

PROYECTO RESIDENCIAL “MALECÓN ACACIAS”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

El Edificio Multifamiliar Malecón Las Acacias está ubicado sobre la misma Calle las Acacias N°230-238 y Los Carolinos S/N, Urbanización Armendáriz, distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará a la vivienda existente de 2 pisos de altura, cuyo terreno ocupa una superficie de 606.16 m².

Edificación cumple con las condiciones de sismoresistencia dispuestas por el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas municipales, conforme a la aprobación de anteproyecto.

1. ESTACIONAMIENTOS:

Al proyectar las plazas de estacionamientos, se ha considerado los requisitos incluidos en el certificado de parámetros, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas de la municipalidad; las bolsas de estacionamientos están desarrolladas en 4 sótanos esto con la finalidad eliminar la mayor parte de suelo limoso existente en el terreno y que el edificio se asiente en el sector del subsuelo con el material adecuado para apoyar la cimentación del edificio.

A través de una rampa vehicular con pendiente de 15.00% se accede al sótano 01, donde se encuentra la primera bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -4.50m, por medio de una rampa de dos tramos con pendientes de 12.00% y 6.00% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -5.06m y, con una rampa de 6.00% se accede al nivel -5.19m, donde se ubica la tercera bolsa; luego, con una rampa con pendiente de 11.00% se accede al sótano 02 y se llega a la cuarta bolsa de estacionamientos en el nivel -7.38m, luego con una rampa de dos tramos con pendientes de 12.00% y 6.00% se llega a la quinta bolsa de estacionamientos en el nivel -7.94m y por medio de una rampa de pendiente de 6.00% se accede al nivel -8.07m; luego con una rampa con pendiente de 11.00% se accede al sótano 03 a la séptima bolsa de estacionamientos en el nivel -10.26m, con una rampa de dos tramos con pendientes de 12.00% y 6.00% se accede a la octava bolsa de estacionamientos en el nivel -10.82m y por medio de una rampa de pendiente de 6.00% se accede a la novena bolsa de estacionamientos en el nivel -10.99m; posteriormente, por medio de una rampa con pendiente de 11.00% se accede a la décima bolsa de estacionamientos en el sótano 04 en el nivel -13.14m y, finalmente con una rampa de dos tramos con pendientes de 15.00% y 6.00% se llega a la décima primera bolsa de estacionamientos en el nivel -13.70m.

Los estacionamientos han sido distribuidos en plazas simples, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y respetando las normas del RNE.

*En la Norma A.010 (Artículo 53º, literal a) del RNE se señala que:

El acceso y salida a una zona de estacionamientos puede proponerse de manera conjunta o separada. El ingreso de vehículos debe respetar las siguientes dimensiones entre paramentos:

Estacionamiento exclusivo para uso de vivienda, oficinas y hospedaje

- 1- Hasta 40 vehículos 3.00m
- 2- De 41 a 60 vehículos 3.25m
- 3- De 61 hasta 500 vehículos 6.00m
- 4- Mas de 500 vehiculas 12.00m

*En la Norma A.010 (Artículo 54º, numeral 54.1, literal a) del RNE se señala que:

| Descripción | Ancho de cajón | Largo de cajón | Altura libre |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Estacionamiento individual | 2.70 m | 5.00 m (*) | 2.10 m (***) |
| 02 Estacionamientos contiguos | 2.50 m | | |
| 03 o más estacionamientos contiguos | 2.40 m | | |
| Estacionamiento en paralelo | 2.40 m | 5.40 m (**) | 2.10 m |

...los elementos estructurales y de instalaciones pueden ocupar hasta un 5% del ancho del estacionamiento, cuando este presenta dimensiones mínimas; en dicho supuesto, esos estacionamientos no deben colocarse dentro de la zona de 2.80m respecto del eje transversal del cajón de estacionamiento (Gráfico C).

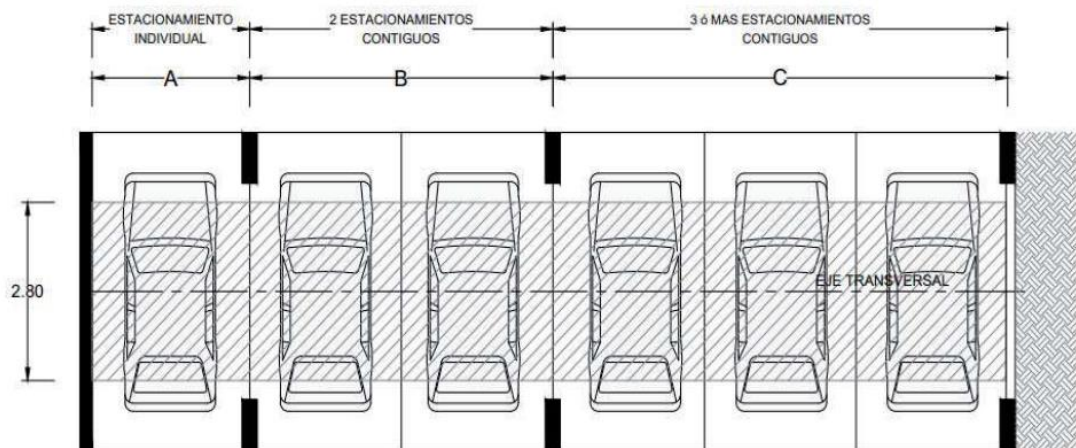


Gráfico C

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 8 pisos más azotea con un total de 33 departamentos (de 1, 2, 3 y 4 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el semisótano 2 departamentos flat, en el primer piso 3 departamentos flat, segundo, tercer, cuarto, quinto, sexto y séptimo piso 4 departamentos flat y, finalmente, en el octavo piso (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires) 3 departamentos dúplex y un flat.

