

MEMORIA DE PROYECTO

QANTUA

1. ANTECEDENTES

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC es propietaria del inmueble ubicado en el Jr. Azángaro N° 1042-1044-1046-1048-1050-1050A-1050B-1052-1052A – 1054 – 1054A- 1054B-1056-1060-1060A-1062-1062A-1064-1066-1068-1070-1072-1074-1076-1076A-1078-1078A-1080-1082-1084-1086-1090; Jr. Miguel Aljovin N° 123-129-149-159-199; Jr. Lampa N° 1205-1207-1209-1213-1215, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 14062200 del Registro de Predios de Lima (en adelante, **INMUEBLE MATRIZ**).

En una extensión que abarca parte del **INMUEBLE MATRIZ** y, teniendo en cuenta el anteproyecto aprobado mediante el expediente 137635-2022, **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** ha planificado desarrollar un proyecto integral (en adelante, **EL PROYECTO INTEGRAL**) que será ejecutado por etapas. Como parte de dichas etapas tenemos la **ETAPA 1**, la cual comprende:

N° Torres	3 Torres (A, B y C)
N° de niveles (sobre rasante)	Torre A – 6 niveles Torre B – 5 niveles Torre C – 5 niveles
N° de sótanos	2
N° de departamentos	Torre A – 55 unidades Torre B – 50 unidades Torre C – 34 unidades
N° de estacionamientos residenciales	35
N° de locales comerciales	10

2. EL PROYECTO

Para efectos de este documento la **ETAPA 1** comprende la edificación de 3 torres con un total de 139 departamentos, las cuales tendrán con un único ingreso (pero no exclusivo) el ubicado en el Jr. Manuel Aljovín y dispondrán de un parque interno que será de uso común para la **ETAPA 1** y las demás etapas que se desarrollen en el **INMUEBLE MATRIZ**.



Imagen referencial

3. ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO

La **ETAPA 1** considera la construcción e implementación de las siguientes áreas comunes:

- **Parque central** –De uso exclusivo de los propietarios del **PROYECTO INTEGRAL**, es decir será usado por los propietarios de los departamentos de la **ETAPA 1** y de las subsiguientes etapas que se logren desarrollar sobre **EL INMUEBLE MATRIZ**.
- **Sala de uso múltiple (SUM)** – En las torres B y C.
- **Sala Co-working** – Ubicadas en las 3 torres que comprende la **ETAPA 1**
- **Lobby** – Para cada una de las 3 torres que comprende la **ETAPA 1**.

Es importante mencionar que, salvo el Parque central, todas las áreas comunes serán entregadas en conjunto con la entrega de los departamentos de la **ETAPA 1**. Con relación al Parque central, éste será ejecutado y entregado en 2 tramos, los cuales se detallan a continuación:

- **1er tramo:** Como mínimo, el 50% del parque. Este tramo será entregado contra la entrega de los departamentos de la **ETAPA 1**.
- **2do tramo:** Tramo restante del parque. La entrega de esta porción de parque se dará contra la entrega de los departamentos de las siguientes etapas del **PROYECTO INTEGRAL**.

Cabe precisar que el Parque Central constituye un único espacio común que será compartido por todas las etapas del **PROYECTO INTEGRAL** desarrolladas sobre **EL INMUEBLE MATRIZ**.

4. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN

La estructuración de **EL PROYECTO INTEGRAL** considera un sistema mixto de muros y aporticado, por lo que la edificación tendrá columnas y vigas que cruzan de manera vertical u horizontal en los distintos ambientes dentro de las unidades inmobiliarias y zonas comunes. Su sistema de estructura de piso será en base a losas aligeradas de concreto y encima irá colocado el acabado de piso según se indica en el Cuadro de Acabados. Las divisiones internas de las unidades inmobiliarias y zonas comunes pueden ser de muros de concreto o de mampostería de ladrillo sílicocalcáreo. También se usará drywall en diversos ambientes y cerramientos dentro de unidades inmobiliarias o de zonas comunes, en vanos, divisiones, escaleras de evacuación, divisiones, cerramiento de los ascensores, dinteles, falso cielo y en otras áreas y ambientes de la edificación.

La edificación contará con un sistema de seguridad contra incendios que lo componen: detectores de humo, rociadores y luces estroboscópicas en todos los pasillos y áreas comunes. Asimismo, contará con un sistema de agua y energía: tuberías de PVC, PPR, accesorios de PVC y bandejas de hierro galvanizado.

La comunicación interna se dará a través de un intercomunicador, pero el acceso de apertura de puerta se hará únicamente a través del encargado en la recepción.

5. TIPOLOGÍAS

Desarrollo Plaza Grau SAC informa a **EL COMPRADOR** que la 1ra fase del proyecto QANTUA contará con diferentes tipologías dentro de las cuales se tendrá departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. 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, DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** le hace entrega de un plano de distribución como anexo del Contrato

6. SERVICIOS PÚBLICOS

EL PROYECTO INTEGRAL tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural (esto último no aplica a los departamentos ubicados en el semi sótano de la **ETAPA 1**); cuya solicitud de provisión es tramitada por **DESARROLLO PLAZA GRAU 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 **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** que puedan generar retrasos en la instalación de estos servicios, **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** informará de estas circunstancias en caso de que dichos retrasos impacten en el desarrollo de la **ETAPA 1** o en el proceso de titulación de este.

