

VIVIENDA MULTIFAMILIAR “CANEVARO”

Avenida Cesar Canevaro N°1471, Urb. Del fundo Matalechuza Grande San Felipe, Lince

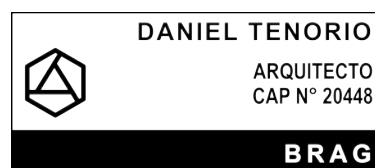
ANTEPROYECTO

Abril 2026

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

.....
Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

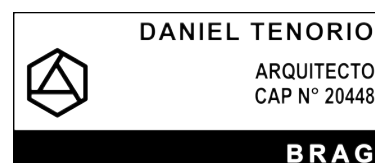
1. ACTORES DEL PROCESO DE LA EDIFICACIÓN
2. INFORMACIÓN PREVIA. DATOS DEL TERRENO
 - 2.1. DESCRIPCIÓN REGISTRAL
3. NORMATIVA EDIFICATORIA APLICADA
 - 3.1. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES
 - 3.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
 - 3.3. REGLAMENTO ESPECIAL VIVIENDA INTERÉS SOCIAL
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
 - 4.1. ACOGIMIENTO REGLAMENTO ESPECIAL VIS
 - 4.2. ALTURA DE EDIFICACIÓN
 - 4.3. ÁREA LIBRE
 - 4.4. RETIROS
 - 4.5. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS Y DENSIDAD HABITACIONAL
 - 4.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES Y BICICLETAS
 - 4.7. CÁLCULO CUARTO DE ACOPIO DE BASURA
 - 4.8. ESTUDIO DE TRÁFICO ASCENSORES
 - 4.9. CÁLCULO POZOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL
5. PRESTACIONES DEL EDIFICIO
6. CUADRO DE ÁREAS

ANEXOS

- ANEXO 1. CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO
ANEXO 2. CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
ANEXO 3. ESTUDIO DE TRÁFICO DE ASCENSORES DE PASAJEROS
ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA ACOGIMIENTO A ORDENANZA N° 2361-2021/MML

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

.....
Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

1. DATOS GENERALES

Administrado: **GDC PROYECTOS PERU I S.A.C. / RUC 20612707112**

Proyectista: **Mg. Arq. Daniel Tenorio / CAP 20448**

El proyectista responsable asume la responsabilidad solidaria del diseño de la edificación, así como las características de sus componentes, según programa funcional e indicaciones del promotor dentro de la normativa vigente, observando las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y en su caso justificando los criterios adoptados encontrándose legalmente autorizados para el ejercicio de la profesión de arquitecto, inscrito en el Colegio de Arquitectos del Perú.

2. INFORMACIÓN DEL TERRENO

2.1. DESCRIPCIÓN CATASTRAL

El proyecto se desarrolla en el distrito de LINCE sobre 01 lote y cuenta con las siguientes referencias inscritas en los Registros Públicos **(ANEXO 1 a la memoria)**

LOTE 1

Nº DE PARTIDA: 49048669

Área de lote: 729.50 m²

Linderos y medidas perimétricas:

- Frente colindante con Calle: 13.00 ml
- Derecha colindante con propiedad de terceros: 13.00 ml – 8.00 ml – 20.50 ml
- Izquierda colindante con propiedad de terceros: 43.50 ml
- Fondo colindante con propiedad de terceros: 21.00 ml
- Perímetro resultante: 129.00 ml

3. NORMATIVA EDIFICATORIA APLICADA

3.1. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Se precisa que el presente proyecto se desarrolla en los alcances del Reglamento Nacional de Edificaciones vigente a la fecha de tramitación, precisando que son de aplicación las Normas A.010, A.020 y A.120 aprobadas mediante Resoluciones Ministeriales RM Nº191-2021-VIVIENDA, RM Nº188-2021-VIVIENDA y RM Nº075-2023-VIVIENDA, respectivamente.

3.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

La Municipalidad Distrital de LINCE, emitió el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Nº089-2023-MDL-GDU-SOPPUC **(ANEXO 3 a la memoria)** con fecha 24/03/2023, señalando:

- Cuenta con zonificación Residencial Densidad Media (RDM).
- Área de tratamiento normativo: II
- Uso Permitido: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.

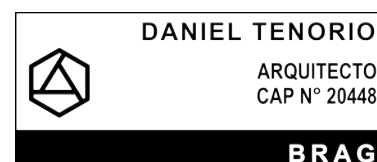
RUC: 20612707112

ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú

daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354

Av. Santa Cruz Nº859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



- Área libre mínima de acuerdo con el proyecto
- La altura máxima de edificación de acuerdo con el proyecto
- El retiro frontal normativo es de 5.00m

Los parámetros urbanísticos y edificatorios antes descritos responden a la normativa distrital vigente.

3.3. REGLAMENTO ESPECIAL VIVIENDA INTERÉS SOCIAL

El presente proyecto se acogerá a la reglamentación especial para el desarrollo de viviendas de interés social, regulado en la provincia de Lima, mediante ORDENANZA N° 2361-2021/MML, promulgada con fecha 17 de junio del 2021, siendo los parámetros aplicables:

- El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible exclusivamente para VIS
- El presente es un proyecto de Vivienda Multifamiliar desarrollado en zonificación RDM Vivienda Multifamiliar.
- Densidad habitacional con frente a parque o avenida 2,800 hab/ha
- La altura máxima de edificación con frente a parque o avenida es de 9 pisos
- Área libre mínima para lote ubicado con frente a parque o avenida 30%
- Requerimiento de estacionamiento, 1 vehículo motorizado por cada 3 unidades de vivienda.
- Se deberá proveer como mínimo 1 estacionamiento para bicicleta por cada 1 unidad de vivienda

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto contempla una edificación destinada a Vivienda multifamiliar, desarrollada 11 pisos, contando con un total de 76 viviendas. Bajo rasante se encuentran 2 niveles de sótanos destinados a 31 estacionamientos vehiculares; también cuenta con estacionamientos para bicicletas, ambientes técnicos como cuarto de basura, grupo electrógeno y cisternas.

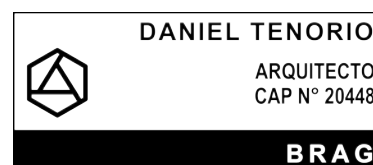
El ingreso peatonal a la edificación se realiza desde el nivel del primer piso, a través de un hall de ingreso, y el ingreso vehicular mediante una rampa dispuesta sobre la colindante lateral izquierda del predio.