El proyecto se acoge a lo indicado en la Ord. 543-MM que en su Título V Disposiciones transitorias y finales indica en su tercera disposición lo siguiente:

“Tercera. - Precisar el Cuadro N°2 del artículo 10° de la Ordenanza N°342/MM y modificatorias, considerándose en todo el distrito de Miraflores, que como máximo el 50% de las unidades de vivienda en una edificación, podrán ser de (1) dormitorio.”

Siendo así, al contar con 33 departamentos podríamos contar como máximo con 16 unidades de vivienda con 01 dormitorio. El proyecto está contemplando 09 Dptos. de 01 dormitorio.

2.1. Ingreso

El ingreso principal al edificio se da a través de la calle Las Acacias. Se accede a través de una escalera que va desde el nivel -0.77m al nivel -1.50m. Además, también se cuenta con un ascensor de discapacitados que va desde el nivel -0.38m al nivel -1.50m, cumpliendo así con los requerimientos de accesibilidad.

2.2. Ascensor

Posee dos ascensores de una cabina, ambos atienden desde el sótano 04 hasta el nivel de azotea. El ascensor utilizado para este proyecto no tiene cuarto de máquinas, y posee un sobre recorrido de 4.20m medidos desde el nivel de azotea hasta el cielo raso de la última losa, lo cual permitirá un fácil acceso para la instalación del ascensor, el tablero de control y su mantenimiento. Por seguridad, se incluyen las llaves de bomberos para evacuación manual por el ascensor.

El acceso al área de mantenimiento en los techos se hace mediante una escalera de gato desde la escalera protegida en el 8vo piso.

2.3. Escaleras

La escalera planteada en el proyecto es protegida del tipo abierta en los niveles de vivienda y del tipo cerrada en los sótanos, este tipo de escaleras son permitidas en edificaciones de vivienda multifamiliar amparándonos en la modificatoria de la norma A.010 del RNE publicada en el 2021.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, todos los departamentos a partir del semisótano tienen acceso a través del hall de ascensores mediante puertas cortafuego. Esta escalera tiene su salida en el hall de ingreso y lobby ubicado en el semisótano. Esto permite una evacuación segura en caso ocurra algún siniestro.

2.4. Ubicación de especie arbórea

El frente al ingreso vehicular se cuenta con una especie arbórea sobre la línea de la berma. Tomando en cuenta los Árboles existentes en campo se ha graficado la maniobra que el carro debe realizar para evitar los árboles existentes, para graficar la maniobra se ha tomado en cuenta los radios de giro establecidos en el art. 53, numeral 53.1, literal e de la norma A.010 del RNE.

Por otra parte, se ha planteado una estructura de protección a colocar en la ejecución en obra para proteger la base de los árboles, asimismo, en sector de la Berna por donde pasarán los vehículos se ha planteado un detalle de baldosas de concreto para el ingreso vehicular, cabe mencionar que todos estos detalles y el sector de la berma a intervenir para permitir el ingreso de los vehículos será consultado y ejecutado bajo la supervisión de "Obras Públicas" en la etapa correspondiente. Ver lámina A-07 de los planos de arquitectura.

2.5. Altura de Edificación

El predio ubicado con frente a la Ca. Acacias que cuenta con una zonificación de Residencial de densidad Media (RDM) y tiene una altura máxima aprobada con 7 pisos.

El proyecto se acoge a los beneficios otorgados por la Ord. 581/MM, que en su artículo 7° indica el incentivo de incremento de área techada por construcción sostenible e incentivo de reducción de área mínima por unidad de vivienda y número de estacionamientos.

Siendo así, el proyecto contaría con un piso adicional y siendo un total de 8 pisos + azotea. Ver ítem 03 de la presenta memoria de proyecto que se acoge al Incentivo CEPRES Tipo B.

Para tal efecto el expediente cumplirá con los siguientes requerimientos mínimos:

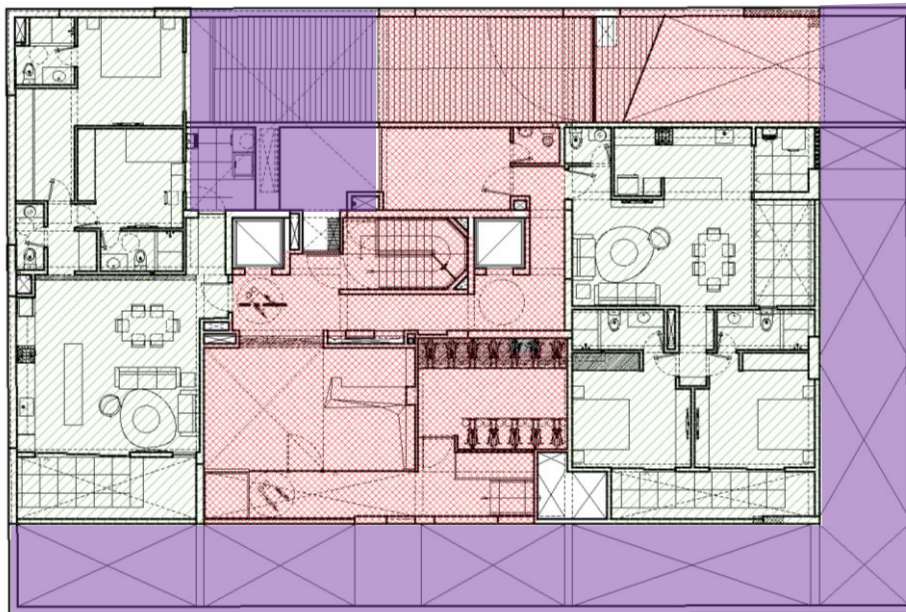
- Certificación internacional de sostenibilidad EDGE
- Criterios técnicos de diseño y construcción sostenible
- Uso público del retiro frontal
- Segregación de Residuos diferenciados
- Habilitación del retiro frontal
- Estacionamientos para bicicletas
- Azotea verde.

