

## **MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTURA**

### **1) GENERALIDADES**

▪ **UBICACIÓN DEL PREDIO**

El terreno se encuentra ubicado en calle Pascual de Andagoya Mz. JT Lote 01 la urbanización Maranga, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima.

Se encuentra inscrito en el registro de predios de Lima bajo el Nro. De partida 41322519.

▪ **ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO**

Conforme a la Partida Registral N° 41322519 de la Oficina Registral de Lima, el área y medidas perimétricas del lote son las siguientes:

Área de Lote: 233.60m<sup>2</sup>

Perímetro: 61.200m

Linderos:

- Por el frente: calle Pascual de Andagoya, línea recta de 14.60m.
- Por la derecha: calle Huamán Poma de Ayala línea recta de 16.00m.
- Por la izquierda: Propiedad de terceros, línea recta de 16.00m.
- Por el fondo: Propiedad de terceros, línea recta de 14.60m.

### **2) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

Conforme a la Partida Registral N° 41180838 de la Oficina Registral de Lima el predio es un terreno sin construir.

El proyecto se refiere a una obra nueva de vivienda multifamiliar de 11 pisos, azotea, cuarto de máquinas, y 03 sótanos bajo el **PROGRAMA DE INTERÉS SOCIAL ORDENANZA 2361-2021-MML**, con un total de 21 unidades de vivienda, y 11 unidades de estacionamiento, con una altura total de 28.44m.

El ingreso al edificio es por medio de la calle Pascual de Andagoya hacia recepción que conduce a escalera de evacuación del tipo ESCALERA MIXTA (B5) (a), siendo del tipo ESCALERA CON VESTIBULO PREVIO VENTILADO CON VENTILACION MECANICA CENTRALIZADA (B1) desde el piso 1 al nivel azotea y del tipo ESCALERA CERRADA (B4) del nivel del piso 1 al sótano 2.

El acceso a los estacionamientos en sótanos es por medio de elevador de vehículos desde calle Pascual de Andagoya y a los estacionamientos en nivel 1 es por la vía mencionada y también por la calle Pascual de Andagoya. No se ha planteado estacionamientos de visitantes.

Se cuentan con 21 unidades de estacionamiento para bicicletas ubicados en el nivel de sótano.

---

CUADRO DE AREAS							
DENOMINACION	AREA OBRA NUEVA		AREA EXISTENTE	AREA DEMOLICION	AREA AMPLIACION	AREA REMODELACION	AREA TOTAL
	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE					
SOTANO 3	45.16	58.76					45.16
SOTANO 2	212.70						212.70
SOTANO 1	219.05						219.05
PISO 1	158.02						158.02
PISO 2	156.34						156.34
PISO 3	156.34						156.34
PISO 4	156.34						156.34
PISO 5	156.34						156.34
PISO 6	156.34						156.34
PISO 7	156.34						156.34
PISO 8	156.34						156.34
PISO 9	156.34						156.34
PISO 10	156.34						156.34
PISO 11	156.34						156.34
AZOTEA	91.86						91.86
CUARTO DE MAQUINAS		30.45					0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,290.19</b>	<b>89.21</b>					<b>2,290.19</b>
<b>AREA TERRENO</b>							<b>233.60</b>
<b>AREA LIBRE</b>						<b>32.35%</b>	<b>75.58</b>

UNIDADES EXCLUSIVAS		
NIVEL	ZONA COMUN	ZONA EXCLUSIVA
SOTANO 3	escalera de evacuación tipo B4, exclusiva, cuarto de bombas, cisterna de agua consumo diario, cisterna de agua contra incendio	
SOTANO 2	escalera de evacuación tipo B4, ascensor, patio de maniobras, cuarto de basura, elevador de autos, 9 Estacionamientos de bicicleta	Estacionamiento 11, Estacionamiento 12, Estacionamiento 13 con depósito, Estacionamiento 14 con depósito, Estacionamiento 15, Depósito 1, Depósito 2, Depósito 3, Depósito 4, Depósito 5, Depósito 6
SOTANO 1	escalera de evacuación tipo B4, ascensor, patio de maniobras, cuarto de basura, elevador de autos, 12 Estacionamientos de bicicleta	Estacionamiento 6, Estacionamiento 7, Estacionamiento 8 con depósito, Estacionamiento 9 con depósito, Estacionamiento 10
PISO 1	ingreso peatonal, recepción, baño, hall, escalera de evacuación a pisos superiores, escalera de evacuación tipo B4 a sótano, ascensor, elevador de autos, 04 jardineras	Departamento 101, Estacionamiento 1, Estacionamiento 2, Estacionamiento 3, Estacionamiento 4 con depósito, Estacionamiento 5 con depósito
PISO 2	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 201, Departamento 202
PISO 3	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 301, Departamento 302
PISO 4	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 401, Departamento 402
PISO 5	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 501, Departamento 502
PISO 6	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 601, Departamento 602
PISO 7	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 701, Departamento 702

