ÁGATA

ALDEA #4

MEMORIA DESCRIPTIVA · FASE CONCEPTUAL

Condo Hotel Ágata at Downtown Punta Cana

Complejo residencial de tres bloques y 59 apartamentos sobre el Solar No. 4 del Máster Plan Aldea. Este documento describe su inserción urbana, densidad, distribución por niveles y tipologías de vivienda.

UBICACIÓN

Solar No. 4, Aldea Downtown
Punta Cana, La Altagracia, Rep. Dom.

PROPIETARIO

EdenCenter Condos Punta Cana, SRL
RNC 133-72873-7

DISEÑO

AC Arquitectos & Asociados
Santo Domingo, Rep. Dom.

FECHA

30 de julio, 2026

DESCRIPCIÓN GENERAL

El proyecto en cifras.

Un complejo de viviendas multifamiliares conformado por tres bloques de edificaciones similares, conectados entre sí por los núcleos de acceso vertical. Cuatro niveles constructivos más rooftop.

5,334.76 m²	11,924.96 m²	59	82	48 hab/ha	3	4 + rooftop
ÁREA DE SOLAR	ÁREA TOTAL DEL PROYECTO	APARTAMENTOS DE 1 Y 2 DORMITORIOS	HABITACIONES RESIDENCIALES	DENSIDAD SOBRE 1.697 HA	BLOQUES A · B · C	NIVELES CONSTRUCTIVOS

86
PARQUEOS 76 INTERIORES · 10 EXTERIORES

MATRÍCULA CATASTRAL 506641316359 · PARQUEOS SEGÚN TABLA DE LA PLANTA DE CONJUNTO

UBICACIÓN

Costa Este,
Downtown Punta Cana.

El solar se emplaza en el sector Aldea Downtown, zona de Bávaro, municipio de Higüey, provincia La Altagracia. Su posición articula el acceso rodado del Máster Plan con la proximidad inmediata a la franja hotelera.

230 m

a la carretera Bávaro – Cabeza de Toro

< 2 km

a la zona de hoteles de Bávaro

Laguna de Bávaro

Entorno natural inmediato al conjunto



LOCALIZACIÓN · PAÍS, PROVINCIA, ZONA — ANEXO A-000



PATIO CENTRAL · PISCINA Y TERRAZAS

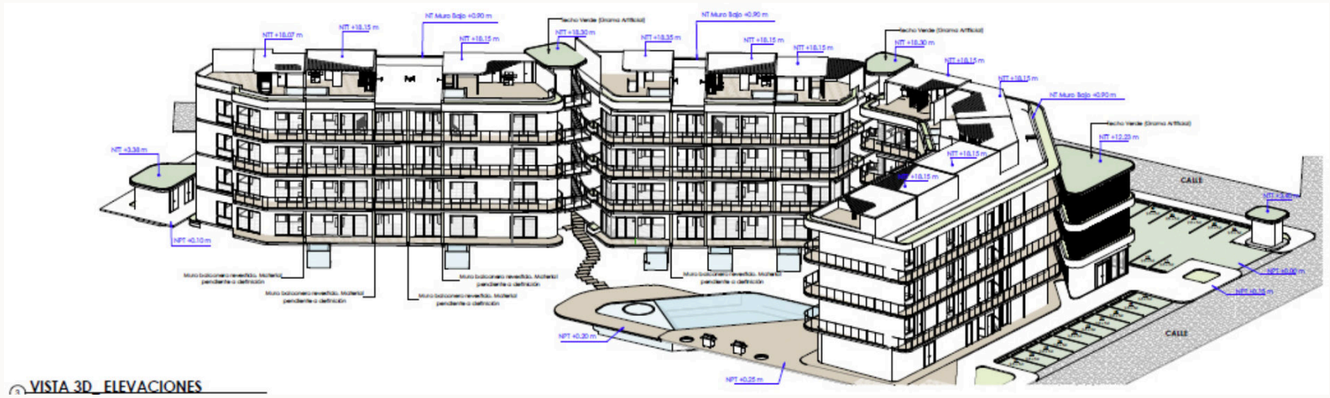
SOBRE EL CONJUNTO

Tres volúmenes que abrazan el vacío.

La morfología del proyecto crea un espacio central que se aprovecha para emplazar las amenidades exteriores. Los volúmenes residenciales abrazan las áreas comunes, ofreciendo privacidad y separación respecto del entorno externo.

El acceso peatonal y vehicular se produce por las fachadas noroeste y sureste, desde una vía secundaria del proyecto Aldea, directamente a los parqueos a nivel de calle. Peatonalmente conduce al lobby principal, que articula las circulaciones hacia áreas comunes y núcleos verticales.

Para dotar al conjunto de dinamismo y carácter se varían las formas de los bloques residenciales y se incorporan paneles entre balcones que generan privacidad entre apartamentos.



