

**MEMORIA DESCRIPTIVA CONDOMINIO ALIAGA
GARDEN II
JUNIO 2023****1. UBICACIÓN Y PROYECTO**

El proyecto se encuentra ubicado sobre un lote de **3 302.00 m²** con dos frentes, a la Calle Torres Matos y Av. Miro Quesada, distrito de Magdalena del Mar, provincia de Lima, departamento de Lima.

El proyecto cuenta con Licencia de Edificación N° 056-2023- GDUO- MDMM (Licencia de Edificación de Vivienda Multifamiliar - Revisores Urbanos- Modalidad C – Etapa 2), edificio multifamiliar con 4 sótanos, semi sótano y 22 pisos. La modificación del Proyecto consiste en ampliar 2 sotos y 1 planta de cisternas, quedando con 1 planta de cisternas, 6 sótanos, 1 semisótano y 22 pisos.

2. CONCEPTO ARQUITECTONICO

Para lograr un proyecto optimo y funcional que aproveche al máximo el terreno, se optó por diseñar 3 Torres con 2 espacios de áreas verdes entre ellas. En la Etapa I se encuentran la Torre 2 a la cual se accede desde la Calle Torres Matos y la Torre 1. En la etapa II se encuentra la Torre 3 a la cual se accede desde la Av. Miro Quesada.

El tratamiento de fachada se trabajó de manera singular y atípica buscando modulaciones entre los pisos que nos permitieran evitar la horizontalidad y la monotonía de los niveles. Además, se busca maximizar la vista al exterior y la iluminación de los departamentos, utilizando mamparas en la mayor parte de la fachada.

3. AREA CONSTRUIDA

El área total construida es de **22,685.11 m²**.

4. AREA LIBRE

El área libre del terreno es de **1,317.34 m²** correspondiente al **39.90%**

REVISORES URBANOS
LEY 20890

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto Revisor Urbano
CAP N° 2108 AE-III-0099




Kalleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



5. DESCRIPCIÓN DEL**PROYECTO ETAPA II -****TORRE 3***Semisótano, Sótanos y Cisternas*

Esta etapa esta compuesta de 1 semisotano, 6 sótanos y 1 planta de cisternas. a los cuales se accede desde la Av. Miro Quesada a través de una rampa vehicular de 6m de ancho, a su vez los sótanos contienen 1 núcleo de circulación vertical que acceden a todos los niveles del proyecto.

Se ha contemplado espacio para Grupo Electrógeno, cuarto de basura, espacio para equipo de extracción de monóxidos. Así mismo los sótanos tienen espacio para depósitos.

En la planta de cisternas, se encuentra 1 cuarto de bombas, 2 cisternas de consume diario y 1 cisterna de agua contraincendio.

El Proyecto cuenta con un total de 215 estacionamientos, de acuerdo a la normativa requiere 1 estacionamiento por unidad de vivienda, contando con 152 departamentos en total, con esta indicación se cumple con lo indicado en la norma.

Planta 1° Piso

En este nivel se encuentra el Lobby de ingreso a la torre de Aliaga II, 1 Salas de Juegos para Niños, 1 sala de coworking, 1 piscina y 5 departamentos con área techada de:

- 101 – 101.65 m2 (3 dormitorios) Flat
- 102 – 94.27 m2 (3 dormitorios) Flat
- 103 – 84.47 m2 (3 dormitorios) Flat
- 104 – 84.52 m2 (3 dormitorios) Flat
- 105 – 40.82 m2 (3 dormitorios) Flat

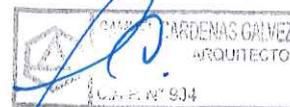
A este nivel y los superiores se accede a través de 3 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano, los 6 sótanos y la planta de cisternas.

*Planta Típica del 2° al 22° Piso*

En estos niveles se tienen 7 departamentos por nivel con área techada de:

- 201-2201 – 98.70 m2 (3 dormitorios) Flat
- 202-2202 – 101.83 m2 (3 dormitorios) Flat
- 203-2203 – 107.85 m2 (3 dormitorios) Flat
- 204-2204 – 94.27 m2 (3 dormitorios) Flat
- 205-2205 – 84.47 m2 (3 dormitorios) Flat
- 206-2206 – 84.52 m2 (3 dormitorios) Flat
- 207-2207 – 40.36 m2 (1 dormitorio) Flat

A este nivel y los superiores se accede a través de 3 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano, los 6 sótanos y la planta de cisternas.



Katleen G. Vargas
 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



6. CIRCULACIÓN VERTICAL

La Torre cuenta con 1 escalera de evacuación que conecta con todos los niveles, con pasamanos a ambos lados y puerta cortafuego, además de 3 ascensores, que dan a un Hall el cual conecta directamente a las escaleras y a los departamentos en cada piso

7. ALTURA

La Torre 3 tiene 22 pisos con un retiro de 5.00 en la Av. Miro Quesada.

8. ESTRUCTURAS

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.

| |
|--|
| REVISORES URBANOS Ley 29090 |
| DICTAMEN: CONFORME |
| FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:  ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano ✓ CAP N° 2108 AE III-0099 |

