

SOHO

inmobiliaria

**Información requerida por la
Ley N° 29571 Art. 76.1**

Tabla De Contenido

INFORMACIÓN - SOHO INMOBILIARIA	3
INFORMACIÓN - PROYECTO SOHO LIBERTAD	7
INFORMACIÓN - PROYECTO SOHO LIFE	8
INFORMACIÓN - PROYECTO SOHO SAN MARTÍN.....	40
CANALES DE QUEJAS O RECLAMOS.....	76
GARANTÍA.....	77
INFORMACIÓN - PROCESOS.....	78

Información - Soho Inmobiliaria

ZUMA INMOBILIARIA S.A.C. (Soho Inmobiliaria) es una empresa dedicada a la concepción, desarrollo, construcción y promoción de emprendimientos inmobiliarios en el Perú, comprometida con la identificación de las necesidades del mercado y la innovación en el desarrollo de las soluciones a problemas reales de sus clientes.

Orientada a las áreas residenciales, comerciales e institucionales, ZUMA INMOBILIARIA S.A.C. basa sus esfuerzos en identificar la razón de ser de cada inversión inmobiliaria a fin de evaluar y proponer la mejor alternativa con ventajas sostenibles en el tiempo.

Misión:

Gestionar emprendimientos inmobiliarios diferenciados con características de innovación, ubicación, diseño y eficiencia superior, que otorguen valor agregado a nuestro mercado.

Visión:

Ser reconocidos como los mejores gestores inmobiliarios para quienes buscan diferenciación.

Valores:

- **Orientación al cliente.**
- **Trabajo comprometido.**
- **Cumplimiento, honestidad y justicia.**
- **Promover el crecimiento interno.**
- **Reconocimiento a los logros.**

Datos de la empresa

- ZUMA INMOBILIARIA S.A.C.
- RUC N° : 20451660749
- Dirección: Av. Mariscal La Mar N° 662 Of. 501 Miraflores
- Teléfonos: 440 0846 / 221 3700
- Email: hola@soho.pe
- Web: <https://soho.pe/>

Datos del representante legal

- Director Gerente: Michelle Beltrán Cornejo
- DNI N°: 09379219

Enlaces de descarga:

1. [Partida Registral Zuma Inmobiliaria S.A.C.](#)
2. [Ficha RUC Zuma Inmobiliaria S.A.C.](#)
3. [Vigencia de poder Representante Legal](#)
4. [DNI Representante Legal](#)

Sobre nosotros:

- **Kore S.A. Promotores Inmobiliarios y Zuma Inmobiliaria S.A.C. son empresas de desarrollo inmobiliario que operan con éxito en el mercado peruano desde el 2001 y el 2011 respectivamente.**
- **Ambas empresas conforman la marca "Soho Inmobiliaria"**
- **Contamos con más de 150,000 m² diseñados, construidos y vendidos y más de US\$ 60 millones invertidos.**



Nuestros proyectos Soho:



Soho / Soho 2 (2013-2015)



Soho + (2016)



Soho Shop (2017)



Soho Libertad (2019)

Para información completa de nuestros proyectos, visitar <https://soho.pe/proyectos>

Información - Proyecto Soho Libertad

- **Edificio de 7 pisos + Semisótano + Azotea, de Uso Mixto:**
 - Oficinas, Viviendas y Comercio
- **5 pisos de Oficinas:**
 - 54 unid. (2 722.00 m²)
- **4 pisos de Viviendas:**
 - 23 unid. (2 510.37 m²)
- **Locales de Comerciales en el 1º Piso con acceso puerta a la calle:**
 - 02 unid. (156.57 m²)
- **Áreas de Soporte de uso común ubicados en el Semisótano**
 - 4 sótanos de estacionamientos



Información - Proyecto Soho Life

- **Edificio de Oficinas**
 - 6 pisos de oficinas
 - 33 unid. (5,199.78 m²)
- **Edificio de Departamentos**
 - 6 pisos de departamentos
 - 29 unid. (2,780.22 m²)
- **Hub Comercial**
 - 4 restaurantes y 7 tiendas
 - 11 unid. (2,122.01 m²)
- **Otros**
 - Áreas de soporte común en el semisótano y azotea
 - 5 sótanos de estacionamientos



