

ANEXO 2

MEMORIA DESCRIPTIVA

MONUMENTO GRAU



MAYO 2021

GENERALIDADES:

El edificio multifamiliar Monumento Grau se encuentra ubicado en la Av. Almirante Grau N° 1100, 1104, 1108 Esq. Jr. Fedelli N° 105 – Barranco, Lima- Perú. La propiedad ocupa una superficie con un área de 868.50 m2, contando con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente con la Av. Almirante Grau	19.30 ml.
Por el lindero lateral derecho con Jr. Fedelli.....	45.00 ml.
Por el lindero lateral izquierdo.....	45.00 ml.
Por el fondo.....	19.30 ml.

Zonificación:
CZ – Comercio Zonal.

PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

Se proyecta un edificio multifamiliar dentro de los alcances establecidos por la Normatividad vigente, con una altura máxima permitida de 20 pisos. Para el presente caso, el primer piso estará destinado para uso Comercial y áreas comunes del edificio residencial y los 19 pisos siguientes, sumados a la azotea permitida, tendrán uso residencial. Para solucionar los estacionamientos vehiculares se plantean 06 sótanos, los cuales cuentan con un número superior al número de estacionamientos requeridos.

El planteamiento arquitectónico propone en el primer piso (Nivel +-0.00) el nivel de ingreso a los Locales Comerciales desde la Av. Almirante Grau y el Jirón Fedelli. El ingreso peatonal hacia la Vivienda Multifamiliar (Nivel +-0.00) se realizará desde el Jirón Fedelli. En el Primer piso de la zona residencial se encontrará un amplio lobby, los elementos de circulación vertical: 03 ascensores y escaleras de evacuación y el acceso a una Sala Social.

En cuanto a la accesibilidad vehicular se resuelve a través de una rampa de 6.00m de ancho que da frente al Jirón Fedelli, la cual comunica los 06 sótanos y abastece a los 134 estacionamientos propuestos en los sótanos. En el retiro frente a la Av. Almirante Grau, se encuentran 05 estacionamientos de uso comercial.

Los estacionamientos en sótanos cuentan con una escalera independiente de circulación vertical y los pisos superiores con una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado mediante extracción mecánica, considerando las distancias y la correcta evacuación en caso de siniestro. Los pozos de luz han sido calculados en base a la Norma A.010, Artículo 19* del RNE, considerando la tolerancia de 20% establecida en su último párrafo.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El Proyecto plantea un edificio de 20 pisos más azotea y 06 sótanos de estacionamiento + cisterna. El Primer piso será empleado para uso de Locales Comerciales y también para el ingreso peatonal y área social del área residencial.

Primer Piso

El edificio cuenta con tres accesos: el primero al Lobby del Edificio de Vivienda Multifamiliar, desde el Jr. Fedelli, el segundo desde la Av. Almirante Grau y Jr. Fedelli a los 06 Locales Comerciales, y el tercero para acceso vehicular a los sótanos desde el Jr. Fedelli.

Desde la Recepción o Lobby del edificio se accede al hall de ascensores. El núcleo de circulación vertical cuenta con tres ascensores y una escalera de evacuación que comunica los 20 pisos y la azotea. Los sótanos de estacionamiento cuentan con una escalera de evacuación independiente. En este nivel se encuentra un área social de reuniones para uso de los residentes.

Segundo Piso

Cuenta con un vestíbulo de ascensores y un hall distribuidor que conduce a las diferentes viviendas en planta, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. En este nivel se encuentran 08 Departamentos.

Del Piso 03 al Piso 13.

Todos los pisos superiores cuentan con un hall de ascensores y un hall distribuidor que conduce a las diferentes viviendas en planta, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. Del Piso 03 al 13 se encuentran 08 Departamentos por nivel, salvo el piso 07 que cuenta con 7 departamentos.

