

PROYECTO RESIDENCIAL “MERINO 190”

DESCRIPCIÓN ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

Edificación aplica a la ORD. 342/MM, ORD. 520/MM

El Edificio Multifamiliar “Ignacio Merino 190” está ubicado en la esq. CA. IGNACIO MERINO 190 Y CA. CONTRALMIRANTE VILLAR 669 – 671 Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores.

Se trata de un edificio de vivienda multifamiliar que, como OBRA NUEVA, reemplazará la edificación existente, cuyo terreno ocupa una superficie de 680.00 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 6 sótanos.

A través de dos rampas vehiculares con pendientes de 14.65% y 11.83% respectivamente, accedemos al sótano 01 donde se encuentra la bolsa de estacionamientos ubicados en el nivel -3.32m, luego por una rampa de 6% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -3.62m; luego por medio de dos rampas de pendiente 13.58% se accede al nivel -4.17m, luego por medio de 2 rampas de pendiente de 14.85% y 13.74% respectivamente se accede al sótano 02, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -6.32m; luego por medio de una rampa de 6% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -6.62m; luego por medio de 2 rampas de pendiente 13.58% se accede al nivel -7.17m, luego por medio de dos rampas de pendiente de 14.85% y 13.74% respectivamente se accede al sótano 03, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -9.32m; luego por medio de una rampa de 4.82% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -9.62m, luego por medio de una rampa de pendiente de 15% se accede al sótano 04, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -12.32m; luego por medio de una rampa de 4.82% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -12.62 luego por medio de una rampa de pendiente de 15.00% se accede al sótano 05, a la bolsa de estacionamientos en el nivel -15.32m; luego por medio de una rampa de 4.82% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -15.62 y finalmente por medio de una rampa de pendiente de 15.00% se accede al sótano 06, a la primera bolsa de estacionamientos en el nivel -18.32m, luego por medio de una rampa de 4.82% se accede a la segunda bolsa de estacionamientos en el nivel -18.62.

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 de estacionamientos, 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 (Grafico C) (...)

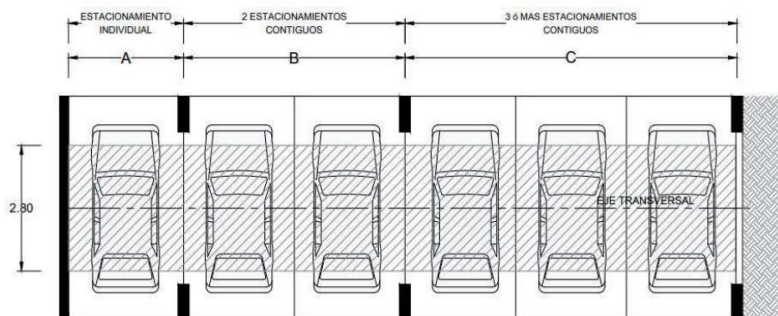


Gráfico C

2. CONCEPTO Y PERFIL DEL EDIFICIO:

El edificio tiene 17 pisos más azotea hacia Ca. Ignacio Merino y 12 pisos más azotea hacia Ca. Contralmirante Villar, con un total de 59 departamentos (de 1, 2,, 3 y 4 dormitorios), distribuidos de la siguiente manera: En el primer piso, 02 departamentos flat, en el segundo piso, 03 departamentos flat, en el tercer y cuarto piso se plantean 05 departamentos flat; en el quinto y sexto piso se plantean 04 departamentos flat; en el sétimo y octavo piso se plantean 05 departamentos flat; del noveno al décimo primer piso se plantean 04 departamentos flat; en el décimo segundo piso se plantean 02 flats, en el décimo tercer piso se plantean 02 flat y 02 dúplex, del décimo cuarto piso al décimo sexto piso se plantean 02 flats y en el décimo sétimo piso y azotea se plantean 02 dúplex (cumpliendo con el porcentaje permitido de utilización de aires).

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 59 departamentos podríamos contar como máximo con 29 unidades de vivienda con 01 dormitorio. El proyecto está contemplando 21 Dptos. de 01 dormitorio.

2.1. Ingreso

El ingreso al edificio se da desde Ca. Ignacio Merino. Se accede directamente hacia al lobby del edificio a nivel -0.12m y se accede desde la calle a las viviendas 101 y 102 a nivel -0.12m.

2.2. Ascensor

Posee dos ascensores de una cabina, ambos atienden desde el sótano 06 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 y una escotilla desde el hall de ascensores del nivel de azotea.

2.3. Escaleras

Todos los departamentos y sótanos tienen acceso a la escalera 01 que empieza en el nivel de cisternas y termina en el nivel de azotea. La escalera tiene salida hacia el hall común ubicado en el primer piso que conecta con el hall de ascensores y luego con la Recepción. Permitiendo una evacuación segura en caso ocurra algún caso desafortunado y/o emergencias.

2.4. Altura de Edificación

El predio ubicado en la esquina de Ca. Ignacio Merino y Ca. Contralmirante Villar, cuenta con una zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y tiene una altura normativa de 7 pisos.

Sin embargo, la Ca. Ignacio Merino esta conformada por 2 lotes de los cuales, el predio que es materia de este proyecto y un edificio consolidado de 47.225ml de altura, por lo tanto, con la finalidad de homogenizar el perfil urbano en la Ca. Ignacio Merino, el proyecto se acoge y aplica el criterio de consolidación expresado en el Art. 6 inciso f de la Ordenanza 342-MM

En dicha norma, se indica lo siguiente:

“f) Mayor altura por consolidación. - En lotes con frente a parques, avenidas y en esquinas, cuyo entorno presente una altura consolidada, las edificaciones podrán alcanzar dicha altura consolidada, aun superando la altura máxima normativa correspondiente al eje vial o sector urbano donde se encuentren.