## RESIDENCIAL KORA

INMOBILIARIA BRESCIA S.A.C

PISO 8	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 801, Departamento 802
PISO 9	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 901, Departamento 902
PISO 10	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 1001, Departamento 1002
PISO 11	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, ascensor	Departamento 1101 (nivel 1 de dúplex), Departamento 1102 (nivel 1 de dúplex)
AZOTEA	hall, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado tipo B1, cuarto de máquinas de ascensor, escalera de gato a cuarto de máquinas	Departamento 1102 (nivel 2 de dúplex), Departamento 1102 (nivel 2 de dúplex)
CUARTO DE MAQUINAS	cuarto de máquinas sistema mecánicos de ventilación escalera	

DEPARTAMENTOS						
NIVEL	N°	TIPO	AREAS			DESCRIPCION
			TECHADA	LIBRE	OCUPADA	
PISO 1	101	FLAT	45.27	0.00	45.27	estar, kitchenete, lavado, hall, baño, dormitorio
PISO 2 A 10	201 A 1001	FLAT	70.22	0.00	70.22	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y balcón y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet baño 2
	202 A 1002	FLAT	62.22	0.00	62.22	sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y balcón y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2
PISO 11	1101	DUPLEX	70.22	0.00	149.68	PISO 11 sala, comedor, kitchenette, hall, dormitorio 1 con closet y balcón y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3 con closet baño 2, escalera a azotea
			39.76	39.70		AZOTEA estar, home office, baño 3, terraza, lavado
	1102	DUPLEX	62.22	0.00	115.40	PISO 11 sala, comedor, kitchenette, lavado, hall, dormitorio 1 con closet y balcón y baño 1 incorporado, dormitorio 2 con closet, baño 2
			26.25	26.93		AZOTEA estar, home office, baño 3, terraza, lavado

ESTACIONAMIENTOS					
NIVEL	N°	TIPO	AREAS		
			TECHADA	LIBRE	OCUPADA
PISO 1	1	SIMPLE	8.25	8.24	16.49
	2	SIMPLE	6.57	6.31	12.88
	3	SIMPLE	6.24	6.00	12.24
	4	CON DEPOSITO	9.21	6.38	15.59
	5	CON DEPOSITO	11.63	10.04	21.67
SOTANO 1	6	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	7	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	8	CON DEPOSITO	22.12	0.00	22.12
	9	CON DEPOSITO	22.08	0.00	22.08
	10	SIMPLE	15.24	0.00	15.24
SOTANO 2	11	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	12	SIMPLE	12.60	0.00	12.60
	13	CON DEPOSITO	16.65	0.00	16.65
	14	CON DEPOSITO	17.96	0.00	17.96
	15	SIMPLE	15.24	0.00	15.24

ESTACIONAMIENTOS				
NIVEL	N°	AREAS		
		TECHADA	LIBRE	OCUPADA
SOTANO 2	1	2.61	0.00	2.61
	2	2.73	0.00	2.73
	3	2.73	0.00	2.73
	4	2.73	0.00	2.73
	5	2.73	0.00	2.73
	6	7.91	0.00	7.91

UNIDADES INMOBILIARIAS				
NIVEL	ESTACIONAMIENTOS	DEPARTAMENTOS		
		1 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS
SOTANO 3				
SOTANO 2	5			
SOTANO 1	5			
PISO 1	5	1		
PISO 2			2	
PISO 3			2	
PISO 4			2	
PISO 5			2	
PISO 6			2	
PISO 7			2	
PISO 8			2	
PISO 9			2	
PISO 10			2	
PISO 11			2	
PARCIAL	15	1	20	0
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>		<b>21</b>	

