

53

CONDOMINIO CLUB ALIAGA

MEMORIA DESCRIPTIVA – PRIMERA ETAPA AGOSTO 2022

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.

Y contempla 3 torres de 18 pisos, 1 semisótano y 4 sótanos

2. CONCEPTO ARQUITECTONICO

Para lograr un proyecto optimo y funcional que aproveche al máximo el terreno, se optó por diseñar 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.

En esta memoria se va a desarrollar y especificar el proyecto de la PRIMERA ETAPA

3. AREA CONSTRUIDA

El área total construida es de **31,869.47 m²**.

4. AREA LIBRE

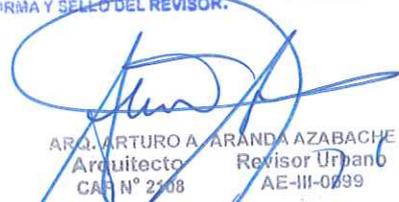
El área libre total es de **2,039.63 m²** correspondiente al **61.77%**

REVISOR URBANO
Ley 29850

DICTAMEN:

CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:



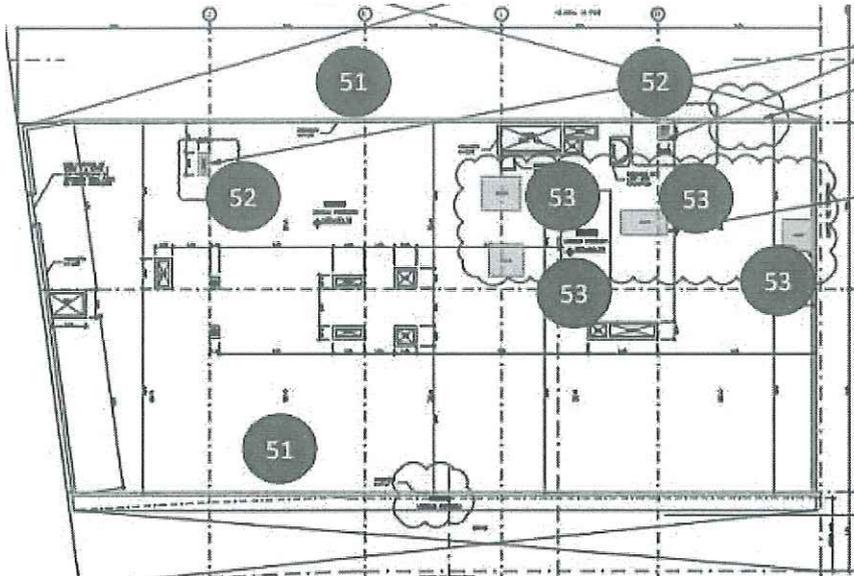
ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
Arquitecto Revisor Urbano
C.A.P. N° 2108 AE-III-0799




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

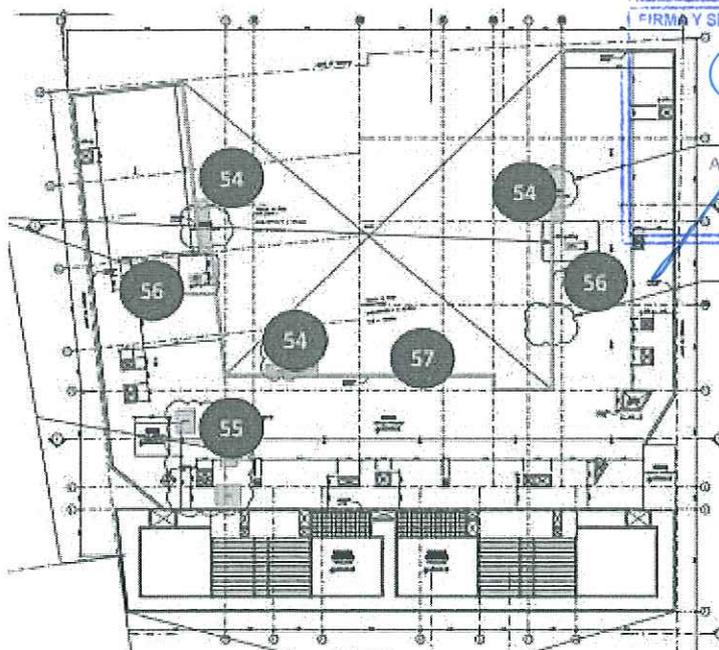
Cambios en TECHO de TORRE 2:

- 51. Cambio de espesor en muros perimetrales
- 52. Se agregan ductos de montantes por compatibilización
- 53. Se agregan poyos para equipos



Cambios en TECHO de TORRE 1:

- 54. Se agregan aleros, compatibilización con arquitectura fachadas.
- 55. Se agregan poyos
- 56. Se agregan ductos de montantes por compatibilización.
- 57. Se modifica espesor de muro perimetral.



REVISORES URBANOS
Ley 29090

CONFORME

ARQ. ARTURO A. KRANDA 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.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

ETAPA I

Semisótano, Sótanos y Cisternas

Esta etapa está compuesta de 1 semisótano y 4 sótano a los cuales se accede desde la Calle Torres Matos a través de una rampa vehicular de 6m de ancho, a su vez los sótanos contienen los 3 núcleos de circulación vertical que acceden a todos los niveles del proyecto. Los niveles de sótanos contienen 251 estacionamientos individuales.