Se considera que el entorno de un lote presenta una altura consolidada cuando por lo menos el 50% de las edificaciones de la cuadra donde se ubica el lote tienen la misma altura o una diferencia máxima de un (1) piso, en cuyo caso se considera como consolidada la predominante. Cuando la mitad de las edificaciones que constituyen el entorno con altura consolidada tengan una diferencia de un (1) piso respecto a la otra mitad de las edificaciones que lo conforman, se considerará como altura predominante la mayor. En el caso de lotes en esquina se podrá considerar como parte del 50% de las edificaciones del entorno, a la edificación que se localice en la esquina más cercana al lote, en la siguiente cuadra del mismo lado de la vía.”

Considerando lo señalado en el artículo de la norma antes citada, en la Ca. Ignacio Merino, el proyecto puede alcanzar la altura de 47.225 ml por consolidación considerando el edificio vecino, siendo este el único que comparte el perfil urbano hacia la Ca. Ignacio Merino tal como se ve en la siguiente imagen:

Proyecto MERINO 190

En el Lote 018, se ubica un edificio multifamiliar de 47.225 ml de altura

Lote 018:

Código: 0037018

Sector: C Manzana 0037



Fuente: <http://siq.miraflores.gob.pe/miraflores/mapabase.html>

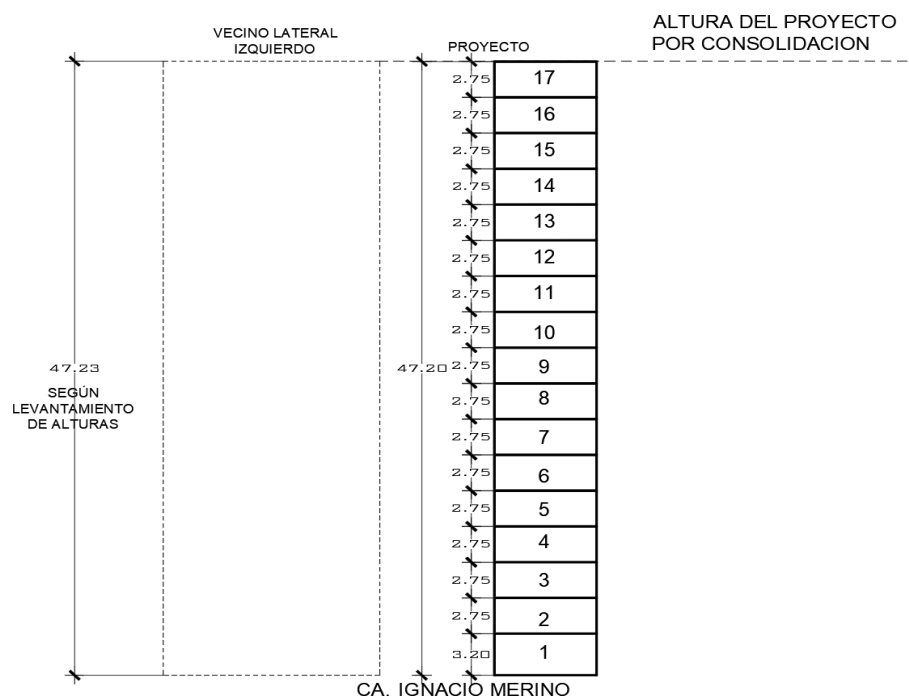


Gráfico explicativo: Altura por consolidación en Ca. Ignacio Merino

La altura del proyecto para la Ca. Contralmirante Villar se determina según lo establecido en la Ord. 342 - MM, Art. 6 inc C, respecto a los lotes en esquina:

“Lotes en esquina. - En los lotes ubicados en esquina, con frentes a eje viales o sectores urbanos con alturas normativas distintas, se podrá adoptar la mayor altura de edificación hasta un fondo de 30.00 m., medidos exclusivamente en dicho lote sobre el frente correspondiente al eje vial o sector urbano de menor altura normativa.

En el resto del lote podrá aplicarse una altura de transición que será el promedio entre la altura máxima y la altura mínima de edificación que afectan al lote, o el promedio entre la altura máxima de edificación que afecta al lote y la altura de la edificación inmediatamente colindante, en el caso que ésta sea superior a la altura mínima de edificación que afecta al lote.

Cuando la altura de la edificación del lote inmediatamente colindante sea mayor a la altura máxima de edificación del lote en esquina, podrá aplicarse el concepto de colindancia a que se hace referencia en el literal e) del presente Artículo, según las consideraciones reguladas en los párrafos precedentes del presente literal.”

Según lo expresado en el Art. 10.2 del RNE A.010, respecto a la colindancia:

“La altura generada por colindancia. Tiene como finalidad homogenizar el perfil urbano pre existente de la ciudad; es aplicado para determinar la altura de edificación en metros que corresponde a un predio colindante a un edificio preexistente de mayor altura.

Cuando el predio colinde lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa correspondiente, puede edificarse hasta el promedio entre dichas alturas, siempre que no supere el 50% de la diferencia de ambas alturas.

Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones existentes, a ambos lados frente a la vía, de mayor altura que la normativa del predio materia de edificación, puede edificarse hasta el promedio entre las alturas de los predios colindantes.”