CALCULO DE HABITANTES			
NIVEL	DEPARTAMENTOS		
	1 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS
PISO 1	1		
PISO 2		2	
PISO 3		2	
PISO 4		2	
PISO 5		2	
PISO 6		2	
PISO 7		2	
PISO 8		2	
PISO 9		2	
PISO 10		2	
PISO 11		2	
PARCIAL	1	20	0
HABITANTES x UNIDAD	2	3	4
PARCIAL	2	60	0
<b>TOTAL HABITANTES</b>		<b>62</b>	

▪ **ESTACIONAMIENTOS**

Conforme a norma Ord. 2361-2021-MML, la cantidad de estacionamientos es de 1 estacionamientos cada 3 unidades de vivienda:

Cantidad de Departamentos	=	21
Cantidad de estacionamientos mínimo	=	7
<b>Cantidad de estacionamientos planteados</b>	=	<b>15</b>

Asimismo, se cuenta con 21 unidades de estacionamientos para bicicletas conforme a ordenanza 2361-2021-MML

▪ **CALCULO DE RESIDUOS SOLIDOS**

Conforme a norma A.010 art. 43.1, se establece cálculo de volumen de residuos sólidos:

Volumen por habitante	=	0.004m <sup>3</sup> /habitante
Total habitantes	=	62 habitantes
Volumen de residuos	=	0.004m <sup>3</sup> /hab. x 62 hab.
	=	0.25m <sup>3</sup>

En proyecto se considera dentro del cuarto de basura 03 unidades de tacho de 0.24m<sup>3</sup> cada uno, con un total de 0.72m<sup>3</sup> de volumen de almacenaje para reciclaje de residuos.

▪ **TECHO VERDE**

En el nivel de azotea se cuenta con área de Techo Verde conforme a Ord. 2361-2021-MML, Art. 6, numeral 6.1, literal "j", se establece:

Área Libre de azotea	=	66.63m <sup>2</sup>
Área de techo verde mínimo	=	20.00m <sup>2</sup> (30%)
Área de techo verde planteado	=	31.72m <sup>2</sup> equivalente al 47.60%

Las áreas de techo verde se distribuyen entre los 02 departamentos del nivel azotea.

▪ **ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS**

En el nivel de sótano 1 y 2 se ubican los estacionamientos para bicicletas con un total de 21 unidades, a razón de 1 unidad por cada vivienda.

**3)CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION**

Conforme a norma G0.10 art. 5 se establece:

**a) Sistema Estructural**

El proyecto de 11 pisos, azotea y 03 sótanos se desarrolla sobre un planteamiento estructural de estructura aporticada, con placas de concreto armado y losas aligeradas.

**b) Seguridad**

Conforme a Norma A.130 la edificación cuenta con las siguientes características de Protección contra incendio.