4.1. ACOGIMIENTO REGLAMENTO ESPECIAL VIS

El presente proyecto se acogerá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 2361-2021/MML, Ordenanza municipal que promueve la ejecución y acceso a viviendas de interés social, mediante la regulación de parámetros urbanísticos y edificatorios especiales en la Provincia Constitucional del Lima, destinando el 50.43% del área techada vendible de vivienda exclusivamente para Viviendas de Interés social (VIS), equivalente a 44 unidades de un total de 76 viviendas. Dichas unidades de vivienda accederán al financiamiento del Nuevo Crédito MIVIVIENDA, del FONDO MIVIVIENDA. Siendo así, el proyecto se desarrollará en los parámetros establecidos en dicho reglamento.

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



Las viviendas a considerar como de interés Social son:

CALCULO ACOGIMIENTO MI VIVIENDA										
NIVEL	AREA VIVIENDA	X01	X02	X03	X04	X05	X06	X07	MI VIVIENDA	NORMAL
P1	303.61	40.08	61.69	53.08	56.07	40.10	52.59		188.84	114.77
P2	417.04	73.62	67.58	61.51	65.99	56.07	40.10	52.17	214.33	202.71
P3	417.04	73.62	67.58	61.51	65.99	56.07	40.10	52.17	214.33	202.71
P4	417.04	73.62	67.58	61.51	65.99	56.07	40.10	52.17	214.33	202.71
P5	417.04	73.62	67.58	61.51	65.99	56.07	40.10	52.17	214.33	202.71
P6	417.04	73.62	67.58	61.51	65.99	56.07	40.10	52.17	214.33	202.71
P7	417.04	73.62	67.58	61.51	65.99	56.07	40.10	52.17	214.33	202.71
P8	401.91	73.62	67.58	60.01	52.36	56.07	40.10	52.17	200.70	201.21
P9	354.41	40.50	58.24	40.40	60.01	52.36	50.82	52.08	236.16	118.25
P10	354.41	40.50	58.24	40.40	60.01	52.36	50.82	52.08	236.16	118.25
P11	353.83	40.50	58.24	40.40	59.83	52.13	49.92	52.81	80.90	272.93
AZOTEA	149.23				31.08	37.78	36.27	44.10		149.23
TOTAL	4,419.64								2,228.74	2,041.67

ÁREA TECHADA VIVIENDAS	4,419.64	m2	100%
AREA TECHADA NORMAL	2,041.67	m2	46.20%
ÁREA TECHADA MI VIVIENDA	2,228.74	m2	50.43%

4.2. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Conforme lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 2361-2021/MML, para Vivienda Multifamiliar Frente a Avenida, la altura máxima de edificación es 9 pisos, o su equivalente en metros lineales para zonificación residencial conforme RNE Norma A.10 Art. 10 y oficio N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU del ministerio de Vivienda, construcción y Saneamiento.

9 pisos = (9x 3.00) + 1.50 = 28.50 ml

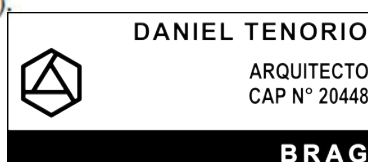
El proyecto presenta una altura máxima de 28.50 ml a línea de fachada.

4.3. ÁREA LIBRE

El proyecto contempla 243.65m² de área libre, equivalente al 33.40% del área del terreno, correspondiente a la proyección de áreas techada a nivel de piso 1, y es conforme a lo establecido en la Ordenanza N°2361-MML:

6.3 Área libre mínima de lote.
 En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%).
 En los lotes ubicados en esquina o que presentan dos o más frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%) para edificios multifamiliares y para conjuntos residenciales el área libre es de treinta por ciento (30%).

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
 RUC: 20612707112

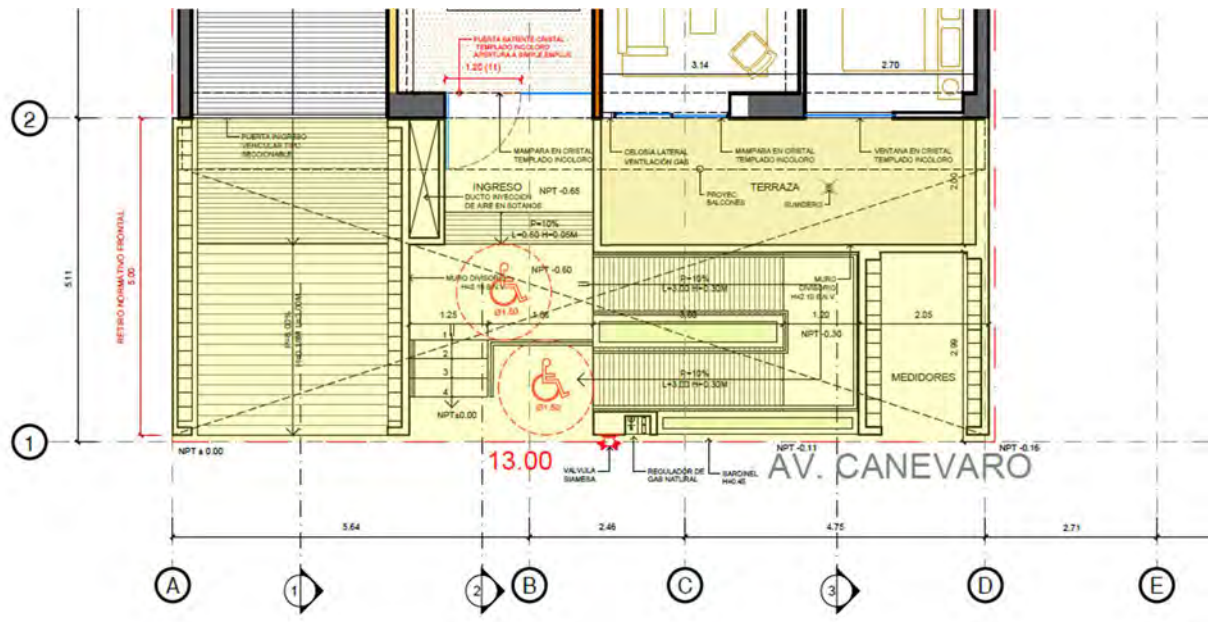


ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú
 daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354
 Av. Santa Cruz N°859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074

Iván Roberto Zamora Morales
 GERENTE GENERAL

4.4. RETIROS

La edificación respeta un retiro frontal de **5.00m** en su frente a avenida.