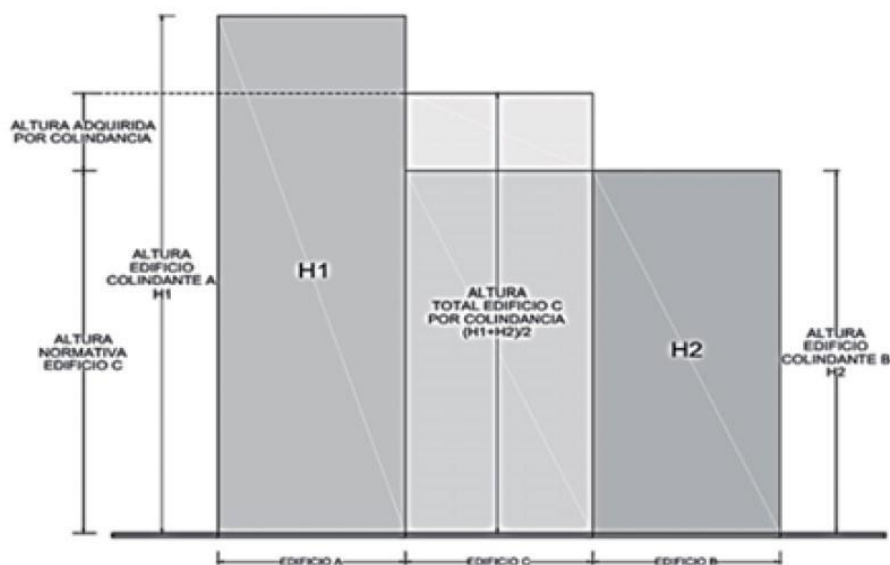


Gráfico Explicativo: RNE A.010, Art. 10.2

Según lo establecido en el OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU adjunto a la presente memoria descriptiva, se indica lo siguiente:

“Asimismo, cabe indicar que en un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima en metros lineales que resultó de multiplicar cada piso por 3.00m o 4.00m, según corresponda, y, además, que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia de proyecto.

En ese sentido, conforme a las precisiones señaladas en los párrafos precedentes, el RNE es el marco normativo de cumplimiento obligatorio a nivel nacional que regula los aspectos técnicos que permiten a las edificaciones obtener una altura mayor a la normativa, es decir a la establecida en los parámetros urbanísticos y edificatorios; estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad, por lo que se requiere homogenizar.”

LEYENDA:

H = Altura de máxima de edificación en metros (número de pisos según proyecto).

H en Zonificación Residencial = (N° de pisos x 3.00 ml) + 1.5ml

H en Zonificación Comercial = (N° de pisos x 4.00 ml) + 1.5ml

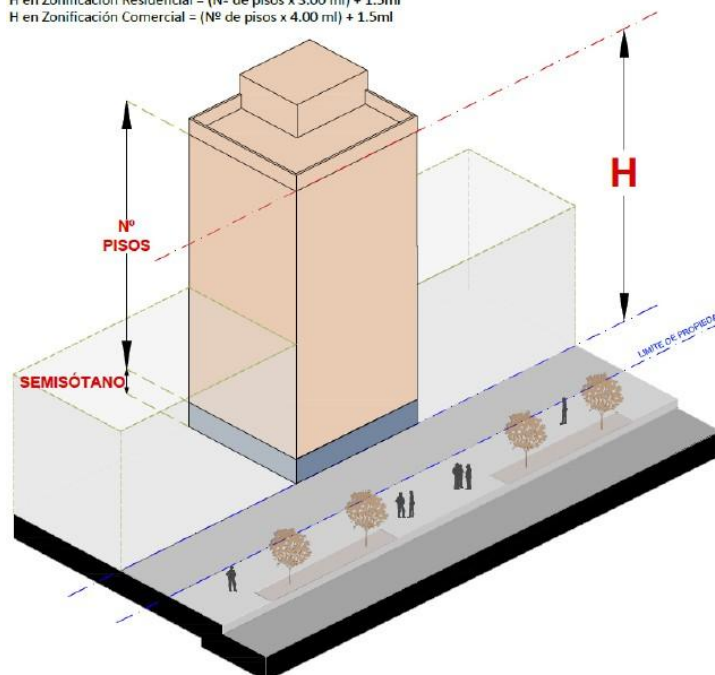


Gráfico explicativo del OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Por ello, según los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios **N° 56-2024-SGLEP-GAC/MM** y **N° 476-2025-SGLEP-GAC/MM** la altura máxima de edificación es 7 pisos, por lo que el proyecto podrá albergar el número de pisos que dicha altura en metros lo permita, y siempre que se respeten todos los demás parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, cumpliendo con lo expuesto en el OFICIO N° 047- 2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, el proyecto puede alcanzar la altura máxima de 22.50ml, según la siguiente fórmula:

H en zonificación residencial = (N° de pisos x 3ml) +1.50ml.

H en zonificación residencial = (7 x 3ml) +1.50ml = 22.50ml.