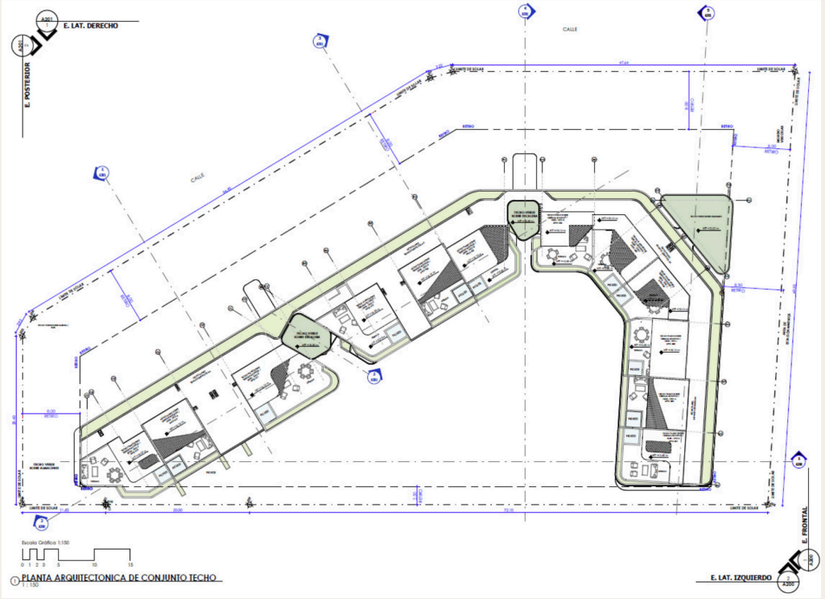
VISTA 3D · ELEVACIONES

NIVELES CONSTRUCTIVOS

Cota a cota.

+18.825 m	NIVEL TECHO	—
+16.175 m	NIVEL 5 Rooftop · terrazas privadas	1,549.88 m²
+12.175 m	NIVEL 4 15 apartamentos · acceso a rooftop	1,549.88 m²
+8.175 m	NIVEL 3 15 apartamentos	1,549.88 m²
+4.175 m	NIVEL 2 13 apartamentos · gimnasio	1,621.92 m²
+0.30 m	NIVEL 1 · LOBBY 13 apartamentos · amenidades	2,069.41 m²
+0.00 m	NIVEL CALLE Parqueos, caminerías y áreas verdes	3,583.99 m²

TOTAL CONSTRUIDO Y EXTERIORES: 11,924.96 M² · ELEVACIONES SEGÚN TABLA DE NIVELES DE LA MEMORIA



PLANTA DE CONJUNTO · TECHO

NIVEL 1 · ACCESO

La cota que recibe.

A 0.30 m sobre el nivel de calle, con una huella constructiva de 2,069.41 m². Integra el jardín central y la piscina como espacios de convivencia, y organiza 13 apartamentos en los bloques A, B y C — cada uno con terraza privada, jacuzzi y jardín propio.