---

- **Escalera de Evacuación**  
Se plantea una escalera de evacuación protegida del tipo ESCALERA MIXTA (B5) (a), siendo del tipo ESCALERA CON VESTIBULO PREVIO VENTILADO CON VENTILACION MECANICA CENTRALIZADA (B1) desde el piso 1 al nivel azotea y del tipo ESCALERA CERRADA (B4) del nivel del piso 1 al sótano 3.
  - **Gabinetes contra incendio:**  
Conforme a norma A.020 cuadro Nro. 9, no se cuenta con gabinetes contra incendio
  - **Alarmas contra incendio**  
El proyecto contempla sistema de alarma contra incendios, el mismo que está compuesto por detectores de humo y temperatura ubicados en el hall de cada departamento, el hall común y en la zona de estacionamiento, el mismo que se encuentra interconectado con una central de alarma ubicado en la recepción del edificio. También se cuenta con alarma sonora en cada departamento.
  - **Sistema de Agua Contra Incendio**  
El sistema de agua contra incendio está compuesto por una cisterna de agua contra incendio y red de tuberías hacia válvula angular, se cuenta con pase de manguera conforme a norma y, asimismo se cuenta con válvula siamesa en el ingreso de la edificación.  
La zona no cuenta con hidrante cercano, por lo que el sistema está compuesto íntegramente por las instalaciones del edificio.
  - **Luces de Emergencia**  
Se contempla sistema de luces de emergencia ubicadas en la escalera de evacuación y a lo largo de toda la ruta de evacuación del edificio, estas se encuentran señalizadas y dirigen el flujo de personas hacia la escalera de evacuación ubicada en la parte central del edificio.
  - **Extintores**  
Cada piso cuenta con 01 extintores de 6Kg. cada uno ubicados en el hall de cada piso desde el nivel sótano 3 hasta el nivel azotea, las zonas comunes se cuenta con 01 extintor.
  - **Señalización:**  
Todo el inmueble cuenta con señalización conforme a Norma NPT399.010-1: señales de riesgo, señales de emergencia y señales de prohibición.
  - **Sistema Alternativo de Energía**  
En cumplimiento de la Norma A.130 art. 55: todo sistema de detección y alarma contra incendio deberá contar con dos fuentes de suministro de energía de acuerdo con en el CNE tomo V capítulo 7, en el proyecto se implementan los sistemas:
    - i. Dispositivos de alarma contra incendio
    - ii. Detectores de funcionamiento de sistemas de extinción de incendios
    - iii. Monitores de funcionamiento de sistemas de extinción de incendios
    - iv. Válvulas de red de agua contra incendios
    - v. Bombas de agua contra incendios
    - vi. Desactivación de ascensores
    - vii. Sistema de presurización de escaleras
    - viii. Sistemas de administración de humos
    - ix. Liberación de puertas de evacuación
-

- x. Activación de sistemas de extinción de incendios y otros tales como sistema alternativo de energía electro-imán, etc. Desde el sótano 5 hasta la azotea estarán interconectados al C.A.S.I. ubicado en el 1° piso (recepción) y la interconexión se detallará en los planos de instalaciones eléctricas del proyecto.

**c) Acabados de la edificación:**

Se adjunta cuadro de acabados propuesto para la edificación, este puede variar para obra en base a las características definidas por el área de ventas.

**CUADRO ANEXO - LISTA DE ACABADOS PROPUESTOS****SALA COMEDOR / HALL**

- Piso laminado de 7mm color madera.
- Contrazócalos de mdf de 7cm color del piso laminado.

**COCINA, LAVANDERIA Y/O KITCHENETTE – En caso corresponda**

- Piso en porcelanato pulido color gris o similar, formato 60x60.
- Reposteros altos: estructura y divisiones en melamine color blanco de 18mm y puertas de MDF acabado poliuretano o similar según diseño.
- Reposteros bajos: estructura y divisiones en melamine color blanco de 18mm y puertas de color madera o similar según diseño.
- Tablero de granito color gris estaño o similar.
- Pared enchapada con cerámico color blanco liso entre muebles altos y bajos.
- Lavadero de acero inoxidable de marca Record o similar.
- Grifería mezcladora monocomando marca Stretto con certificado producto ahorrador o similar.
- Lavadero de ropa modelo amazonas marca trébol color blanco.

**BALCONES – En caso corresponda**

- Piso porcelánico color gris o similar, formato 60x60.
- Baranda de aluminio con vidrio laminado de 8mm en parte inferior.

**DORMITORIOS PRINCIPAL, SECUNDARIOS – En caso corresponda**

- Piso laminado de 7mm color madera.
- Contrazócalos de mdf de 7cm color del piso laminado.
- Closets: Estructura de melamina de 18mm y puertas color madera con canto grueso, 1 módulo de cajonera de 4 cajones y tubos cromados todo según diseño.