4.5. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS Y DENSIDAD HABITACIONAL

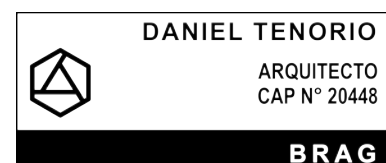
Conforme a la Ordenanza Municipal N° 2361-2021/MML, la Densidad Neta Máxima para Vivienda Multifamiliar, para predios frente a parque o avenida es de 2,800 Hab/Ha.

El proyecto cumple con lo requerido, conforme el siguiente cálculo:

CALCULO DENSIDAD			VIVIENDAS
ORDENANZA N°2361-2021-MML			AREA TERRENO 729.50 m²
CAPÍTULO III, ART. 6.2			DENSIDAD NORMATIVA 2,800 hab/Ha
CANTIDAD DORMITORIOS	CANTIDAD VIVIENDAS	NUMERO DE HABITANTES	DENSIDAD
2	52	3	156 hab
1	24	2	48 hab
TOTAL	76		204 hab
			2,796 hab/Ha

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



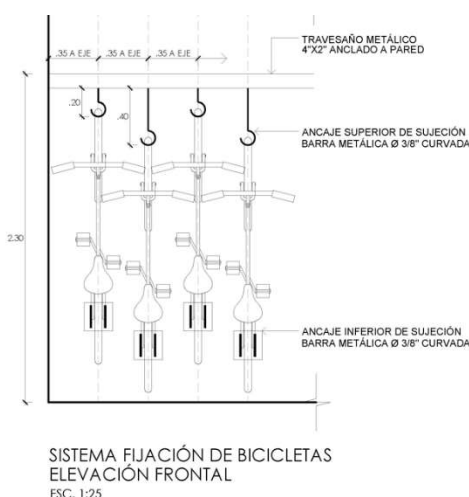
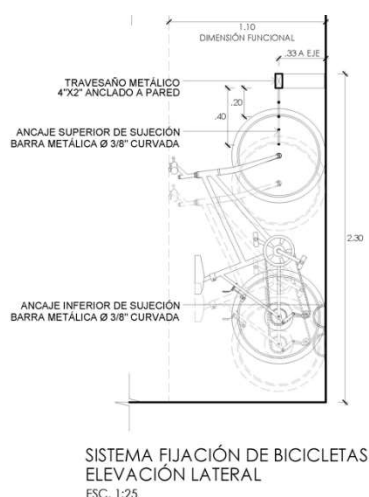
4.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES Y BICICLETAS

A continuación, se detalla la dotación normativa según el uso específico:

CALCULO ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES		VIVIENDAS
ORDENANZA N°2361-2021-MML		
CAPÍTULO III, ART. 5.3		
RATIO	CANTIDAD VIVIENDAS	REQUERIMIENTO
1c/ 3.0 VIVIENDAS	76	26
EN PROYECTO	SOTANO 1	17
	SOTANO 2	14
	TOTAL	31

CALCULO BICICLETAS		VIVIENDAS
ORDENANZA N°2361-2021-MML		
CAPÍTULO IV, ART. 21.3		
RATIO	CANTIDAD VIVIENDAS	REQUERIMIENTO
1c/ 1 VIVIENDA	76	76
EN PROYECTO	PISO 1	18
	SOTANO 1	33
	SOTANO 2	28
	TOTAL	79

Los estacionamientos para bicicletas se solucionan con un sistema de sujeción vertical, contemplado en el “Manual de aparcamiento de bicicletas” del “Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía” del gobierno de España, en conformidad a lo dispuesto en el Art. 57.1 de la norma A0.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Oficio N°332-2021-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DV del MVCS.



GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL

ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú
daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354
Av. Santa Cruz N°859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074



DANIEL TENORIO
ARQUITECTO
CAP N° 20448

BRAG

4.7. CÁLCULO DE CUARTO DE ACOPIO DE BASURA

De acuerdo con lo normado en el Art. 26.1 de la Norma A. 020 del RNE y la aplicación NTP 900.058-2019 y el MINAM se prevén espacios para el almacenamiento de residuos:

CALCULO CUARTO DE BASURA		VIVIENDAS
NORMA A.020 VIVIENDA, ART. 26.2		
REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES		
RATIO	CANTIDAD HABITANTES	REQUERIMIENTO
4 lt HABITANTE	204	816
	TOTAL	816
EN PROYECTO	SOTANO 1 - CUARTO DE BASURA	960
	TOTAL	960

NTP 900.058-2019. De acuerdo a lo señalado en el punto 5.1 los residuos sólidos se segregarán según tipo de residuo y color Aprovechables (Verde), No aprovechables (Negro), Orgánicos (Marrón), Peligro (Rojo) en la propuesta se consideran 6 tachos de 360lt. cada uno cada uno con el color asignado según el tipo de segregación, haciendo un total de 2160 litros cumpliendo la dotación requerida.

Tabla 1 - Código de colores para los residuos del ámbito municipal

Residuos del ámbito municipal		
Tipo de residuo	Color	Ejemplos de residuos
Aprovechables	Verde	Papel y cartón Vidrio Plástico Textiles Madera Cuero Empaques compuestos (tetrabrik ¹) Metales (latas, entre otros)
No aprovechables	Negro	Papel encerado, metalizado, Cerámicos Colillas de cigarro Residuos sanitarios (papel higiénico, pañales, paños húmedos, entre otros)
Orgánicos	Marrón	Restos de alimentos Restos de poda Hojarasca
Peligrosos	Rojo	Pilas Lámparas y luminarias Medicinas vencidas Empaques de plaguicidas Otros



CUARTO DE ACOPIO DE BASURA
SOTANO 1

4.8. ESTUDIO DE TRÁFICO DE ASCENSORES

Para la solución de transporte vertical de la edificación el proyecto contempla 2 cabinas de ascensor con entrega al hall de ascensores, con capacidad para 8 personas y velocidad 1.0m/s, cumpliendo con el cálculo establecido por el MVCS en la Norma EM-070, conforme tabla con cálculo realizado. **(ANEXO 3 a la memoria)**

El control de acceso se dará mediante clave en tablero o uso de tarjetas de identificación, según solución especificada por fabricante, evitando de esta manera el riesgo de intromisión.