Se han contemplado espacio para Grupo Electrónico, Sub Estación Eléctrica, cuarto de basura, cuartos de extracción de monóxidos. Así mismo los sótanos tienen espacio para depósitos.

Adicionalmente en el semisótano de la Torre 1 se encuentran las siguientes áreas comunes:

- Sala de Reuniones 1
- Sala de Reuniones 2
- Sala Gourmet 1
- Sala Gourmet 2
- Sala de Juegos para Adultos
- Sala de Juegos para Jóvenes
- Gimnasio y Crossfit
- Sala de Wellness
- Administración
- Zona de Billar



Debajo del cuarto sótano se encuentran 6 cisternas y 1 cuarto de bombas

ETAPA I - TORRE 2

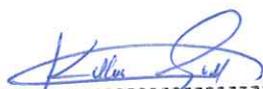
Planta 1° Piso

En este nivel se encuentra el Lobby de ingreso a las torres de la Etapa I, una zona de coworking y además se tienen 3 departamentos

- 101 – 68.17 m2 (2 dormitorios) Flat
- 102 – 104.36 m2 (3 dormitorios) Flat
- 103 – 83.14 m2 (3 dormitorios) Flat

A este nivel y los superiores se accede a través de 2 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano y los Sótanos.





Katleen Vargas Gonzales
Gerente
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

Planta Típica del 2° al 13° Piso

En estos niveles se tienen 5 departamentos por nivel

- 201-1301 – 103.57 m2 (3 dormitorios) Flat
- 202-1302 – 48.18 m2 (1 dormitorio) Flat
- 203-1303 – 90.37 m2 (3 dormitorios) Flat
- 204-1304 – 104.36 m2 (3 dormitorios) Flat
- 205-1305 – 83.14 m2 (3 dormitorios) Flat

A estos niveles y el superior se accede a través de 2 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano y los Sótanos.

Planta Típica del 14°, 15°, 16°, 17° y 18° Piso

En estos niveles se tienen 5 departamentos por nivel

- 1401-1801 – 102.79 m2 (3 dormitorios) Flat
- 1402-1802 – 48.18 m2 (1 dormitorio) Flat
- 1403-1803 – 90.37 m2 (2 dormitorios) Flat
- 1404-1804 – 103.59 m2 (3 dormitorios) Flat
- 1405-1805 – 83.14 m2 (3 dormitorios) Flat

A estos niveles y el superior se accede a través de 2 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano y los Sótanos.

ETAPA I - TORRE 1

Planta 1° Piso

En este nivel se encuentra 1 lobby, zona de estudios y 8 departamentos con vista a los patios interiores

- 104 – 91.34 m2 (3 dormitorios) Flat
- 105 – 56.81 m2 (2 dormitorios) Flat
- 106 – 105.73 m2 (3 dormitorios) Flat
- 107 – 61.82 m2 (2 dormitorios) Flat
- 108 – 91.34 m2 (3 dormitorios) Flat
- 109 – 60.77 m2 (2 dormitorios) Flat
- 110 – 58.04 m2 (2 dormitorios) Flat
- 111 – 43.94 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 y los Sótanos.




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



Planta Típica del 2° al 13° Piso

En estos niveles se tienen 10 departamentos por nivel con vista a los patios interiores

- 206-1306 – 91.34 m2 (3 dormitorios) Flat
- 207-1307 – 56.81 m2 (2 dormitorios) Flat
- 208-1308 – 67.88 m2 (2 dormitorios) Flat
- 209-1309 – 83.72 m2 (3 dormitorios) Flat
- 210-1310 – 61.82 m2 (2 dormitorios) Flat
- 211-1311 – 91.34 m2 (3 dormitorios) Flat
- 212-1312 – 60.77 m2 (2 dormitorios) Flat
- 213-1313 – 58.04 m2 (2 dormitorios) Flat
- 214-1314 – 43.94 m2 (1 dormitorio) Flat
- 215-1315 – 57.79 m2 (2 dormitorios) Flat

A estos niveles y los superiores se accede a través de 3 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano y los Sótanos.

Planta Típica del 14° al 18° Piso

En estos niveles se tienen 6 departamentos por nivel con vista al patio interior

- 1406-1806 – 90.71 m2 (3 dormitorios) Flat
- 1407-1807 – 56.81 m2 (2 dormitorios) Flat
- 1408-1808 – 67.88 m2 (2 dormitorios) Flat
- 1409-1809 – 83.72 m2 (3 dormitorios) Flat
- 1410-1810 – 61.82 m2 (2 dormitorios) Flat
- 1411-1811 – 90.71 m2 (3 dormitorios) Flat

A estos niveles y los superiores se accede a través de 3 ascensores y 1 escalera, que se comunica con el Semisótano y los Sótanos.



6. CIRCULACIÓN VERTICAL

Cada Torre cuenta con 1 escalera de evacuación que conecta todos los niveles, con pasamanos a ambos lados y puerta cortafuego, además de 2 ascensor en el caso de la Torre 1 y 3 ascensores para las Torres 2, que dan a un Hall el cual conecta directamente a las escaleras y a los departamentos en cada piso

7. ALTURA

La Torre 1 tiene 18 pisos con un retranque hacia un patio interior.
La Torre 2 tiene 18 pisos con un retiro de 3.00 en Calle Torres Matos.