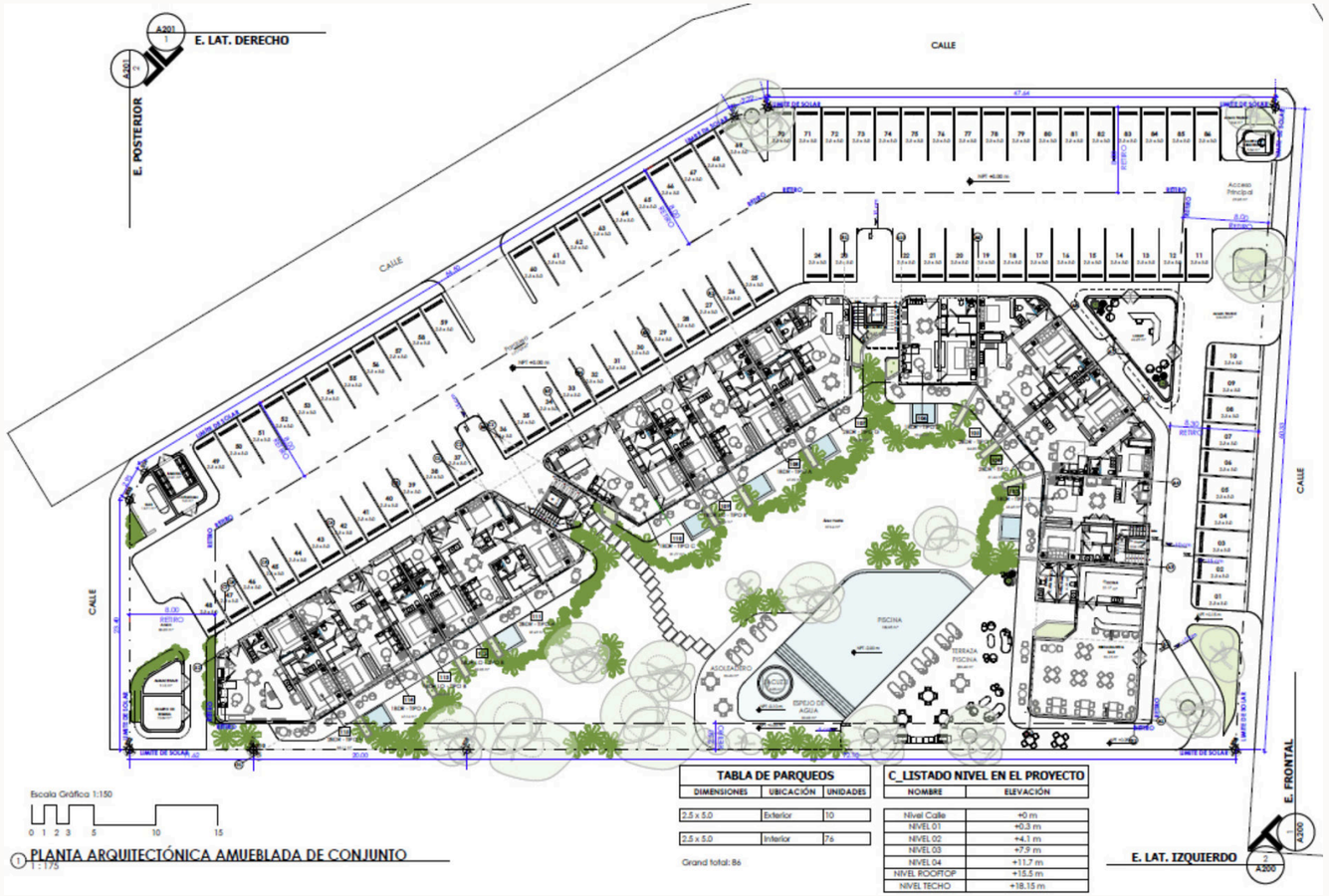
8 + 5

Unidades de 1 y de 2 habitaciones

3 núcleos

Accesos verticales que articulan los bloques

CIRCULACIÓN: PASILLO PERIMETRAL + NÚCLEOS VERTICALES DESDE EL LOBBY PRINCIPAL



PLANTA AMUEBLADA DE CONJUNTO · 1:150

ÁREAS COMUNES Y AMENIDADES

Un ambiente abierto y tropical.

