



EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

CASA BUSTAMANTE 195

Pasaje General Pedro Bustamante N° 195-197 y Pasaje Tumay N° 60 BARRANCO

MEMORIA DESCRIPTIVA - INDECOPI

1. EL PROYECTO

GDC PROYECTOS PERU E SAC es propietaria del **INMUEBLE** ubicado en Pasaje General Pedro Bustamante N° 195-197 y Pasaje Tumay N° 60 distrito de Barranco, en la Provincia de y Departamento de Lima; con los siguientes linderos de lote:

AREA DEL LOTE	343.61m²
<i>FRENTE (Norte) Pasaje General Pedro Bustamante en línea segmentada</i>	3.40ml, 1.65ml y 16.00ml
<i>DERECHA entrando (Oeste) con Pasaje Tumay</i>	15.00ml
<i>FONDO (Sur) con propiedad de terceros</i>	19.20ml
<i>IZQUIERDA (Este) entrando con propiedad de terceros en línea segmentada</i>	4.10ml y 15.00ml
PERIMETRO RESULTANTE	74.35ml

Mediante **Acta N° 113-2024-GDU-MDB** con fecha 12 de Agosto del 2024, la Municipalidad Distrital de Barranco aprobó favor de **GDC PROYECTOS PERU E SAC** la **LICENCIA DE EDIFICACION NUEVA** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**, desarrollado en 8 pisos sobre nivel de vereda, más azotea y 1 sótano que será construido en una única etapa de ejecución. Contará con 26 unidades de vivienda del tipo flat, 10 espacios de estacionamiento vehicular y 26 espacios de estacionamiento de bicicletas; también cuenta con ambientes técnicos como cuarto de basura, grupo electrógeno y cisternas.

El presente proyecto se acoge a lo dispuesto en el “Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación” para el desarrollo de viviendas de interés social, aprobado mediante Decreto Supremo **N°010-2018-VIVIENDA** y modificado en **DS. N°012-2019** y **DS N°002-2020**.

2. ÁREAS Y ZONAS COMUNES DEL PROYECTO

PISO 1 NPT +0.00 A este nivel se accede a través del lobby y este a su vez comunica con el hall de ascensor y la escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores de la edificación. Las zonas comunes son las siguientes:

- Lobby
- Hall de Ascensor
- Parqueo de bicicletas
- Patio común

AZOTEA NPT +21.50 A este nivel se accede a través del hall de ascensor y por la escalera de evacuación. Las zonas comunes son las siguientes:

- Terraza común
- Sala de reuniones
- BBQ (Zona de parrilla)

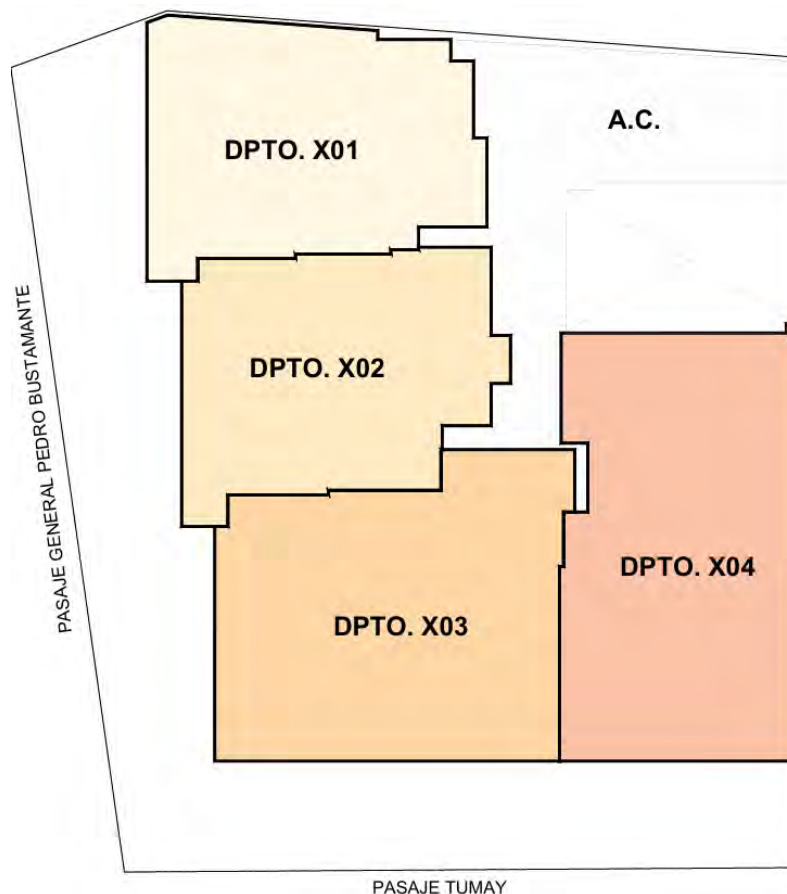
3. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, ACCESO A ESTACIONAMIENTOS Y COMUNICACIÓN INTERNA EN EL PROYECTO.