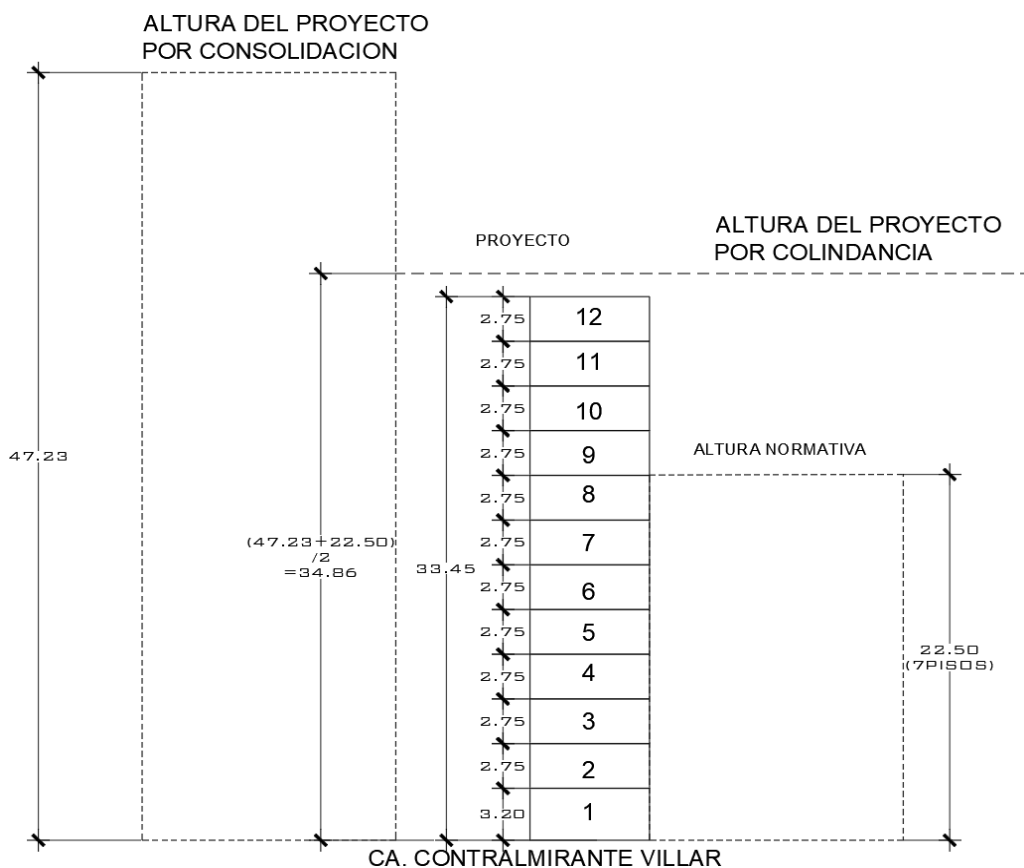


Gráfico explicativo: Altura por colindancia en Ca. Almirante Villar

Calculo Altura Máxima Permitida

Altura Máxima Por Colindancia = (Altura del proyecto por consolidación + Altura normativa) x 50%
 Altura Máxima Por Colindancia = $(47.225 + 22.5) \times 50\% = 34.865\text{ml}$

A partir de lo antes mencionado se determina que, en la Ca. Contralmirante Villar se puede tener una altura máxima de 47.225m, hasta una distancia de 30.00m medidos sobre el eje vial, luego de esa distancia se aplica la colindancia teniendo una altura máxima de 34.865ml en el resto del terreno

Sin perjuicio de lo antes mencionado, el proyecto presenta, hacia la Ca. Ignacio Merino una altura de 47.20ml solo hasta 20.00 ml medidos sobre el eje vial, y una altura de 33.45 en el resto del terreno.

En ese sentido, la altura de edificación en ambos frentes del predio, cumplen bajo el concepto de consolidación y colindancia con la altura máxima permitida. Esta se ve reflejada en la cantidad de pisos que propone el proyecto en cada frente y que cuya altura lineal total en ambos casos, se encuentra por debajo de los máximos permitidos.

2.5. Área libre

En el proyecto presentado, el cálculo de área libre se actualiza y se calcula en el primer nivel, tomando las proyecciones de áreas techadas superiores. Por contar con dos frentes el proyecto se acoge a lo dispuesto en el art. 7, literal "E" de la Ordenanza 342 MM:

“Lotes con más de un frente hacia áreas públicas. - para el cálculo de área libre en edificaciones de uso residencial cuyos lotes cuenten con dos (2) frentes hacia áreas públicas, se considerará una tolerancia de 20% sobre el porcentaje correspondiente según la zonificación del eje vial o sector urbano donde se encuentre.”

Según los parámetros Urbanísticos **Nº 56-2024-SGLEP-GAC/MM y Nº 476-2025-SGLEP-GDU/MM**, al lote le corresponde cumplir 35% de área libre, sin embargo, aplicando el porcentaje de reducción según la norma antes citada, el nuevo porcentaje de área libre al que puede llegar el proyecto es de 28%. El proyecto plantea un porcentaje de área libre de 28.21%.

2.5.1. 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 Nº 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”

Según los parámetros Urbanísticos **Nº 56-2024-SGLEP-GAC/MM y Nº 476-2025-SGLEP-GDU/MM** el lote le corresponde cumplir un retiro de 3.00m. El proyecto se plantea con un retiro 3.00m, por lo tanto, se podrá plantear volados de las terrazas en la fachada frontal hasta un máximo de 0.80 metros sobre el nivel de retiro (Ca. Ignacio Merino y Ca. Contralmirante Villar) respecto a la fachada frontal. 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)

Calculo 01 - Pozo 01 (Piso 02 AL 13)

Pozo de tipo A de 02 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: (11 \times 2.75 + 2.98) - 1.00 = 32.23 \text{m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$9.86 \text{m} \times 4.93 \text{m} = 48.61 \text{m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 9.91 \times 0.80 = 7.89 \text{m}$$