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú
daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354
Av. Santa Cruz N°859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL

	DANIEL TENORIO
	ARQUITECTO CAP N° 20448
	BRAG

		PERÚ	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Viceministerio de Construcción y Saneamiento	Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento	Dirección de Construcción
NORMA EM.070 TRANSPORTE MECÁNICO (2018)						
CÁLCULO DE ASCENSORES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES (ÚNICO USO)						
Fecha :	6/04/2026					
Nombre del Proyecto :	VIVIENDA MULTIFAMILIAR CANEVARO					
Ubicación del Proyecto :	Calle / Número: Av. Gral. Cesar Canevaro N°1471					
	Distrito: LINCE		Provincia: Lima		Departamento: Lima	
Datos del proyectista :	Nombre: Daniel Tenorio		Profesión: Arquitecto		N° colegiatura: 20448	
1	Población total del proyecto (número total de personas). No considerar la población del primer nivel o nivel de ingreso principal ni los sótanos.	204				
2	Población a transportar en cinco minutos (Número mínimo de personas)	12.24	6%	% Capacidad de transporte en 5 minutos según norma		
3	Intervalo de espera máximo (segundos)	90		Intervalo de espera máxima según norma		
DISEÑO DE ASCENSORES PARA EL PROYECTO						
4	Cantidad de Ascensores	2				TOTAL
5	Número de pasajeros por ascensor (capacidad nominal)	8				2
6	Capacidad útil de pasajeros (80% de la capacidad nominal)	6.4				
7	Número de plantas del proyecto (incluir todos los niveles y sótanos).	14				
8	Distancia vertical total del proyecto (metros). Desde nivel de piso terminado más bajo (por ejemplo, último sótano) hasta el último nivel de piso terminado más alto (por ejemplo, azotea).	35.06				
9	Velocidad nominal del ascensor (m/s) según fabricante	1.00				
10	Tipo de Puerta	Central				
11	Dimensiones de Puerta (metros)	0.90				
RESULTADOS						
12	Intervalo de espera del proyecto (segundos)	61.49	Sí cumple con la norma			61.49
13	Población a transportar en 5 minutos del proyecto (N° de personas)	31.22	Sí cumple con la norma			31.22
Nota:	Comparar los resultados del cálculo (celdas 12 y 13) con los dos requisitos a cumplir establecidos en la norma (celdas 2 y 3). En caso no cumplir los dos requisitos a la vez, se debe recalcular el diseño con nuevos datos, como cantidad de ascensores, capacidad nominal, entre otros.					

4.9. CÁLCULO POZOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL

El planteamiento dispone de 4 pozo interiores alrededor del cual se disponen viviendas en una fachada interior, este pozo resuelve la iluminación y ventilación natural desde el piso 1 al piso 11.

Conforme lo establecido en el Art. 11 de la Norma A.020 del RNE, se calcula el pozo **considerando la altura desde el nivel inferior donde se encuentre un ambiente de vivienda al que sirve, hasta el paramento más bajo que lo conforma**. Además, para el cálculo del pozo, se emplea el cuadro N°10 del Art. 30 de la Norma A.020 del RNE, que indica el cálculo por tramos según altura de la edificación, por tipo de ambiente al que sirve y la cantidad de lados de fachada, por lo que resulta de la siguiente manera:

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.

RUC: 20612707112

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL

	DANIEL TENORIO
	ARQUITECTO CAP N° 20448
	BRAG

POZO 1

TRAMO 1

Altura en metros

7 niveles de 2.65m. = 18.55m

H-1 (18.55 - 1.00) = **17.55m**

Ambientes a iluminar y ventilar:

Tipo A = Dormitorios

CONFORME RNE NORMA A.020 ART.11 POZO DE 1 A 2 LADOS

Dimensión normativa resultante del pozo:

Longitud perpendicular al vano = 5.27m

Área del Pozo: 27.77m²

SE APLICA COMPENSACIÓN CONFORME

RNE NORMA A.020 ART. 11.4 LITERAL b) NOTA iii

DERIVADA DE LITERAL

c) Separación entre edificaciones en conjuntos residenciales NOTA ii

Dimensión de pozo en proyecto:

Longitud mínima perpendicular al vano = **5.44m (103.23%)**

Área de pozo = **30.11 m² (108.43%)**

TRAMO 2

Altura en metros

11 niveles de 2.65m + sardinel de 0.45m = 29.60m

H-1 (29.60 - 1.00) = **28.60m**

Ambientes a iluminar y ventilar:

Tipo A = Dormitorios

CONFORME RNE NORMA A.020 ART.11 POZO DE 1 A 2 LADOS

Dimensión normativa resultante del pozo:

Longitud perpendicular al vano = 6.99 m

Área del Pozo: 48.86 m²

SE APLICA COMPENSACIÓN CONFORME

RNE NORMA A.020 ART. 11.4 LITERAL b) NOTA iii

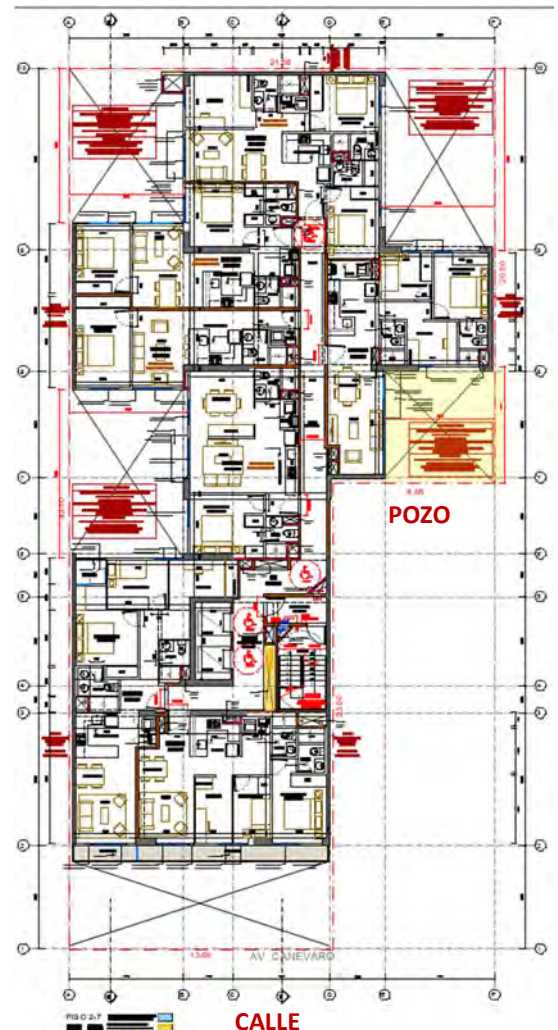
DERIVADA DE LITERAL

c) Separación entre edificaciones en conjuntos residenciales NOTA ii

Dimensión de pozo en proyecto:

Longitud mínima perpendicular al vano = **5.75m (82.26%)**

Área de pozo = **45.94m² (94.02%)**



GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.