2.6. Área libre

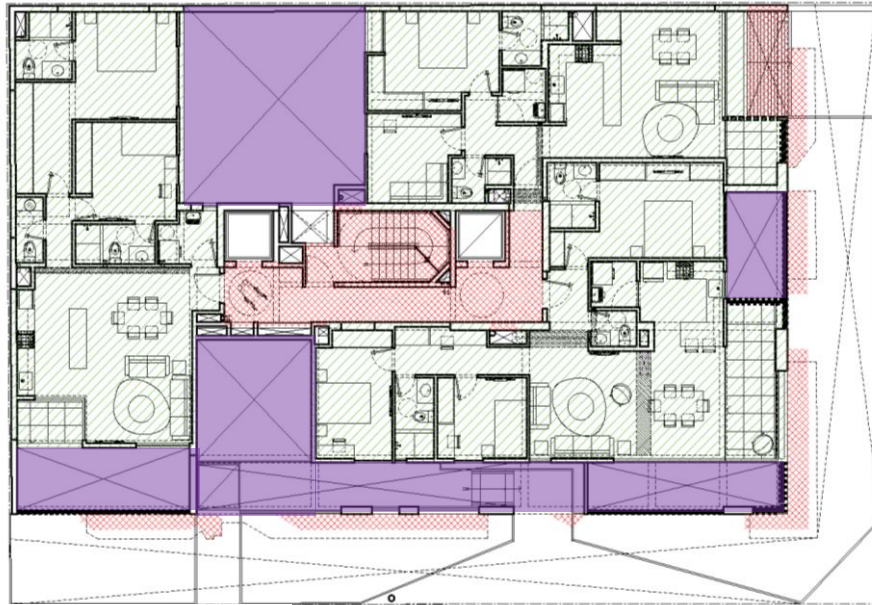
Según lo establecido en el artículo 9.4 de la norma A.010 del RNE: *“En los casos que la normativa local exija un área mínima para uso residencial, esta se considera desde el nivel a partir del cual el uso residencial ocupa todo el nivel.”*

En el proyecto presentado, el área libre fue calculada tomando en cuenta el área techa del 2do piso; piso en donde el uso residencial ocupa todo el nivel. En concordancia con lo establecido en la norma antes citada.

Ya que en el nivel se establecen usos comunes y accesos comunes lo cual contradice lo establecido en la norma antes citada. Del mismo modo, en el 1er piso existen áreas sin techar que se proyectan en el nivel del semisótano, además de áreas de acceso vehicular.

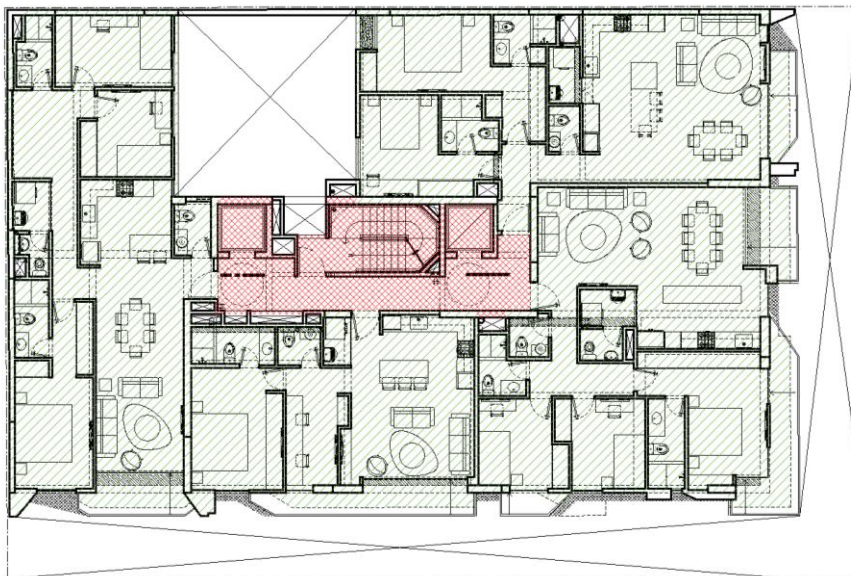


PLANTA DEL SEMISÓTANO



PLANTA DEL 1ER PISO

Por lo antes expuesto, teniendo en cuenta que el área libre fue calculada considerando el área techada del 2do piso, nivel en donde el uso residencial ocupa todo el piso, adicional a ello se ha contemplado en este nivel el área techada de los ascensores. El proyecto tiene un área de terreno de 606.16 m² y un área techada en el 2do nivel de 431.21m², lo que da como resultado un área libre de 174.95m² que equivalen al 28.86%, por lo tanto, el proyecto no supera el área libre establecida en la Norma, el cual por ser un terreno en esquina puede llegar a tener 28% de área libre (considerando la normativa vigente de Miraflores)



PLANTA 2DO PISO

Por otra parte, la iluminación y ventilación de todos los ambientes habitables (salas, comedor y dormitorios), se han resuelto hacia el exterior de la edificación, es decir hacia los frentes que dan hacia la calle y hacia las áreas abiertas internas. Asimismo, los ambientes de servicio como baños y centros de lavado fueron resueltas con medios mecánicos como lo permite la normativa vigente por ser ambientes de uso eventual y por su naturaleza, se presenta el desarrollo de las instalaciones que sustente los medios mecánicos empleados en estos últimos ambientes.