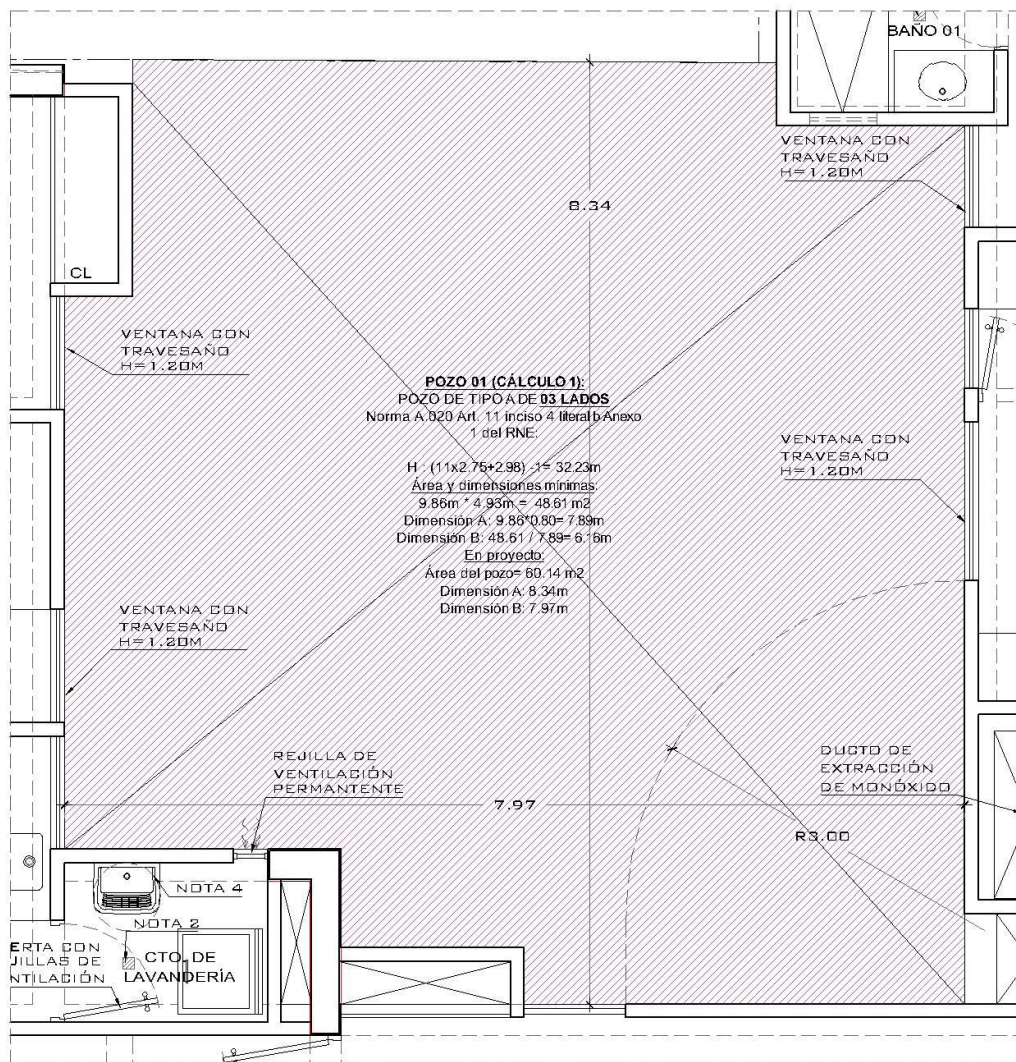
$$\text{Dimensión B: } 49.15 / 7.93 = 6.16 \text{m}$$

En proyecto:

$$\text{Área del pozo} = 60.14 \text{ m}^2$$

$$\text{Dimensión A: } 8.34 \text{ m}$$

$$\text{Dimensión B: } 7.97 \text{ m}$$



Calculo 02 - Pozo 01 (Piso 02 AL 17)

Pozo de tipo A de 03 Lados. Norma A.020 art. 11 inciso 4 literal b Anexo 1 del RNE:

$$H: 2.98 + (16 \times 2.75) - 1.00 + 0.30 = 46.28 \text{ m}$$

Área y dimensiones mínimas:

$$9.13m \times 4.57m = 41.72m^2$$

$$\text{Dimensión A: } 9.15 \times 0.80 = 7.32m$$

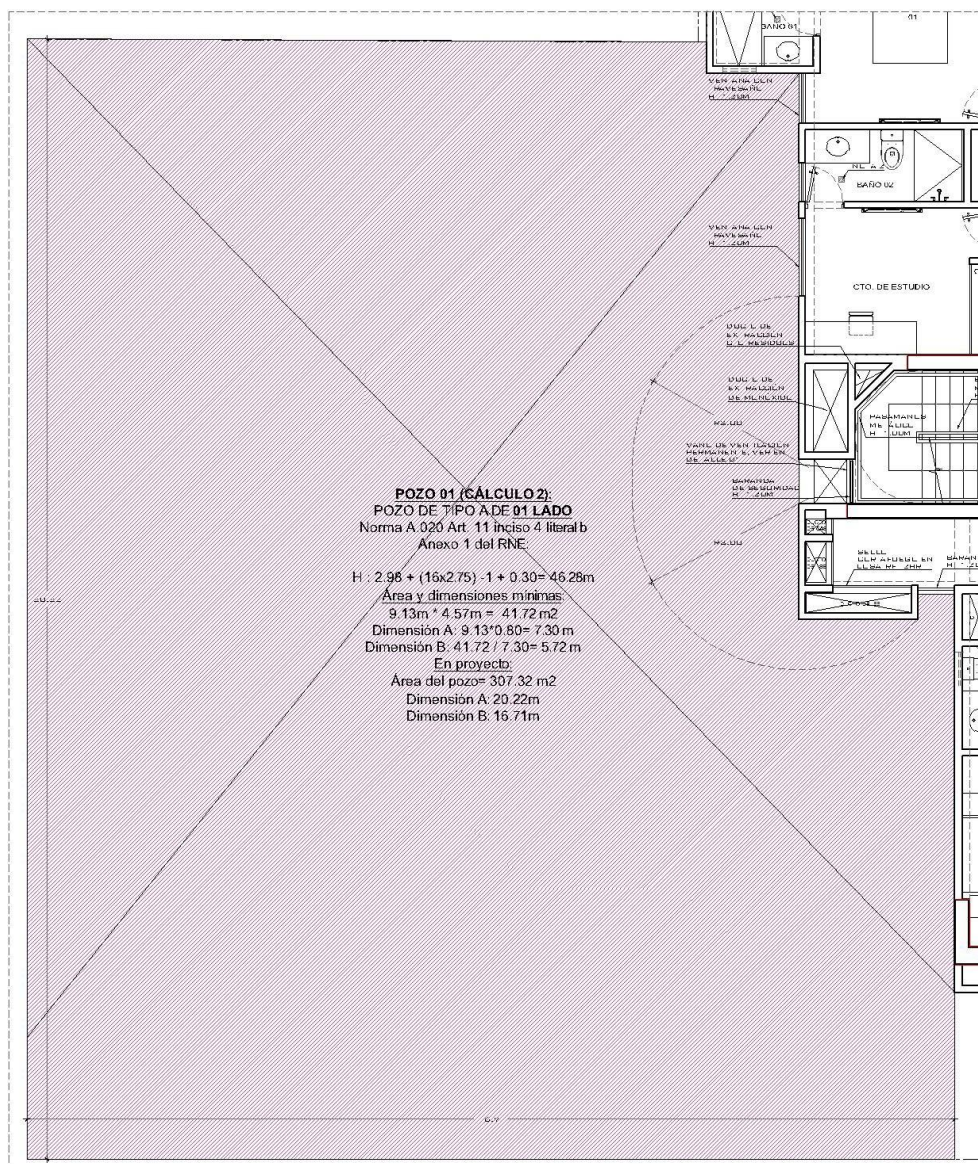
$$\text{Dimensión B: } 41.90 / 7.32 = 5.72m$$