Se ejecutará con un sistema constructivo convencional “aporticado” de columnas, placas y vigas de concreto armado, que, en conjunto con las losas macizas de concreto armado, conforman una estructura portante de cargas de gravedad y sísmicas, según las especificaciones indicadas en los planos y memorias de estructuras firmados por el Ingeniero Responsable. La comunicación interna se hará a través de un intercomunicador de la calle al lobby del Edificio, el acceso vehicular hacía el sótano 1 es por el elevador monta-vehículos.

4. TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTOS EN EL PROYECTO: CASA BUSTAMANTE 195

GDC PROYECTOS PERU E SAC informa a EL COMPRADOR que EL PROYECTO, cuenta con:

TIPOLOGIA A:



Departamentos en 2DO, 4TO Y 6TO PISO: 4 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.81m, +8.15 y +13.49 respectivamente

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, baño y balcón y 01 dormitorio con clóset y balcón

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.81m, +8.15 y +13.49 respectivamente

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, baño y balcón y 01 dormitorio con clóset y balcón.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.81m, +8.15 y +13.49 respectivamente

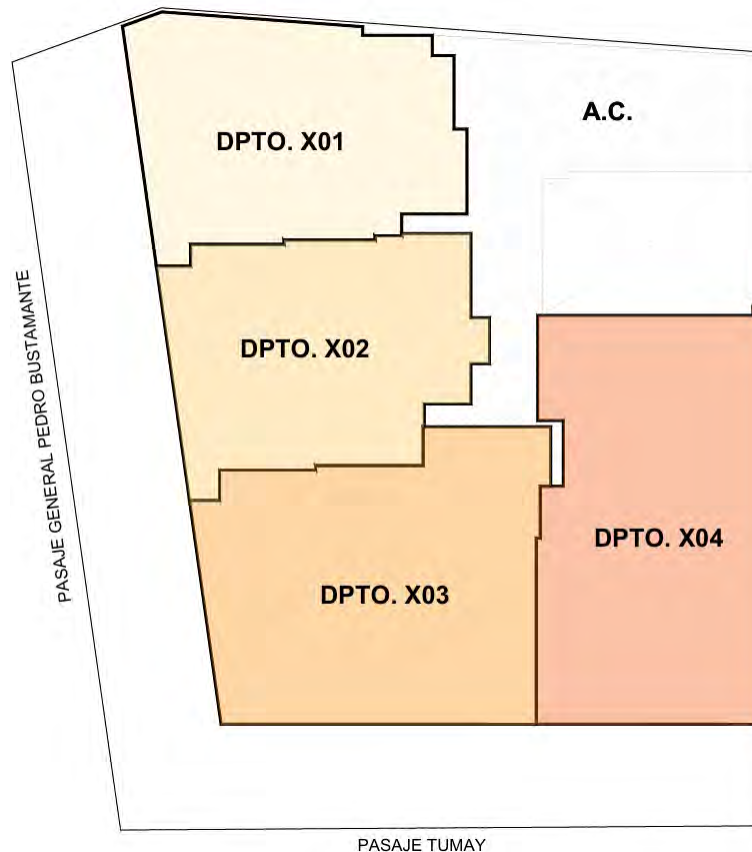
Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, baño, 01 dormitorio secundario con closet y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +2.81m, +8.15 y +13.49 respectivamente