2.7. Volados De Terrazas En Fachada Principal

Según lo establecido en el la Norma A.010 (Artículo 13º, literal b) del RNE se señala que:

“Únicamente en ambientes de balcones sin techo o alternados, así como terrazas, el volado puede llegar hasta un máximo de 0.80m sobre el retiro frontal”

Asimismo, el **MINISTERIO DE VIVIENDA** mediante **OFICIO N° 059-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV** aclara lo siguiente:

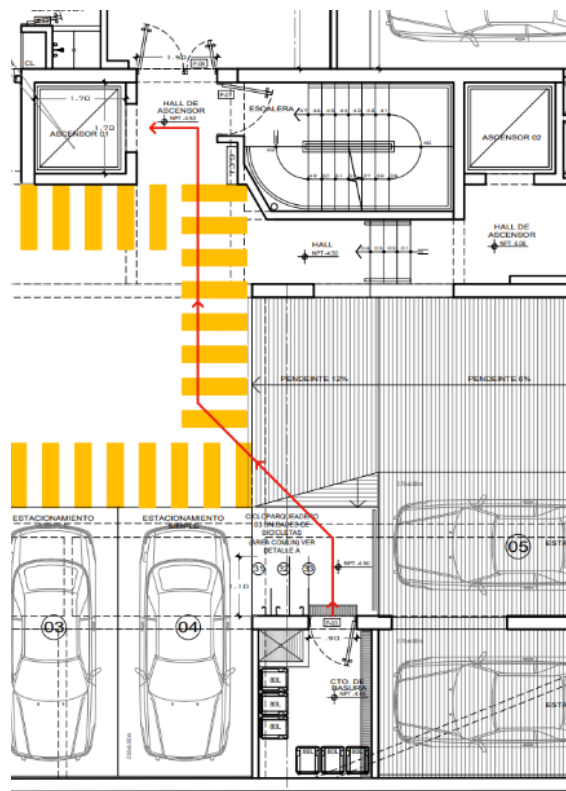
(...) el literal b del artículo 13 de la norma A.010 del RNE no establece para las terrazas ningún condicionante; en consecuencia, es posible plantear terrazas continuas, una sobre otra, en todos los niveles de la edificación y que estas vuelen hasta 0.80 metros sobre el retiro frontal, en cumplimiento de la normativa vigente”

En el proyecto se ha planteado que los volados de las terrazas en la fachada frontal vuelen 0.80 metros sobre el nivel de retiro, en consecuencia, con lo establecido en el artículo 13 del RNE y tomando en consideración lo aclarado por el MINISTERIO DE VIVIENDA mediante el oficio antes mencionado (adjunto al presente expediente).

2.8. Contenedores de basura

La evacuación hacia la calle de los contenedores de basura se realiza a través del ascensor 01 en el sótano y en y la plataforma para discapacitados en el semisótano. A continuación, se presenta esquema grafico con la evacuación de los contenedores de basura del edificio hacia la calle.

Al salir del cuarto de basura en el nivel -4.50m, pasan por un desnivel en 12% de pendiente y luego pasan por el patio de maniobras en el nivel -4.50m desde donde se dirigen hacia el ascensor 01 para poder salir en el nivel del semisótano.

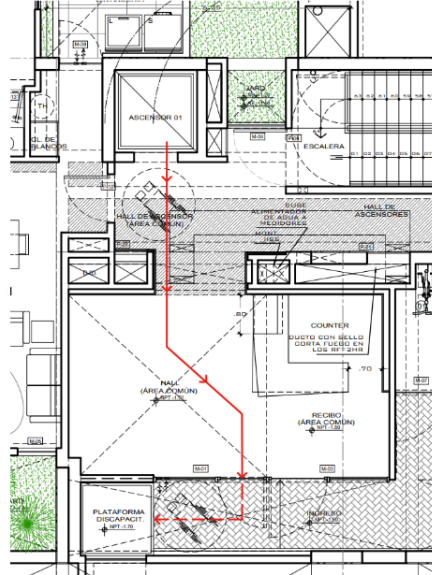


PLANTA DE SÓTANO 01:

RUTA DE EVACUACION DE CONTENEDORES DE BASURA EN SOTANO 01



En el nivel del semisótano, pasan por el lobby y salen por la puerta principal, para luego salir al nivel de la calle a través de uso de la plataforma para discapacitados. La salida de los contenedores hasta la calle será realizada en un horario coordinado entre la administración del edificio y la junta de propietarios tomando en consideración los horarios establecidos por la municipalidad para el acopio de basura, todo ello con la finalidad de evitar inconvenientes con los propietarios del edificio.