Catorceavo piso

Este nivel cuenta con Hall de Ascensores y un hall distribuidor que conduce a las diferentes viviendas en planta, ductos de instalaciones, escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, así como áreas comunes tales como el gimnasio y la zona de terraza + piscina. En este nivel se encuentran 5 departamentos.

Del Piso 15 al Piso 20

Estos pisos cuentan con un vestíbulo de ascensores y un hall distribuidor que conduce a las diferentes viviendas en planta, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. Del Piso 15 al 20 se encuentran 06 Departamentos por nivel, salvo el piso 15 que cuenta con 05 departamentos.

Azotea

En la azotea del edificio se desarrolla el segundo nivel de los 3 departamentos tipo dúplex que se ubican en el nivel del piso 20, así como dos áreas sociales (lounge) más sus respectivas terrazas que serán de uso común.

Sótanos

A los sótanos se accede desde la vía pública con una rampa doble (6.00m de ancho) de 15% de pendiente.

En el primer sótano se ubica el cuarto de tableros y el cuarto de basura.

Los 6 niveles de sótanos albergan 134 estacionamientos y 42 depósitos.

En el siguiente nivel se ubican las cisternas de agua de consumo diario y agua contra incendio con sus respectivos grupos de bombeo.

ACABADOS DE LAS AREAS COMUNES

LOBBY:

- Piso Porcelanato de 60 x 60 cm o 45 x 90 cm o similar.
- Contrazócalo de Porcelanato de 0.10 mt de altura.
- Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura a látex.
- Techos tarrajeados y pintados.
- Iluminación con artefactos led sobre falso cielo de drywall según diseño
- Panelería con enchape tipo Madera o bambú según diseño

CORREDORES O PASADIZOS COMUNES:

- Pasadizos con piso Cerámico SAN LORENZO de 45 x 45 cm o similar.

ASCENSORES y PLATAFORMAS:

- Tres ascensores de última generación.
Marca: EDEL ASCENSORES

Procedencia: España

Web: www.edelsac.com

- 2 plataformas de discapacitados (Área Social de primer piso y Área de Piscina)
Marca: EDEL ASCENSORES
Procedencia: España
Web: www.edelsac.com

ESCALERA DE EVACUACIÓN:

- Escalera de cemento pulido.
- Pasamanos de metal pintado.
- Luces de emergencia
- Puertas cortafuego

AREA SOCIAL – 1° Piso:

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato Mars Stone de 60 x 60 cm o similar.
 - Contra zócalo de Porcelanato de 0.10 mt de altura.
 - Piso tipo mosaico empastado de 20x20 cm según diseño o similar.
 - Gradería de madera o similar.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura a látex.
 - Panelería con enchape tipo Madera o bambú según diseño
- Techos tarrajeados y pintados.
- Iluminación con artefactos led según diseño.

LAVANDERIA COMUN:

- Revestimientos:
 - Piso porcelanato tipo terrazo 60 x 60 cm o similar.
 - Enchape cerámico color blanco en pared tipo 30 x 30 o similar
- Aparatos:
 - Lavadero de losa Vitrificada con pared frontal acanalada color Blanco
Marca: Trébol o similar.
Modelo: Amazonas 54 x 45 x 31 cms o similar.
- Instalaciones: dicho espacio contará con un contador de agua y un remarcador independiente para lectura de consumo de luz.

GIMNASIO:

- Pisos:
 - Piso 100% caucho SBR 10 mm en rollo.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño en gimnasio.
 - Panelería con enchape tipo Madera o bambú según diseño
 - Espejo según diseño.
- Iluminación con artefactos led

- Equipamiento: 1 trotadora, 1 elíptica, 1 multi gimnasio, 1 pelota.

PISCINA Y TERRAZA:

- Pisos:
 - Piso Porcelanato medida de 45x90 o similar
 - Deck de madera o PVC o bambú, según diseño.
 - Gras sintético decorativo.
 - Pelpelma de piscina modelo liso verde oscuro
- Paredes:
 - Cerámico de 32 x90 cms o similar.
 - Pintura Latex satinada color gris cálido o similar.