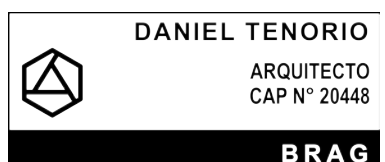
RUC: 20612707112

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL

ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú

daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354

Av. Santa Cruz N°859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074



POZO 2

TRAMO 1

Altura en metros

11 niveles de 2.65m + sardinel de 0.45m = 29.60m

H-1 (29.60 - 1.00) = **28.60m**

Ambientes a iluminar y ventilar:

Tipo A = Dormitorios

CONFORME RNE NORMA A.020 ART.11 POZO DE 1 A 2 LADOS

Dimensión normativa resultante del pozo:

Longitud perpendicular al vano = 6.99m

Área del Pozo: 48.86m²

SE APLICA COMPENSACIÓN CONFORME

RNE NORMA A.020 ART. 11.4 LITERAL b) NOTA iii

DERIVADA DE LITERAL

c) Separación entre edificaciones en conjuntos residenciales NOTA ii

Dimensión de pozo en proyecto:

Longitud mínima perpendicular al vano = 5.65m (80.83%)

Área de pozo = 50.18 m² (102.70%)

POZO 3

TRAMO 1

Altura en metros

08 niveles de 2.65m = 21.20m

H-1 (21.20 - 1.00) = **20.20 m**

Ambientes a iluminar y ventilar:

Tipo A = Dormitorios

CONFORME RNE NORMA A.020 ART.11 POZO DE 1 A 2 LADOS

Dimensión normativa resultante del pozo:

Longitud perpendicular al vano = 5.73m

Área del Pozo: 32.83 m²

SE APLICA COMPENSACIÓN CONFORME

RNE NORMA A.020 ART. 11.4 LITERAL b) NOTA iii

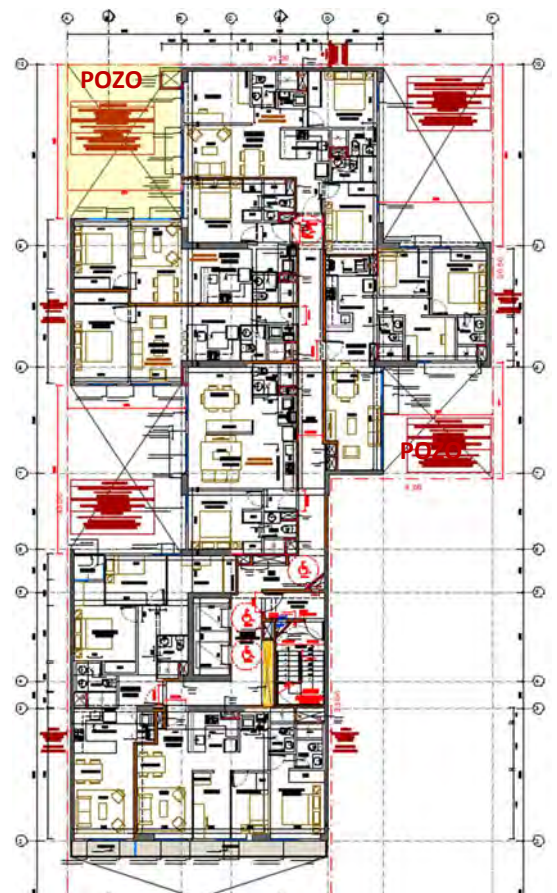
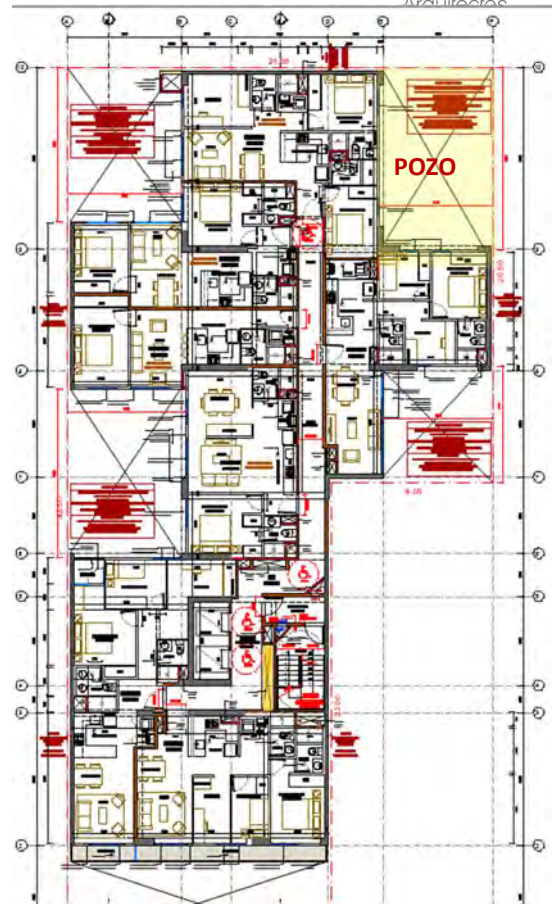
DERIVADA DE LITERAL

c) Separación entre edificaciones en conjuntos residenciales NOTA ii

Dimensión de pozo en proyecto:

Longitud mínima perpendicular al vano = 5.64m (98.43%)

Área de pozo = 41.48 m² (126.35%)



GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.

RUC: 20612707112

ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú

daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354

Av. Santa Cruz N°859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



DANIEL TENORIO

ARQUITECTO
CAP N° 20448

BRAG

POZO 4

TRAMO 1

Altura en metros

08 niveles de 2.65m = 21.20m

H-1 (21.20 - 1.00) = **20.20 m**

Ambientes a iluminar y ventilar:

Tipo A = Dormitorios

CONFORME RNE NORMA A.020 ART.11 POZO DE 1 A 2 LADOS

Dimensión normativa resultante del pozo:

Longitud perpendicular al vano = 6.85m

Área del Pozo: 46.92 m²

SE APLICA COMPENSACIÓN CONFORME

RNE NORMA A.020 ART. 11.4 LITERAL b) NOTA iii

DERIVADA DE LITERAL

c) Separación entre edificaciones en conjuntos residenciales NOTA ii

Dimensión de pozo en proyecto:

Longitud mínima perpendicular al vano = 5.82m (84.96%)

