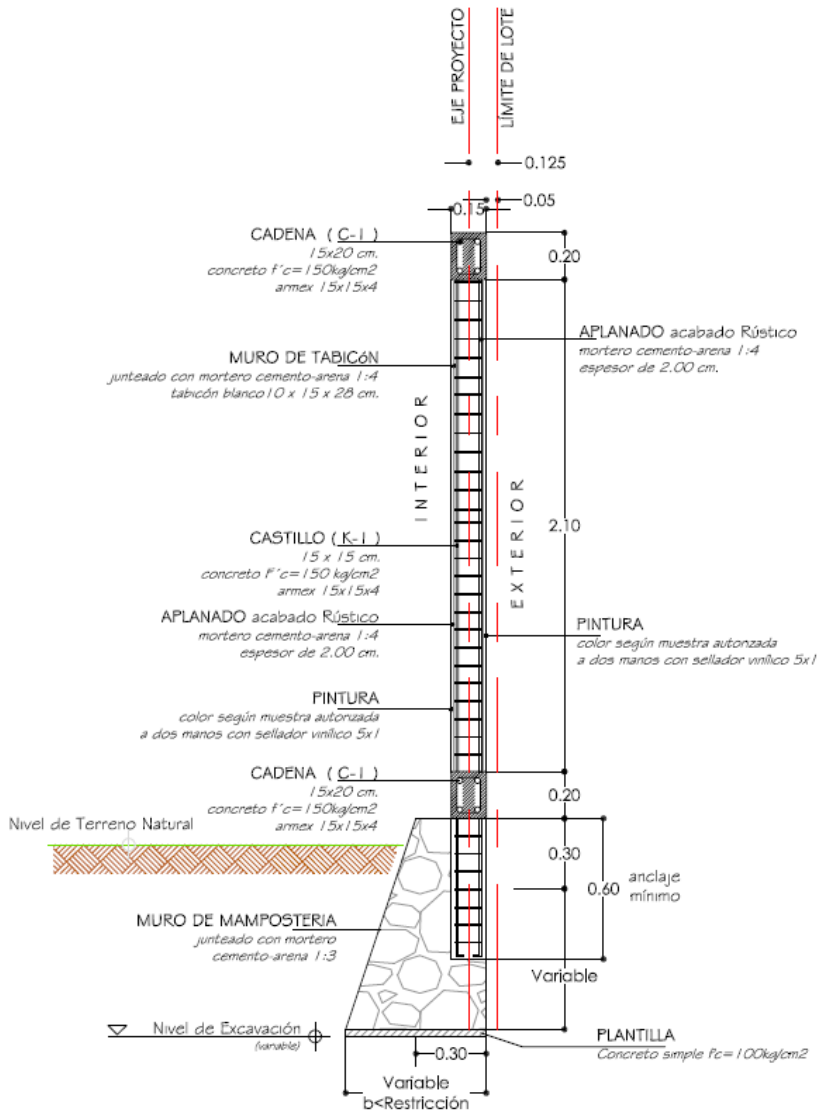
Se plantea en la colindancia con el macrolote 196 de la manzana XXI la construcción de una barda delimitadora ubicada en el límite interior de los unilotes a base de block, con una altura de 2.50 m, la cual no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de los desarrolladores de cada lote.

BARDA SUR (COLINDANCIA CON SERVIDUMBRE PASO, LOTE 1 Y 202 DE LA MANZANA XXI)

Se plantea en la colindancia con el macrolote 1 y 202 de la manzana XXI la construcción de una barda delimitadora ubicada en el límite interior de los unilotes a base de block, con una altura de 2.50 m, la cual no podrá ser modificada o utilizada como apoyo para las futuras construcciones de los desarrolladores de cada lote.