En proyecto:

$$\text{Área del pozo} = 307.32m^2$$

$$\text{Dimensión A: } 20.22m$$

$$\text{Dimensión B: } 16.71m$$



Por lo tanto, en el proyecto:

- Las áreas planteadas en los pozos cumplen y/o exceden las áreas mínimas normativas según lo requerido para el cálculo respectivo.
- Las dimensiones perpendiculares a cada vano con requerimiento de iluminación y ventilación natural, cumplen y/o exceden el mínimo normativo requerido como se puede corroborar en las láminas de arquitectura.

2.1. Área Verde Azotea

Se define el cálculo de área verde para en azotea, según lo siguiente expresado en la Ord. 520-MM:

Artículo 9: AZOTEAS

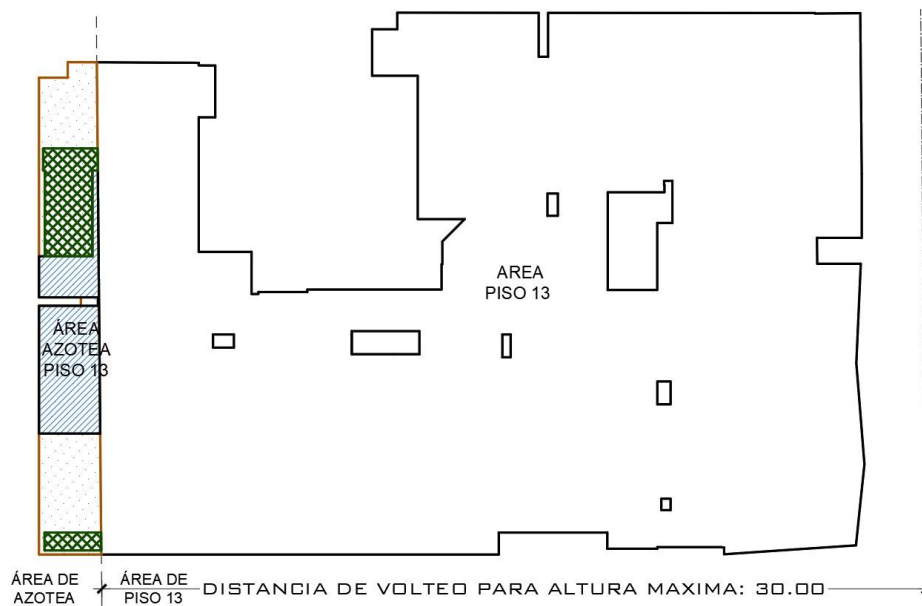
5. Se permitirá techar hasta el 10% adicional del área utilizable de la azotea siempre y cuando se reserve también, como mínimo, un 10% del área utilizable de la azotea para la implementación de jardines y/o áreas verdes en general, los cuales deberán tener un mínimo de 0.25m de profundidad y estar debidamente protegidas con materiales adecuados para evitar filtraciones.

Según lo indicado en el Art 6° c) de la Ord 342-MM,

c) Lotes en esquina. - En los lotes ubicados en esquina, con frentes a ejes viales o sectores urbanos con alturas normativas distintas, se podrá adoptar la mayor altura de edificación hasta un fondo de 30.00m, medidos exclusivamente en dicho lote sobre el frente correspondiente al eje vial o sector urbano de menor altura normativa

El edificio puede alcanzar la altura máxima hasta 30 m medidos sobre la CI Contralmirante Villar, a partir de esa distancia se considera que el nivel con NPT+33.11 (Piso 13) es una azotea donde se realizan los cálculos correspondientes