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

8. ESTRUCTURAS

La Torre 2 cuenta con estructura a porticada de concreto armado, con elementos de rigidez lateral en ambas direcciones. La Torre 1 cuentan con estructura de placas de concreto armado, con elementos de rigidez lateral en ambas direcciones. 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 con las normas de diseño antisísmico. Todos los elementos estructurales brindarán aislamiento con resistencia al fuego; cumpliendo así con las normas dictadas al respecto por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

9. REGLAMENTOS EMPLEADOS

Reglamento Nacional de Edificación y Ordenanzas vigentes de la Municipalidad de Magdalena del Mar.



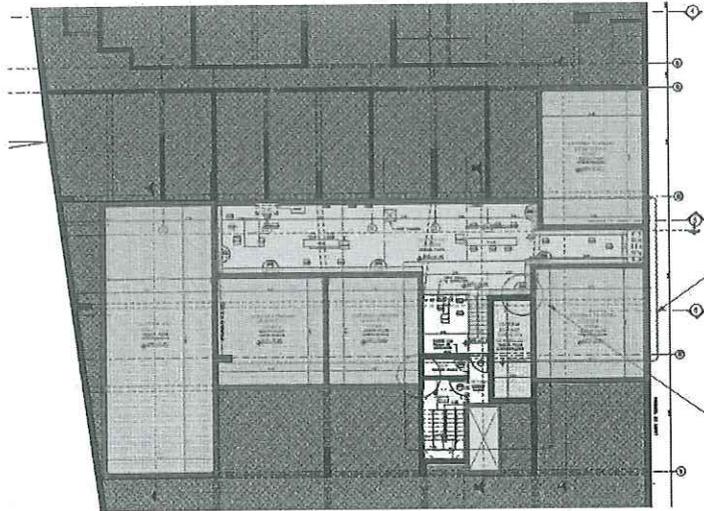

Katileen G. Vargas Gonzales
Apoderada
EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

REVISORES URBANOS	
Ley 29090	
DICTAMEN:	
CONFORME	
FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:	
	
ARQ. ARTURO A. ARANDA ZABACHE	Revisor Urbano
Arquitecto	AE-III-0039
CAP N° 2108	

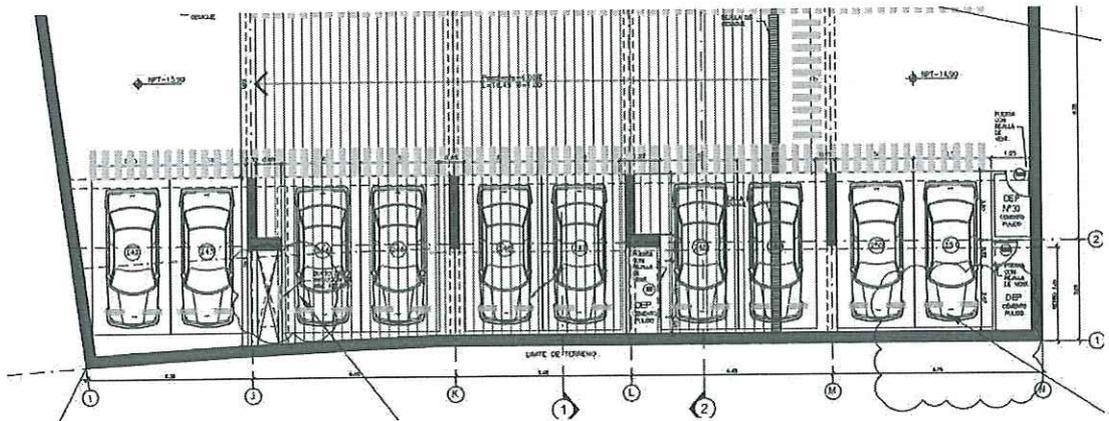


10. CAMBIOS EN ARQUITECTURA

1. Se modifica planta de cisternas, se elimina dobles muros



2. Se eliminan botallantas de todas las plazas de estacionamientos.



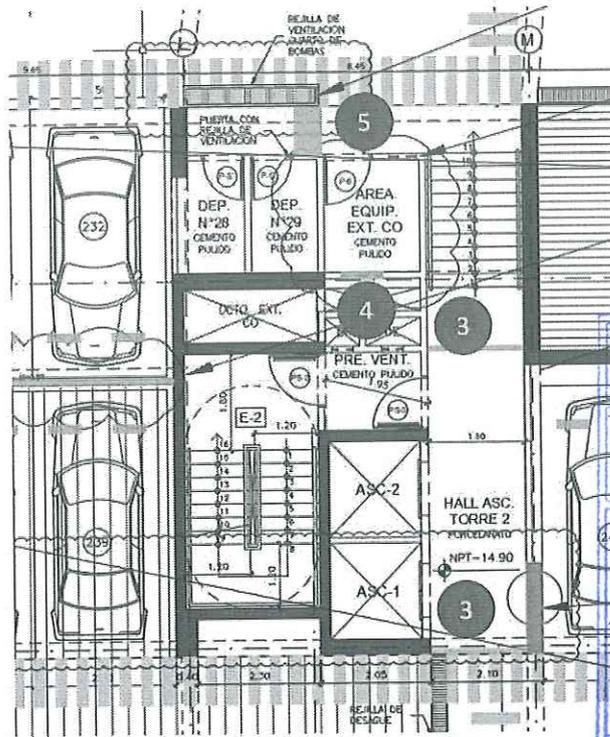
3. Para el hall de ascensores de la torre 2, se eliminan las mamparas de ingreso en todas las plantas de sótano: SOTANO 4,3,2,1 Y SEMISOTANO.
4. Se agrega rejilla de ventilación para cuarto de extracción de CO, compatibilización con especialidad.
5. Se cambia la ubicación y medidas de la rejilla de ventilación de cuarto de bombas.

