



MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR JORGE CHAVEZ 475

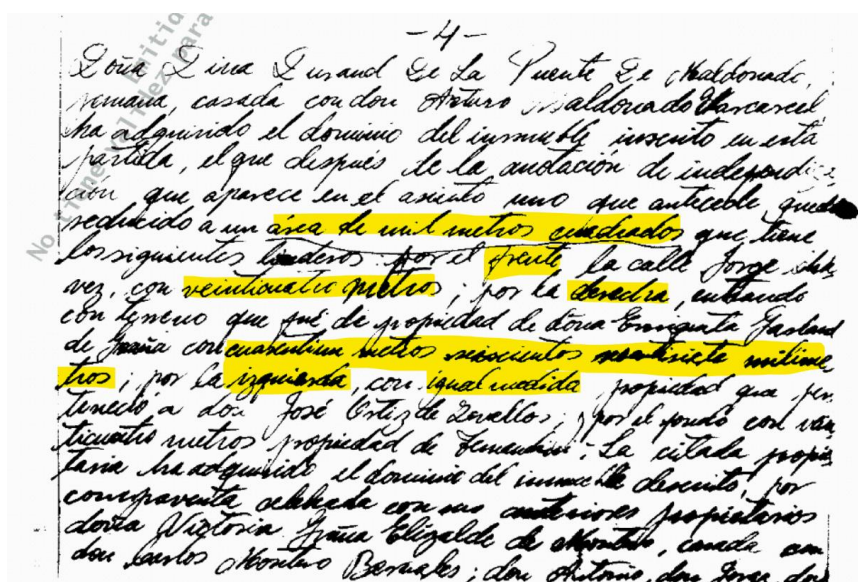
El presente documento contiene los alcances y la descripción arquitectónica del anteproyecto "Jorge Chavez 475".

UBICACIÓN:

El edificio estará ubicado en la Avenida Jorge Chavez N° 475-481-483, urbanización Surquillo en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, de administrado por MIA LA MAR S.A.C. La edificación será de uso RESIDENCIAL, tipo Vivienda Multifamiliar.

TERRENO:

Se desarrollará en un terreno acumulado de 1000.00M² según partida registral 07001998. El terreno materia del presente anteproyecto está constituido, actualmente, por 2 lotes y zona común, los cuales serán acumulados y rectificados en un nuevo lote matriz para la etapa de proyecto.





Continuación de la Partida XL1 de foja 279 de la Partida 07001998 y de fojas 169 y 384 de este Tomo, referente al inmueble situado en Miraflores, frente a la Calle Jorge Chávez - 475 - 481 - 483 -

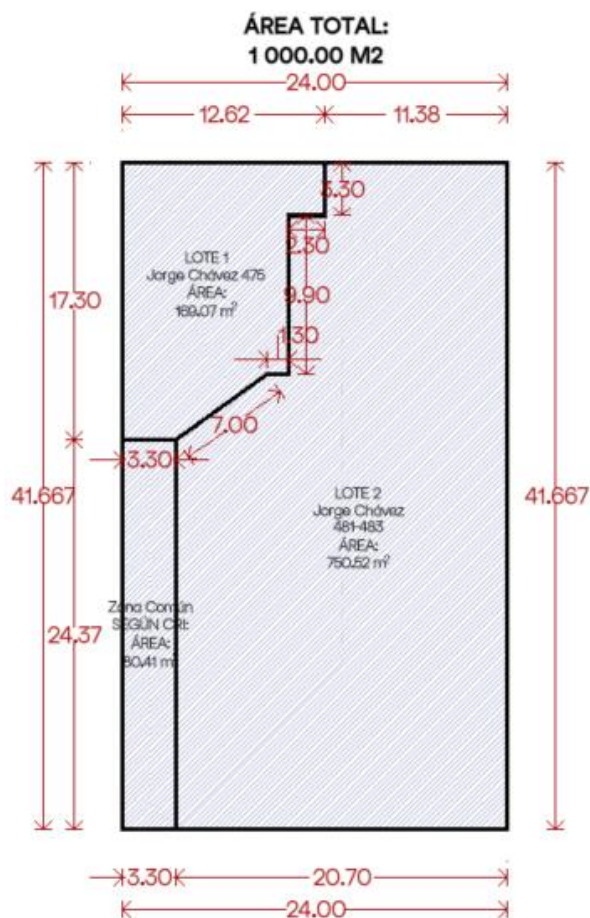
Olaya Rubio, Rango Alfonso, a su favor se ha independizado el inmueble frente Avenida Jorge Chávez N° 481-483, en la ficha N° 1120081 con un área de 750.52 m². Vinea 83-8-90.