Vistas 3D

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Lobby - Edificio Oficinas



Comedor - Edificio Oficinas

Vistas 3D

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Lobby - Edificio Departamentos



Terraza Rooftop - Edificio Departamentos

Vistas 3D

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Zona de Restaurantes - Hub Comercial



Locales - Hub Comercial

Planos del proyecto

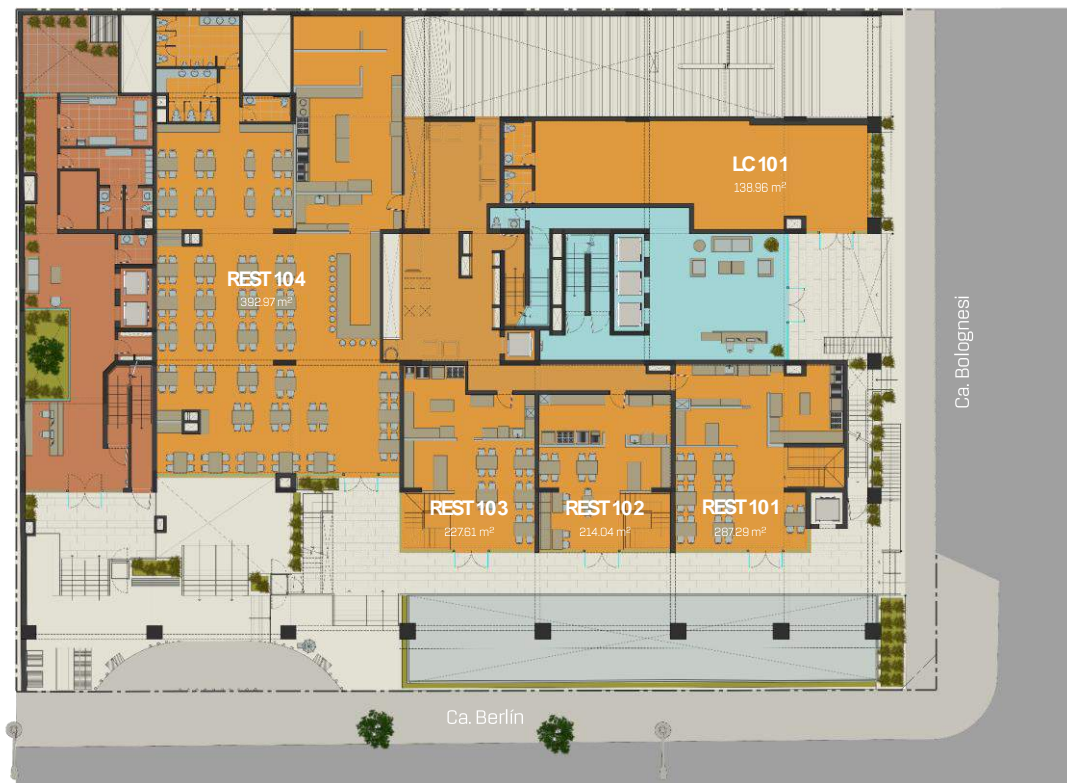
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Semisótano

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Piso 1

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Piso 2

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Típica (Piso 3-7)

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 1

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 2

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 3

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 4

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 5

Antecedentes del Terreno

ZUMA INMOBILIARIA S.A.C es propietaria del terreno con frente a la Calle Berlín N° 644, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, cuyos linderos, medidas perimétricas y derecho de propiedad se encuentran debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 49028622 del Registro de Predios de Lima.

Sobre el área del terreno, ZUMA tiene previsto construir una edificación denominada "SoHo Life", que es un edificio de uso mixto de locales comerciales, oficinas administrativas y departamentos algunos de los cuales serán destinados a la oferta de arrendamiento/alojamiento temporal. Todos los inmuebles con sus respectivos estacionamientos y depósitos; distribuidos en 5 (cinco) sótanos, 1 (un) semisótano y 7 (siete) pisos de altura más azotea, con licencia de obra otorgada mediante resolución N° 0311-19-SGLEP-GAC/MM.