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




Katleen G. Vargas Gonzales
Apoderada

EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.



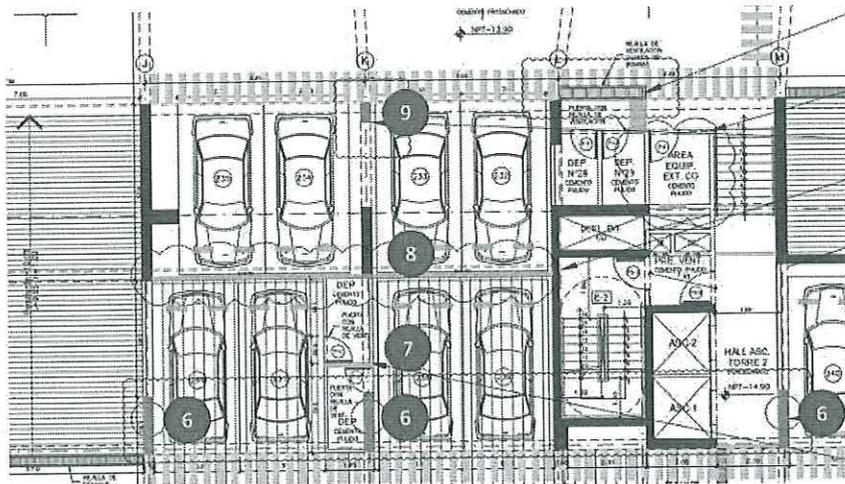
REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

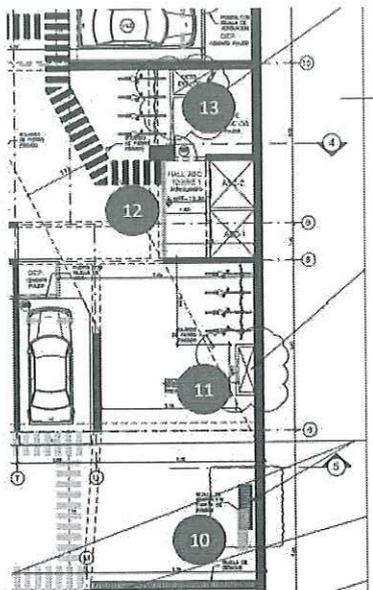

 ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACME
 Arquitecto Revisor Urbano
 CAP N° 2108 AE-III-0099

6. Las placas de eje J, K y 3 se agrandan según plano de estructuras en plantas sotano 4 y 3.
7. En deposito de estacionamiento contiguo al 238 , se modifica el muro para alinear con puerta. Cambio ocurre en plantas sotano 4 y 3.
8. Se cambia espesor de parapeto que separa los estacionamientos.
9. Se actualiza placa del eje K , 4 según plano de estructuras.




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

10. Se modifica ubicación de rejilla de ventilación de cuarto de cisternas.
11. Se agrega rejilla de ventilación en ducto de extracción en todos los niveles de sótano: 4,3,2,1 y semisotano.
12. Se elimina mampara en hall de ascensores de torre 1 en todos los niveles de sótano: 4,3,2,1 y semisotano.
13. Se agrega rejilla de ventilación en ducto de extracción en sótanos 4,3,2,1 y semisotano.