De Edda Hertzog, Francisco Antonio, a su favor y en la ficha N° 1120082 se ha independizado el inmueble con frente a la Avenida Jorge Chávez 475, con un área de 160.07 m².

Modificación.

- 35 -

Después de las independizaciones efectuadas, el inmueble inscrito en esta partida, ha quedado reducido a la fecha, de la siguiente manera: Zona Común de ingreso, con un área ocupada total de ochenta metros, convenientemente distribuidos, con los siguientes linderos y medidas perimetrales: Por el frente, lindando con la Avenida Jorge Chávez, con tres metros, treinta centímetros lineales; por el costado derecho lindando con la zona cuarenta y ocho metros ochenta y tres centímetros y tres décimas de la misma avenida con veinticuatro metros cincuenta y siete centímetros lineales; por el costado izquierdo, lindando con propiedad de terceros, con veinticuatro



*Medidas según partida registral 07001998



NORMATIVIDAD:

La edificación se desarrollará dentro de los lineamientos del Reglamento Nacional de edificaciones y los señalados en el certificado de parámetros urbanísticos N° 583-2025-SGLEP-GDU/MM.

Asimismo, se desarrollará dentro los lineamientos de la Ordenanzas vigentes de MIRAFLORES.

ANTEPROYECTO:

El edificio contará con un área techada total de 10725.11 m² y un área libre de 350.04 m² (35.04%).

El edificio contará con 04 Sótanos, un semisótano y 10 niveles de vivienda más azotea. Asimismo, estará retirado 5.00 m con respecto al lindero frontal de la avenida Jorge Chavez.

En el primer nivel, por la avenida Jorge Chavez, se ubicará el ingreso peatonal principal, a través del cual se accede al lobby. Desde este espacio se tendrá conexión directa al ascensor y a la escalera de evacuación, que comunican verticalmente todos los niveles de la edificación. Asimismo, el semisótano contará con acceso directo las áreas comunes ubicadas en este nivel (SUM y Gimnasio)

Los estacionamientos se desarrollarán en cuatro niveles de sótano, a los cuales se accederá mediante una rampa vehicular desde la avenida Jorge Chavez. Dicha rampa conectará los cuatro sótanos entre sí. Finalmente, el cuarto de bombas y las cisternas estarán ubicados en el sótano cuatro (Sótano 04).

La azotea será de uso privado y común. El acceso a las áreas privadas de la azotea se realizará tanto desde los departamentos ubicados en el último nivel normativo como desde la zona común. Las áreas comunes a las que se puede acceder desde el nivel de azotea son la zona de parrillas, el baño de discapacitados y el baño de servicio.



En el área libre de la edificación, 350.40 m² serán destinados para áreas verdes, siendo este el 23.43% del área libre, en el primer piso, cumpliendo con lo establecido en la ORD-342 Art7.d donde *"Las edificaciones multifamiliares sobre lotes de más de 450.00m² de área deben destinar el 20% de su área libre como área verde"*.

Finalmente, el edificio contará con 61 unidades de vivienda.

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

El anteproyecto en desarrollo se encuentra en una zona cuyos parámetros normativos (N° 583-2025-SGLEP-GDU/MM) indica 7 pisos, adicional a ello se puede acoger a un beneficio de ganar 1.50m por concepto de semisótano, obteniendo la siguiente altura máxima normativa:

$$(7\text{pisos} \times 3.00\text{m}) + 1.50\text{m} = 22.50\text{m (Altura Normativa)}$$

Sin embargo, el lote se encuentra en colindancia con un edificio de 32.70 metros (de acuerdo con el expediente de conformidad (303-06) del lote vecino adjunto), por lo que de acuerdo con el Oficio N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, Art 3.3.1, correspondería promediar la altura normativa (22.50 m) con la altura del edificio vecino (32.70 m), resultando en una altura de 27.60 ml.

Cálculo de altura entre piso y piso:

$$27.60/2.62\text{ml} = \text{semisótano} + 10 \text{ pisos} + \text{azotea}^*$$

Siendo la altura final de la edificación 27.60 ml + AZOTEA.