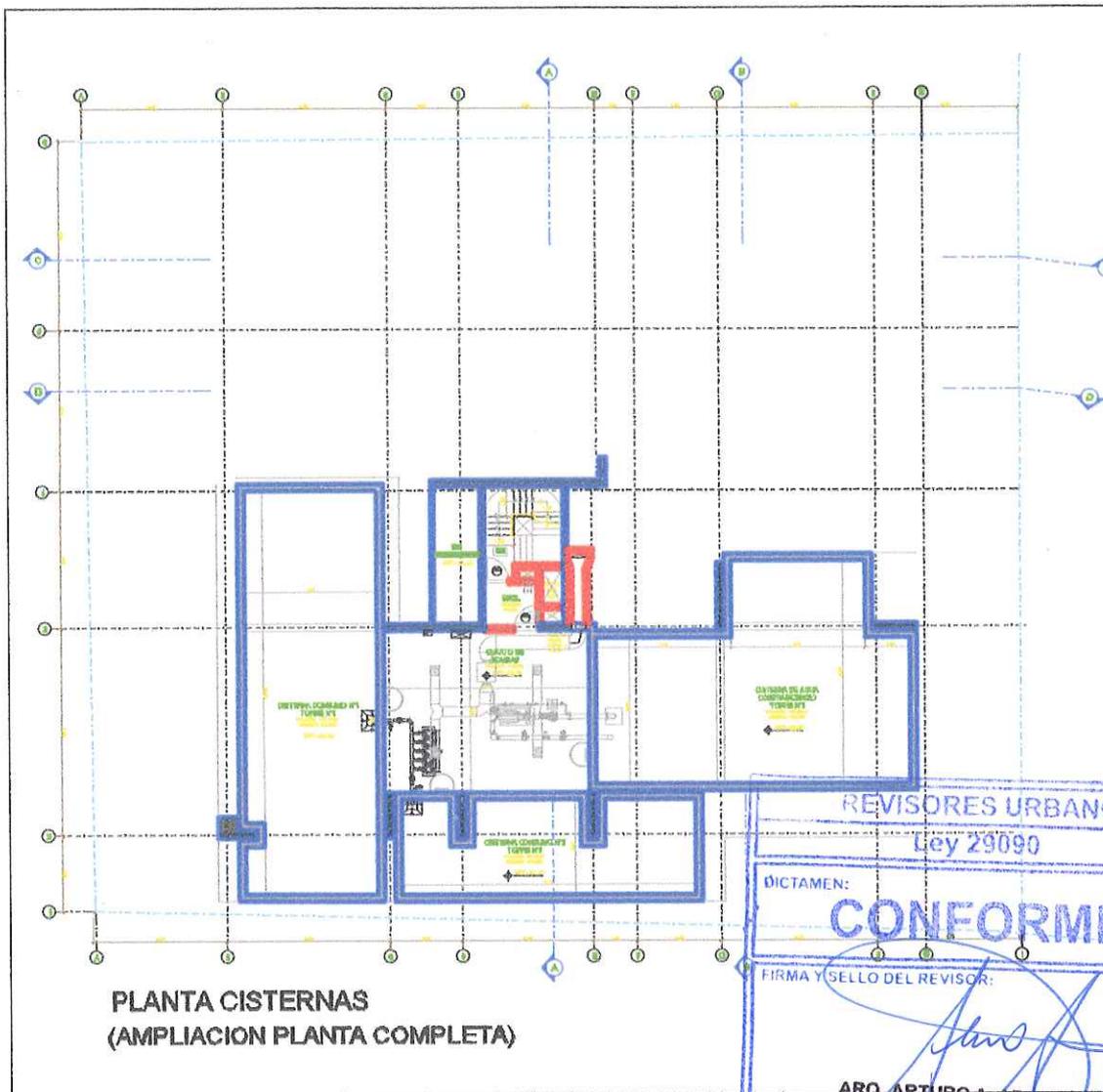
| |
|--|
|  SAMUEL CARDENAS GALVEZ Arquitecto C.A.P. N° 934 |
|--|


Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada

EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



CAMBIOS DE ARQUITECTURA



**PLANTA CISTERNAS
(AMPLIACION PLANTA COMPLETA)**

| | |
|---|---|
| REVISORES URBANOS Ley 29090 | |
| DICTAMEN: CONFORME | |
| FIRMA Y SELLO DEL REVISOR: | |
| <i>[Signature]</i> ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto CAP N° 2108 | <i>[Signature]</i> Revisor Urbano AE-III-0099 |

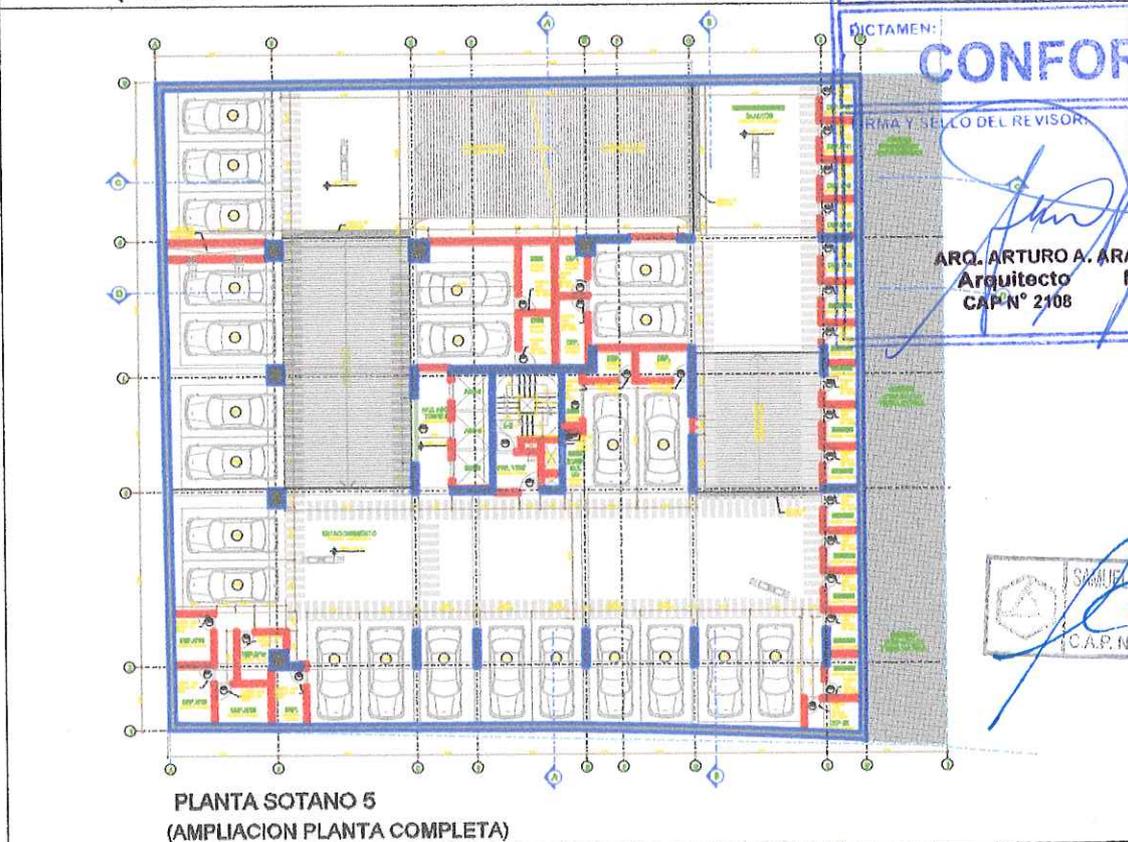
[Signature]
SAMUEL CÁRDENAS GALVEZ
ARQUITECTO
C.A.P. N° 934

[Signature]
Kalleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.