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, baño, 01 dormitorio secundario con closet y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

TIPOLOGIA B:



Departamentos en 3ER Y 5TO PISO: 4 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.48m y +10.82m respectivamente

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, baño y balcón y 01 dormitorio con clóset y balcón.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.48m y +10.82m respectivamente

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, baño y balcón y 01 dormitorio con clóset y balcón.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.48m y +10.82m respectivamente

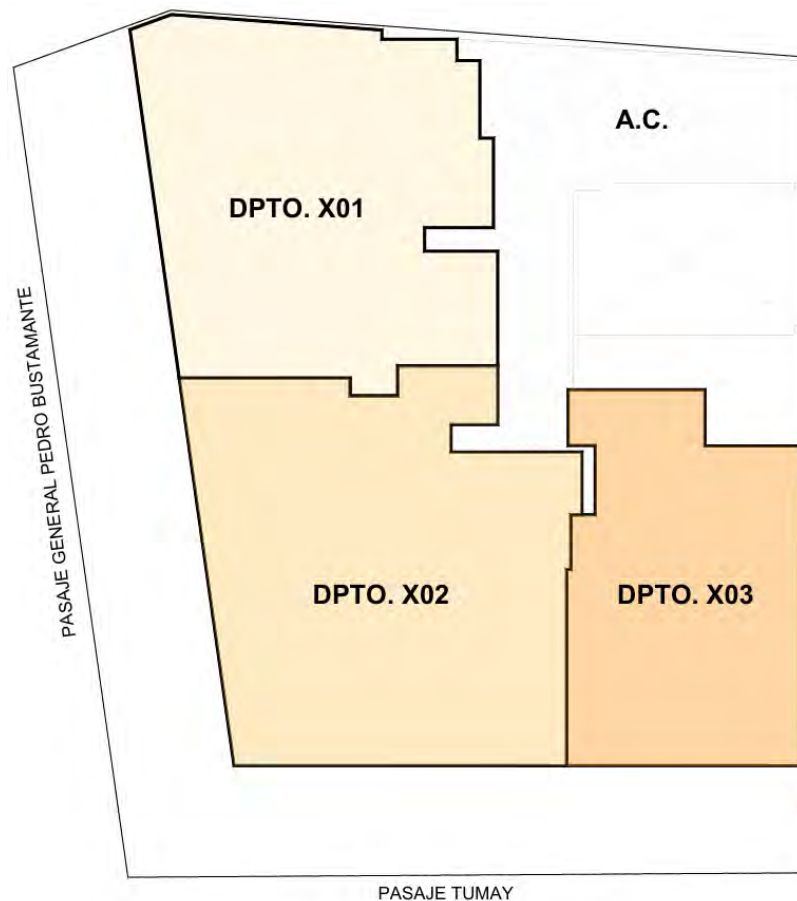
Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, baño, 01 dormitorio secundario con closet y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

Departamento X04:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +5.48m y +10.82m respectivamente

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, baño, 01 dormitorio secundario con closet y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

TIPOLOGIA C:



Departamentos en 7MO PISO: 3 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +16.16m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, 01 dormitorio secundario con closet y balcón y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +16.16m