TERRAZAS BBQ (Azotea):

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato Mars Stone de 60 x 60 cm o similar.
 - Contra zócalo de Porcelanato de 0.10 mt de altura.
 - Piso tipo mosaico empastado de 20x20 cm según diseño o similar.
- Paredes:
 - Panelería tipo enchape de Listones en MDF pintado con pintura látex.
 - Pintura latex satinada color gris cálido.
- Iluminación con artefactos led
- Muebles BBQ y Bar con acabado en piedra o similar.

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

- Piso: Losa de concreto frotachado y rayado en rampas.
- Columnas, vigas y muros: cara vista solaqueados y señales preventivas con pintura de tráfico.
- Sistema de Extracción de Monóxido de Carbono en sótanos.
- Sistema de rociadores contra incendio en sótanos.
- Portones de garaje con sistema eléctrico con control remoto.

OTROS:

- Puerta Principal de vidrio templado incoloro de 10 mm y tirador de acero inoxidable.
- Portero Eléctrico
- Extintores y luces de emergencia en áreas comunes de acuerdo a diseño.
- Cisternas y bombas de agua (sistema de presión constante)
- Un control remoto de puerta de garaje por cada estacionamiento.
- Cerco eléctrico en áreas comunes y cámaras de seguridad para ingreso peatonal y vehicular

ACABADOS DE LOS DEPARTAMENTOS

SALA COMEDOR Y DORMITORIOS:

- Pisos:
 - Piso Porcelanato look madera de formato 15 x 90.
 - Woodpassion Ice o similar
 - Roselló o similar.
- Contra zócalos:
 - Contrazócalo de Porcelanato h: 7 cms.
 - Woodpassion Ice o similar
 - Roselló o similar.

KITCHENETTES Y COCINAS: (en los casos que corresponda)

- Revestimientos:
 - Piso Porcelanato look madera de formato 15 x 90.
 - Woodpassion Ice o similar
 - Roselló o similar.
 - Tablero o encimera de Cuarzo Blanco.
 - Mosaico Decor Terre Mix Blue Hexagonal - Vidrepur o similar en zona entre muebles altos y bajos.
- Mobiliario y equipamiento:
 - Muebles altos* de melamine blanco con puertas y lados vistos en acabado Poliuretano blanco.
 - *La altura de los muebles altos puede variar dependiendo de la arquitectura y/o si se encuentran bajo viga.
 - Muebles bajos de melamine blanco con puertas y lados vistos en acabado Poliuretano blanco*.
 - Torre de Hornos o Torre Despensa de melamine blanco, con puertas y lados vistos en acabado Poliuretano azul acero*.
 - *La torre de hornos o Torre Despensa aplica únicamente en departamentos cuya arquitectura lo permita. (Dpto. Tipo 2, 7, 8 y 9)
- Aparatos:
 - Lavadero de Acero Inoxidable de 1 poza.
Marca: TRAMONTINA o similar.
Modelo: Rectangular de 54 x 32 cms o similar.
Web: www.tramontina.com
- Griferías:
 - Mezcladora monocomando Marca Grohe o similar.

EQUIPAMIENTO DE CORTESÍA:

- Cocina encimera GLP (4 hornillas), campana extractora de recirculación de 60 cms de instalación bajo mueble, horno eléctrico de 60 cms.
- Horno Microondas únicamente para departamentos con torre de Hornos cuya distribución lo permite. (Dpto. Tipo 7, 8 y 9)

VENTANAS Y MAMPARAS:

- Ventanas y mamparas corredizas con marco de aluminio color Champagne, con cristal laminado de 6 mm y 8 mm.
Marca Strugal o similar.

BAÑOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS:

- Revestimientos:
 - Piso con Porcelanato Cemento Gris Pálido Mate 60 x 60 o similar.*
 - Pared con Porcelanato Cemento Gris Pálido Mate 60 x 60 o similar. H=2.40 mts*
 - Detalle en (1) pared en ducha con Cerámico Blanco Biselado Mate de 10 x 20 cm.
*En los departamentos 1805, 1905, 1906, 2001, 2003, 2004 y 2005 el Porcelanato de piso y pared corresponde al Street Grafito Mate de 60 x 60.
- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoro de losa vitrificada.
Modelo: One Piece Mediterráneo color Blanco
Marca: Vainsa o similar.
 - Mueble con lavamanos incluido color Blanco*
Modelo: Sunset White
Marca: Klipen
*Las dimensiones del lavadero pueden variar entre 60 y 80 cms dependiendo de la arquitectura.
- Griferías:
 - Mezcladora Monocomando Minimalista Baja
Acabado cromado
Marca: Grohe o similar.
 - Mezcladora de Ducha Monocomando
Acabado cromado
Marca: Grohe o similar
 - Cabeza de Ducha minimalista salida Morgan
Acabado cromado
Marca: Vainsa o similar.
- Accesorios de Cortesía: espejo y puerta de ducha en baños.

CARPINTERÍAS, PUERTAS Y CLOSETS:

- Puerta Principal contraplacada con enchape de madera acabado en laca y marcos de madera (marco 9 cm), con cerradura Cantol o similar, bisagras zincadas 3"x 3" marca Stanley o similar.
- Puertas interiores contraplacadas en MDF acabadas al duco y marcos de madera 1 ½" x 2 ½", acabado en blanco con cerrajería Cantol o similar, bisagras zincadas 3"x 3" marca Stanley o similar.
- Puerta de cocina* contraplacada en MDF acabadas al duco, tipo Pivot. (Únicamente en los departamentos cuya distribución figure puerta de cocina).
- Puerta de lavandería con marcos y perfiles de aluminio color natural con cristal templado arenado (únicamente en los casos que corresponde según distribución).

- Closets con puertas batientes de melamine en color blanco con tiradores y barra de colgar.
- Walk in closets (en los casos que corresponda según distribución) con barra de colgar (no incluye puertas batientes).

CLOSETS DE LAVADO: (Únicamente en dptos. Tipo 1, 2, 3, 4, 6, 7, 7a, 8, y 10 salvo modificación)

- Revestimientos:
 - Piso de porcelanato de acuerdo con el ambiente donde se encuentre (Kitchenette o Baño)
 - Contrazócalos de Porcelanato H=0.07 mts.
- Puertas:
 - Puertas batientes de melamine color Blanco únicamente en departamentos Tipo 2, 3, 4, 6, 7, 7a y 10.
- Aparatos: (Únicamente en nueva distribución del Dpto. Tipo 1 y 8)
 - Lavadero de losa Vitrificada con pared frontal acanalada color Blanco
Marca: Trébol o similar.
Modelo: Amazonas 54 x 45 x 31 cms o similar.
- Griferías: (Únicamente en nueva distribución del Dpto. Tipo 1 y 8)
 - Grifería en Lavadero
Marca: Italgriif o similar.
Modelo: Línea Broncería cromo granallado o similar.

LAVANDERÍA: (en los casos que corresponde según distribución de plano de venta)

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico Piedra gris 30 x 30 o similar.
 - Pared Cerámico América blanco o similar. A 120 cm de altura en zona de lavadero.
- Aparatos:
 - Lavadero de losa Vitrificada con pared frontal acanalada color Blanco
Marca: Trébol o similar.
Modelo: Amazonas 54 x 45 x 31 cms o similar.
- Griferías:
 - Grifería en Lavadero
Marca: Italgriif o similar.
Modelo: Línea Broncería cromo granallado o similar.

