ANEXO 1

MEMORIA DESCRIPTIVA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUXO"

GENERALIDADES

El Edificio Multifamiliar Luxo, se encuentra ubicado en la Calle Manuel Roaud y Paz Soldán N° 360-364-368, en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. La propiedad ocupa una superficie de 1,003.00 m2.

PLANTEAMIENTO

Se propone la construcción de un Edificio Multifamiliar de 10 pisos de altura, azotea y 3 sótanos más cisterna.

El edificio está compuesto por 113 departamentos (106 Flats y 7 Dúplex), 60 estacionamientos vehiculares y 31 estacionamientos de bicicletas.

CARACTERISTICAS

El ingreso del proyecto es por la Calle Manuel Roaud y Paz Soldán por donde se accede a una circulación principal, en el primer nivel, la cual distribuye a la Torre A, patio interior y la Torre B.
Desde el Lobby de la Torre A, se accede al núcleo de circulación vertical (2 ascensores y 1 escalera de escape) y áreas comunes (sala de juegos, gimnasio).
Desde el Hall de la Torre B, se accede al núcleo de circulación vertical (2 ascensores y 1 escalera de escape), áreas comunes (coworking) y 5 departamentos.

En los pisos superiores entre el nivel 2 al 10 se distribuyen 9 pisos a través de los núcleos de circulación vertical en las 2 Torres que permiten el acceso mediante pasadizos a los diferentes departamentos (101 Flats y 7 Dúplex). Las áreas específicas varían según tipología y están sujetas a la vista y ubicación del departamento específico.

En la azotea se encuentran las demás áreas comunes (lounge bar, piscina, área de parillas) de las cuales tanto en la Torre A y B se resuelven los segundos niveles de departamentos dúplex del piso 10.

Desde el primer piso se puede acceder a las áreas comunes, las cuales comprenden:

Torre A:

- Lobby
- Sala de Juegos
- Gimnasio
- Lounge Bar

- Piscina
- Área de parrillas

Torre B:

- Hall
- Coworking
- Área de parrillas

El edificio cuenta con 3 sótanos que contienen estacionamientos vehiculares, estacionamientos de bicicletas, cuarto de basura, cuarto de bombas y cisternas de agua y ACI.

El edificio cuenta con servicios públicos domiciliarios de electricidad, agua y alcantarillado. 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.

Dentro de las instalaciones generales del edificio se cuenta con lo siguiente:

- Suministro de agua mediante cisterna y bomba de presión constante.
- Portero eléctrico con intercomunicador en cada departamento, instalados en la cocina y conectado a portería central. La apertura de la puerta principal será controlada únicamente por consejería.
- Red de telefonía con puntos en sala y en dormitorio principal. Cableado e instalación por cuenta del propietario.
- Red de TV cable con puntos en sala, dormitorios y estar (según tipología). Cableado e instalación por cuenta del propietario.
- Cuarto destinado a recolección de basura ubicado en el Sótano 1.
- Puerta de ingreso a estacionamientos accionado por control remoto (01 control remoto por estacionamiento).

SISTEMA CONSTRUCTIVO Y MATERIALES

El sistema estructural planteado, es un sistema aporticado de concreto armado, conformado por columnas, placas, vigas y losas aligeradas y/o macizas.

Los tabiques de albañilería se realizarán con ladrillos sílico – calcáreos.

CONSIDERACIONES DEL PROYECTO:

El Comprador declara conocer y aceptar las siguientes consideraciones:

- **Sobre el material de drywall:** La edificación de los departamentos cuenta con instalaciones de material ligero tal como el drywall, superboard y/o similar en espacios como dinteles, muros, cielo raso y afines, ello debido a el diseño arquitectónico del Vendedor. Cabe indicar que la utilización de dicho material no compromete bajo ninguna circunstancia la estructura del proyecto.

- **Sobre los acabados:** Los acabados de los departamentos mostrados en las imágenes 3d y detallado en el cuadro de acabados son referenciales y pueden variar por diversos factores como el stock del proveedor u otro; sin embargo, de existir variaciones siempre se considerará uno similar al señalado. (condiciones de mercado- importación)

- **Sobre la conexión de gas:** El Proyecto contará con redes internas de gas y el servicio estará sujeto a la disponibilidad de las redes de gas natural de la zona. Cabe indicar que La Vendedora no asume ni garantiza que el servicio de gas natural esté disponible al momento de la entrega del Bien; es así que las gestiones de conexión al servicio de Calidda o la entidad que corresponda, estarán a cargo del Comprador, bajo su cargo y costo.

- **Sobre las áreas y medidas perimétricas:** El área y medidas perimétricas son referenciales, por lo que, podrían sufrir cambios durante el desarrollo del proyecto y según las condiciones estipuladas en el Contrato.

- **Sobre la decoración:** Los elementos decorativos, acabados, mobiliarios, electrodomésticos y plantas reflejadas en los planos, son meramente ilustrativos, por lo que, no se incluyen en la oferta comercial, tal como se indica en el cuadro de acabados.

- **Sobre los departamentos con área exclusiva en la azotea:** la edificación de los departamentos que cuenten con área exclusiva ubicada en la azotea del Proyecto; podrá ser de material ligero - tales como drywall, super board y/o similar - en cumplimiento de las disposiciones municipales y/o el diseño de estructuras del Vendedor.

Finalmente, queda plenamente establecido y, por ende, se considera como información que se tiene por recibida por parte del Comprador, la cual ha sido analizado para proceder con la compraventa.