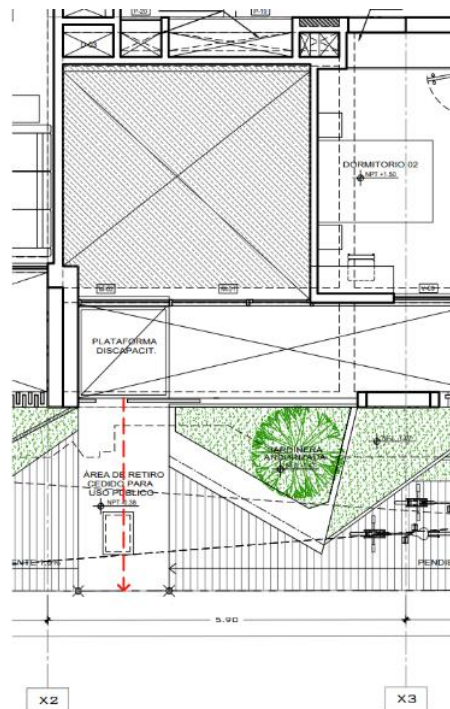
PLANTA DE SEMISÓTANO:



RUTA DE EVACUACION DE CONTENEDORES DE BASURA EN SEMISÓTANO



En el 1er piso, saliendo de la plataforma de discapacitados los contenedores son dirigidos a la calle.



PLANTA DEL 1ER PISO:

RUTA DE EVACUACION DE CONTENEDORES DE BASURA EN 1ER PISO



Por otra parte, con la finalidad de que el traslado de los contenedores sea más fácil se ha planteado que el volumen de los mismos sea de 80 litros, que es uno de los volúmenes más bajos que hay en el mercado considerando el uso para el que es requerido. Se adjunta enlace electrónico del proveedor con la finalidad que puedan visualizar las fichas técnicas de los contenedores propuestos en el proyecto [Contenedor 80L - PLÁSTICOS ROCA \(plasticosroca.com.pe\)](http://plasticosroca.com.pe)



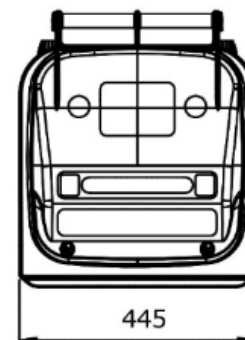
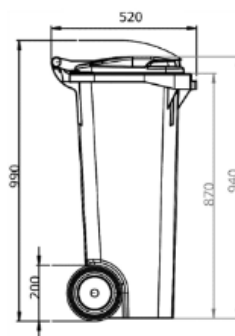
Contenedor 80L

| | |
|--------------------|--|
| Pais de origen: | Alemania |
| Volumen: | 80L |
| Peso: | 9kg |
| Carga máxima (kg): | 50 |
| Material: | PEAD o HDPE, estabilizador UV |
| Ruedas: | 2 ruedas de jebe Ø 200 mm, eje de acero galvanizado. |

Color



Medidas Específicas



3. INCREMENTO DE ÁREA TECHADA – BENEFICIOS DEL CEPRES TIPO B

El proyecto cuenta con una altura normativa de 7 pisos y se acoge al tipo de incentivo CEPRES TIPO B, incremento de área techada por construcción sostenible e incremento de área por uso público de la Ord. 581/MM.

Lo máximo que puede crecer el edificio es 1 piso.

3.1. Cálculo del incremento de área techada:

Se considera el área techada máxima normativa como la sumatoria del área techada por piso o nivel, correspondiente a la altura máxima normativa. No se considera para este cálculo el área techada de la azotea, los niveles de estacionamientos ni de los pisos adicionales.

NIVELES

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-----------|
| 1ER. PISO | 394.004 | m2 |
| 2DO. PISO | 394.004 | m2 |
| 3ER. PISO | 394.004 | m2 |
| 4TO. PISO | 394.004 | m2 |
| 5TO. PISO | 394.004 | m2 |
| 6TO. PISO | 394.004 | m2 |
| 7MO. PISO | 394.004 | m2 |
| SUMATORIA DE ÁREA TECHADA | 2, 758.028 | m2 |

Incremento del área techada=15% del área techada total de la edificación sostenible. (*)

(*) Sumatoria del área techada por piso o nivel correspondiente a la altura máxima normativa.

| | | |
|---|---------------|-----------|
| Incremento de área techada por construcción sostenible | 413.70 | m2 |
| Incremento de área techada por uso público | 144.97 | m2 |
| TOTAL DE INCREMENTO DE ÁREA TECHADA | 558.67 | m2 |

El proyecto utiliza en su piso adicional (8vo piso) un área de 421.09m², Por lo que no supera el total de incremento de área techada permitida en el terreno, por lo que se debe consignar en el Certificado de Promoción de edificaciones sostenibles un área remanente de 137.58 m² que será entregado al propietario para su aplicación o disposición en otros inmuebles según lo establecido en la Ord. 581/MM.

4. REDUCCIÓN DE ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

Según lo establecido en la Ord. 581/MM, cuadro N2: Incentivos según tipo de certificado de promoción de edificaciones sostenibles, al aplicar a CEPRES B, se acoge a la reducción de área mínima por unidad de vivienda (15% de área mínima normativa)

Cálculo de la unidad mínima de vivienda:

Reducción de área mínima de vivienda = 15% del área mínima por unidad de vivienda según zonificación.