Área de pozo = 48.22 m² (102.77%)

POZO 5

TRAMO 1

Altura en metros

11 niveles de 2.65m + sardinel de 0.45m = 29.60m

H-1 (29.60 - 1.00) = **28.60 m**

Ambientes a iluminar y ventilar:

Tipo A = Dormitorios

CONFORME RNE NORMA A.020 ART.11 POZO DE 1 A 2 LADOS

Dimensión normativa resultante del pozo:

Longitud perpendicular al vano = 6.99m

Área del Pozo: 48.86 m²

SE APLICA COMPENSACIÓN CONFORME

RNE NORMA A.020 ART. 11.4 LITERAL b) NOTA iii

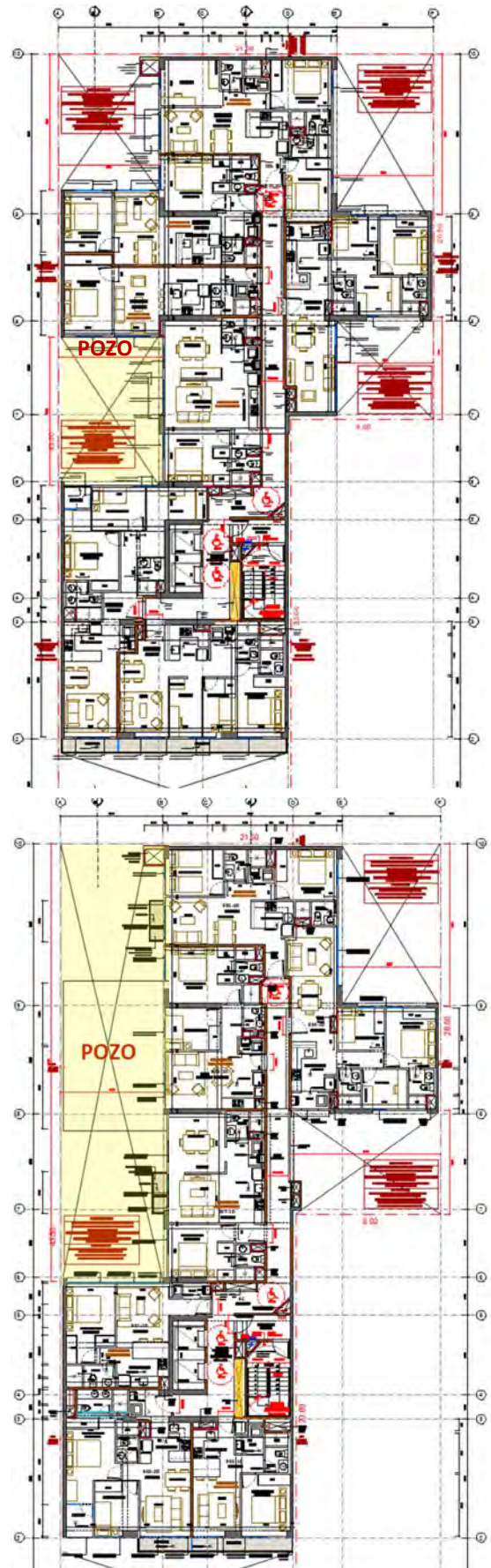
DERIVADA DE LITERAL

c) Separación entre edificaciones en conjuntos residenciales NOTA ii

Dimensión de pozo en proyecto:

Longitud mínima perpendicular al vano = 5.64m (80.67%)

Área de pozo = 136.47 m² (273.37%)



GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.

RUC: 20612707112

ARQ Daniel Tenorio | Director arquitectura Perú

daniel.tenorio@brag.pe | Telf. 951 937 354

Av. Santa Cruz N°859 Of 702 | Miraflores, Lima 15074

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



DANIEL TENORIO

ARQUITECTO
CAP N° 20448

BRAG

5. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

5.1. Estructura

Se considera la ejecución en 1 etapa constructiva, con una separación sísmica de como mínimo 10cm respecto de los vecinos en niveles superiores para permitir el movimiento conforme a la norma E030 del RNE

El diseño estructural se prevé de concreto armado con elementos de rigidez lateral en ambas direcciones.

- Muros (placas) y pórticos con placas de concreto armado
- Sistema de piso con losa aligerada en una o dos direcciones, de 0.20m de espesor y/o losas macizas del mismo espesor
- Vigas peraltadas sobre columnas o placas.

Todos los elementos estructurales, como placas, columnas y vigas, serán vaciados con concreto premezclado, con las resistencias que respondan al cálculo estructural y los recubrimientos de acuerdo a las normas de diseño antisísmico.

Se prevé cimentación superficial con zapatas aisladas y cimientos corridos. No se considera tomar precauciones específicas respecto a la agresividad de sulfatos y sales en el concreto. No obstante, el diseño estructural del especialista deberá ajustarse al oportuno Estudio de Suelos y las condiciones del terreno para la profundidad de cimentación proyectada.

Estos elementos estructurales deberán considerar los requerimientos de resistencia al fuego y garantizarla mediante el recubrimiento de armaduras.

5.2. Instalaciones

El proyecto contará con las siguientes instalaciones:

- Suministro de agua para consumo humano y para incendios
- Desagüe
- Suministro de Gas natural
- Instalaciones mecánicas de ventilación, ascensores
- Suministro eléctrico

En los niveles de sótano se ha previsto la ubicación de cisternas y cuartos de bombas, también se ha previsto cuartos para la instalación de un grupo electrógeno, ductos de Extracción de Monóxido y de aire.

Sobre rasante se ha considerado zonas para la ubicación de los medidores eléctricos, válvula siamesa, y ductos para el paso de instalaciones en toda la altura.