Enlaces de descarga

1. [Partida Registral Terreno](#)
2. [Constancia de No Adeudo Impuesto Predial 2020](#)
3. [Licencia de Edificación](#)

Hipoteca

Sobre el inmueble matriz sobre el que se construyen LOS INMUEBLES se ha constituido una hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú (BCP) para garantizar el préstamo para la construcción del Proyecto.

ZUMA deja expresa constancia que fuera de lo señalado sobre la partida matriz y que pesara sobre la partida Electrónica de LOS INMUEBLES cuando sea independizada, no pesará sobre éste gravamen, hipoteca, embargo, medida judicial o extrajudicial, ni acto o contrato que limite o perturbe el ejercicio pleno de los derechos inherentes a la propiedad de LOS INMUEBLES. No obstante a ello, ZUMA se obliga al saneamiento y evicción de ley así como a obtener del (BCP) el levantamiento de la hipoteca.

Venta Ad-Corpus

La venta de LOS INMUEBLES se efectúa ad-corpus, comprendiéndose la fábrica, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde sin limitación alguna.

LOS INMUEBLES son bienes futuros; por lo que, al final de la construcción de EL PROYECTO podrían presentarse algunas variaciones ya sea en áreas, linderos o medidas perimétricas de LOS INMUEBLES que en ningún caso podrán exceder del 2.5% de las señaladas en la minuta de compra venta, las cuales no afectarán la habitabilidad ni la calidad de LOS INMUEBLES ni el precio de venta de los mismos ya que se entiende que la compra-venta es realizada ad-corpus.

Separación y Compromiso de Contratar

EL INTERESADO en la adquisición de LOS INMUEBLES deberá suscribir un "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar" y deberá entregar la suma de US\$ 5,000 (Cinco mil con 00/100 Dólares Americanos) en calidad de arras de retracción, monto que se imputará como parte de pago de LOS INMUEBLES a la fecha de la firma de la minuta de compra venta.

- *En el entendido que EL INTERESADO financiará el saldo de su compra mediante recursos propios* y en caso que una de las partes no se presente para la suscripción de la minuta de compra venta la otra lo podrá requerir notarialmente señalando día y hora para la suscripción del contrato definitivo en las oficinas de ZUMA y dentro de un plazo de 72 horas desde la comunicación notarial. Se presume, sin admitir prueba en contrario, que la inasistencia a la fecha inicial y la negativa o inasistencia al requerimiento notarial supone la retractación de la parte inasistente y el derecho a la conservación de las arras o la devolución de las mismas dobladas según corresponda, de conformidad con lo previsto en el artículo 1481 del Código Civil.
- *En el entendido que EL INTERESADO financiará el saldo de su compra mediante un crédito bancario*, deberá obtener de la entidad financiera una constancia de aprobación o desaprobación del crédito hasta 30 días calendarios posteriores de haber suscrito el "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar", aplicándose los siguientes acuerdos:
 - *En caso EL INTERESADO obtenga la aprobación de su crédito:* Se mantendrá vigente el presente contrato sujeto a los plazos y condiciones que el mismo establece. De esta manera, las partes se comprometen a celebrar dentro del plazo indicado en el "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar" un contrato de compra venta de bien futuro.
 - *En caso el BCP no apruebe el crédito a EL INTERESADO:* En caso que, habiendo EL INTERESADO presentado toda la documentación requerida por la entidad financiera para la evaluación crediticia, éste no fuera aprobado, ZUMA procederá a devolver a EL INTERESADO el importe entregado como separación señalado en "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar", sin intereses a los 7 (siete) días calendarios que EL INTERESADO presente a ZUMA, dentro del plazo establecido para la firma de la minuta de compra venta, una comunicación en la que señale que la solicitud no ha sido aprobada.

Para los "Contratos de Separación y Compromiso de Contratar" por recursos propios o mediante un crédito bancario, si se diera el caso que EL INTERESADO se retracte, perderá las arras a favor de ZUMA. A partir de la fecha en que ZUMA dé por resuelto el contrato podrá ofrecer a terceras personas interesadas LOS INMUEBLES separados por EL INTERESADO.

En caso que ZUMA se retracte, las deberá devolver a EL INTERESADO las arras dobladas en un plazo no mayor a 15 días calendarios de haber sido notificado por medio notarial.