Según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios las áreas mínimas de vivienda son las siguientes:

| DORMITORIOS | ÁREA MÍNIMA |
|---------------|--------------------|
| 3 DORMITORIOS | 130 m ² |
| 2 DORMITORIOS | 110 m ² |
| 1 DORMITORIOS | 80 m ² |

Luego, aplicando la reducción de 15%, las nuevas áreas mínimas que se aplicarán al proyecto son:

| DORMITORIOS | ÁREA MÍNIMA | | ÁREA MÍNIMA CON INCENTIVO |
|---------------|-------------------|--|----------------------------|
| 3 DORMITORIOS | 130m ² | 130m ² - (130.m ² x 15%) | 110.5 m² |
| 2 DORMITORIOS | 110m ² | 110m ² - (110m ² x 15%) | 93.5 m² |
| 1 DORMITORIOS | 80m ² | 80m ² - (80m ² x 15%) | 68 m² |

El proyecto cuenta con viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios aplicando el área mínima con incentivo.

5. REDUCCIÓN DEL NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS:

El proyecto contempla 51 plazas de estacionamientos ubicados en 4 sótanos; a los cuales se accede a través de rampas vehiculares con pendientes entre 15.00%, 12.00%, 11.00% y 6.00%; los estacionamientos, han sido distribuidos en plazas simples y dobles.

5.1 Cálculo de Número de Estacionamientos mínimos para viviendas

El proyecto cumple con el número de estacionamientos requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 y 1.5 estacionamientos por cada vivienda de 2 y 3 dormitorios.

| | |
|--|-------------|
| 8 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento | = 8 |
| 9 (de 2 Dorm) x 1.5 estacionamiento | = 13.5 |
| 16 (de 3 Dorm) x 1.5 estacionamientos | = 24 |
| TOTAL | = 46 |
| ESTACIONAMIENTOS DE VISITA (10%) | = 5 |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS | = 51 |

Aplicando la reducción por acogerse a CEPRES B, reducción de 15% del número de estacionamientos requeridos =43 estacionamientos. **En el proyecto se ha planteado 51 estacionamientos distribuidos en 49 plazas simples y 2 plazas dobles por lo que no se está empleando el beneficio de reducción de la cantidad de estacionamientos que establece el parámetro.**

6. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS

Estacionamientos de bicicleta uso residencial

El proyecto cumple con el número de estacionamientos de bicicletas requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1, 2 y 3 dormitorios.

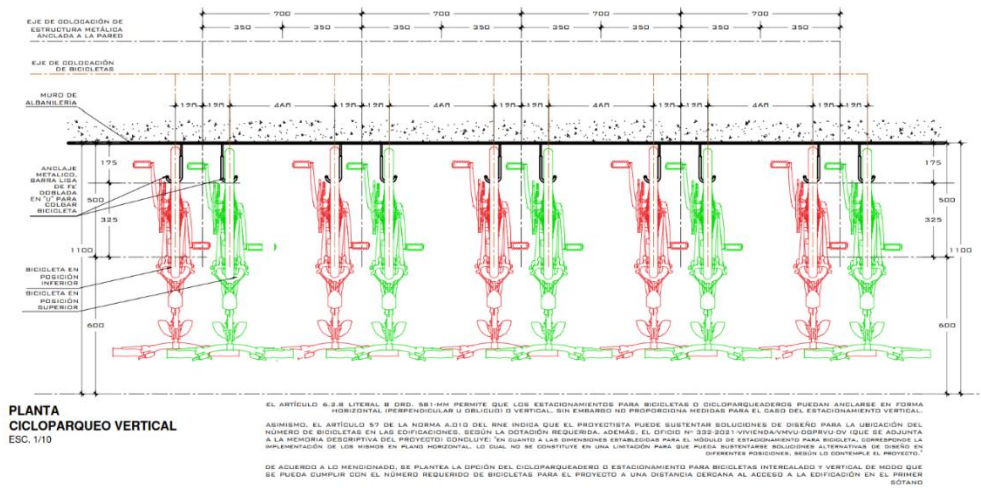
| | |
|---|-------------|
| 8 (de 1 Dorm) x 1 estacionamiento | = 8 |
| 9 (de 2 Dorm) x 1 estacionamiento | = 9 |
| 16 (de 3 Dorm) x 1 estacionamientos | = 16 |
| <hr/> | |
| SUB TOTAL 1 | = 33 |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA REQUERIDOS | = 33 |
| NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA DEL PROYECTO | = 33 |

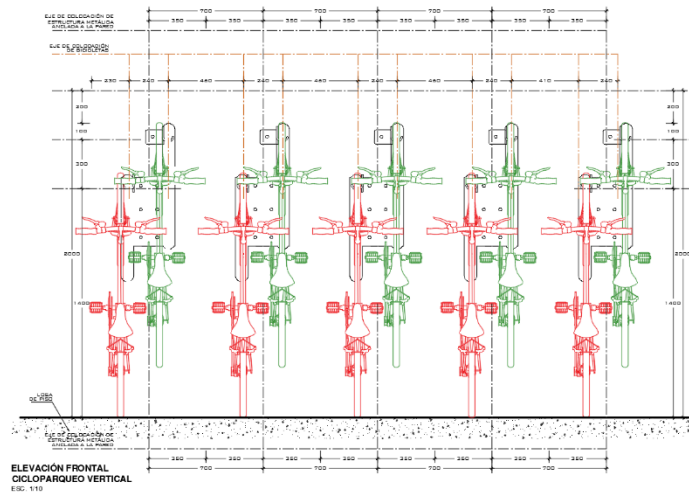
El proyecto cuenta con 33 estacionamientos de bicicleta dentro del lote, y se encuentran distribuido de la siguiente manera: 26 en el nivel del semisótano y 07 en el primer nivel del sótano (sótano 1).