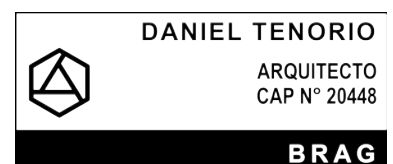
Todo ello ha desarrollar por especialistas, de conformidad con el RNE y según las factibilidades

5.3. Seguridad y Evacuación

Se desarrolla en memoria y planos específicos

GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

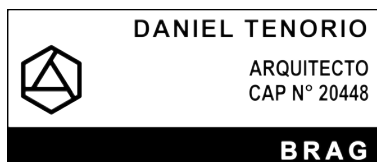
Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL



6. CUADROS DE ÁREAS

CUADRO DE AREAS (m2)						
PISO / NIVELES	Nueva (*)	Existente	Demolicion	Ampliacion	Remodelacion	SUB - TOTAL
SOTANO 2	536.84	-	-	-	-	536.84
SOTANO 1	713.26	-	-	-	-	713.26
PISO 1	485.85	-	-	-	-	485.85
PISO 2	475.85	-	-	-	-	475.85
PISO 3	475.85	-	-	-	-	475.85
PISO 4	475.85	-	-	-	-	475.85
PISO 5	475.85	-	-	-	-	475.85
PISO 6	475.85	-	-	-	-	475.85
PISO 7	475.85	-	-	-	-	475.85
PISO 8	461.39	-	-	-	-	461.39
PISO 9	411.99	-	-	-	-	411.99
PISO 10	411.99	-	-	-	-	411.99
PISO 11	411.41	-	-	-	-	411.41
AZOTEA	194.10	-	-	-	-	194.10
CISTERNAS (NO COMPUTABLE)	180.84	-	-	-	-	180.84
AREA PARCIAL	6,481.93	0.00	0.00	0.00	0.00	
AREA TECHADA TOTAL						6,481.93
AREA TERRENO						729.50
AREA LIBRE					33.40%	243.65

Lima abril del 2026



GDC PROYECTOS PERU I S.A.C.
RUC: 20612707112

Iván Roberto Zamora Morales
GERENTE GENERAL

ANEXO C

CUADRO DE ACABADOS - DEPARTAMENTOS

INGRESO PASADIZO, SALA-COMEDOR, ESCRITORIO O ESTAR	
PISOS	Piso vinílico SPC 5mm tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de WPC H=7cm. color blanco o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
DORMITORIO PRINCIPAL Y DORMITORIOS SECUNDARIOS (SI CORRESPONDE)	
PISOS	Piso vinílico SPC 5mm tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de WPC H=7cm. color blanco o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
CLOSETS	Módulos cerrados, con puertas en melamine 18mm color blanco y tiradores de acero inoxidable Maletero corrido, colgadores con tubo de aluminio anodizado o similar
BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO (SI CORRESPONDE)	
PISOS	Porcelanato 0.60 x 0.60 acabado tipo cemento o similar
ZÓCALO	Zócalo de Cerámico 0.30 x 0.60 H=2.10m. color blanco o similar - Sólo en zona de ducha
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de Cerámico H=7cm. color blanco o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo color blanco o similar
APARATOS SANITARIOS	Inodoro One Piece color blanco marca Italgri o similar Lavamanos empotrado de losa color blanco o similar Tablero de Cuarzo blanco o similar Mueble bajo de melamine tipo madera 18mm o similar
GRIFERIA	Mezcladora monocomando baja en lavatorio marca Italgri o similar Mezcladora monocomando en ducha marca Italgri o similar
KITCHENETTE	
PISOS	Piso vinílico SPC 5mm tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de WPC H=7cm. color blanco o similar
ZÓCALO	Cerámico 0.30 x 0.60 H=0.60m. color blanco o similar - Entre muebles altos y bajos
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
MUEBLES	Mueble bajo en melamine 18mm verde o similar Mueble alto en melamine 18mm color blanco o similar , hasta altura 2.10m.
TABLERO BARRA	Y Tablero de cuarzo blanco o similar
LAVADERO	Lavadero de 1 poza de acero inoxidable o similar
GRIFERÍA	Mezcladora monocomando o similar
EQUIPAMIENTO	Cocina tipo encimera de 4 hornillas a gas marca Sole o similar Horno a gas empotrado marca Sole o similar Campana extractora marca Sole o similar
CLOSETS O CUARTOS DE LAVADO	
PISOS	Porcelanato 0.60 x 0.60 o similar
ZÓCALO	Zócalo de Cerámico H=1.50m. color blanco o similar en pared de lavadero y/o equipos
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de Cerámico H=7cm. color blanco o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo color blanco o similar

POZA	Lavadero de porcelana Modelo Amazonas color blanco o similar
GRIFERÍA	Grifería en pared o similar
LAVADORA	No incluye aparato, pero se considera salida de puntos de agua fría y caliente para su instalación.
EQUIPAMIENTO	No incluye Calentador de agua a Gas
OTROS	Punto de gas natural para Calentador de agua.
BALCÓN Y/O TERRAZA	
PISOS	Porcelanato tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo idem al piso H=10cm. o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex o similar
CARPINTERÍA (PUERTAS Y VENTANAS)	
PUERTAS	Puerta principal, marco de madera, hoja contraplacada de HDF, enchape tipo madera o similar Puertas interiores, marco de madera, hoja contraplacada de HDF, acabado termolaminado blanco o similar Puerta closet de lavado: Plegable o batiente de melamine blanco con rejilla de pvc superior e inferior para ventilación
CERRAJERÍA	Puerta principal: Cerradura de manija de acero Inoxidable Puerta interior: Cerradura de acero inoxidable tipo pomo llave/botón o similar Puerta baños: Cerradura de acero inoxidable tipo pomo con botón interior o similar Puerta closet de lavado: Tirador de acero inoxidable
MAMPARAS Y VENTANAS	Sistema de perfilería de aluminio acabado anodizado con cristal templado incoloro o similar Sistema de perfilería de aluminio acabado anodizado con cristal templado incoloro en mamparas y/o ventanas de Dormitorios ubicados en Fachada frontal.
BARANDAS	Baranda metálica color negro H=1.10m. (Fachada frontal) Baranda metálica color negro H=1.10m. (Fachadas interiores)

NOTAS:

- * Las marcas y modelos mencionados son referenciales y están sujetas a cambios que se produzcan por causas ajenas a la empresa, debido a cambios en stock o disponibilidad del proveedor.
- * La empresa podría colocar modelos similares, en marcas de similar calidad y respetando las tonalidades ofrecidas
- * En el departamento podrán existir elementos de drywall como falsos cielos rasos o dinteles como parte del diseño arquitectónico.
- * En algunos ambientes, se pueden ubicar tapas de drywall para registro de ductos de instalaciones, según proyecto.