Formas de Pago

- a) Suscripción del contrato de separación con un arras de USD\$ 5,000.00 a la aceptación de la proforma.
- b) Suscripción de la minuta de compra-venta a la semana de firmado el contrato de separación.
- c) Formas de Pago:
 - Financiamiento directo:
 - 30% de cuota inicial + 10% contra entrega de los inmuebles + 60% dividido en cuotas bimensuales iguales.
 - Financiamiento bancario vía BCP:
 - Vía Leasing o Crédito con Garantía Hipotecaria, según condiciones de su aprobación.
 - Financiamiento vía otro banco:
 - Considerar Carta Fianza hasta Agosto 2022
- d) Entrega de los inmuebles: Junio 2021 - Agosto 2021.

Validez de la oferta: 5 días calendarios desde la emisión de la proforma.

Penalidad por Atraso de Pago

En caso que se generen atrasos en los pagos a cargo de EL COMPRADOR, se producirá de manera automática una penalidad diaria en su contrato ascendente al 0.16% del precio de venta total de LOS INMUEBLES hasta llegar a un tope de 4.18% de penalidad. En caso de llegar al monto máximo de penalidad, ZUMA podrá declarar resuelto de pleno derecho el contrato.

Penalidad por Entrega Fuera de Plazo

En caso de vencer el plazo de entrega señalado en la minuta de compra venta y la entrega física de LOS INMUEBLES no se produjese, a partir del 1 de septiembre del 2021 se generará una penalidad diaria en contra de ZUMA y a favor de EL COMPRADOR de acuerdo la suma indicada en el anexo de la minuta de compra venta.

En caso que la demora en la entrega se extienda por más de 6 (seis) meses EL COMPRADOR podrá exigir que la prestación sea ejecutada por persona distinta a ZUMA y por cuenta de ésta o podrá dejar sin efecto la obligación en cuyo caso tienen derecho a la restitución del íntegro de los pagos efectuados con intereses moratorios y compensatorios más altos que permita la ley.

Resolución del Contrato

En caso de incumplimiento de pago total o parcial de una o más cuotas de cargo de EL COMPRADOR, ZUMA puede optar por la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieran pendientes. La mora en el cumplimiento de cualquiera de los pagos generará la tasa de interés compensatoria y moratoria más alta que la ley permita.

En caso que ZUMA opte por la resolución del contrato por la falta de pago de una o más cuotas, esta se producirá de pleno derecho cuando ZUMA comunique a EL COMPRADOR que quiere valerse de la cláusula resolutoria, de conformidad con lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil.

En caso de optar por la resolución del contrato, ZUMA deberá devolver el monto percibido por LOS INMUEBLES hasta antes de la Resolución, sin intereses, y retendrá el 20% del precio de venta total, monto que conservará como pago de la penalidad por incumplimiento por parte de EL COMPRADOR. Una vez resuelto el contrato ZUMA podrá proceder a la venta de materia de la presente compra venta a otros compradores.

Pago de Tributos

- ***Pago del Impuesto Predial*** del año en que se efectúa la entrega física de LOS INMUEBLES y todo periodo anterior, es de única y exclusiva cuenta y responsabilidad de ZUMA. El pago del Impuesto Predial del año siguiente a la fecha de entrega de LOS INMUEBLES serán de cuenta y responsabilidad de EL COMPRADOR.
- ***Pago de los Arbitrios Municipales***, se tomará como fecha de quiebre el día en que EL COMPRADOR suscriba el Acta de Entrega y Recepción de LOS INMUEBLES; correspondiendo a ZUMA el pago hasta el mes en que se realizó la entrega, y será de cuenta de EL COMPRADOR a partir del primer día del mes siguiente de producida la entrega física de LOS INMUEBLES.
- ZUMA cancelará el íntegro de las demás obligaciones tributarias generadas sobre el inmueble matriz, obligándose a comunicar oportunamente a EL COMPRADOR sobre el descargo por la transferencia de propiedad.
- ZUMA deja constancia que de acuerdo a la ley vigente, la transferencia se encuentra gravada con el Impuesto General a las Ventas, sujeta al sistema de detracciones e inafecta del pago del impuesto de Alcabala ante la Municipalidad respectiva, salvo en lo que se refiere al porcentaje de participación del terreno donde se levantará el Edificio, si ello resultara gravable.
- Todo tributo que sea impuesto, contribución, tasa ó arbitrio al que resulten afectos los inmuebles materia de venta que fueran creados en fecha posterior a la venta, serán de responsabilidad de quien disponga la autoridad respectiva.