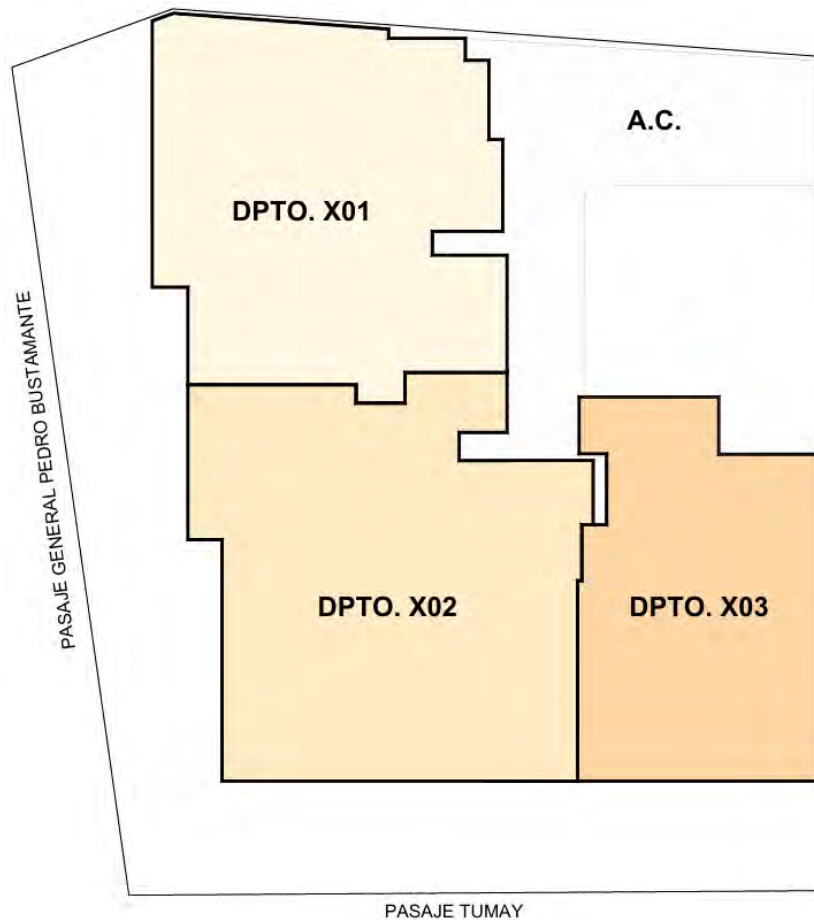
Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, baño, 01 dormitorio secundario con closet y balcón, 01 dormitorio secundario con closet y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +16.16m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón y 01 dormitorio con clóset, balcón y baño.

TIPOLOGIA D:



Departamentos 8VO PISO: 3 unidades

Departamento X01:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.83m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, baño, balcón, 01 dormitorio secundario con closet y balcón y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

Departamento X02:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.83m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón, baño, 01 dormitorio secundario con closet y balcón, 01 dormitorio secundario con closet y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

Departamento X03:

Departamento tipo Flat, ubicado en el nivel +18.83m

Conformado por: Sala - comedor, kitchenette, centro de lavado, balcón y 01 dormitorio principal con clóset, balcón y baño.

CUADRO DE AREAS TECHADAS

Cisterna (No computable)	150.71m2
Sótano 1	279.61m2
Piso 1	228.21m2
Piso 2	223.51m2
Piso 3	223.07m2
Piso 4	223.07m2
Piso 5	223.07m2
Piso 6	223.07m2
Piso 7	212.41m2
Piso 8	211.40m2
AZOTEA	68.83m2
TOTAL AREA TECHADA	2114.25m2
AREA LIBRE (33.58%)	115.40m2

Por lo anterior, se informa a **EL COMPRADOR** que los departamentos de alguna de las tipologías pueden variar en cuanto a área, posición y distribución interna, debido a los planos de la edificación. Por esta razón, se deja expresamente indicado y se informa a **EL COMPRADOR** que las tipologías son estrictamente referenciales, ya que, a cada **COMPRADOR**, **GDC PROYECTOS PERU E SAC** le hace entrega de un Plano de Distribución como anexo del Contrato.

5. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DEL PROYECTO: CASA BUSTAMANTE 195

El EDIFICIO **CASA BUSTAMANTE 195** tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad (energía eléctrica); cuya solicitud es tramitada por **GDC PROYECTOS PERU E SAC** y su instalación definitiva se encuentra a cargo de cada una de las entidades que suministran dichos servicios. En caso de circunstancias ajenas a **GDC PROYECTOS PERU E SAC** que puedan generar retrasos en la instalación definitiva de cualquier de estos servicios, **GDC PROYECTOS PERU E SAC** informará de estas circunstancias en caso dichos retrasos impacten en una fase del desarrollo del proyecto en el proceso de titulación. La electricidad contará con servicios propios en cada departamento y un servicio común para las zonas comunes. El agua y el alcantarillado es un sólo servicio común para departamentos y áreas comunes, sin embargo, se contará con un contador de volumen de agua por cada departamento.