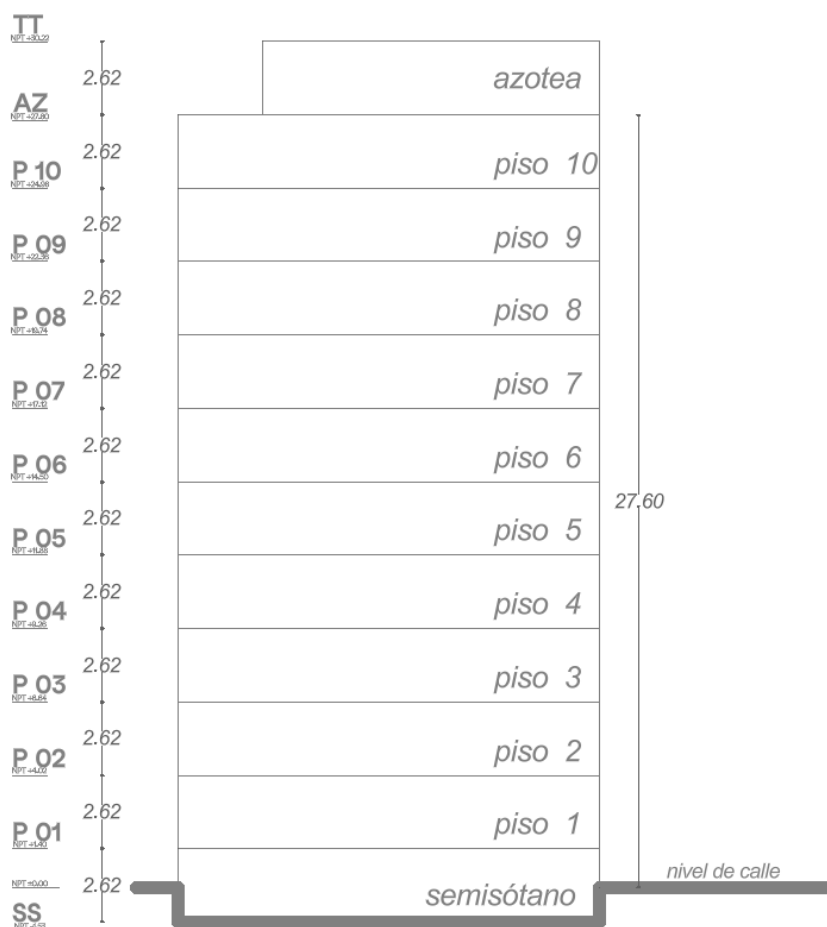


Ilustración 1. Esquema final de pisos.

DEPARTAMENTOS

- El edificio contará con 61 departamentos en total.
- Todos los departamentos están correctamente dotados de iluminación y ventilación hacia los frentes de la calle o hacia los pozos de luz interiores.



DEPARTAMENTOS				
TIPO	NUMERACIÓN	ÁREA	N.º DORM.	CANTIDAD
Flat	SS01	147.6 m ²	2	1
Flat	SS05	87.6 m ²	1	1
Flat	SS06	82.37 m ²	1	1
Flat	101	147.6 m ²	2	1
Flat	X01	117.93 m ²	2	8
Flat	X02	118.08 m ²	2	8
Flat	X03	113.43 m ²	2	8
Flat	X04	82.37 m ²	1	8
Flat	X05	87 m ²	1	8
Flat	X06	82.37 m ²	1	8
Flat	X07	83.69 m ²	1	2
Flat	904	80.20 m ²	1	1
Flat	906	80.20 m ²	1	1
Duplex*	1001+Azotea	176.69 m ²	3	1
Duplex*	1002+Azotea	170.78 m ²	3	1
Duplex*	1003+Azotea	169.85 m ²	3	1



Duplex*	1004+Azotea	118.49 m ²	2	1
Duplex*	1006+Azotea	118.49 m ²	2	1

*Departamento que tiene acceso directo a la azotea.

- El edificio cuenta con 61 departamentos distribuidos según el número de dormitorios de la siguiente manera:

N ° DE DORMITORIOS	CANTIDAD	PORCENTAJE DEL TOTAL DE VIVIENDAS
3	5	8.20%
2	26	42.62%
1	30	49.18%

ÁREAS COMUNES

Las áreas comunes de la edificación se componen de:

- 02 ascensores que unirán verticalmente todos los niveles de la edificación
- 01 escalera de evacuación que unen todos los sótanos de estacionamiento con los niveles de vivienda
- Lobby de uso común
- Baño para personas con discapacidad en la azotea
- Estacionamiento para bicicletas en el sótano 1
- Estacionamiento para autos
- Salón de usos múltiples
- Gimnasio
- 02 Zonas de parrillas
- Cuarto de basura que servirá para 61 viviendas, y cuya capacidad se calcula de la siguiente manera, según Art 43° Norma A.010 del RNE.