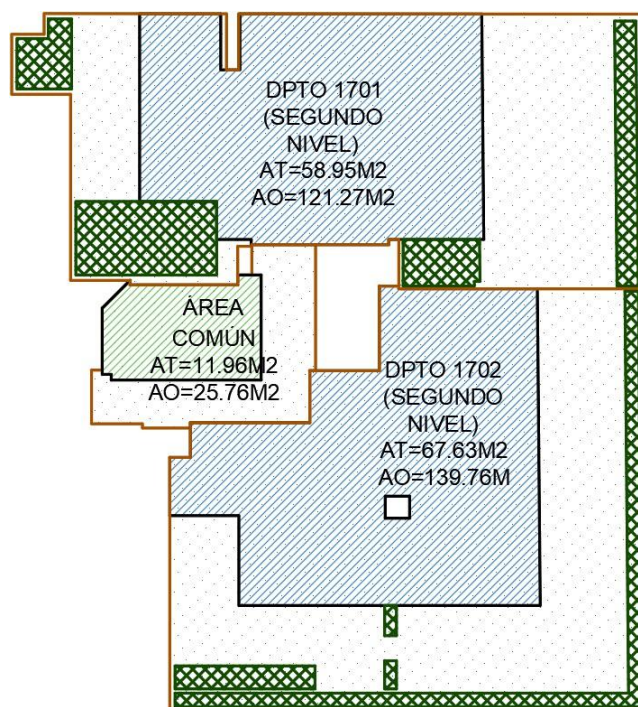
La zona de azotea del piso 13 cuenta con un área ocupada de 38.07 m², un área techada de 14.16m² (37.19%) y un área verde de 8.33 m² (21.88%). De manera que se cumple con lo indicado en artículo 9° de la ORD 520-MM, como se muestra en el siguiente gráfico:



PLANTA AZOTEA DEL 13° PISO

LEYENDA	
	ÁREA OCUPADA EN AZOTEA= 38.07 M2
	ÁREA TECHADA EN AZOTEA (AT) = 14.16 M2 (37.19% del Área ocupada)
	ÁREA VERDE EN AZOTEA (AV) =8.33 M2 (21.88% del Área ocupada)

Por otro lado, la azotea (NPT+46.86) cuenta con un área ocupada de 286.79 m², un área techada de 138.54m² (48.31%) y un área verde de 30.49 m² (10.63%). De manera que se cumple con lo indicado en artículo 9° de la ORD 520-MM, como se muestra en el siguiente gráfico:



PLANTA AZOTEA

LEYENDA	
	ÁREA OCUPADA EN AZOTEA= 286.79 M2
	ÁREA TECHADA EN AZOTEA (AT) = 138.54 M2 (48.31% del área ocupada)
	ÁREA VERDE EN AZOTEA (AV) =30.49 M2 (10.63% del área ocupada)

3. CÁLCULO DE NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS:

El proyecto cumple con el número de estacionamientos requeridos de 1 estacionamiento por cada vivienda de 1 dormitorio y 1.5 estacionamientos por cada vivienda de 2, 3 y 4 dormitorios.

$$\begin{aligned}
 &21 \text{ (de 1 Dorm.)} \times 1 \text{ estacionamiento} = 21 \\
 &25 \text{ (de 2 Dorm.)} \times 1.5 \text{ estacionamientos} = 38 \\
 &10 \text{ (de 3 Dorm.)} \times 1.5 \text{ estacionamientos} = 15 \\
 &\underline{03 \text{ (de 4 Dorm.)} \times 1.5 \text{ estacionamientos} = 4}
 \end{aligned}$$

$$\text{TOTAL} = 78$$

$$\text{ESTACIONAMIENTOS DE VISITA (10\%)} = 7.8 = 8$$

$$\text{NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS} = 86$$

El proyecto contempla 3 plazas de estacionamientos dobles en sótano 04 al sótano 06 y 88 estacionamientos simples del sótano 01 al sótano 06, además de 08 estacionamiento de visita. El proyecto en total tiene 102 estacionamientos.

4. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS

Según la Norma A.020-RNE, Art. 21° inciso 21.3:

“En los casos en que la norma correspondiente no determine el número de espacios para estacionamientos de vehículos se debe emplear lo siguiente:

- a) 1 estacionamiento cada (3) viviendas
- b) 1 estacionamiento cada (5) cinco unidades de viviendas de uso colectivo
- c) 1 estacionamiento para bicicletas por cada (3) viviendas.

Los estacionamientos para bicicletas forman parte de las áreas comunes de las edificaciones multifamiliares”.

El proyecto cumple con el número de estacionamientos de bicicletas requeridos de 1 estacionamiento por cada 3 viviendas.

$$\begin{array}{rcl} 59 \text{ viviendas} / 3 & = & 19.67 \\ \text{TOTAL} & = & 20 \end{array}$$

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA REQUERIDOS = 20

NÚMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETA DEL PROYECTO = 20

El proyecto cuenta con 20 estacionamientos de bicicleta dentro del lote, y se encuentran distribuidos en el primer nivel del sótano.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:

- Departamentos primer piso: 01 unidad

Departamento 101:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -0.12m

Conformado por: sala-comedor, cocina, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio. Cuenta con jardín-terraza frontal.

Departamento 102:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel -0.12m

Conformado por: recibo, sala-comedor, cocina, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio, baño 02. Cuenta con jardín-terraza posterior.

- **Departamentos segundo piso: 3 unidades**

Departamento 201:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.86m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02.

Departamento 202:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.86m

Conformado por: sala-comedor, cocina, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01 y cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

Departamento 203:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.86m

Conformado por: recibo, sala-comedor, cocina, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

- **Departamentos tercer, cuarto, sétimo y octavo piso: 5 unidades**

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.61m, +8.36m, +16.61m, +19.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, cuarto de estudio y baño 01. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.61m, +8.36m, +16.61m, +19.36m

Conformado por: sala-comedor, kitchenette, baño 01, closet de lavandería, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.61m, +8.36m, +16.61m, +19.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño 01, cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.61m, +8.36m, +16.61m, +19.36m

Conformado por: sala-comedor, cocina, cuarto de lavandería, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño 01, cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X05:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.61m, +8.36m, +16.61m, +19.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, cocina, cuarto de lavandería, baño de visita, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

- **Departamentos quinto, sexto, noveno al décimo primer piso: 4 unidades**

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +11.11m, +13.86m, +22.11m, +24.86m, +27.61m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +11.11m, +13.86m, +22.11m, +24.86m, +27.61m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, dormitorio 02 y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +11.11m, +13.86m, +22.11m, +24.86m, +27.61m

Conformado por: sala-comedor, cocina, cuarto de lavandería, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, baño 01, cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +11.11m, +13.86m, +22.11m, +24.86m, +27.61m

Conformado por: recibo, sala-comedor, cocina, cuarto de lavandería, hall, baño de visita, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio. Cuenta con terraza frontal.