GDC PROYECTOS PERU E SAC es responsable de la instalación de algunos puntos de gas natural de cada departamento (Encimera, Horno y Terma). El abastecimiento e instalación definitiva se encuentra a cargo de las entidades que suministran dichos servicios. Cada propietario es responsable de la solicitud y contratación final de dicho servicio.

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 óleo color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo 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 óleo color blanco o similar
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura óleo 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	
PISOS	Porcelanato 0.60 x 0.60 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 Italgriif o similar Lavamanos de sobrepone de losa color blanco o similar Tablero de Cuarzo blanco o similar Mueble bajo de melamine 18mm o similar
GRIFERIA	Mezcladora monocomado baja en lavatorio marca Italgriif o similar Mezcladora monocomado en ducha marca Italgriif o similar
KITCHENETTE	
PISOS	Piso vinílico SPC 5mm tipo madera o similar
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo de Cerámico H=7cm. color blanco o similar
ZÓCALO	Cuarzo blanco H=0.60m. o similar - Entre muebles altos y bajos
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
MUEBLES	Mueble bajo en melamine 18mm tipo madera o similar Mueble alto en melamine 18mm color blanco o similar , hasta altura 2.10m.
TABLERO Y BARRA	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 -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	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 pintado al duco 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 embutir digital tipo SMART con conexión wifi o similar 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 VENTANAS	Y Sistema de perfilería de aluminio acabado anodizado con cristal templado incoloro o similar
BARANDAS	Cristal templado incoloro H=1.10m. con estructura de soporte y accesorios de acero inoxidable

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, 1 horno eléctrico) No soporta instalación de cocina eléctrica Baños (1) Lavandería (1) Dormitorio principal (3) Dormitorio o Escritorio (2)
LUMINARIAS	Incluye luminarias LED, ubicadas según diseño. Sala (1) Comedor (1) Dormitorio(1) Baños (1) Kitchenette (1) Lavandería (1) Hall o pasillo (1) Balcón o Terraza (1)
DETECCIÓN ALARMA	01 pulsador y zumbador de timbre. Detector de humo (1) Detector de temperatura (1) en cocinas

COMUNICACIONES	
	Punto de Teléfono / data (1) ubicado en la Sala Comedor. Punto de Teléfono / data (1) ubicado en la Dormitorio Principal. 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 de agua

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	
LOBBY DE INGRESO	
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
REVESTIMIENTO	Porcelanato tipo mármol y Revestimiento tipo madera, o similar
TECHO	Falso cielo raso tipo madera 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
HALL DE ASCENSORES TÍPICO	
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
EQUIPAMIENTO	1 ascensor
ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS	
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	Recubrimiento de Terrazo lavado o similar (estacionamiento de bicicletas y jardineras)
Estructura metálica para parqueo vertical de bicicletas	
Jardineras en concreto con tratamiento impermeabilizante y vegetación según diseño	
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.	
SALA DE USOS MULTIPLES	
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
TECHO	Solaqueado, empaste y pintado a 2 manos con pintura látex color blanco o similar Falso cielo raso tipo madera o similar
REVESTIMIENTO	Revestimiento tipo madera o similar
BAÑOS COMUNES	
PISOS	Porcelanato 0.60 x 0.60 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 DE PARRILLAS - TERRAZAS	
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	Revestimiento Porcelanato tipo madera o similar Recubrimiento de terrazo lavado o similar en jardineras
EQUIPAMIENTO	2 Muebles de parrilla
ESCALERAS DE EVACUACIÓN	
PISOS	Piso de Cemento semipulido
CONTRAZÓCALOS	Contrazócalo pintado color gris
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
BARANDAS	Barandas metálicas acabas en pintura epóxica anticorrosiva
PUERTAS	Puertas metálicas resistentes al fuego según indicación en plano.

- * Sistema de Detección y alarma contra incendios (Detectores)
- * Ductos de montantes sanitarios, eléctricos y comunicaciones, de albañilería y puertas metálicas resistentes al fuego (piso 1) y puertas de melamine (pisos superiores)
- * 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(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 detectores 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.
PUERTA	Puerta batiente contraplacada HDF, rejilla de ventilación Numeración sobre puerta
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 podrá existir elementos de drywall como falsos cielos rasos o dinteles como parte del diseño arquitectónico.