**PLANTA SOTANO 6
(AMPLIACION PLANTA COMPLETA)**



**PLANTA SOTANO 5
(AMPLIACION PLANTA COMPLETA)**

REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

[Handwritten Signature]

ARC. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto
CAP N° 2108

Revisor Urbano
AE-11-0099

[Handwritten Signature]

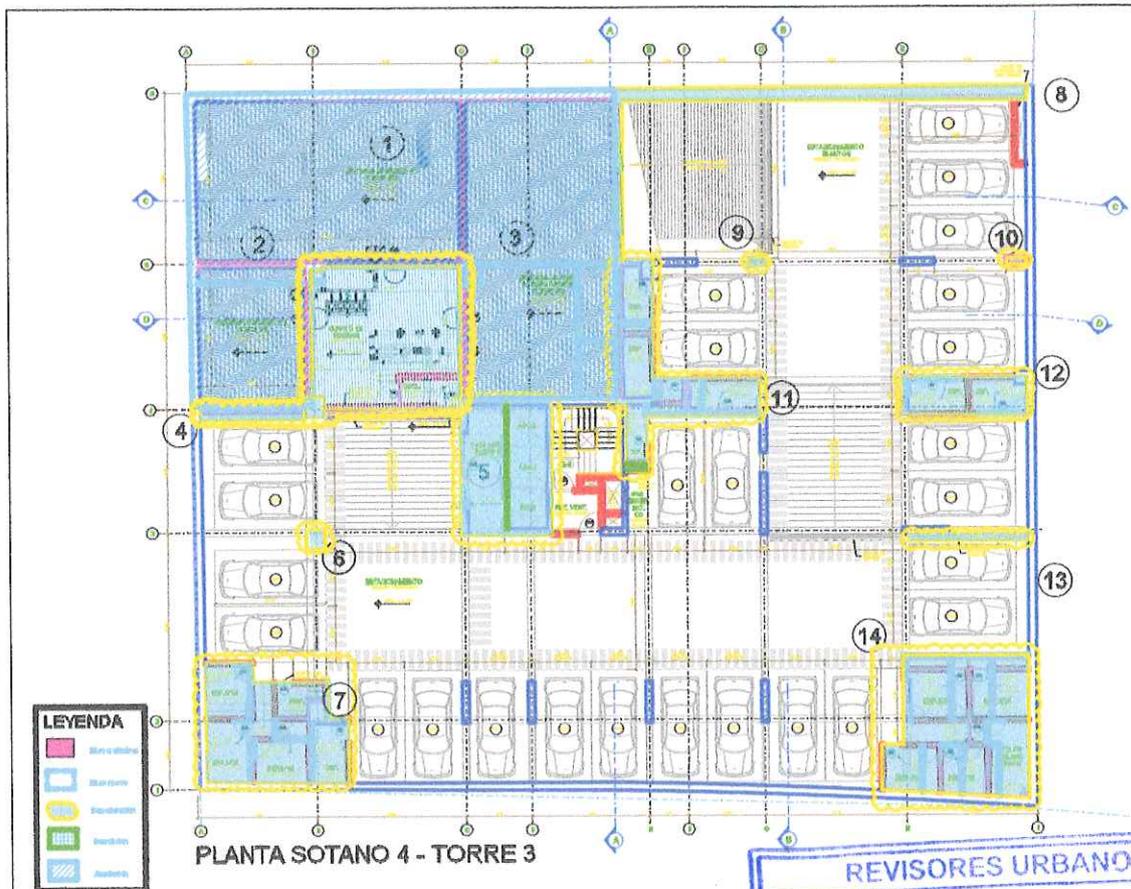
SAMUEL GARDENAS GALVEZ
ARQUITECTO
C.A.P. N° 934

[Handwritten Signature]

Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



1.- Sótano 4:



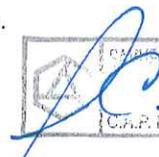
- 1.-
 - Se eliminan cisternas y cuarto de bombas.
 - Se generan estacionamientos y depósitos.
- 2.-
 - Se genera tabique para ducto de inyección.
 - Se adiciona sección de columna.
- 3.-
 - Se genera una columna y tabiques
- 4.-
 - Se elimina rejilla sanitaria.
- 5.-
 - Se amplía fondo de ascensores acortando la distancia del Hall.
 - Se corre tabiquería.
 - Aumenta de sección las placas que confinan el Hall de ascensores.
- 6.-
 - Se acorta columna.
- 7.-
 - Se corren tabiques
 - Se corren puertas de acceso a depósito.
 - Se elimina Cto. de Limpieza y se genera un depósito.
- 8.-
 - Se reduce ancho de placa en Eje 6

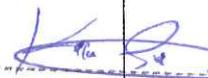
REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:


ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
 Arquitecto Revisor Urbano
 CAP N° 2108 AE-III-0098


CAMILLO CARDENAS GALVEZ
 ARQUITECTO
 C.A.P. N° 934


 Kalleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



- 9.-
 - Se amplía columna
- 10.-
 - Se elimina columna.
- 11.-
 - Se corre columna y tabique.
 - Se genera depósito nuevo
 - Se genera ducto para ventilar Cto. de Bombas.
- 12.-
 - Se reemplazan puertas corredizas por puertas batientes.
- 13.-
 - Se elimina rejilla sanitaria.
- 14.-
 - Se generan 2 depósitos nuevos.
 - Se corre tabiquería.
 - Se reemplaza espacio de acelerógrafo por depósito.
 - Se elimina proyección de ducto.

REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

[Firma]

ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto Revisor Urbano
CAP N° 2108 AE-III-0099

2.- Sótano 3 y 2:



[Firma]
SAMUEL CARDENAS GALVEZ
ARQUITECTO
C.A.P. N° 934

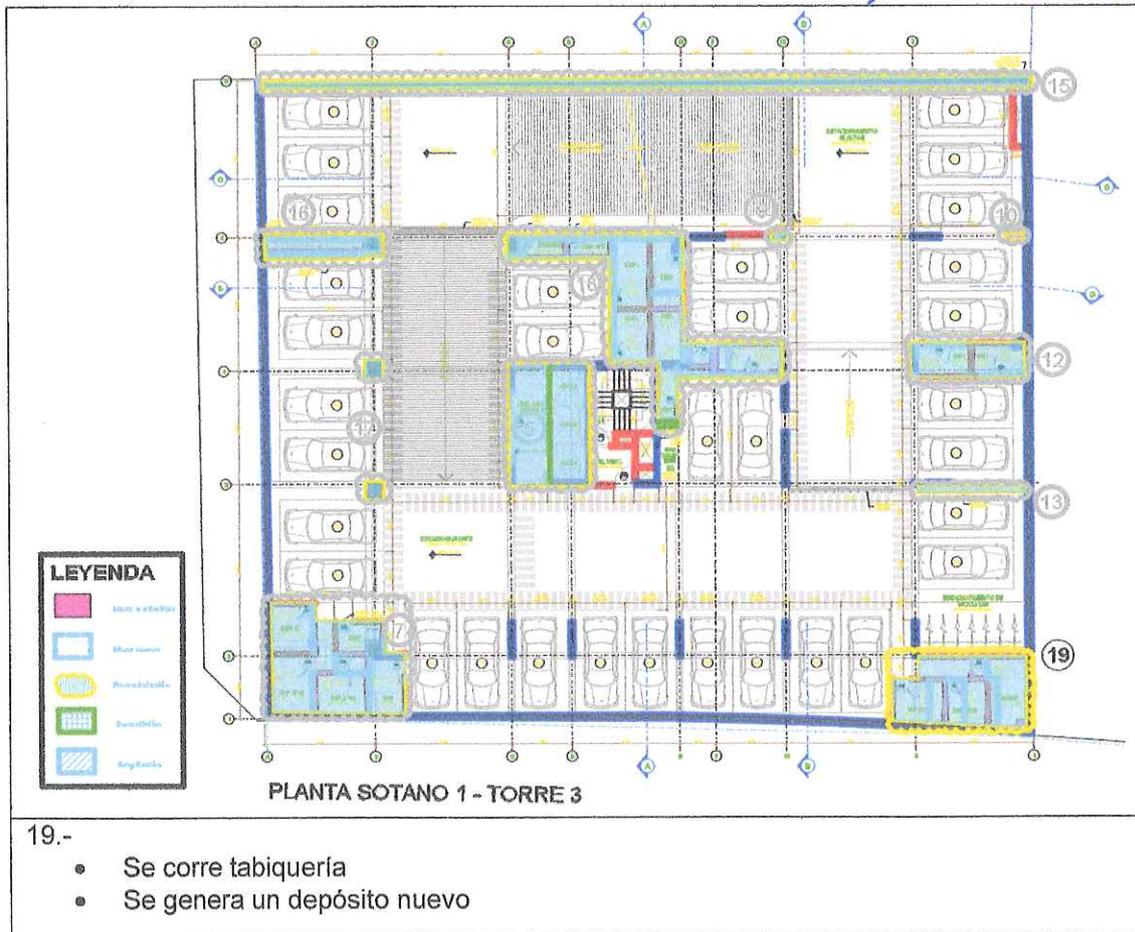
[Firma]
Kalleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



- 15.-
 - Se reduce ancho de placa en Eje 6.
- 16.-
 - Se corren tabiques y columna.
 - Se elimina rejilla sanitaria.
- 17.-
 - Se acorta las columnas
- 18.-
 - Se elimina rejilla de ventilación de Cto. de bombas.
 - Se corre columna y tabiques.



3.- Sótano 1:



- 19.-
 - Se corre tabiquería
 - Se genera un depósito nuevo

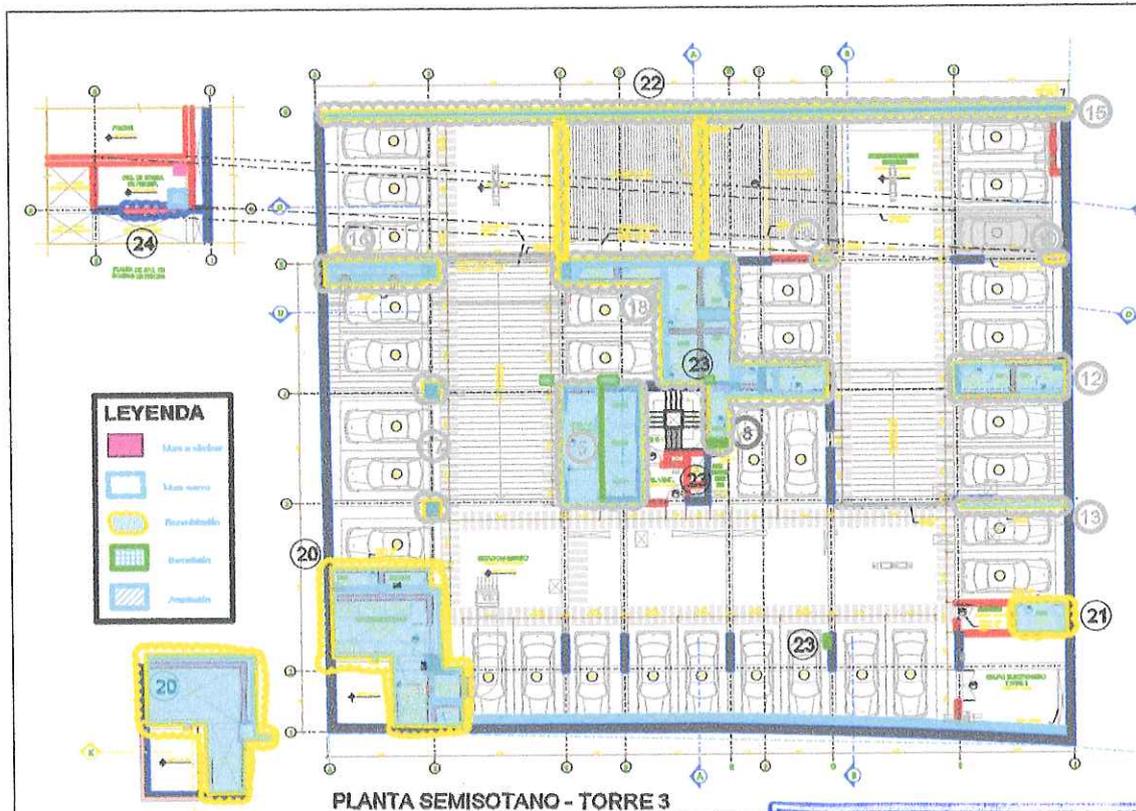


Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada

EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



4.- Semisótano:



PLANTA SEMISOTANO - TORRE 3

20.-

- Se eliminan dos depósitos.
- Se corre muro de cuarto de basura.
- Se reubica espacio para el equipo de extracción de CO₂.
- Se acorta la columna.
- Se elimina columna que soporta la subestación.

21.-

- Se reemplaza puerta corrediza por puerta batiente.

22.-

- Se elimina viga

23.-

- Se implementan ductos
- Se elimina este espacio del equipo de extracción de CO₂ y pase en placa.

24.-

- Se elimina porción de tabique para instalar una rejilla.
- Se aumenta tamaño de vacío.
- Se invierte la función de los espacios: La Plataforma de basura pasa a ser espacio para el Ducto de CO₂ y viceversa.
- Se completan tabiques para dar espacio a la extracción de CO₂.
- Se incorpora viga nueva.

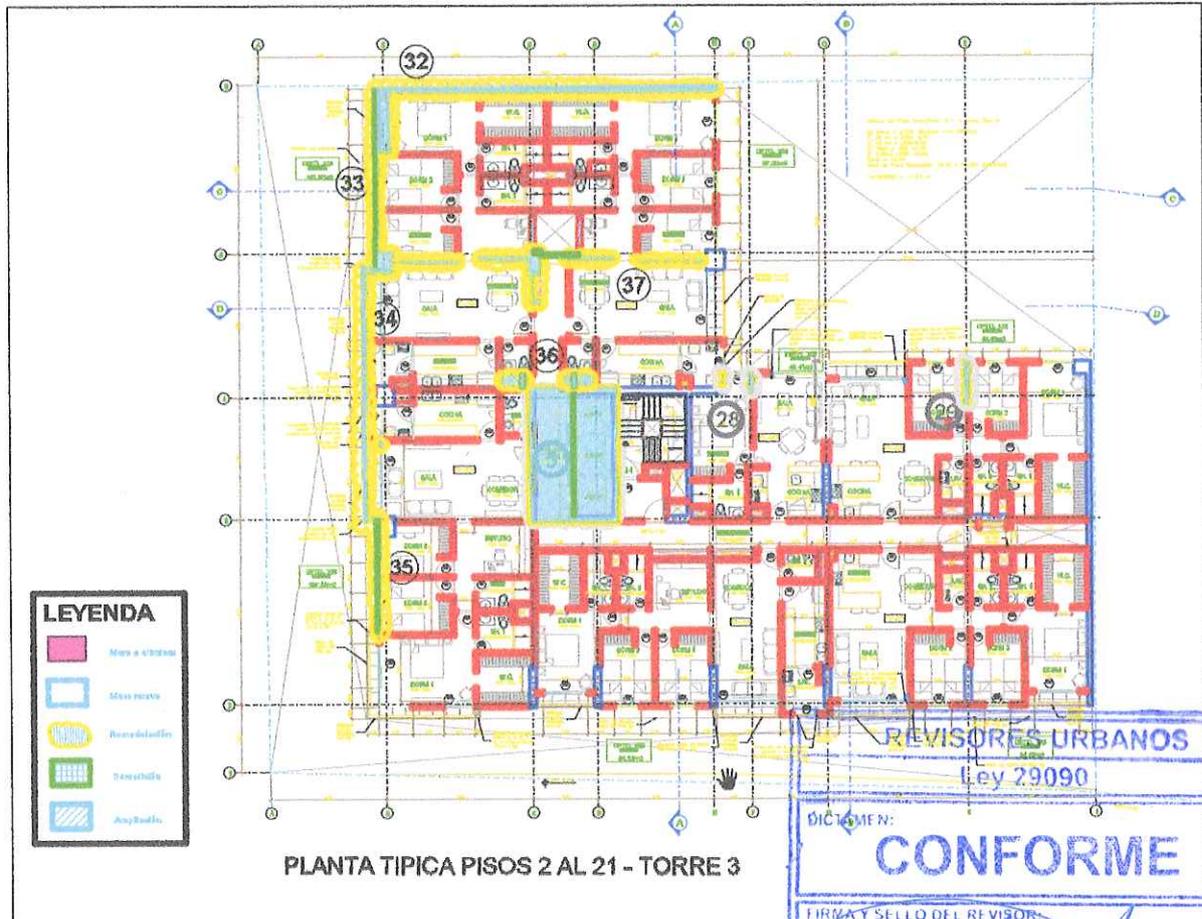
| | |
|---|-------------------------------|
| REVISORES URBANOS | |
| Ley 29090 | |
| DICTAMEN: | |
| CONFORME | |
| FIRMA Y SELLO DE REVISOR | |
|  ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto CAP N° 2108 | Revisor Urbano AE III-0096 |

| |
|--|
|  KALLEEN G. VARGAS GONZALES Arquitecta C.A.P. N° 934 |
|--|


 Kalleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



6.- Planta típica del piso 2 al 21:



PLANTA TIPICA PISOS 2 AL 21 - TORRE 3

- 32.-
 - Se corre placa
- 33.-
 - Retrocede fachada
 - Se corre tabique en dormitorios y estudio
 - Se corre viga peraltada
 - En zona de cocina de dptos. X-02 y X-03 se amplía.
 - Se reduce sección de columna.
- 34.-
 - Se amplía balcón.
- 35.-
 - Se corre tabiquería.
- 36.-
 - Se elimina tabiquería y ductos de IIE, y se amplía ducto de IIMM.
- 37.-
 - Se corre tabique en Dorm. 3 y en estudio.
 - Se corre viga peraltada.

REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

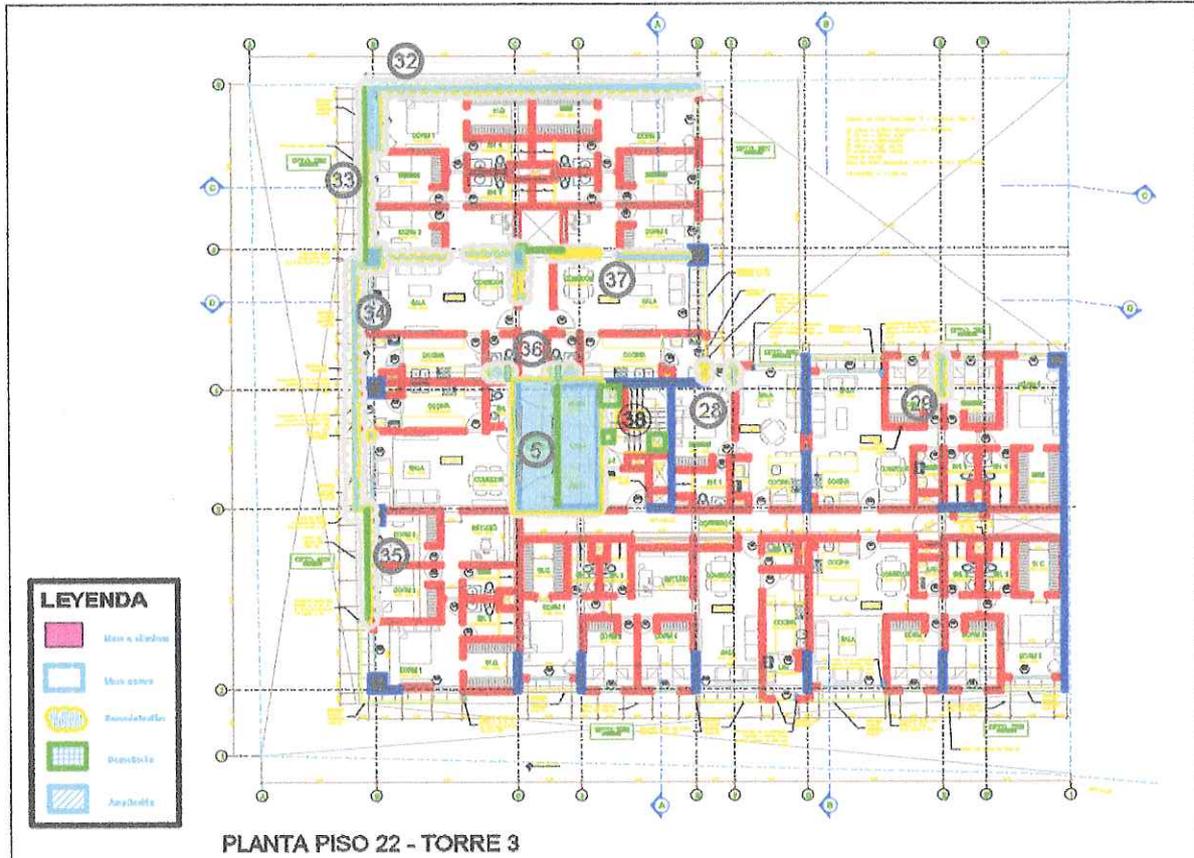
ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto Revisor Urbano
CAP N° 2108 AE-III-0009

SAMMY CARDENAS GALVEZ
ARQUITECTO
CAP N° 934

Katleen G. Vargas Gonzales
Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



7.- Planta piso 22:



- 38.-
- Se genera acceso de escalera de gato para el techo.
 - Se genera apertura para damper.
 - Se genera apertura para extractor de aire.

REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

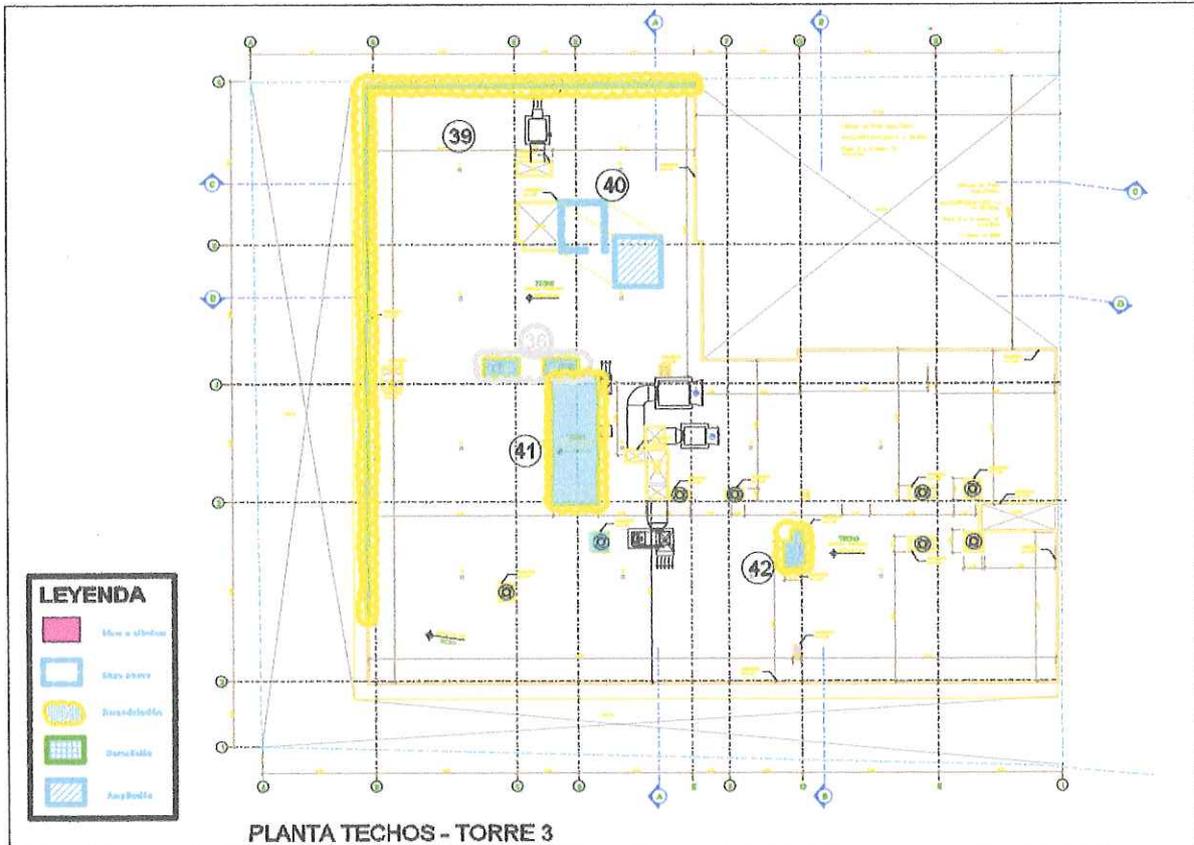
[Signature]
ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto Revisor Urbano
CAP N° 2108 AE-III-0099

[Signature]
SAMUEL CARDENAS GOMEZ
ARQUITECTO
C.A.P. N° 934

[Signature]
Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



8.- Techo:

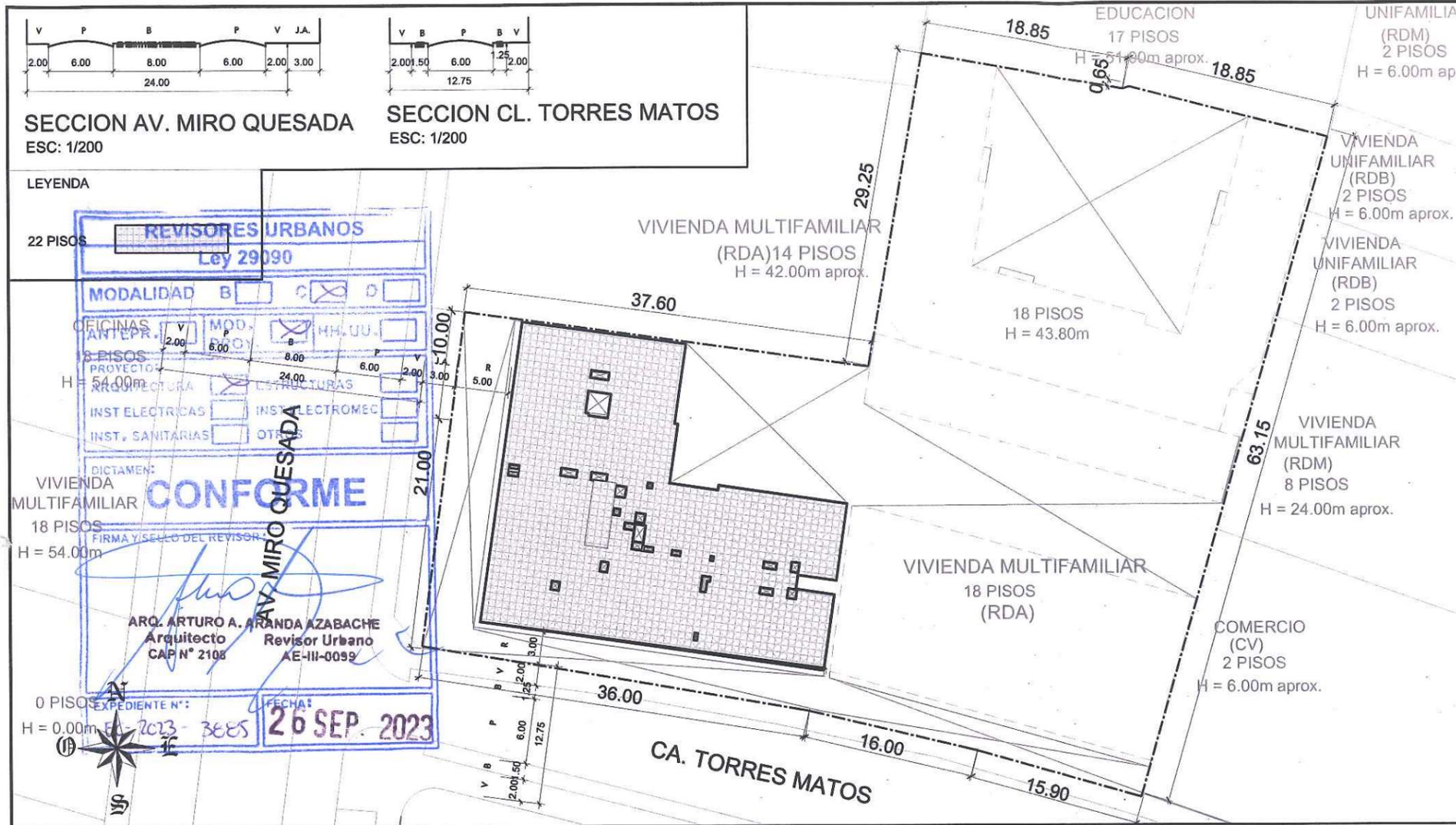


- 39.-
 - Retrocede parapeto.
- 40.-
 - Se implementa espacio para el acelerógrafo.
- 41.-
 - Se corre muro del cto. de máquinas.
 - Se amplían ductos.
- 42.-
 - Se corre de ducto

| |
|---|
| REVISORES URBANOS |
| Ley 29090 |
| DICTAMEN: CONFORME |
| FIRMA Y SELLO DEL REVISOR |
|  ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-III-0088 |