CUARTO DE BASURA Y RECICLAJE

CANTIDAD DE PERSONAS:

3 Dor. - 05 Dpt (04 P) = 20

2 Dor. - 26 Dpt (03 P) = 78

1 Dor. - 30 Dpt (02 P) = 60

TOTAL DE PERSONAS: 158

CALCULO DE VOLUMEN:

VOL = $0.004 \text{ m}^3 (4\text{Lt}) \times 158 \text{ P}$
632 Lt mínimo

TOTAL PROY. = 750 Lt

- Cuarto de bombas
- Cámara de bombeo
- Cisterna de consumo doméstico
- Cisterna de agua contra incendios

ESTACIONAMIENTOS

- En el Sótano 1 (NPT -4.02/-5.82), al cual se accede mediante una rampa desde la vía pública, se ubican un total de 23 plazas de estacionamiento simples. Asimismo, 24 estacionamientos simples para bicicletas.
- En el sótano 2 (NPT -7.22/-8.62) se ubican un total de 22 plazas de estacionamiento vehicular simples.
- En el sótano 3 (NPT -10.02/-11.42) se ubican un total de 23 plazas de estacionamiento vehicular simples.
- En el sótano 4 (NPT -12.82) se ubican un total de 15 plazas de estacionamiento vehicular simples.



CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE AUTOS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	#Departamentos	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 3 DORMITORIO	5	1.5	8
DEPTO. 2 DORMITORIOS	26	1.5	39
DEPTO. 1 DORMITORIOS	30	1.0	30
10% VISITA			8
TOTAL			85

CALCULO PARA EL NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS:

TIPO DE DEPARTAMENTO	NÚMERO	EST. X DEP.	TOTAL EST.
DEPTO. 3 DORMITORIO	5	0.3	1.67
DEPTO. 2 DORMITORIOS	26	0.3	8.67
DEPTO. 1 DORMITORIOS	30	0.3	10.00
TOTAL		-	20.33

El anteproyecto plantea **92 estacionamientos para vehículos y 24 estacionamientos para bicicletas en total**, cumpliendo con el mínimo requerido según los cuadros anteriores.



ORGANIZACIÓN GENERAL

SOTANO 4 CUARTO DE BOMBAS (NPT-12.82/-14.22)

- 15 estacionamientos para vivienda.
- 15 depósitos privados
- Escalera de acceso al Cuarto de bombas con Vestíbulo previo.
- Cuarto de bombas.
- Cisterna de agua contra incendios.
- Cisterna de consumo doméstico.
- Esclusa
- Cámara de bombeo

SÓTANO 3 (NPT -10.02/-11.42)

- 23 estacionamientos para vivienda.
- 14 depósitos privados
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°01.

SÓTANO 2 (NPT -7.22/-8.62)

- 22 estacionamientos para vivienda.
- 9 depósitos privados
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Escalera de Evacuación N°01.

SÓTANO 1 (NPT -4.02/-5.82)

- 23 estacionamientos para vivienda.
- 1 depósito privado.



- 24 estacionamientos de bicicletas.
- Hall del ascensor.
- Rampas de acceso vehicular.
- Cuarto de basura
- Escalera de Evacuación N°01.

SEMISÓTANO (NPT -1.22; +0.00m)

- Ingreso principal.
- Ingreso vehicular.
- Hall del ascensor.
- Lobby y recepción.
- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conectan todos los niveles de vivienda y sótanos).
- SSHH. de servicio.
- 1 montacargas
- Banco de medidores.
- Salón de usos múltiples
- Gimnasio.
- Flat SS01
- Flat SS05
- Flat SS06

PISO 01 (NPT +1.40)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall de ascensor
- Deposito



- Flat 101
- Flat x04
- Flat x05
- Flat x06

PISO 02; 03; 04; 05; 06; 07 y 8 (NPT.: +4.02/+6.64/+9.26/+11.88/+14.50/+17.12/+19.74)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Departamentos X01; X02; X03; X04; X05 y X06
- Hall de ascensor

PISO 09 (NPT +22.36m)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall de ascensor
- Flat x01
- Flat x02
- Flat x03
- Flat 904
- Flat x07
- Flat 906

PISO 10 (NPT +24.98m)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall de ascensor
- Primer nivel dúplex 1001



- Primer nivel dúplex 1002
- Primer nivel dúplex 1003
- Primer nivel dúplex 1004
- Primer nivel dúplex 1006
- Flat x07

AZOTEA (NPT +22.50m)

- Escalera de Evacuación N°01 (Escalera que conecta todos los niveles de vivienda).
- Hall de ascensor
- SH. de discapacitados.
- SH. de servicio.
- 02 zonas de parrillas.
- Segundo nivel dúplex 1001
- Segundo nivel dúplex 1002
- Segundo nivel dúplex 1003
- Segundo nivel dúplex 1004
- Segundo nivel dúplex 1006

Lima, abril de 2026

Héctor Loli Rizo Patrón
C.A.P 10538