Gastos Notariales y Registrales

- **Todos los gastos Notariales y Registrales que se deriven de compraventa de LOS INMUEBLES; e incluso, la expedición de una copia de la escritura pública del Contrato de Compraventa y de la Cláusula Adicional de Existencia de LOS INMUEBLES para ZUMA serán de cargo de EL COMPRADOR.**

Condición Sismorresistente

En ZUMA INMOBILIARIA S.A.C realizamos la construcción de nuestros edificios bajo las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

En cuanto a la condición sismorresistente de nuestros edificios ZUMA cumple con lo establecido en la norma técnica N° E030 "DISEÑO SISMORRESISTENTE" que fuera aprobada por Decreto Supremo N° 011-2006 -VIVIENDA, modificada mediante Decreto Supremo N° 002-2014-VIVIENDA. Cabe indicar que el ente encargado de supervisar el fiel cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones es el Colegio de Ingenieros del Perú que lo hace a través de las entidades municipales.

Memoria Descriptiva, Acabados y Especificaciones Técnicas

1. TERRENO

Cuenta con 2,247.05m² y está ubicado en la Calle Bolognesi N° 180 esquina con Calle Berlín N° 644, Urbanización Surquillo, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.

2. PROYECTO

"SoHo Life" es una edificación de USO MIXTO que contempla una torre de Oficinas, una torre de Departamentos y una plancha Comercial (locales comerciales y restaurantes), todos ellos con ingresos independientes desde la calle y circulaciones verticales diferenciadas. Con un área techada aproximada de 21,540m² distribuida en 5 sótanos, 1 semisótano, 7 pisos y Azotea.

3. EL CONJUNTO

El proyecto contempla los siguientes usos:

3.1. LOCALES COMERCIALES

Con frente a la calle Berlín, un *HUB GASTRONOMICO*, que cuenta con 04 locales destinados a restaurantes; 01 restaurante flat y 03 restaurantes dúplex (1er piso y semisótano).

Por la misma calle Berlín, además de los locales mencionados, se da acceso a dos escaleras, una que comunica con 04 locales comerciales en el segundo nivel; y otra que comunica con otros 02 locales comerciales ubicados en el semisótano; en ambos casos se cuenta además con elevador para personas con discapacidad.

Con frente a la calle Bolognesi, el proyecto cuenta con un local comercial con ingreso independiente y accesos adicionales a la zona comercial del segundo nivel (ascensor y segunda escalera comercial).

3.2. TORRE DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS

Con ingreso por la calle Bolognesi, cuenta con un lobby en primer piso. La circulación vertical se da a través de 02 escaleras de escape y 03 ascensores que comunican el 4to, 3er y 2do sótano con el lobby y todos los niveles destinados a oficinas y la azotea.

Las oficinas se desarrollan en parte del 2do piso a razón de 3 oficinas en este nivel, dos con vista a la calle y 1 con vista interior; y del 3er al 7mo piso a razón de 6 oficinas por piso, 5 con vista a la calle y 1 con vista interior. Las oficinas en cada piso estarán articuladas por un pasadizo común que dará acceso a las dos escaleras de escape presurizadas, un baño para uso de discapacitados y tres ascensores de uso exclusivo para el área de oficinas.

En la azotea se desarrollan las áreas comunes y de soporte para las oficinas, el acceso a ellos será a través de ambas escaleras de escape y los 03 ascensores.

Los estacionamientos destinados a la torre de oficinas se ubicarán en parte del 2do sótano, 3er sótano y parte del 4to sótano; estos se comunicarán con el 1er piso y los niveles de oficinas a través de la escalera de escape y los 3 ascensores correspondientes.

3.3. TORRE VIVIENDA

Con ingreso por la calle Berlín, cuenta con un lobby y recepción en el 1er piso. La circulación vertical se da a través de una escalera de escape y 2 ascensores, esta circulación comunica el 5to Y 4to sótano con todos los niveles destinados a Vivienda incluyendo la Azotea.