El artículo 6.2.8 literal b Ord. 581-mm permite que los estacionamientos para bicicletas o ciclo parqueaderos puedan anclarse en forma horizontal (perpendicular u oblicuo) o vertical, sin embargo, no proporciona medidas para el caso del estacionamiento vertical.

Asimismo, el artículo 57 de la norma a.010 del RNE indica que el proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número de bicicletas en las edificaciones, según la dotación requerida. Además, el OFICIO N° 332-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV (que se adjunta a la memoria descriptiva del proyecto) concluye: "en cuanto a las dimensiones establecidas para el módulo de estacionamiento para bicicleta, corresponde la implementación de los mismos en plano horizontal, lo cual no se constituye en una limitación para que pueda sustentarse soluciones alternativas de diseño en diferentes posiciones, según lo contemple el proyecto."

De acuerdo a lo mencionado, se plantea la opción del ciclo parqueadero o estacionamiento para bicicletas intercalado y vertical de modo que se pueda cumplir con el número requerido de bicicletas para el proyecto a una distancia cercana al acceso a la edificación en el primer sótano.





7. SISTEMA DE GAS NATURAL:

En el proyecto se plantea el uso de Gas Natural. A continuación, exponemos las razones por las que consideramos el GLP no es una alternativa viable para el concepto de sostenibilidad.

La utilización de un sistema como el GLP (Gas Licuado de Petróleo) es un requisito adicional a la certificación EDGE, lo que finalmente vale y está homologado a nivel internacional es la certificación que te da una entidad internacional como el GREEN BUILDING COUNCIL, que son las certificaciones tipo EDGE y LEED.

La certificación EDGE no pide implementar un sistema de Gas como condición para que la edificación sea declarada como sostenible.

El sistema de GLP no es una opción que suma a los estándares de una certificación sostenible, dado que la naturaleza del GAS LICUADO DE PETRÓLEO es la de ser un producto contaminante y procesado a través de una refinería, además, GENERA UN ALTO COSTO DE OPERACIÓN YA QUE ESTE TIPO DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO A GRANEL NO ESTÁ REGULADO NI SUBVENCIONADO POR EL GOBIERNO.

Por otra parte, como el precio del GLP está supeditado al mercado internacional éste no está regulado por el gobierno, adicionalmente debemos tener en cuenta que la tendencia es que el costo de este recurso suba cada vez más, por lo que no es conveniente implementar un sistema costoso para el usuario final cuando lo que se busca son edificaciones sostenibles.

El GLP no contribuye con el perfil de una edificación sostenible.

En el proyecto se ha propuesto instalaciones de Gas Natural, en el cual se plantea salidas de alimentación solo para cocinas y kitchenette, para ello se ha previsto que toda la infraestructura sea ejecutada en obra de tal manera que cuando se dé la implementación de Gas Natural por parte de Calidda el proyecto esté preparado para dicha implementación.

Mientras tanto, hasta que se dé la implementación de Gas natural por parte de Calidda, en el proyecto se previsto la ejecución de cocinas y termas eléctricas, como una opción alternativa de bajo consumo energético. Las cocinas planteadas para el proyecto son del tipo placa de inducción, modelo DIRECTSENSE FULLFLEX marca TEKA o de características similares. Asimismo, las termas planteadas para el proyecto son del tipo acumulación, LÍNEA TOP 50 Y 80 LITROS marca BOSCH o

de características similares, las cuales serán implementadas en obra por parte del cliente (se adjunta carta de compromiso del propietario del proyecto confirmando la implementación mencionada) Asimismo, las características de los equipos elegidos para el proyecto fueron evaluadas por la empresa SUMAC (Empresa encargada de otorgar la Certificación EDGE del proyecto) la cual mediante un documento (adjunto) indica las fichas técnicas de ambos equipos y recomienda este tipo de equipos sostenibles que generan alto ahorro energético y menos huella de carbono en línea con la certificación sostenible de la Ord. 581-MM

8. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

8.1. Departamentos Semi Sótano: 02 unidades

Departamento SS01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.50m

Conformado por: Baño de visita, kitchenette, sala-comedor, patio lavandería, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza

Cuenta con estacionamiento

Departamento SS02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -1.50m

Conformado por: Recibo, baño de visita, lavandería, kitchenette, sala-comedor, dormitorio 01 con clóset, terraza y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset, terraza y baño incorporado. Cuenta con terraza

Cuenta con estacionamiento.

8.2. Departamentos Primer piso: 03 unidades.

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.50m

Conformado por: Baño de visita, kitchenette, sala-comedor, centro de lavado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.50m

Conformado por: Baño de visita, centro de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset, baño familiar y dormitorio 02 con clóset.

Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento 103:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +1.50m

Conformado por: Recibo, baño de visita, centro de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, cuarto de estudio. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

8.3. Departamentos del Segundo, Tercer, Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo piso: 24 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.25m, +7.00m, +9.75m, +12.50m, +15.25m y +18.00m

Conformado por: Recibo, baño de visita, centro de lavado, baño de servicio, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, sala de estar, baño familiar, dormitorio 01 con clóset y dormitorio 02 con clóset. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.25m, +7.00m, +9.75m, +12.50m, +15.25m y +18.00m

Conformado por: Baño de visita, centro de lavado, kitchenette, sala-comedor, sala de estudio, dormitorio principal con clóset, balcón y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X03

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.25m, +7.00m, +9.75m, +12.50m, +15.25m y +18.00m

Conformado por: Recibo, baño de visita, centro de lavado, baño de servicio, kitchenette, sala-comedor, baño familiar, dormitorio principal con closet, baño incorporado y balcón, dormitorio 01 con clóset y dormitorio 02 con clóset. Cuenta con terraza.