Lobby principal

Articula circulaciones hacia áreas comunes y núcleos verticales

Restaurante & Bar

Con baños de servicio para piscina y restaurante

Piscina y espejo de agua

Terraza de piscina, jacuzzi y área de asoleadero

Gimnasio

Ubicado sobre el lobby principal, en el nivel 2

Jardín central

Espacio de integración social del conjunto

Área de parrillas

Terrazas exteriores y zonas de estar al aire libre

Áreas verdes

Jardinería perimetral y techos verdes

Áreas administrativas

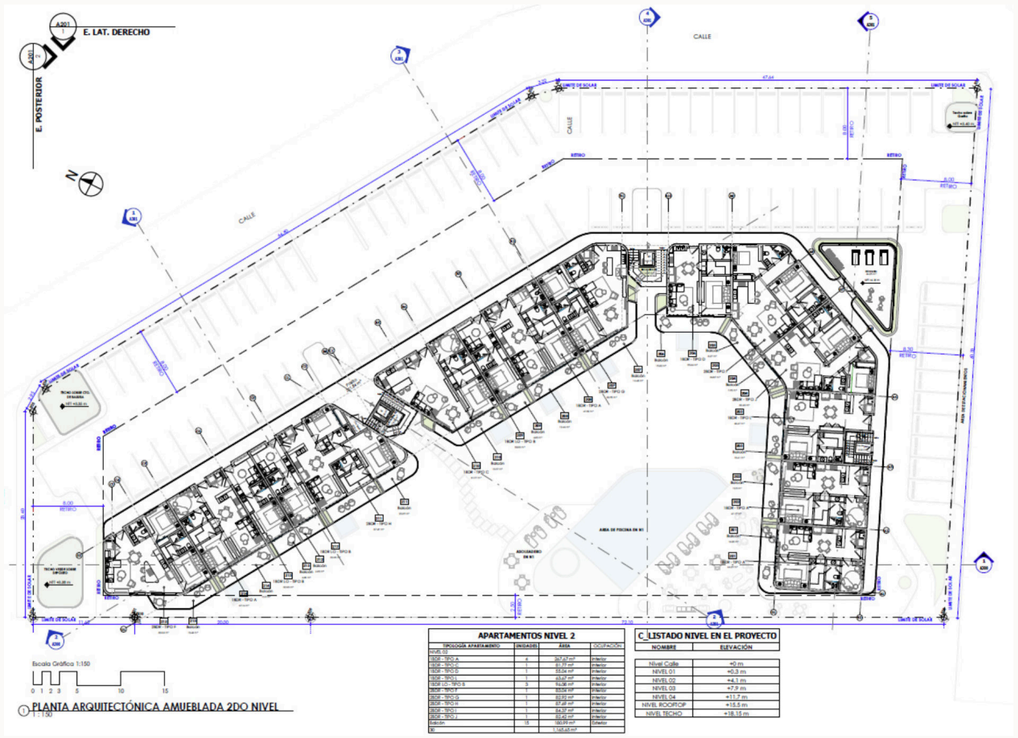
Gestión y operación del condo hotel



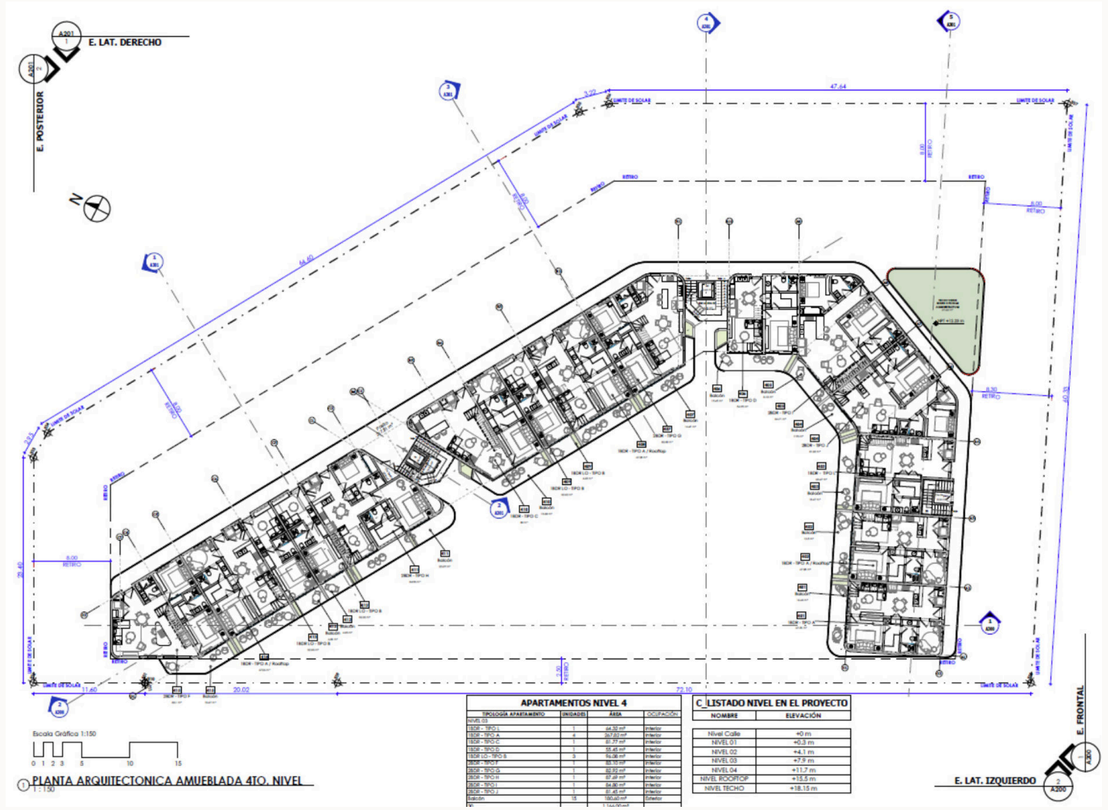
ÁREA DIÁFANA · SALA, COMEDOR Y COCINA

Repetición y variación.

Los bloques se separan mediante los núcleos de acceso vertical, garantizando conectividad y evacuación segura. El acceso a cada vivienda se realiza por un pasillo perimetral abierto; las unidades se orientan para maximizar las visuales panorámicas.