TERRAZAS: (en los casos que corresponde según distribución de planta)

- Pisos:
 - Piso porcelanato color Dark gray formato 60 x 60 cms. marca Klipen o similar
 - Contrazócalo porcelanato color Dark gray formato 60 x 60 cms marca Klipen o similar h= 0.10 mts

PAREDES Y TECHOS:

- Paredes: Con Placas Sílico Calcáreas de LaCasa

- Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar color blanco.
- Techos con cielo raso de concreto prefabricado y pintado con pintura Látex o similar color blanco.
- Techos en baños de concreto prefabricado y pintados con pintura al óleo o similar color blanco.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE GAS:

- Medidores de energía eléctrica (monofásico) independiente para cada departamento.
- Salida de Teléfono en sala y dormitorio principal. (Cableado e instalación por cuenta del propietario)
- Salida de TV-Cable en sala y dormitorios. (Cableado e instalación por cuenta del propietario)
- Salida para intercomunicador adicional en dormitorio principal (no incluye equipo)
- Placas eléctricas marca Simon o similar en Tomacorrientes e Interruptores.
- Interruptores termo magnéticos Marca Epem o similar.
- Equipo de Intercomunicador en kitchenette / cocina.
- 1 Salida para centro de Luz adosado en todos los ambientes.
- Un detector de humo en hall y un detector de temperatura en cocina /kitchenette.
- Red Interna de distribución de Gas, únicamente para cocina encimera. (No incluye medidor, costo e instalación por cuenta del propietario)
- Las termas necesariamente deberán ser eléctricas.

INSTALACIONES SANITARIAS:

- Se considera tuberías de agua de PVC marca PAVCO o similar en redes exteriores (montantes de agua y desagüe) y tuberías bicapa con unión termo mecánica (agua fría y agua caliente) y tuberías PVC PAVCO o similar en desagüe en interiores.

NOTAS:

- Los materiales y/o acabados podrán cambiarse sin previo aviso por otros similares ajustándose a las condiciones del mercado y stock.
- Las áreas y medidas corresponden a los planos del anteproyecto, por lo que podrían sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto y obra.
- Las piedras (mármoles y granitos) son un material natural, por lo tanto, pueden presentar variaciones de tonalidad y veta, no habiendo lugar a reclamos.
- Los porcelanatos y cerámicos pueden presentar variaciones de tonalidad dependiendo de los lotes de fabricación.
- En caso de uso de equipos de secadora de ropa, los mismos deberán ser eléctricos y contar con vaporizador.

- En baños no se incluyen accesorios tales como jabonera, colgadores, papelera, etc.
- Closets y walk in closets no incluyen divisiones interiores, cajoneras, zapateras, maleteros, etc.
- El sistema de ventanas y mamparas no son del tipo antirruidos.
- Las imágenes en el brochure de ventas, fueron elaboradas con fines ilustrativos y sus características y dimensiones son aproximadas, no constituyendo necesariamente una representación exacta de la realidad. Su objetivo es mostrar una caracterización del proyecto y no cada uno de sus detalles.

1. OTROS PARÁMETROS A CONSIDERAR:

1.1. La empresa VENDEDORA se reserva el derecho de realizar cualquier cambio en los acabados y el mismo que de realizarse será únicamente por otros de igual calidad, sujetos a la disponibilidad de nuestros proveedores y/o diseño del arquitecto y/o especialistas y será informado a los propietarios mediante actualización en la página web.

1.2. El equipamiento y mobiliario de las zonas comunes son decisión exclusiva de LA VENDEDORA.

1.3 Los departamentos contarán con un suministro independiente de energía eléctrica (LUZ DEL SUR). Asimismo, el edificio contará con dos (2) medidores de agua, uno (1) para la parte residencial y uno (1) para la parte comercial, sin embargo, cada departamento contará con un (1) contómetro o contador de agua.

1.4 El área de lavandería común se entregará sin equipamiento dado que dicho espacio será dado en concesión a una empresa de lavanderías, previo contrato, que implementará, administrará y dará mantenimiento a los equipos de lavadoras y secadoras de ropa los cuales serán de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del edificio. Cabe señalar que los equipos serán de propiedad de la empresa de lavanderías.