- **Departamentos décimo segundo piso: 2 unidades**

Departamento 1201:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +30.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento 1202:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +30.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, dormitorio 02 y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

- **Departamentos décimo tercer piso: 4 unidades**

Departamento 1301:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +33.11 m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento 1302:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +33.11 m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, dormitorio 02 y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento 1303:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +30.36m y +33.11m

Conformado por: dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio, baño familiar, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, lavandería. Cuenta con terraza y jardín frontal en ambos pisos del dúplex.

Departamento 1304:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +30.36m y +33.11m

Conformado por: dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño familiar, hall, dormitorio 02, baño 02, recibo, sala-comedor, cocina, baño de visita, lavandería. Cuenta con terraza y jardín frontal en ambos pisos del dúplex.

- **Departamentos décimo cuarto piso: 2 unidades**

Departamento 1401:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +35.86 m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento 1402:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +35.86m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, dormitorio 02 y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

- **Departamentos décimo quinto y sexto piso: 2 unidades**

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +38.61 m, +41.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, cuarto de estudio y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +38.61 m, +41.36m

Conformado por: recibo, sala-comedor, kitchenette, baño de visita, cuarto de lavandería, hall, dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, dormitorio 02 y baño 02. Cuenta con terraza frontal.

- **Departamentos décimo séptimo piso: 2 unidades**

Departamento 1701:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +44.11 m y +46.86m

Conformado por: dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, hall, dormitorio 02, baño 02, dormitorio 03, baño 03, sala-comedor, cocina, baño de visita, lavandería, piscina. Cuenta con terraza y jardín frontal en ambos pisos del dúplex.

Departamento 1702:

Departamento tipo dúplex, ubicado en el nivel +44.11 m y +46.86m

Conformado por: dormitorio principal con clóset y baño incorporado, dormitorio 01, baño 01, hall, dormitorio 02, baño 02, dormitorio 03, baño 03, recibo, sala-comedor, cocina, baño de visita, baño de servicio, lavandería, piscina. Cuenta con terraza y jardín frontal en ambos pisos del dúplex.

6. DE LA EDIFICACIÓN:

La estructura está resuelta por columnas, placas y vigas de concreto armado con ejes variables entre 3.00m y 6.75m 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 será tarrajado frotachado, empastado y pintado. Cielorraso tarrajado frotachado, empastado y pintado, pisos cerámicos en servicios y baños. Piso laminado en ambientes, según especificaciones. Baños con piso en porcelanato y zócalo de cerámico. Carpintería mixta de fierro y contra placado en puertas y closets. En fachadas e interiores sistema de vidrio y aluminio. Para la fachada, tarrajado frotachado, empastado y pintado, además de carpintería metálica en barandas de terrazas. 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.

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

Las instalaciones serán de gas natural en cocinas, en la etapa de proyecto se presentará la factibilidad correspondiente y la solución correspondiente al sistema presentado en el desarrollo de las especialidades.

7. DATOS DEL TERRENO:

Ubicación: Ca. Ignacio Merino 190 con Ca. Contralmirante Villar 669 – 671.

Distrito : Miraflores

- **Áreas y linderos:**

- A. Área Terreno : 680.00 m2.
- B. Por el frente : 22.00 ml, Ca. Ignacio Merino.
- C. Por la izquierda: 32.00 ml, Ca. Contralmirante Villar.
- D. Por la derecha : 20.00, ml, 2.00 ml, 12.00 ml, linda con propiedad de terceros.
- E. Por el Fondo: : 20.00 ml, linda con propiedad de terceros.

8. CUADRO DE ÁREAS TECHADAS

CUADRO DE ÁREAS (m2)							
PISOS / NIVELES	ÁREAS TECHADAS						
	Existente	Demolición	Nueva	Techo sol y sombra	Remodelación	Parcial	TOTAL
Cisternas			63.95	-			63.95
Sótano 06			675.75	-			675.75
Sótano 05			675.75	-			675.75
Sótano 04			675.75	-			675.75
Sótano 03			675.75	-			675.75
Sótano 02			675.75	-			675.75
Sótano 01			670.08	-			670.08
1° Piso			486.42	-			486.42
2° Piso			405.14	-			405.14
3° Piso			479.14	-			479.14
4° Piso			479.14	-			479.14
5° Piso			479.27	-			479.27
6° Piso			477.86	-			477.86
7° Piso			477.68	-			477.68
8° Piso			477.62	-			477.62
9° Piso			477.86	-			477.86
10° Piso			477.86	-			477.86
11° Piso			476.75	-			476.75
12° Piso			475.89	-			475.89
13° Piso			380.53	-			380.53
14° Piso			273.74	-			273.74
15° Piso			273.74	-			273.74
16° Piso			273.74	-			273.74
17° Piso			260.31	-			260.31
Azotea			152.38	-			152.38
ÁREA TECHADA TOTAL							11 397.85
ÁREA DEL TERRENO							680.00
ÁREA LIBRE (1ER PISO)							(28.47) % 193.58
OTRAS INSTALACIONES:							
Cisternas							100.47
ÁREA TECHADA TOTAL + Otras Instalaciones							11 498.32