2DO NIVEL · 13 APARTAMENTOS · 1,621.92 M²



4TO NIVEL · 15 APARTAMENTOS · ACCESO A ROOFTOP

NIVEL 3 REPITE LA DISTRIBUCIÓN DEL NIVEL 4: 10 UNIDADES DE 1 HABITACIÓN Y 5 DE 2 HABITACIONES

NIVEL 5 · ROOFTOP

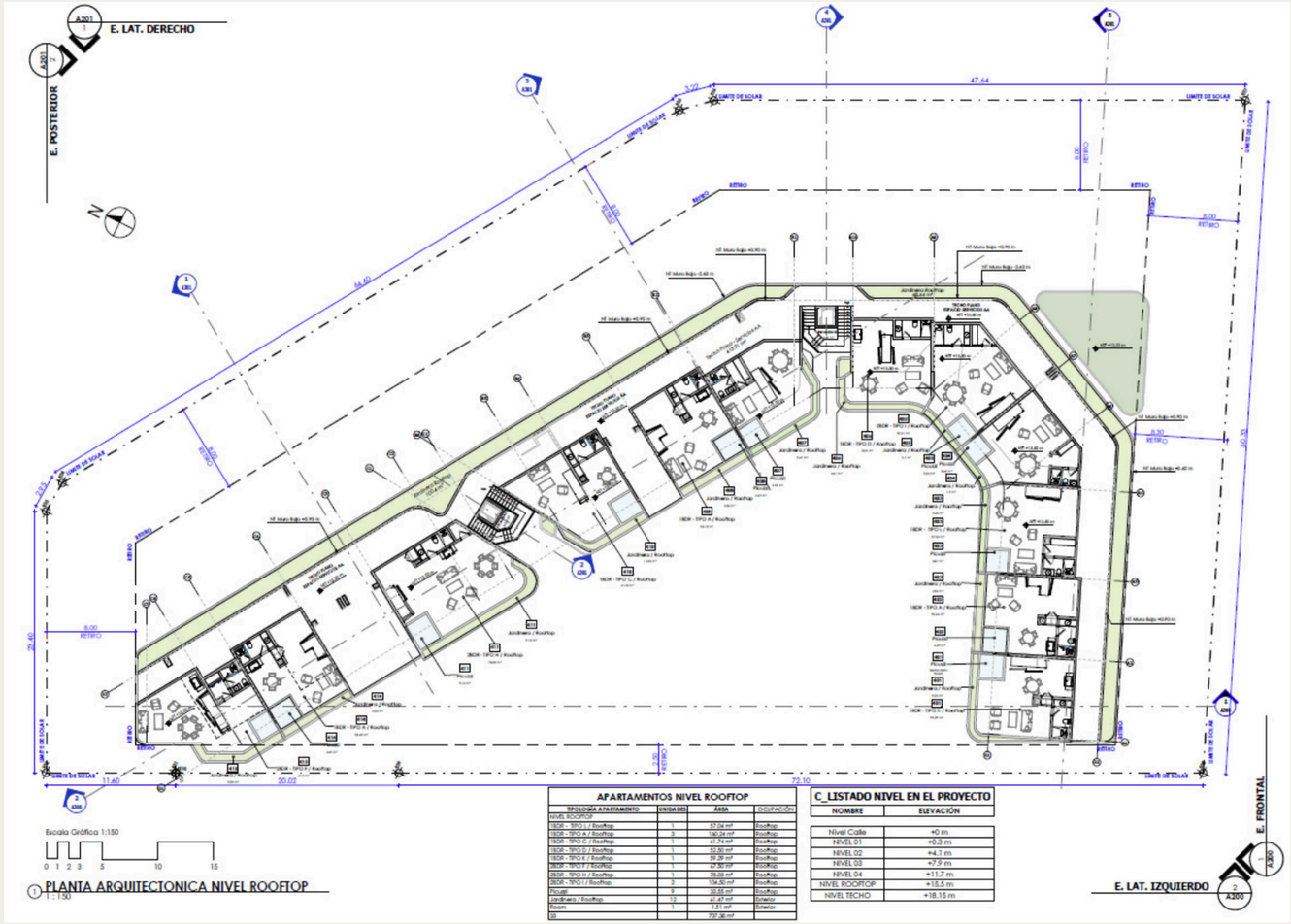
La quinta fachada, en privado.

Huella de 1,549.88 m² destinada principalmente a terrazas tipo rooftop privadas. Cada terraza incluye un espacio abierto de estar y un picuzzi, accesibles desde los apartamentos del nivel 4.

Las áreas técnicas de los equipos de aire acondicionado quedan organizadas y delimitadas por las divisiones de las terrazas y el antepecho perimetral hacia la fachada frontal. El ingreso al nivel se realiza exclusivamente por los núcleos verticales.



TERRAZA PRIVADA · PICUZZI, ESTAR Y ÁREA DE BBQ



PLANTA NIVEL ROOFTOP · 1:150

APARTAMENTOS DE 1 HABITACIÓN

Seis configuraciones de un dormitorio.

Cada unidad incluye habitación máster con baño en suite y closet, con acceso a terraza privada, y un área diáfana que integra sala, comedor, cocina y lavadero. Opcionalmente, área de estudio o habitación de servicio según preferencia del cliente.

A / A.1

1 BDR TIPO

82.65 m²

Interior	70.05 m²
Terraza	12.60 m²

A.1 incorpora habitación de servicio. Nivel 4 con acceso privado a rooftop.

B

LOCK OFF SUITE

41.40 m²

Interior	34.92 m²
Terraza	6.48 m²

Sala, kitchenette y lavadero. Terraza a partir del 2do nivel.

C

1 BDR ESQUINA

99.12 m²

Interior	84.47 m²
Terraza	14.65 m²

Una unidad por nivel, del 1ero al 4to.

D

1 BDR ESQUINA

70.83 m²

Interior	54.33 m²
Terraza	16.50 m²

Rooftop sin picuzzi: terraza abierta con baño y área de BBQ.

K

1 BDR ESQUINA

88.51 m²

Interior	70.05 m²
Terraza	18.36 m²

3 unidades en el proyecto.

L

1 BDR TIPO

81.62 m²

Interior	66.74 m²
Terraza	14.88 m²

4 unidades, una por nivel del 1ero al 4to.

LAS UNIDADES CON TERRAZA, PICUZZI Y JARDÍN SE UBICAN ÚNICAMENTE EN EL NIVEL 1; CADA JARDÍN VARÍA SEGÚN SU POSICIÓN EN EL COMPLEJO

APARTAMENTOS DE 2 HABITACIONES

Cinco configuraciones de dos dormitorios.

Habitación principal con baño en suite y closet, habitación secundaria con baño propio y medio baño para visitas. Área diáfana e integrada de sala-comedor-cocina y lavadero, con terraza de vista privilegiada hacia el exterior del proyecto.

F

2 BDR ESQUINA

102.61 m²

Interior	88.03 m²
Terraza	14.58 m²

4 unidades en el bloque C, una por nivel del 1 al 4.