Los 29 departamentos se desarrollan a partir del 2do piso hasta el 7mo piso a razón de 05 departamentos por nivel, estos se encuentran articulados por un hall típico de distribución ventilado e iluminado naturalmente.

Los 57 estacionamientos destinados a la torre de viviendas (incluyen 5 estacionamientos destinados para visita) se ubican en parte del sótano 4 y sótano 5; estos se comunican con el primer piso y el resto de la torre a través de la escalera cerrada y los dos ascensores correspondientes.

4. ESPACIOS DE USO COMUN AL EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS

"Soho Life" cuenta con diversos ambientes comunes cuyo USO ES EXCLUSIVO LOS RESIDENTES DE LOS DEPARTAMENTOS y que categorizamos de la siguiente manera:

4.1. ESPACIOS DE BIENESTAR:

En el primer piso se cuenta con una sala de espera y una lavandería común. En la azotea se ubica un gimnasio con terraza privada y una sala de estar con jardín y acceso a la terraza de uso común.

En estos ambientes, las paredes serán solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura latex lavable, salvo donde el proyecto indique enchape y/o acabado específico. Los pisos llevarán porcelanato mate importado, enchape vinílico en el gimnasio y contra zócalos de madera y porcelanato y/o cerámico según diseño del proyectista.

La sala de espera será equipada con un sofá de 3 cuerpos, dos butacas y una mesa de centro; la lavandería será equipada con 2 centros de lavado (lavadora + secadora) de 10Kg de capacidad; estos equipos funcionaran con monedas.

El gimnasio será equipado con una maquina trotadora, una bicicleta elíptica, una bicicleta estacionaria y una máquina multifunción (con pesas). La sala de estar será equipada con un sofá de 3 cuerpos, dos butacas laterales, dos mesas laterales y una mesa de centro.

4.2. OTRAS INSTALACIONES:

En el primer piso se cuenta con un depósito común y un vestidor con duchas para el personal. En el sótano 1 está proyectado un cuarto de basura exclusivo para la torre

de departamentos conectado a través de un ducto de basura ubicado en cada nivel de departamentos.

Para los ambientes ubicados en el primer piso, las paredes serán solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura latex lavable, salvo donde el proyecto indique enchape y/o acabado específico. Los pisos llevarán porcelanato mate importado y contra zócalos de porcelanato, salvo en la zona de duchas donde contarán con enchape en las paredes según diseño del proyectista.

En el cuarto de basura, las paredes serán solaqueadas y pintadas con pintura latex lavable. Los pisos llevarán cerámico San Lorenzo o similar y los enchapes en paredes serán de cerámico Celima o similar; altura según diseño del proyectista.

5. AMBIENTES DE USO COMUN AL CONJUNTO DEL PROYECTO SOHO LIFE

5.1. EQUIPAMIENTO:

El conjunto considera diversos sistemas de soporte comunes como: cuartos de extracción de monóxido, ducto de inyección de aire fresco, cuarto de grupo electrógeno con un equipo para los sistemas de emergencias, cuarto de bombeo de desagüe (locales comerciales, restaurantes y oficinas), un cuarto de tableros eléctricos (locales comerciales, restaurantes y oficinas), un cuarto de bombas de agua, 2 cisternas de consumo (locales, restaurantes y oficinas) y una cisterna de Agua Contra Incendio. Todos estos ambientes se ubican en los sótanos del edificio. En estos ambientes, las paredes serán solaqueadas (solo en muros sílico calcáreos) y pintadas con pintura latex lavable, salvo donde el proyecto indique enchape y/o acabado específico. Los pisos serán de cemento pulido, y contra zócalos de cemento pulido según diseño del proyectista.

5.2. ESTACIONAMIENTOS (SOTANOS):

El ingreso vehicular a las cocheras del edificio es a través de la calle Bolognesi mediante una rampa doble protegida por 2 tranqueras con lector electrónico (entrada y salida) y una puerta enrollable.

La altura en sótanos será de 2.65ml/2.75ml a fondo de losa y 2.30 a fondo de viga según el sótano.

En los sótanos, los cielorrasos serán expuestos, las paredes serán de concreto expuesto, salvo los muros sílico calcáreos, los cuales serán solaqueados y pintados. La puerta de acceso vehicular será de fierro zincado, acabado con pintura epóxica color aluminio o similar, según detalle.