HPC otorgará las condiciones técnicas apropiadas para que la empresa de lavanderías pueda instalar sus respectivos equipos.

Los consumos de agua y luz que se deriven del uso de dicho ambiente no se sumarán a los gastos de áreas comunes de los propietarios.

1.5 LA VENDEDORA, dejará las redes internas de gas y los espacios para los gabinetes de los medidores. Cuando el servicio esté disponible en la zona, EL COMPRADOR se encargará de contratar al concesionario de gas natural para la instalación del medidor y apertura del servicio y al Instalador independiente a fin de que realice las habilitaciones pertinentes como la instalación de reguladores y conectores para los artefactos. Los costos de contratación del servicio e instalación serán asumidos por EL COMPRADOR.

1.6 Se debe tener en cuenta que LA VENDEDORA no se hace responsable de cualquier demora que pueda generar el concesionario de gas natural.

1.7 EL COMPRADOR podrá realizar trabajos de modificaciones y/o refacciones en el inmueble adquirido una vez entregado el inmueble al Comprador mediante el Acta de Conformidad de

Entrega del inmueble y obtenido el Certificado de Finalización de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

1.8 Se deja claramente establecido que, si EL COMPRADOR opta por contratar personal y/o contratistas ajenos a la empresa VENDEDORA, ésta NO se hace responsable de cualquier daño que pueda ser ocasionado por dicho personal y/o contratistas en los inmuebles, áreas comunes y/o terceros. Además, el COMPRADOR declara conocer y aceptar que la empresa VENDEDORA se reserva el derecho de efectuar trabajo alguno, sobre los realizados por el personal y/o contratistas tomados por el COMPRADOR, eximiendo a la empresa VENDEDORA de toda responsabilidad presente y/o futura, sobre defectos y/o problemas que se reporten y/o cualquier otro que se presente.

2. CONDICIONES DE GARANTÍA:

SANEAMIENTO DE VICIOS OCULTOS:

HISPANO PERUANA DE CONSTRUCCION 2011 S.A.C., otorga una garantía comercial de seis (6) meses contados desde la recepción del Inmueble por EL COMPRADOR, contra cualquier vicio oculto existente en el Inmueble, comprometiéndose a sanear el mismo.

PÉRDIDA DEL INMUEBLE:

HISPANO PERUANA DE CONSTRUCCIÓN 2011 S.A.C. otorga a todos LOS COMPRADORES de sus Inmuebles, una garantía comercial de diez (10) años contados desde la obtención del Certificado de Conformidad de Obra, sobre cualquier grave defecto de estructura que pueda tener el Inmueble.

REFERENCIAS Y RESTRICCIONES:

1. No se consideran vicios ocultos los que el COMPRADOR pueda conocer actuando con la diligencia debida.
2. Se entiende por grave defecto de estructura, cualquier vicio que ponga en peligro grave el Inmueble, lo destruya total o parcialmente o presente un evidente peligro de ruina.
3. La garantía se computa desde el momento de recepción del Inmueble, acto que se identifica con la firma del Acta de Entrega.
4. Cualquier manipulación por parte de EL COMPRADOR o de cualquier tercero a un vicio existente dejará sin efecto las presentes garantías comerciales.
5. Las obligaciones de HISPANO PERUANA DE CONSTRUCCIÓN 2011 S.A.C bajo las garantías expresadas no son de aplicación a vicios que resulten de: (i) abuso, negligencia, accidente, caso fortuito o fuerza mayor, o desgaste natural por uso del Inmueble; y/o, (ii) la falta de cumplimiento de las instrucciones mencionadas en el Manual del Propietario del que se hace entrega con la firma del Contrato de Compra Venta.
6. La presente garantía no podrá ser prorrogada y se entiende dentro de los alcances de la Ley Peruana.