G

2 BDR ESQUINA

105.84 m²

Interior	86.87 m²
Terraza	18.97 m²

4 unidades en el bloque B, una por nivel del 1 al 4.

H

2 BDR ESQUINA

116.86 m²

Interior	93.13 m²
Terraza	23.73 m²

La tipología de mayor superficie del proyecto. Bloque B.

I

2 BDR TIPO

95.05 m²

Interior	81.56 m²
Terraza	7.72 m²

4 unidades distribuidas en los niveles 1 al 4.

J

2 BDR TIPO

99.11 m²

Interior	91.06 m²
Terraza	8.05 m²

4 unidades distribuidas en los niveles 1 al 4.

LAS UNIDADES DE NIVEL 4 CUENTAN CON ACCESO PRIVADO AL ROOFTOP: TERRAZA ABIERTA CON PICUZZI, BAÑO Y ÁREA DE BBQ

TABLA RESUMEN

Mezcla de producto.

TIPOLOGÍAS DE RESIDENCIAS SEGÚN TABLA RESUMEN DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPOLOGÍA	HABITACIONES	UNIDADES	M² POR APTO.
1BDR · Tipo (A / A.1)	1	11	82.65
1BDR · Suite lock off (B)	1	12	41.40
1BDR · De esquina (C)	1	4	99.12
1BDR · De esquina (D)	1	4	70.83
1BDR · De esquina (K)	1	3	88.51
1BDR · Tipo (L)	1	4	81.62
2BDR · De esquina (F)	2	4	102.61
2BDR · De esquina (G)	2	4	105.84
2BDR · De esquina (H)	2	4	116.86
2BDR · Tipo (I)	2	4	95.05
2BDR · Tipo (J)	2	4	99.11
Totales	—	**58**	—

38 UNIDADES DE 1 HABITACIÓN · 20 UNIDADES DE 2 HABITACIONES · VER NOTA DE CONSISTENCIA EN LA LÁMINA SIGUIENTE

NOTAS DE CONSISTENCIA

Puntos a conciliar antes de emitir.

Al cotejar el texto de la memoria con sus tablas y con los planos anexos aparecen cuatro divergencias numéricas. Se listan para su verificación antes de la emisión definitiva del documento.

1 **Conteo total de apartamentos**

El texto declara 59 apartamentos; la tabla resumen totaliza 58; la suma por niveles descrita (13 + 13 + 15 + 15) arroja 56.

2 **Área total del proyecto**

La descripción general indica 11,073.71 m², mientras que la tabla de áreas por nivel suma 11,924.96 m².

3 **Superficie de los niveles 3, 4 y 5**

El texto asigna 1,621.92 m² a cada nivel; la tabla de áreas registra 1,549.88 m² para los niveles 3, 4 y rooftop.

4 **Tipología I y unidades por tipo**

El listado inicial cita el apto. I con 89.28 m² frente a 95.05 m² en su ficha y tabla. Asimismo, las tipologías A y B suman 15 y 13 unidades en el texto, frente a 11 y 12 en la tabla. Las cotas de nivel también difieren entre la memoria (+4.175 / +8.175 / +12.175 / +16.175) y los planos (+4.1 / +7.9 / +11.7 / +15.5).



ÁGATA · ESTRATOS

ANEXOS Y CRÉDITOS

Todo comienza bajo la superficie.

La memoria incluye como anexos el certificado de título del inmueble —solar de 5,334.76 m², matrícula 506641316359— y el juego de plantas arquitectónicas de conjunto, niveles tipo, rooftop y techo, en escala 1:150.

PROPIETARIO

EdenCenter Condos Punta Cana, SRL · RNC 133-72873-7

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

AC Arquitectos & Asociados
Calle Sócrates Nolasco #13, Piso 10, Ens. Naco, Distrito Nacional, Santo Domingo

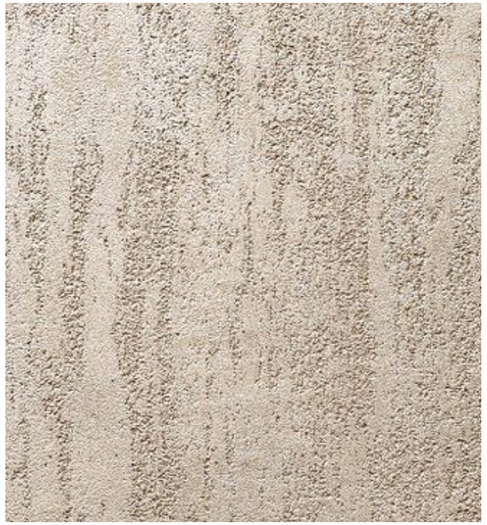
DOCUMENTO

Memoria descriptiva · Fase conceptual de la propuesta arquitectónica · 30 de julio, 2026