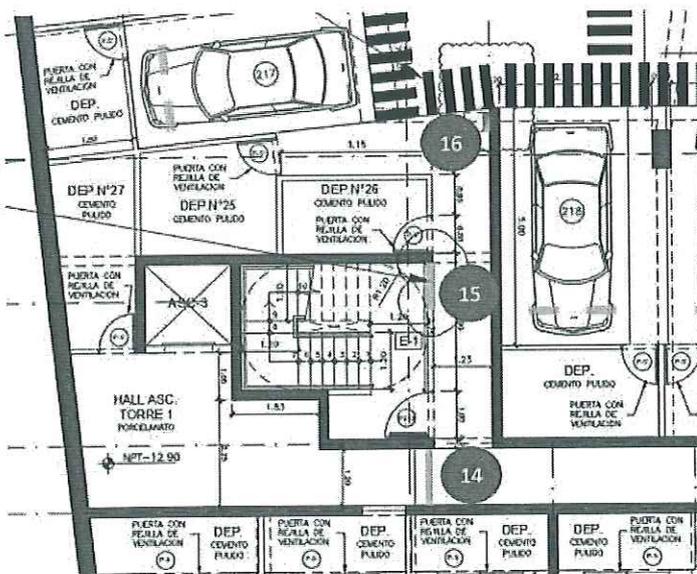
REVISORES URBANOS
Ley 29090

DICTAMEN:
CONFORME

FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

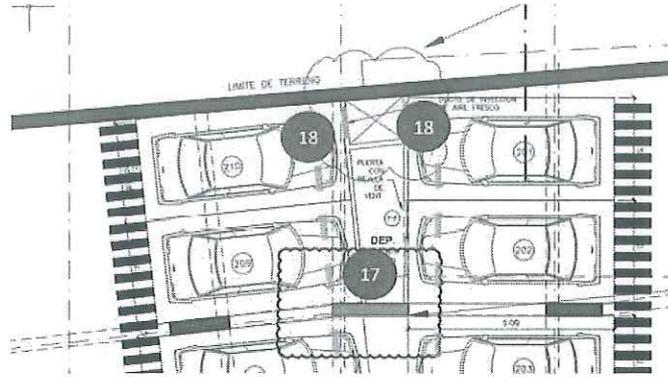

ARTURO A. ARANDA AZABACHE
 Arquitecto Revisor Urbano
 CAP N° 2168 AE-III-0099

14. Se elimina mampara para hall ascensores torre 1 en todos los sótanos: 4,3,2,1 y semisotano.
15. Se agranda muro de escalera en todos los sótanos: 4,3,2,1 y semisotano.
16. Reubicación de tablero en todos los sótanos: 4,3,2,1 y semisotano.

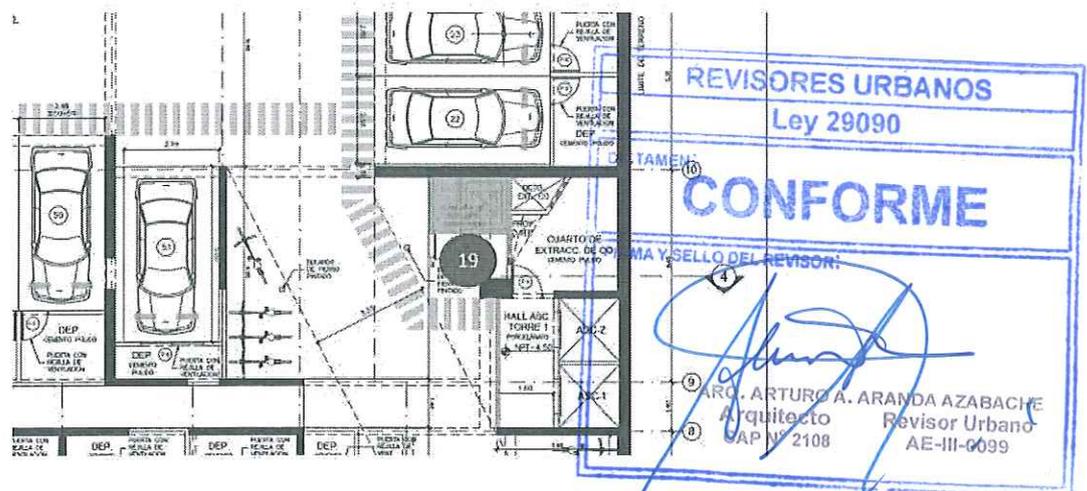



 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARI S.A.C.

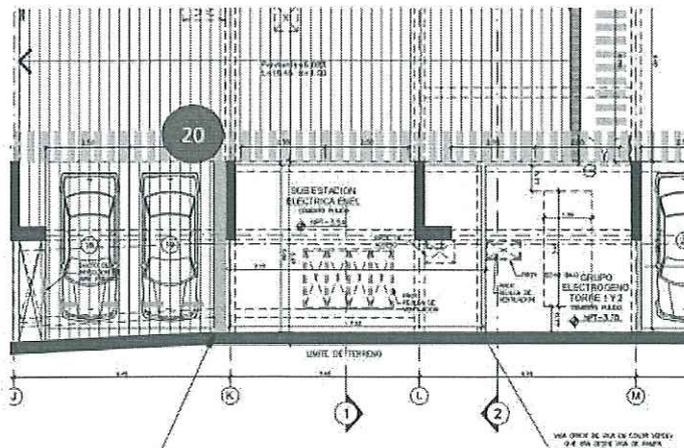
- 17. Actualización de placa de EJE 13, Q' según planos de estructuras en todos los niveles de sótano y semisótano.
- 18. Se agrego rejillas de ventilación en ducto en todos los niveles de sótano y semisótano.



- 19. Se agrega cámara de bombeo en sótano 01, compatibilización de arquitectura y sanitaria.