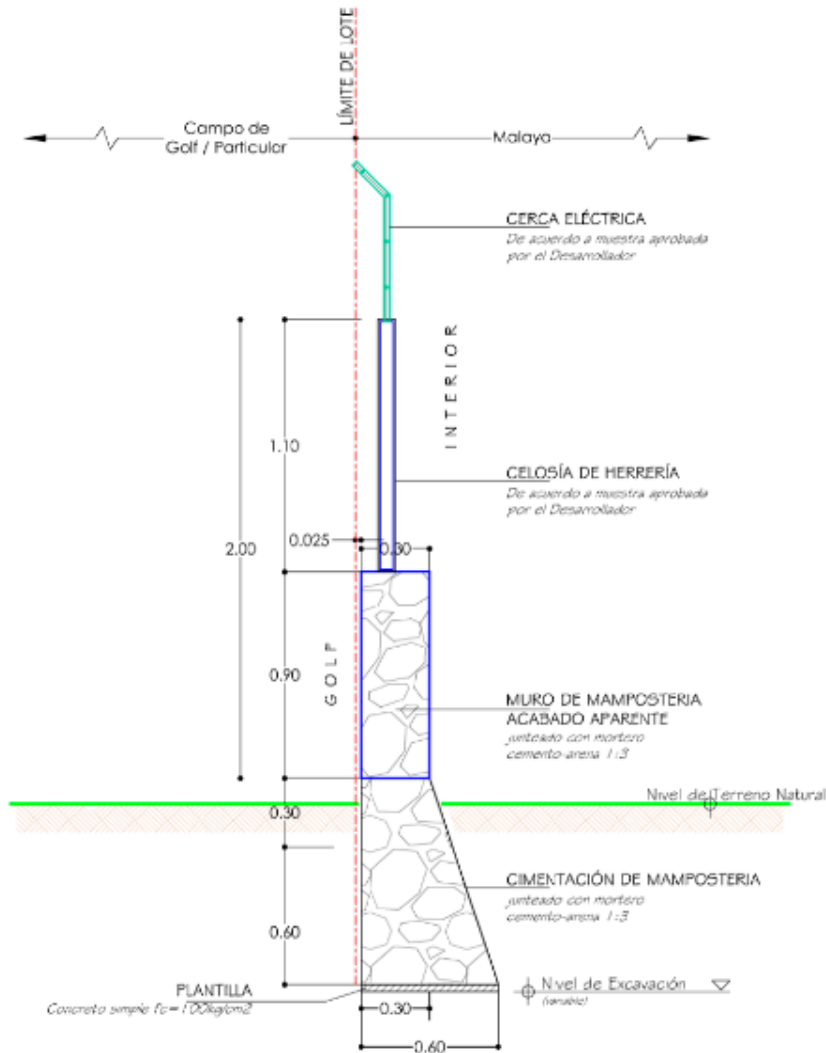
BARDAS PERIMETRALES



ALUMBRADO DETALLE BARDA PERIMETRAL

- La construcción de la barda perimetral será dentro del lote, respetando los lineamientos internos del Fraccionamiento.
- Los lotes perimetrales tendrán el beneficio de contar con la barda construida en la fachada colindante con propiedades vecinas al momento de la entrega final del lote.
- Independientemente de las características del suelo, el tamaño de la cimentación nunca excederá los límites de las restricciones establecidas.

BARDAS PERIMETRALES



ALUMBRADO DETALLE BARDA COLINDANTE AL CAMPO DE GOLF

- La construcción de la barda perimetral será dentro del lote, respetando los lineamientos internos del Fraccionamiento.
- Los lotes perimetrales tendrán el beneficio de contar con la barda construida en la fachada colindante con propiedades vecinas al momento de la entrega final del lote.
- Independientemente de las características del suelo, el tamaño de la cimentación nunca excederá los límites de las restricciones establecidas.

FECHAS DE ENTREGA



zibatá®

ANNORA



ENTREGA

Se hace la entrega física del lote con servicios a pie de terreno.

A partir de este momento se puede iniciar con los tramites del **C.A.D.** para las obras de construcción de vivienda.

2023

30

OCTUBRE



PÓRTICO DE ACCESO

Se termina la construcción del pórtico de acceso con plumas automatizadas.