ÁGATA

CONDO HOTEL

FACHADAS I MATERIALIDAD

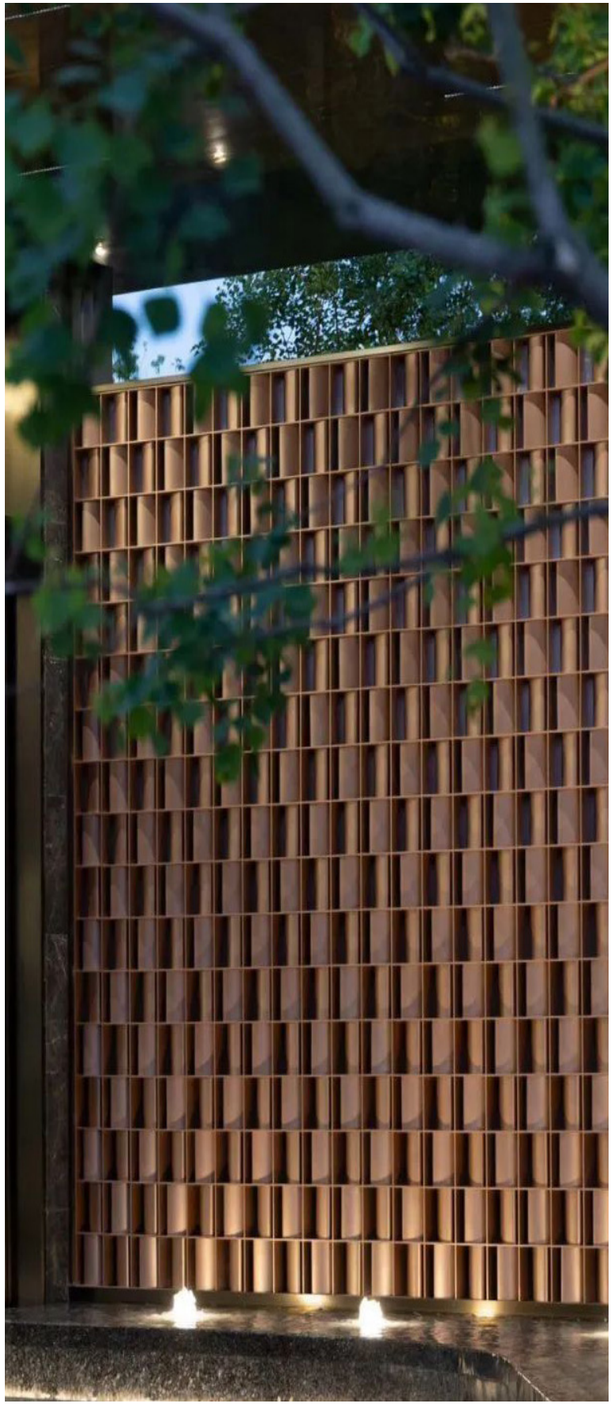








LOOK AND FEEL: **PALETA DE MATERIALES**

COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025





MOODBOARD: : **LOOK AND FEEL**

COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025



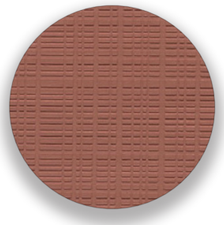
TIPO 01
Pañete estriado vertical
Color: OC-10 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



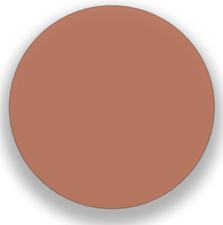
TIPO 02
Pañete Texturizado
Color: OC-11 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



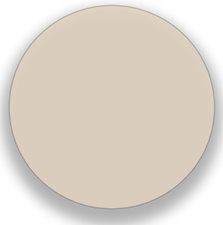
TIPO 03
Pañete estriado Horizontal.
Color: OC-11 - Clay Beige
Benjamin Moore
Jardineras en pantallas de calados



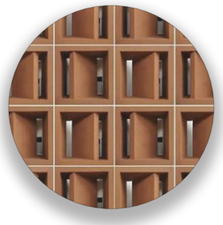
TIPO 04
Travertino SS03 - Green-zone
Color: Terracota
Marcos de Fachada



TIPO 05
Pintura Benjamin Moore
Color: CC-96 Flower Pot.
Marcos jardineras/ Divi-siones Balcones / Bordes



TIPO 06
Pintura Texturizada
Color: OC-4 Brandy Cream
Paredes Exteriores Bal-cones y Pasillos



TIPO 07
Pintura Texturizada
Color: HC-54 Jumel Peachtone
Paredes Exteriores Balcones



TIPO 08
Gramaquin
Parqueos



TIPO 10
Porcelanato tipo concreto
Aceras internas del proyecto



TIPO 11
Porcelanato tipo madera.
Área Piscina



PALETA DE MATERIALES : **FACHADA FRONTAL**

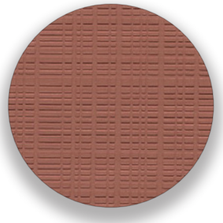
COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025



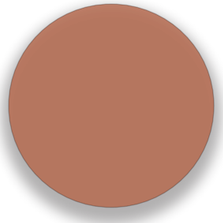
TIPO 02
Pañete Texturizado
Color: OC-11 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