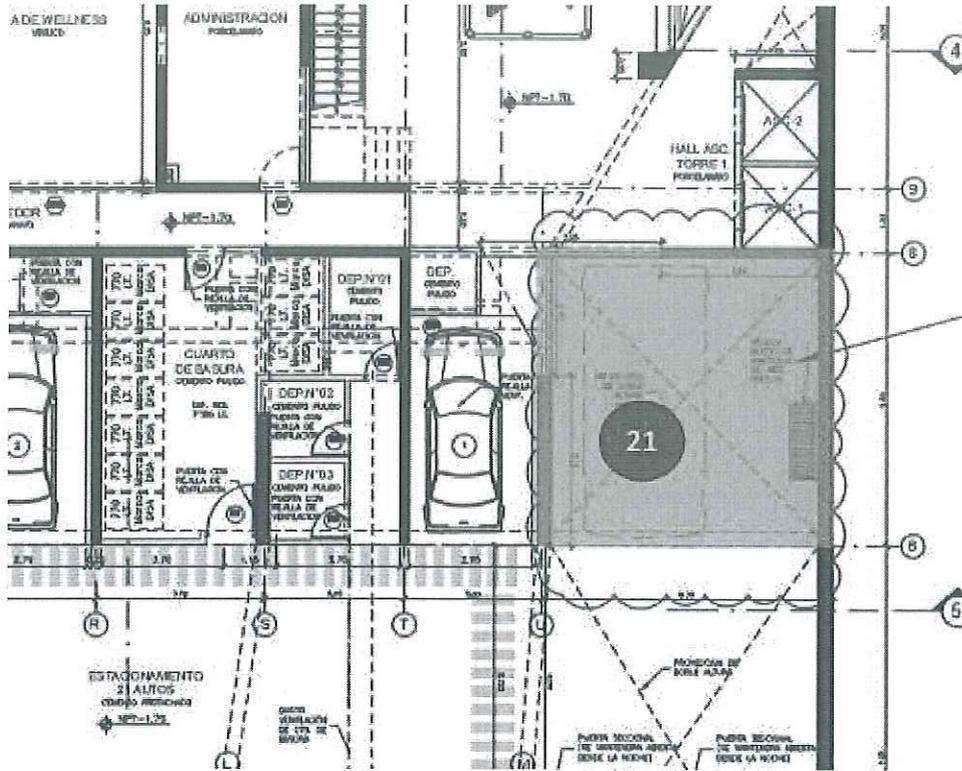


- 20. Se elimina rejilla de drenaje en SEMISOTANO , ubicada al lado de la subestación electrica.

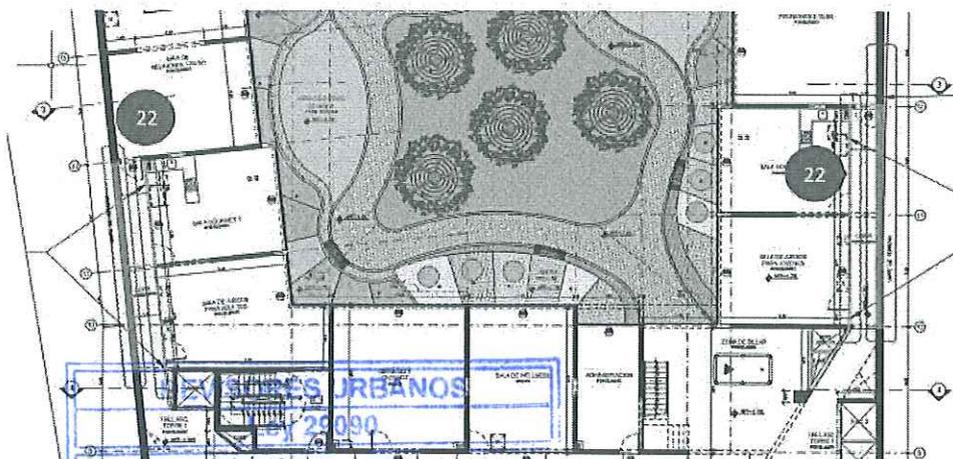


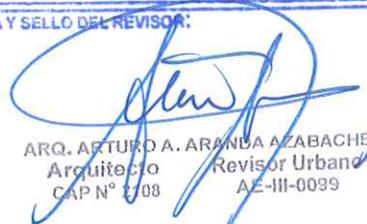
Katleen G. Vargas Gonzales
 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

21. SE ELIMINA rampa en SEMISOTANO, al frente del ingreso. Queda al mismo nivel .



22. Se compatibilizo placas según estructuras y para respetar la medida del pasillo de 1.20m , se movió los muros de la sala gourmet 1 y 2; y sala de juegos 1 y 2 hacia el interior.



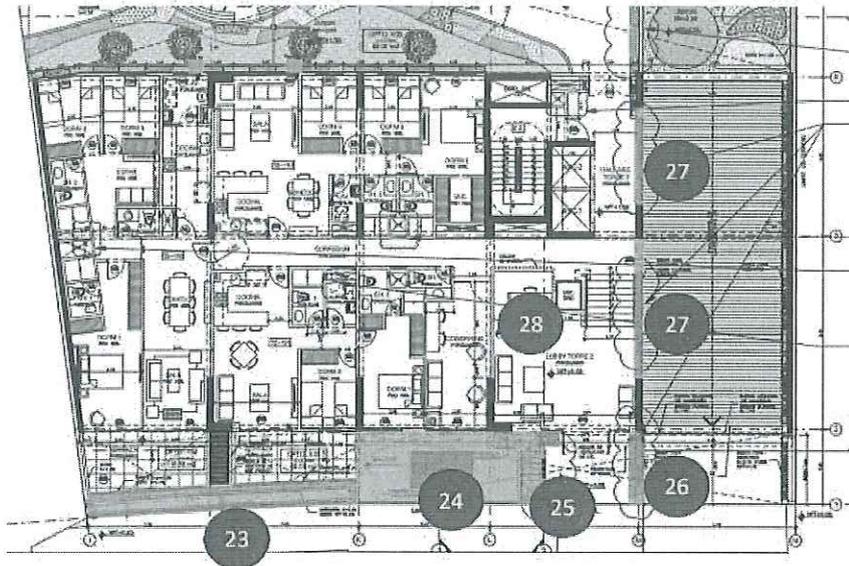
DICTAMEN:
CONFORME
 FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

 ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE
 Arquitecto Revisor Urbano
 CAP N° 1708 AE-III-0099


 Katleen G. Vargas Gonzales
 Aprobada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C. 10



Cambios en primer piso:

- 23. Se modifica fachada, porque se agregan medidores. En muro frente a terrazas de 101 y 102.
- 24. Modificaciones por subestación elevada. Se agrega escalera de acceso. Se modifica ingreso.
- 25. Se agrega medidores de gas.
- 26. Se agrega muro de medidores al lado de rampa de estacionamiento.
- 27. Se agrega muro de medidores en lobby. Se elimina el vidrio por muro ciego
- 28. Se cierra muro entre lobby y coworking. Se elimina cristal templado fijo.

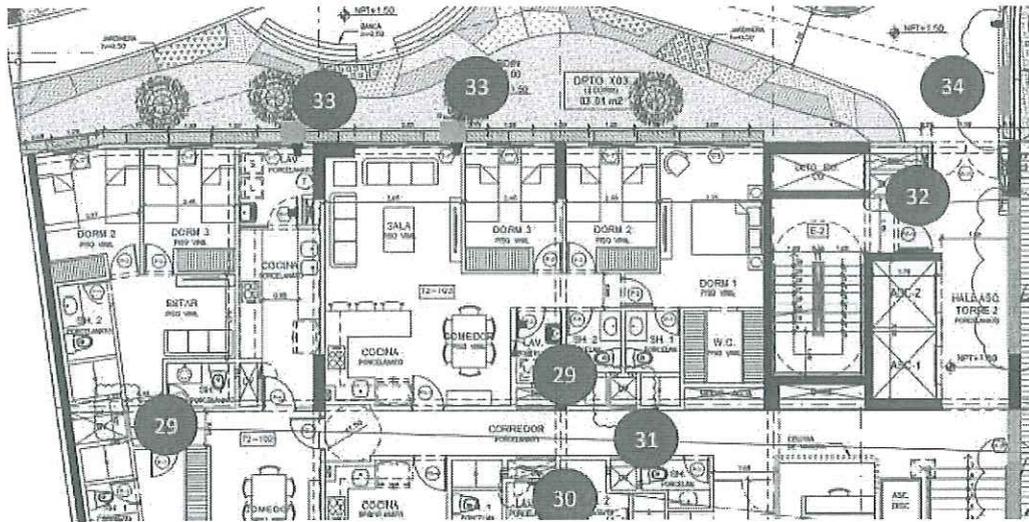


- 29. Se agregan ventanas de inspección en ductos de montantes sanitarias con las siguientes características:
Ancho: Var / Altura: 0.90 / Alfeizar: 1.60 m
- 30. Se modifica ubicación de tablero de departamento. Se coloca en interior de lavandería
- 31. Se coloca tablero general en pasillo común.
- 32. Se agrega ventana de inyección y extracción en ductos de escalera. E-2
- 33. Nichos para ventilación de gas en ventanas de los departamentos.
- 34. Medidores de gas

Ley 29090
DICTAMEN: <b style="font-size: 1.5em;">CONFORME
FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:  ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-III-0099




 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada



REVISORES URBANOS
Ley 29090
DICTAMEN:
CONFORME
FIRMA Y SELLO DEL REVISOR:

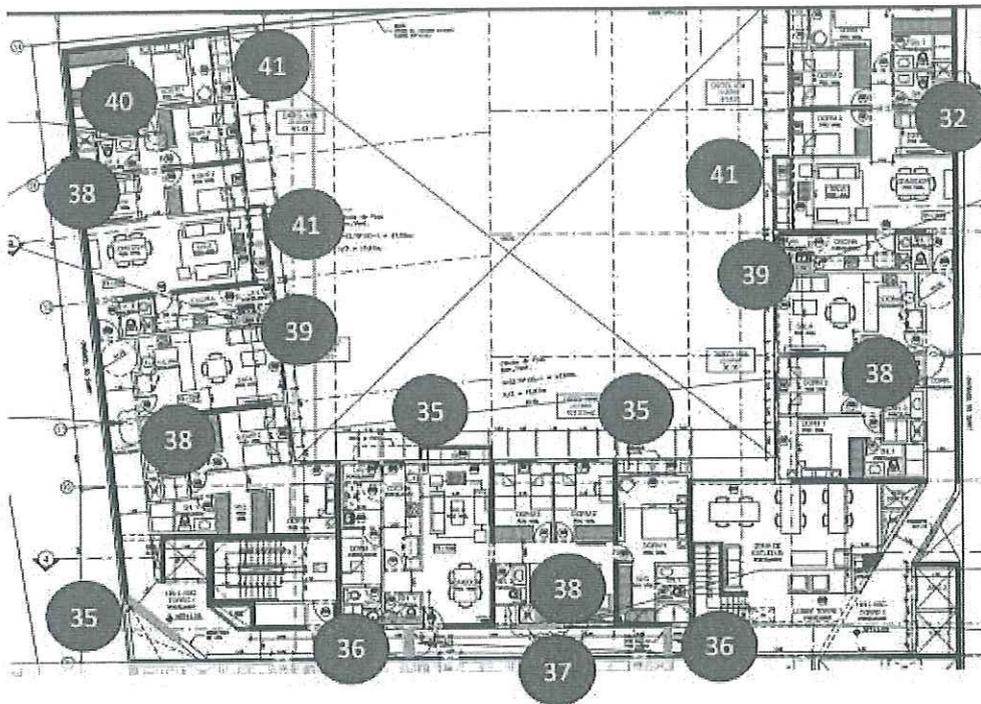
ARQ. ARTURO A. ARANDA AZABACHE Arquitecto Revisor Urbano CAP N° 2108 AE-MI-0099