6. ESPECIFICACIONES TECNICAS Y ACABADOS AREA COMUNES (EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS)

La altura de piso a techo en estos niveles será de 3.30ml/2.55ml de piso a techo y 2.85ml/2.10ml a fondo de viga, aproximadamente.

Se entregan las paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex lavable. Los pisos de las circulaciones comunes del lobby, el hall de distribución de los pisos 2do

al 7mo, la terraza del 2do piso y las terrazas descubiertas hacia la fachada de la azotea, llevarán porcelanato mate importado o vinil con contra zócalos de madera.

El patio de servicio en la azotea, tendrá las paredes tarrajeadas y pintadas, los pisos serán en ladrillo pastelero.

OTROS ACABADOS

- a) Carpintería de Madera: El proyecto considera bancas de madera y lockers en los vestidores del 1er piso, bancas en la lavandería común.
- b) Cristales y espejos: Las ventanas y mamparas llevarán perfilería de aluminio y cristal laminado incoloro de 6mm, 8mm o 10mm según proyecto.
- c) Grifería y accesorios: En los baños de servicio la grifería será marca FRANZ VIEGENER, modelo ALLEGRO en acabado cromo o similar. El proyecto considera accesorios de baño de la línea Milenium de la marca FRANZ VIEGENER o similar.
- d) Jardinería: Las jardineras del ingreso del primer piso y de las terrazas llevarán plantas y macetas ornamentales definidas por el proyectista. El grass de la azotea será grass artificial.
- e) Mobiliario: Counter en el hall de recepción será de MDF enchapado en madera con cajoneras y divisiones.
- f) Revoques y enlucidos: En el primer nivel, el lobby y sala de espera, considera falso cielo raso de drywall. En los pasadizos se considera techo tarrajado y pintado. Las paredes serán solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura latex.
- g) Otras Instalaciones: La circulación vertical de los departamentos contara con dos ascensores de la marca Kone, OTIS o similar donde pueda ingresar una silla de ruedas. La iluminación de las áreas comunes del edificio contempla la colocación de timers programables.

7. ESTRUCTURAS:

Soho Life está diseñado en base a un sistema de pórticos estructurales de concreto armado, prelosas, losas macizas, losas aligeradas y muros de albañilería con ladrillos sílico calcáreos para los cerramientos entre oficinas.

8. INSTALACIONES ELECTROMECHANICAS:

Soho Life cuenta con un sistema de ductos con tuberías de PVC para la instalación de montantes verticales destinados para el tendido de la intercomunicación interna, externa y de datos. Las tuberías serán expuestas de PVC SAP, distribuidas mediante ductos de montantes y bandejas de alimentadores. El tablero general del edificio será termo magnético con una línea de puesta a tierra. Se usarán tomacorrientes e interruptores en 15 y 10 amperios respectivamente, modelo Modus Style de BTicino o similar. Se consideran montantes independientes para energía, fuerza y comunicaciones para cada piso, diferenciándose las zonas privadas de las áreas comunes. El edificio cuenta con una sub estación eléctrica (implementada por Luz del Sur) ubicada en el primer sótano y un sistema de extracción de monóxido de carbono que trabaja en conjunto con un sistema de inyección de aire para la zona de cocheras en sótanos.

Adicionalmente el edificio cuenta con un grupo electrógeno que sirve de respaldo para los sistemas de emergencia de áreas comunes del edificio.

9. INSTALACIONES SANITARIAS:

El edificio contará con una cisterna de uso diario (exclusiva para la torre de vivienda) con un sistema de bombeo de agua de presión constante y velocidad variable. Así mismo, estará dotado de un sistema contra incendios de uso común para todo el edificio, conformado por otra cisterna de uso exclusivo para este fin, contará con gabinetes con mangueras, red de rociadores, detectores de humo y / o temperatura, cuya ubicación será definida por el proyectista de acuerdo a las normas vigentes. Las tuberías de agua fría y caliente serán de polipropileno y las tuberías de desagüe serán de PVC.