 SAMMY CARDENAS GOMEZ
 C.A.P. N° 934


 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



PLANO DE LOCALIZACION Esc. 1:5000

PLANO DE UBICACION Esc. 1:500

| CUADRO NORMATIVO | | CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS | PROYECTO |
|---------------------------|---|--|----------|
| USOS | VIVIENDA | VIVIENDA | VIVIENDA |
| DENSIDAD NETA | RDM | - | - |
| COEF. DE EDIFIC. | NO INDICA | - | - |
| % AREA LIBRE | 35% | 1,317.34 m2 (39.90%) | - |
| ALTURA MAXIMA | 48 ml *ORDENANZA 008-2018-MDMM | 22 PISOS | - |
| RETIRO | FRONTAL CA. | 3.00 m. | 3.00 m. |
| | FRONTAL AV. | 5.00 m. | 5.00 m. |
| ALINEAMIENTO DE FACHADA | NO INDICA | - | - |
| AREA DE LOTE NORMATIVO | 350 m2 | 3 302.00 m2 | - |
| FRENTE MINIMO NORMATIVO | 10.00 ml | - | - |
| AREAS MINIMAS DE VIVIENDA | 1 DORM. | 40.00 m2 | 40.36 m2 |
| | 2 DORM. | 50.00 m2 | - |
| | 3 DORM. | 70.00 m2 | 84.47 m2 |
| N° ESTACIONAMIENTO | 1 ESTACIONAMIENTO C/VIVIENDA = 152 UNID | 215 UNID. | - |

| CUADRO DE AREAS (m2) | | | | | | |
|----------------------|-----------|--|-----------------|-------------|--------------------|--------------|
| AREAS DECLARADAS | | | | | | |
| PISOS | Nueva (*) | Resolución de Licencia N°056-2023-GOU-MDMM | Demolicion (**) | Ampliación | Remodelación (***) | SUB TOTAL |
| SOTANO 6 | - | - | - | 1,035.14 m2 | - | 1,035.14 m2 |
| SOTANO 5 | - | - | - | 1,035.14 m2 | - | 1,035.14 m2 |
| SOTANO 4 | - | 941.07 m2 | 0.48 m2 | 222.35 m2 | 180.54 m2 | 1,162.94 m2 |
| SOTANO 3 | - | 1,163.42 m2 | 0.48 m2 | - | 166.24 m2 | 1,162.94 m2 |
| SOTANO 2 | - | 1,163.42 m2 | 0.48 m2 | - | 166.24 m2 | 1,162.94 m2 |
| SOTANO 1 | - | 1,163.42 m2 | 0.48 m2 | - | 150.04 m2 | 1,162.94 m2 |
| SEMISOTANO | - | 1,150.62 m2 | 1.02 m2 | - | 170.48 m2 | 1,150.14 m2 |
| PISO 1 | - | 721.25 m2 | 15.50 m2 | 3.13 m2 | 74.24 m2 | 708.88 m2 |
| PISO 2 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 3 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 4 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 5 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 6 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 7 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 8 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 9 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 10 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 11 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 12 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 13 | - | 670.47 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 670.26 m2 |
| PISO 14 | - | 669.76 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 669.55 m2 |
| PISO 15 | - | 669.76 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 669.55 m2 |
| PISO 16 | - | 669.76 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 669.55 m2 |
| PISO 17 | - | 669.76 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 669.55 m2 |
| PISO 18 | - | 669.76 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 669.55 m2 |
| PISO 19 | - | 677.82 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 677.61 m2 |
| PISO 20 | - | 677.82 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 677.61 m2 |
| PISO 21 | - | 677.82 m2 | 1.34 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 677.61 m2 |
| PISO 22 | - | 677.82 m2 | 2.95 m2 | 1.13 m2 | 40.76 m2 | 676.00 m2 |
| AZOTEA | - | - | - | 4.89 m2 | - | 4.89 m2 |
| AREA PARCIAL | - | 20,408.92 m2 | 48.19 m2 | 2,324.38 m2 | 1,763.74 m2 | 22,685.11 m2 |
| AREA TECHADA TOTAL | - | - | - | - | - | 22,685.11 m2 |
| OTRAS INSTALACIONES | - | - | - | - | - | 336.58 m2 |
| AREA DEL TERRENO | - | - | - | - | - | 3,302.00 m2 |
| AREA LIBRE | - | - | - | - | - | 78.53% |

* NOTA: EL AREA LIBRE DEL CUADRO NORMATIVO ESTA REFERIDA A TODO EL TERRENO. EL AREA LIBRE DE LAS AREAS DECLARADAS ESTA REFERIDA A ALIAGA II

ZONIFICACION : RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)
 AREA DE ESTRUCTURACION URBANA: III (SECTOR IV)

DEPARTAMENTO : LIMA
 PROVINCIA : LIMA
 DISTRITO : MAGDALENA DEL MAR
 URBANIZACION : SAN FELIPE
 NOMBRE DE LA VIA : AV. ANTONIO MIROQUESADA N° 456 ESQ.
 NUMERO DEL INMUEBLE : CON CA. TORRES MATOS N°141-145-151-155
 MANZANA :
 LOTE :
 SUBLOTE :

FIRMA DE ADMINISTRADO: *Katleen G. Vargas Gonzales*
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL: *Samuel Cárdenas G.*

PROYECTO: "MODIFICACION DEL PROYECTO CONDOMINIO ALIAGA GARDEN II"

PLANO: PLANO DE UBICACION
 LAMINA: U-01
 Samuél Cárdenas G. CAP 934 arquitecto

ESCALA: INDICADA
 FECHA: JUNIO 2023
 Gonzalo Villarreal C. CAP 15779 arquitecto