**SSHH PRINCIPAL Y SECUNDARIO – En caso corresponda**

- Piso y Pared porcelánico 60x60 color marrón o similar según detalle.
  - Pared enchapada de piso a techo con porcelanato color hueso o similar según diseño.
  - Vanitorio blanco con mueble bajo minimalista (no al piso) en melamine amaderado marca Stretto o similar.
  - Grifería mezcladora monocomando baja marca Stretto con certificado producto ahorrador o similar.
  - Inodoro one piece con sistema de descarga dual color blanco con certificado producto ahorrador o similar.
  - Grifería mezcladora monocomando de ducha marca Stretto con salida de ducha española con certificado producto ahorrador o similar.
  - Sistema de ventilación axial (extractores de aire) en baños con ubicación interna.
-

### **INGRESO A EDIFICIO, VESTIBULOS Y ESCALERA DE INGRESO**

- Piso porcelanato formato 60x60 de alto tránsito.
- Contrazócalo de porcelanato de 10cm de altura.
- Counter de Recepción según diseño de granito o similar.

### **ESCALERA COMÚN**

- Piso de cemento pulido.
- Puertas cortafuego certificadas.
- Barandas de escalera de servicio en fierro pintado con base epóxica y acabado en gloss.

### **CRISTALES EN GENERAL**

- Ventanas interiores: carpintería de aluminio corrediza clásica y vidrio laminado de 6mm.
- Mamparas interiores: de vidrio laminado de 8mm, con seguro en la parte baja.
- Mamparas de ingreso: de cristal templado de 10mm con tirador de acero de 1.00ml con freno hidráulico.

### **PUERTAS EN GENERAL**

- Puertas Principales e interiores: Hojas contraplacadas en MDF, con marco de madera.
- Puerta Principal en departamento del Primer Piso: Cortafuego certificada con cerradura de acero inoxidable, color de fábrica.
- Puerta de estacionamiento con hoja seccionable.
- Puerta de depósitos: Hojas contraplacadas en MDF, con marco de madera.

### **CERRAJERIA EN GENERAL**

- Puerta Principal: cerradura con manija en acero inoxidable marca eurolocks o similar.
- Puertas interiores baños: cerradura de pomo en acero inoxidable con pestillo y llave universal.
- Puertas interiores dormitorios: cerradura de pomo en acero inoxidable con pestillo y llave.

### **PINTURA EN GENERAL**

- Fachadas empastadas y pintadas en pintura Látex.
- Muros interiores y cielo raso, empastados y pintados en pintura látex.

### **INSTALACIONES SANITARIAS EN GENERAL**

- Se considera tuberías de polipropileno para agua fría y caliente (PPR).
- Cada departamento contará con un contómetro de agua independiente.
- Sistema de agua contra incendios, con gabinetes y extintores en cada piso.

### **INSTALACIONES DE GAS EN DEPARTAMENTOS**

- Entubado de Gas al interior del departamento con tubería de PEALPE de acuerdo a proyecto con dos puntos para cocina y calentador de agua.
- Acometida general desde la calle al interior de cada departamento.

### **INSTALACIONES ELECTRICAS EN DEPARTAMENTOS**

- El tablero eléctrico llevará llaves termomagnéticas marca Legrand o similar.
  - Salidas de TV cable en los dormitorios y sala.
  - Salidas de teléfono, una en la sala comedor y una en el dormitorio principal.
  - Salidas del intercomunicador marca Bticino una en la cocina y una en el dormitorio principal (con aparato).
  - Placas Bticino; para baños y lavanderías placas hidrobbox, tapa ciega para campana extractora.
  - Colocación de soquetes
-

**AREAS COMUNES**

- Estacionamiento para Bicicletas.
- Hall de recepción.
- Depósito de basura.
- Medio baño para vigilancia
- Escaleras de evacuación.
- Vestíbulos previos.
- Sótanos y patios de maniobra.
- Cuarto de bombas.

**EQUIPOS ELECTROMECHANICOS Y ELECTRICOS DE ZONAS COMUNES**

- Equipo de intercomunicador marca Bticino y portero eléctrico.
- Sistema de Seguridad Circuito Cerrado de TV con 04 cámaras y central en lobby.
- Sistema de iluminación inteligente de ahorro de energía en vestíbulos escaleras de evacuación.
- Equipo de bombas de funcionamiento automático.
- Puerta de estacionamiento a control remoto.
- Ducto interior TV cable.

**OTROS**

- 02 ascensores con capacidad de 06 pasajeros cada uno.
- Una terma a gas por cada departamento, con instalación posterior a la entrega del departamento.



FAUSTO A. ALZAMORA TORRE  
ARQUITECTO  
CAP. 13808