Cuenta con estacionamiento.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicados en el nivel +4.25m, +7.00m, +9.75m, +12.50m, +15.25m y +18.00m

Conformado por: Recibo, baño de visita, centro de lavado, kitchenette, sala-comedor, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado. Cuenta con balcón.

Cuenta con estacionamiento.

8.4. Departamentos del Octavo piso y azotea: 4 unidades.

Departamentos 901:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +23.50M.

Conformado por: Recibo, baño de visita, sala de estar, terraza, piscina, jardineras, cocina y lavandería, bajando por la escalera, dormitorio principal con walk in clóset, terraza y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado

Cuenta con estacionamiento.

Departamentos 801:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +20.75M.

Conformado por: Baño de visita, centro de lavado, kitchenette, sala-comedor, sala de estudio, dormitorio principal con clóset, terraza y baño incorporado. Cuenta con terraza.
Cuenta con estacionamiento.

Departamentos 902:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +23.50M.

Conformado por: Recibo, baño de visita, sala comedor, terraza, jardines, piscina, cocina, lavandería con tendal y jardín, bajando la escalera, dormitorio principal con walk in clóset, terraza y baño incorporado, hall, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, baño familiar, dormitorio 02 con clóset, dormitorio 03 con clóset, baja escalera,

Cuenta con estacionamiento.

Departamentos 903:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +23.50M.

Conformado por: Recibo, baño de visita, sala comedor, terraza, jardineras, cocina, lavandería con jardines, bajando escalera, hall, dormitorio principal con walk in clóset, terraza y baño incorporado, dormitorio 01 con clóset y baño incorporado, dormitorio 02 con clóset y baño incorporado

Cuenta con estacionamiento.

9. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 1.70m y 9.12m aproximadamente y losas aligeradas con luces similares, tabiquería de ladrillo en muros interiores. Caja de ascensor y escalera de concreto armado.

El acabado o revestimiento de los muros interiores de ladrillo blanco será solaqueado, empastado y pintado. Cielorraso tarrajado frotachado, empastado y pintado, pisos cerámicos en servicios y baños. Piso SPC (compuesto de resinas de piedra y polvo de PVC + aditivos), sistema click patentado, de 4mm de espesor en ambientes, según especificaciones. Baños con piso en porcelanato y zócalo de cerámico. Carpintería mixta de fierro y contraplacado en puertas y closets. En fachadas e interiores sistema de vidrio y aluminio. Para la fachada, solaqueado, empastado y pintado, así como concreto expuesto y enchape de porcelanato tipo madera, además de carpintería metálica y cerramiento de cristal en barandas de balcones. Amplias superficies de cristal templado para permitir el mayor ingreso posible de luz natural.

Las instalaciones sanitarias estarán compuestas por un sistema eficaz de distribución de agua, según las especificaciones contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. El edificio cuenta además con gabinetes y sistema para agua contra incendios.

Las instalaciones eléctricas serán convencionales empotradas, trifásica, independientes los servicios generales, otras instalaciones serán de intercomunicadores, cable y teléfono.

10. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Calle las Acacias N°230-238 y Los Carolinos S/N, Urbanización Armendáriz, distrito de Miraflores.

Distrito: Miraflores

10.1. Áreas y linderos:

| | | |
|----------------------|---|--|
| A A. Área Terreno | : | 606.16 m2 |
| B. Por el frente: | | 30.17ml linda con calle Acacias |
| C. Por la izquierda: | | 20.12ml, linda con propiedad de terceros |
| D. Por la derecha: | | 20.17 ml; linda con calle Carolinos |
| E. Por el Fondo: | | 30.01 ml; linda con propiedad de terceros. |

11. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

| | | |
|---|-----------------|-----------|
| SÓTANO 04 (cto. de bombas) | 498.13 | m2 |
| SÓTANO 03 (estacionamientos) | 596.66 | m2 |
| SÓTANO 02 (estacionamientos) | 596.66 | m2 |
| SÓTANO 01 (estacionamientos) | 590.40 | m2 |
| SEMISÓTANO | 394.16 | m2 |
| 1ER. PISO | 350.57 | m2 |
| 2DO. PISO | 431.21 | m2 |
| 3ER. PISO | 424.22 | m2 |
| 4TO. PISO | 424.39 | m2 |
| 5TO. PISO | 424.22 | m2 |
| 6TO. PISO | 424.39 | m2 |
| 7MO. PISO | 424.22 | m2 |
| 8VO. PISO | 421.09 | m2 |
| AZOTEA | 185.86 | m2 |
| SUBTOTAL | 6186.18 | m2 |
| | | |
| *Otras instalaciones (CISTERNAS+POZO SUMIDERO+CÁMARA DE BOMBEO) | 110.67 | m2 |
| TOTAL ÁREA TECHADA +OTRAS INSTALACIONES | 6296.85 | m2 |
| | | |
| ÁREA LIBRE | (28.86%) | m2 |
| | 174.95 | |

* * *