CUADRO DE ACABADOS - DEPARTAMENTOS

INSTALACIONES SANITARIAS, ELÉCTRICAS, COMUNICACIONES Y GAS	
INSTALACIONES SANITARIAS	
Agua fría y/o caliente: Con tubería PVC, de Polipropileno a termofusión o flexibles o similar.	
Sumideros y/o registros	Cocina (1 registro) Lavandería (1 registro y 1 sumidero) Baños (1 registro y 1 sumidero en ducha) Balcón (1 sumidero)
Salidas de agua fría:	Cocina (1 punto) para lavadero Lavandería (3 puntos) para lavarropa, lavadora y terma Baño principal (3 puntos) para Ducha, lavamanos e inodoro Baño secundario (3 puntos) para Ducha, lavamanos e inodoro.
Salida de agua caliente:	Cocina (1 punto) para lavadero Lavandería (2 puntos) para lavadora y terma

Baño principal (2 puntos) para lavamanos y ducha Baño secundario (2 puntos) para lavamanos y ducha	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
GENERALES	Tensión de 220V. Medidor monofásico de energía por cada departamento. Tablero eléctrico con llaves termomagnética y diferencial Circuitos Independientes para alumbrado y para tomacorrientes. Placas eléctricas para tomacorrientes e interruptores, Marca B-Ticino o similar. No se cuenta con la instalación eléctrica necesaria para la instalación de aire acondicionado.
TOMACORRIENTES	Tipo 3 en línea Sala (2) Kitchenette (1 campana extractora, 1 chispero de cocina, 1 refrigeradora, 1 horno microondas, 1 sobre tablero) No soporta instalación de cocina eléctrica Baños (1) Lavandería (1) Dormitorio principal (3) Dormitorio o Escritorio (2) Balcón (1)
LUMINARIAS	Incluye: Balcón o Terraza (1) Solo para departamentos que apliquen con el bono Verde: Incluye luminarias LED, ubicadas según diseño. Sala (1) Comedor (1) Dormitorio(1) Baños (1) Kitchenette (1) Lavandería (1) Hall o pasillo (1)
DETECCIÓN ALARMA	01 pulsador y zumbador de timbre. Detector de humo (1 o 2 según tamaño de dpto.) Detector de temperatura (1) en cocinas Avisador sonoro (1) ubicado según diseño
COMUNICACIONES	
Punto de Teléfono (1) ubicado en la Sala. Punto de TV (1) en sala comedor Punto de TV (1) en dormitorio principal. Intercomunicador: 01 ubicado en la cocina de cada departamento	
GAS	
3 Puntos de gas por departamento: Cocina Horno Calentador	

NOTAS:

- * Las marcas y modelos mencionados son referenciales y están sujetas a cambios que se produzcan por causas ajenas a la empresa, debido a cambios en stock o disponibilidad del proveedor.
- * La empresa podría colocar modelos similares, en marcas de similar calidad y respetando las tonalidades ofrecidas
- * En el departamento podrán existir elementos de drywall como falsos cielos rasos o dinteles como parte del diseño arquitectónico.
- * La instalación de los servicios de Telecomunicaciones será por cuenta del propietario.
- * La instalación del Calentador será por cuenta del proveedor, post entrega.

CUADRO DE ACABADOS - ÁREAS COMUNES

INGRESO PEATONAL	
PISOS	Piso de porcelanato tipo mármol o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem a piso H=10cm. o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
MAMPARA	Mampara de ingreso en cristal templado incoloro
HALL DE INGRESO	
PISOS	Piso de porcelanato tipo mármol o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem a piso H=10cm. o similar
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
MAMPARA	Mampara de ingreso en cristal templado incoloro
HALL DE ASCENSORES PISO 1	
PISOS	Piso de porcelanato tipo mármol o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
REVESTIMIENTO	Porcelanato tipo mármol o similar
HALL DE ASCENSORES TÍPICO	
PISOS	Piso de porcelanato 1.20 x 0.60 tipo cemento o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	
PISOS	Piso de porcelanato 0.60 x 0.60 tipo cemento o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
CUARTO DE LIMPIEZA	
PISOS	Piso de porcelanato 0.60 x 0.60 tipo cemento o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
BAÑOS COMUNES	
PISOS	Piso de porcelanato 0.60 x 0.60 tipo cemento o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo color blanco o similar
SANITARIOS	Inodoro One Piece color blanco Lavamanos de colgar de losa color blanco o similar Urinario blanco o similar
GRIFERÍAS	Mezcladora monocomando en lavamanos
ZONA BBQ TÍPICA	
PISOS	Piso de porcelanato tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
EQUIPAMIENTO	Mueble de parrilla
TERRAZA AZOTEA	
PISOS	Piso de porcelanato tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Idem al piso H=10cm.
PARED	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar
REVESTIMIENTO	

- * Sistema de Detección y alarma contra incendios (Rociadores y detectores)
- * Ductos de montantes sanitarios, eléctricos y comunicaciones, de albañilería y puertas metálicas resistentes al fuego (piso 1) y puertas de melamine (pisos superiores)
- * Gabinete contra incendios y extintores en cada nivel del edificio
- * La cantidad y ubicación de luminarias, tomacorrientes y otras instalaciones responden al diseño específico de cada ambiente

CUADRO DE ACABADOS - ESTACIONAMIENTOS

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS	
PISOS	Piso de cemento frotachado
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de Cemento pulido H=10cm. o similar
PARED	Solaqueo acabado cal nieve
TECHO	Losa expuesta Incluye Iluminación y sistema de rociadores comunes
Estructura metálica para parqueo vertical de bicicletas	
Los estacionamientos de bicicletas forman parte del área de uso común de las viviendas y su asignación o gestión serán responsabilidad de la junta de propietarios.	

ESTACIONAMIENTO(S)	
PISOS	Piso de cemento frotachado
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de Cemento pulido H=10cm. o similar
PARED	Solaqueo acabado cal nieve Numeración con pintura de tráfico
TECHO	Losa expuesta Incluye Iluminación y sistema de rociadores comunes

DEPÓSITO(S) O CLOSET(S)	
PISOS	Piso de cemento pulido
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de Cemento pulido H=10cm. o similar
PARED	Solaqueo acabado cal nieve
TECHO	Losa expuesta Incluye punto de luz, detector de humo y rociador. (DEPOSITOS)
PUERTA	Puerta batiente contraplacada HDF, rejilla de ventilación (DEPÓSITO) Puerta corrediza de melamine, rejilla de ventilación (CLOSET) Numeración sobre Puerta (DEPOSITOS INDEPENDIENTES)
CERRAJERÍA	Cerradura con llave o similar

NOTAS:

- * Las marcas y modelos mencionados son referenciales y están sujetas a cambios que se produzcan por causas ajenas a la empresa, debido a cambios en stock o disponibilidad del proveedor.
- * La empresa podría colocar modelos similares, en marcas de similar calidad y respetando las tonalidades ofrecidas
- * En el depósito/closet podrán existir elementos de drywall como falsos cielos rasos o dinteles como parte del diseño arquitectónico.