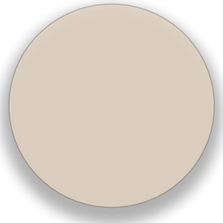
TIPO 03
Pañete estriado Horizontal.
Color: OC-11 - Clay Beige
Benjamin Moore
Jardineras en pantallas de calados



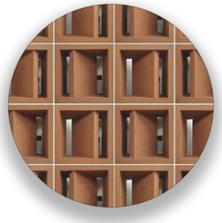
TIPO 04
Travertino SS03 - Green-zone
Color: Terracota
Marcos de Fachada



TIPO 05
Pintura Benjamin Moore
Color: CC-96 Flower Pot.
Marcos jardineras/ Divi-siones Balcones / Bordes



TIPO 06
Pintura Texturizada
Color: OC-4 Brandy Cream
Paredes Exteriores Bal-cones y Pasillos



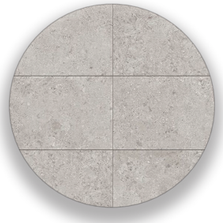
TIPO 07
Pintura Texturizada
Color: HC-54 Jumel Peachtone
Paredes Exteriores Balcones



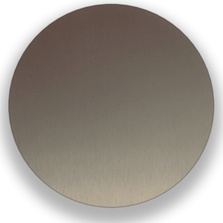
TIPO 08
Gramaquin
Parqueos



TIPO 09
Pavimento de Hormigón
Tabletas Aguayo.
Calle interna



TIPO 10
Porcelanato Tipo Cemento
Calle interna



TIPO 11
Acero anodizado color bronce.
Barandas



PALETA DE MATERIALES : **FACHADA LATERAL DERECHO**

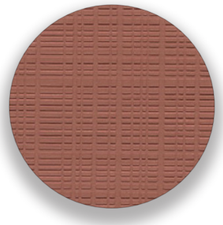
COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025



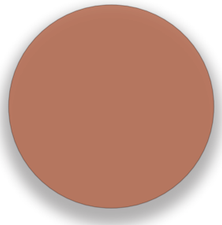
TIPO 01
Pañete estriado vertical
Color: OC-10 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



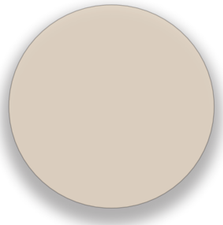
TIPO 02
Pañete Texturizado
Color: OC-11 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



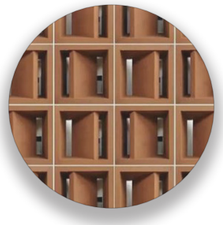
TIPO 04
Travertino SS03 - Greenzone
Color: Terracota
Marcos de Fachada



TIPO 05
Pintura Benjamin Moore
Color: CC-128 Red Point Sand.
Elementos Fachadas /
Divisiónes balcones



TIPO 06
Pintura Texturizada
Color: OC-4 Brandy Cream
Paredes Exteriores Balcones
y Pasillos



TIPO 07
Pintura Texturizada
Color: HC-54 Jumel Peach-
tone
Paredes Exteriores Balcones



TIPO 11
Acero anodizado color
bronce.
Barandas



PALETA DE MATERIALES : **FACHADA LATERAL IZQUIERDO**

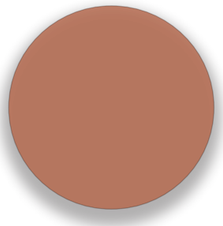
COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025



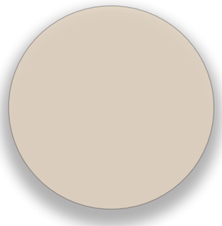
TIPO 01
Pañete estriado vertical
Color: OC-10 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



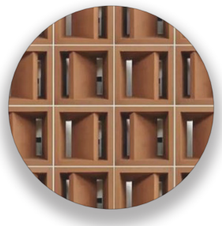
TIPO 02
Pañete Texturizado
Color: OC-11 - Clay Beige
Benjamin Moore
Paredes Fachada Lateral



TIPO 05
Pintura Benjamin Moore
Color: CC-128 Red Point Sand.
Elementos Fachadas /
Divisiónes balcones



TIPO 06
Pintura Texturizada
Color: OC-4 Brandy Cream
Paredes Exteriores Balcones
y Pasillos



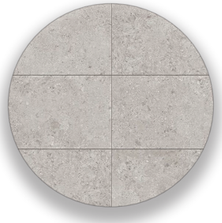
TIPO 07
Pintura Texturizada
Color: HC-54 Jumel Peach-
tone
Paredes Exteriores Balcones



TIPO 08
Gramaquin
Parqueos



TIPO 09
Pavimento de Hormigón
Tabletas Aguayo.
Calle interna



TIPO 10
Porcelanato Tipo Cemento
Calle interna



TIPO 11
Acero anodizado color
bronce.
Barandas



PALETA DE MATERIALES : **FACHADA LOBBY**

COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025



VISTA DESDE PISCINA

COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025

VISTA AÉREA DE CONJUNTO

COPYRIGHT AC ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2025