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



TORRE 1 - Piso típico del 1° al 13°:

- 35. Se agrega medidores de gas en pasillo
- 36. Se agrega FCR, por pase de tuberías. (Sólo pasa en primer piso)
- 37. Se agrega tablero general en pasillo. (Sólo pasa en primer piso y piso 13)
- 38. Se ubican ventanas de registro en montantes sanitarias.
- 39. Se elimina ventana de registro en montantes de lavanderías
- 40. Se reubica tablero en departamento, se coloca en pasillo interior.
- 41. Se eliminan sumideros en balcones.



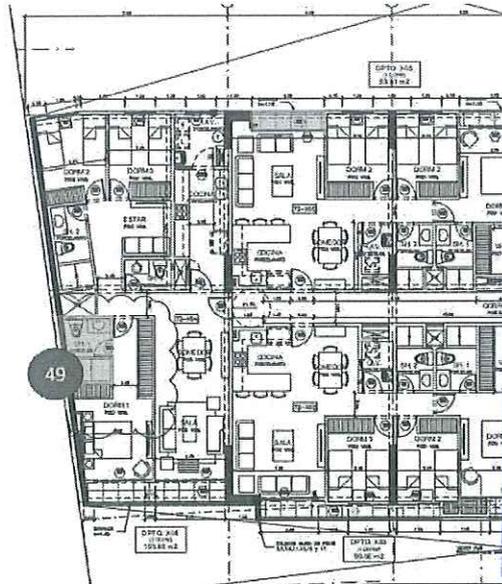
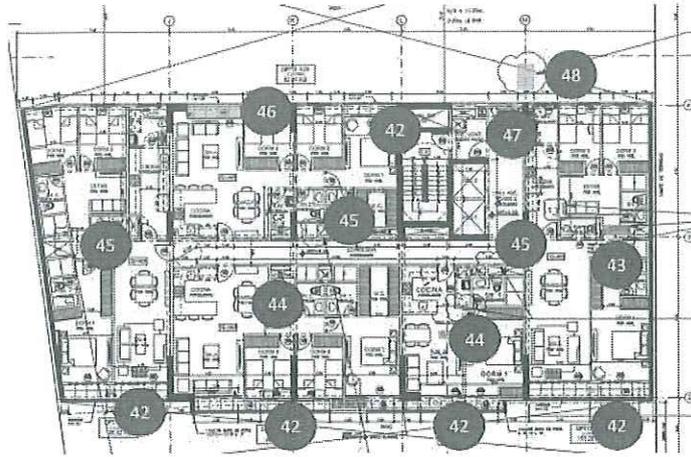
TORRE 2 - Piso típico del 2° al 13° y plantas 14°, 15°, 16°, 17°, 18°:

- 42. Se eliminan sumideros en balcones.
- 43. Se agrega FCR por pase de tuberías
- 44. Reubicación de tablero en interior de departamento
- 45. Se agregan ventanas de inspección en montantes sanitarias.
- 46. Se agrega balcón en departamento x05, se retira ventana y se coloca mampara
- 47. Se agrega medidores de gas
- 48. Se elimina indicación de ventilación de lavandería
- 49. Se cambia distribución de baño a partir del piso 05 en adelante.



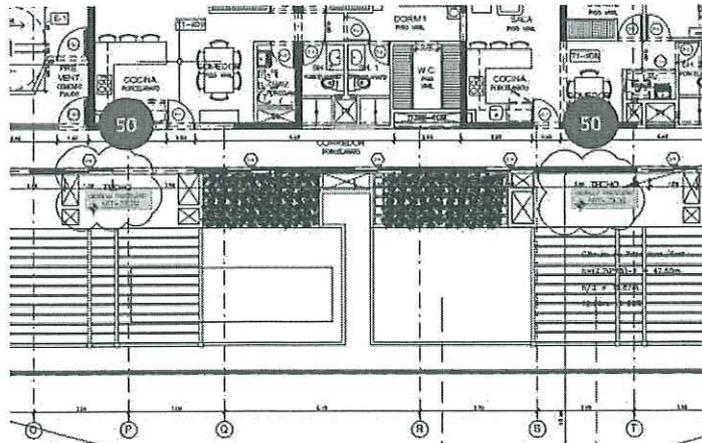
Katleen G. Vargas Gonzales
 Katleen G. Vargas Gonzales
 Apoderada
 EVERGRAN GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.





Cambios en terraza, en piso 14 de TORRE 01:

50. Se agrega indicación de ladrillo pastelero en techos de baño de terraza.



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