

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-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 que será ejecutado por etapas. Como parte de dichas etapas tenemos la ETAPA 1 (en adelante, **EL PROYECTO**), la cual comprende:

N° Torres	3 – Torres A, B y C
N° de niveles (sobre rasante)	Torre A - 6 Torre B - 6 Torre C - 6
N° de sótanos	1
N° de departamentos	Torre A - 55 Torre B - 50 Torre C - 34
N° de estacionamientos	56
N° de locales comerciales	1,044 m ²

2. EL PROYECTO

Para efectos de este documento el proyecto **QANTUA – ETAPA 1** comprende la edificación de 3 torres con un total de 131 departamentos, las cuales contarán con un único ingreso y dispondrán de un parque interno que será de uso común para la **ETAPA 1** y las etapas subsiguientes que se desarrollen en el **INMUEBLE MATRIZ**.



Imagen referencial

3. ÁREAS COMUNES DEL PROYECTO

EL PROYECTO considera la construcción e implementación de las siguientes áreas comunes:

- **Parque central** – Ubicado en la parte central del **TERRENO MATRIZ**. Dicho parque será de uso exclusivo de los propietarios del **PROYECTO MATRIZ**, es decir será usado por los propietarios de los departamentos de la **ETAPA 1** de **EL PROYECTO** y de las subsiguientes fases que se logren desarrollar sobre **EL TERRENO MATRIZ**.
- **Sala de uso múltiple (SUM)** - Para cada una de las 3 torres que comprende la ETAPA 1.
- **Sala Co-working** – Ubicadas en las torres B y C.
- **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 del **PROYECTO** serán entregadas en conjunto con la entrega de los departamentos de la 1ra etapa de **EL PROYECTO**. Con relación al Parque central, éste será ejecutado y entregado en 2 tramos, los cuales se detallan a continuación:

- **1er tramo:** Aproximadamente el 50% del parque. Este tramo será entregado contra la entrega de los departamentos de la 1ra etapa de **EL PROYECTO**.
- **2do tramo:** Tramo restante del parque. La entrega de esta porción de parque se dará contra la entrega de los departamentos de la 2da etapa de **EL PROYECTO**.

4. MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN

La estructuración del proyecto QANTUA considera un sistema mixto de muros y aporticado. Su sistema de piso será en base a losas aligeradas, la mampostería (paredes) es de ladrillo silico calcareo. También se usará drywall para el cerramiento de los ascensores, dinteles, falso cielo y en otras áreas comunes.

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.

La edificación contará con un sistema de agua y energía: tuberías de PVC, PPR, accesorios de PVC y bandejas de hierro galvanizado.

La comunicación interior 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 las siguientes tipologías:

TIPO	Dpto	N° dorm.	Área total
1 - D	612	1	40.04
1 - A	211	1	40.07
1 - E	303	1	40.22
1 - B	203	1	40.34
1 - C	208	1	54.06
1E - A	103	1 + E	48.52
1E - B	102	1 + E	82.91
1E - B	102	1 + E	82.91
2 - A	209	2	50.24
2 - B	405	2	56.68
2 - G	305	2	57.27
2 - H	309	2	59.31
2 - F	411	2	59.46
2 - C	103	2	60.94
2 - D	305	2	74.38
2 - I	210	2	75.52
2 - E	SS - 101	2	84.64
2E - A	201	2 + E	57.23
2E - B	207	2 + E	83.83
3 - A	301	3	61.84
3 - G	206	3	62.13
3 - B	202	3	62.22
3 - H	310	3	62.25
3 - C	207	3	63.30
3 - D	307	3	64.05
3 - I	101	3	67.47
3 - E	206	3	69.95
3 - F	306	3	70.60
3 - J	104	3	76.97
3 - K	SS - 101	3	89.91
3 - L	SS - 102	3	106.83

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 tiene proyectado contar con servicios de agua, desagüe, electricidad y gas natural; 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 **EL PROYECTO** 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 de **EL PROYECTO** tendrán certificado de bono verde (Bono Sostenible MiVivienda). Para estos efectos y como parte del requerimiento del Bono Verde, los departamentos de la **ETAPA 1** de **EL PROYECTO** contarán con:

- 2 puntos de gas para therma y cocina
- Griferías
- Aparatos sanitarios que cuentan con certificación de Sedapal con sistema de ahorro de agua
- Luminarias LED en el interior de los departamentos y en las áreas comunes techadas.

7. SERVIDUMBRES

Se informa al comprador que durante el desarrollo y construcción de EL PROYECTO 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 prestadores 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 EL PROYECTO contará con zonas comunes contiguas o zonas de uso exclusivo contiguas: 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 EL PROYECTO, servidumbres que serán perpetuas e indefinidas y otorgarán el derecho de paso a los propietarios de las unidades inmobiliarias contiguas a EL PROYECTO.

8. INFORMACIÓN RELEVANTE DE QANTUA

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 PALZA 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.