Se terminan también bardas perimetrales de **ANNORA.**

2024

30

MARZO



JARDINERÍA

Se concluyen los trabajos de jardinería y paisajismo interior de **ANNORA.**

2024

30

MARZO



AMENIDADES

Se terminan los trabajos en el salón de usos múltiples y amenidades de **ANNORA.**

2024

30

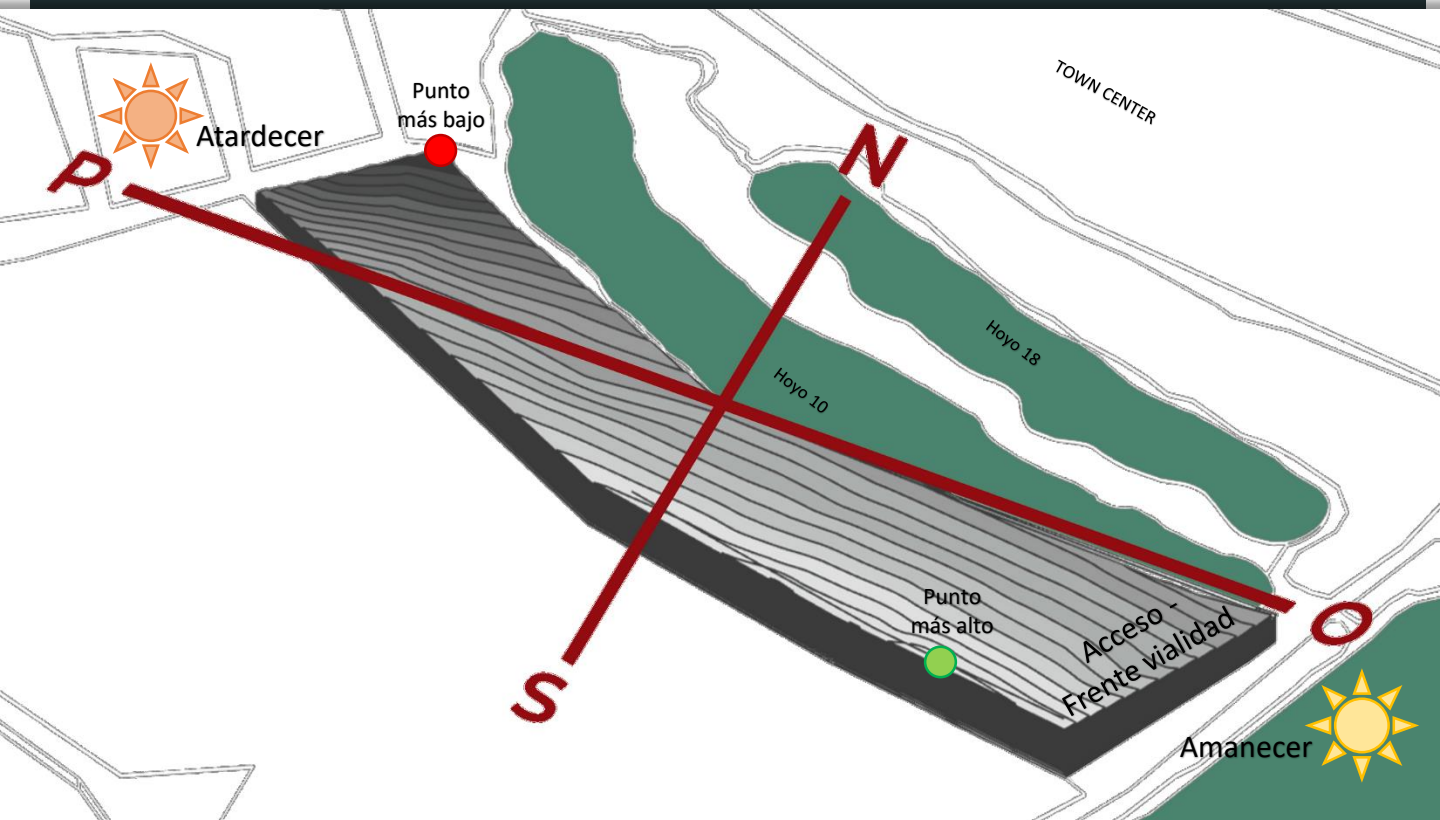
MARZO

**Se considera una prorroga de 90 días para la entrega de la urbanización y amenidades.*

ANNORA

20

DESARROLLO DEL PROYECTO





zibatá®

ANNORA



Todas las imágenes son un conjunto ilustrativo.
Los desarrolladores se reservan el derecho de modificar y/o sustituir especificaciones según sea necesario.

Más información: Tel. 442 294 2282 | www.zibata.com