La electricidad contará con servicios propios en cada departamento y un servicio común para las zonas comunes. El agua y alcantarillado es un solo servicio común para departamentos y áreas comunes.

La **ETAPA 1** estará certificado como edificación sostenible en el marco del programa del Bono MiVivienda Sostenible (Bono Verde Grado III). Para estos efectos, la **ETAPA 1** contará con los siguientes equipamientos, adicionales a lo indicado en el Cuadro de Acabados anexo al contrato de compraventa y como parte del requerimiento legal y técnico de dicho programa de Bono Verde:

(i) En las áreas comunes techadas de la **ETAPA 1**:

- Luminarias LED

(ii) En los departamentos de la **ETAPA 1** en los que los compradores han optado voluntariamente y elegido financiar el precio de venta a través de un crédito hipotecario del programa Crédito MiVivienda (en adelante, Departamento con Bono Verde):

- Todo Departamento con Bono Verde contará con Griferías y Aparatos sanitarios que cuentan con certificación de Sedapal con sistema de ahorro de agua;
- Todo Departamento con Bono Verde contará luminarias LED en su interior;
- Todo Departamento con Bono Verde tendrá dos (02) puntos de conexión para gas natural GNV, de los cuales uno estará en la lavandería como punto de gas para una terma a gas natural GNV y el otro estará la cocina como punto de gas para una encimera u hornillas de una cocina a gas;
- En todos los casos anteriores, los Departamentos con Bono Verde no se entregarán con cocinas ni terma ni encimeras ni hornos instalados, salvo en los casos específicamente indicados en los que por escrito se le haya ofrecido como obsequio en el Acuerdo sobre de Entrega de Obsequios que deberá ser firmado al momento de suscribir el contrato de compraventa;
- En todos los casos anteriores, los Departamentos con Bono Verde contarán con las redes de gas internas instaladas, sin embargo, la conexión definitiva y el suministro de gas natural GNV deberá ser tramitado por cada comprador ante CALIDDA; única

entidad que se puede encargar de dotar del servicio de gas natural GNV a dichos departamentos y cobrar mensualmente por dicho servicio.

(iii) En los departamentos de la **ETAPA 1** en los que los compradores han optado voluntariamente y elegido financiar el precio de venta a través de un crédito hipotecario de cualquier otra entidad financiera y sin acceder al programa Crédito MiVivienda, así como los compradores que han optado por pagar el precio de venta al contado con recursos propios:

- Se entregará conforme lo indicado exclusivamente en el Cuadro de Acabados anexo al contrato de compraventa y no tendrán ninguno de los equipamientos adicionales indicados anteriormente para los Departamentos con Bono Verde.

7. SERVIDUMBRES

Se informa al comprador que durante el desarrollo y construcción de la **ETAPA 1** es probable que las empresas prestadoras de servicios (Luz del Sur, Sedapal, Calidda, entre otras) requieran la construcción de servidumbres en el **INMUEBLE MATRIZ** para la instalación de sus servicios. En este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de dichas entidades prestadoras de servicios para cuyos efectos **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** suscribirá, en forma exclusiva, una escritura pública con dichas entidades a fin de otorgar servidumbre perpetua e indefinida y otorgar un espacio de uso exclusivo de las entidades prestadoras de servicios.

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC declara que la **ETAPA 1** contará con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas a departamentos, estacionamientos y/o locales comerciales, por los que será necesaria la construcción de una servidumbre de paso a través de una escritura pública que será suscrita en forma exclusiva por **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** y que presentará ante la Municipalidad competente y/o oficina de registros públicos para obtener la independización de las unidades inmobiliarias. **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** declara que en este caso también recaerá sobre el **INMUEBLE MATRIZ** una servidumbre a favor de las unidades inmobiliarias contiguas de la **ETAPA 1**, servidumbres que serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas a la **ETAPA 1**.

8. INFORMACIÓN RELEVANTE DE QANTUA

DESARROLLO PLAZA GRAU SAC informa a **EL COMPRADOR** que el **PROYECTO INTEGRAL** del **ANTEPROYECTO** será desarrollado y construido por etapas, con inicio de construcción según el avance comercial de cada etapa. Las licencias y autorizaciones de construcción se gestionan por separado por cada Etapa en forma independiente.

Por lo anterior, **EL COMPRADOR** declara que ha tomado conocimiento y ha sido informado por **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** que la extensión remanente y no ocupada por las torres comprendidas en la **ETAPA 1** quedará reservada a favor de **DESARROLLO PLAZA GRAU SAC** para la construcción y desarrollo de futuras etapas del **PROYECTO INTEGRAL** - para fines de vivienda multifamiliar, edificaciones comerciales y/o usos mixtos que incluyan una combinación de unidades de vivienda y unidades de uso comercial -, u otras finalidades e incluso transferir a terceros dicha área no construida o no desarrollada para la ejecución del proyecto integral en los términos que sean aprobados municipalmente.