10. INSTALACIONES DE SEGURIDAD:

Se ha desarrollado un proyecto integral de seguridad donde se contemplan alarmas manuales de aviso contra incendios en cada nivel y sensores para activar la extracción de monóxido de carbono en los estacionamientos. El sistema considera rociadores en sótanos y zonas comunes, señalética y plan de evacuación, el mismo que será entregado a la Junta de Propietarios del edificio "SOHO LIFE". Para torre de departamentos se está considerando una caja de escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado de forma mecánica con puertas cortafuego, gabinetes en cada piso, así como luces de emergencia.

11. LAS OFICINAS:

El interior de las oficinas se entrega "en gris", (salvo los baños que se entregan terminados) de acuerdo al siguiente detalle:

a) Pisos:

El piso se entrega en contra piso quedando preparado para recibir un acabado de 1.5 cm de espesor.

b) Techos, revoques y enlucidos:

Del piso 2do al piso 7mo, las losas serán expuestas, las paredes serán solaqueadas, y pintadas con pintura látex lavable.

c) Puertas:

La puerta principal de cada oficina será de cristal templado o laminado incoloro con marco de aluminio. Las puertas de los baños serán contra placadas con MDF de 4 mm, con bastidor de madera, marcos de madera de 1.5" por 4", con 1/2 jambas por ambos lados, acabadas en laca al duco color Blanco Alabastro (ref. color: vencelatex) o similar. La Cerrajería será importada, modelo Orbit acerado, tipo bola marca CANTOL o similar; la puerta principal llevara cerradura de embutir. Las Bisagras serán zincadas de 3"x3" y 4"x4" respectivamente.

d) Las instalaciones electromecánicas y de seguridad:

En el interior de cada oficina, adyacente a la puerta de ingreso adosada al techo se encuentran los puntos de llegada de diversas instalaciones eléctricas, de

comunicaciones y de seguridad para que cada usuario de las oficinas implemente el tendido de acuerdo al diseño de su distribución interna.

En tal sentido encontrarán puntos de llegada del sistema de sensores de humo, así como ductos de datos, alimentadores de telefónica e intercomunicadores. Un tablero general con su respectivo interruptor general conectado a tierra y un medidor trifásico.

Cada oficina cuenta con el desarrollo del tendido de las redes de Agua contra Incendios y rociadores ubicados según el proyectista.

e) Los baños:

Tendrán enchape de piso y contra zócalo de 10cm en porcelanato importado color y modelo a definir por el proyectista. Inodoro modelo Top Piece de la marca TREBOL color Blanco o similar, urinario modelo Cadet de la marca TREBOL, color Blanco o similar y tablero de baño en MDF tropicalizado enchapado en formica color madera con lavatorio de sobreponer modelo BERLIOZ de la marca FRANZ VIEGENER o similar. La grifería será marca FRANZ VIEGENER, línea institucional VALVULAS PRESSMATIC en acabado cromo o similar. No se colocaran accesorios ni espejos en los baños.

f) Aire Acondicionado:

En el interior de cada oficina, adyacente a la puerta de ingreso se encuentra los puntos de llegada de las tuberías de agua helada que vienen desde el chiller (ubicado sobre techo de azotea) para que cada usuario implemente el tendido de acuerdo al diseño de su distribución interna.

g) Servicios de agua:

Para el caso del suministro del agua, la torre de oficinas cuenta con un medidor compartido (con la zona comercial) que es provisto por Sedapal. Para la lectura de consumo de cada una de las oficinas, el proyecto está considerando la colocación de medidores de consumo independientes que estarán ubicados en un ducto independiente en hall de cada piso.

h) Servicios:

Contarán con un medidor independiente de energía eléctrica cuyo servicio será facturado directamente por la empresa proveedora del servicio eléctrico. Para el caso del suministro del agua, el edificio cuenta con medidores comunes y el pago del servicio será a través de los gastos comunes. La oficina contará con el entubado listo para que el propietario implemente los servicios de telefonía, cable e internet con el proveedor de su elección.

12.LOS DEPARTAMENTOS

a) Pisos:

Los pisos serán en porcelanato tipo madera color y marca a definir por el proyectista.

b) Techos, revoques y enlucidos:

Los techos serán tarrajeados y pintados con pintura latex lavable. Las paredes serán solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura latex lavable.

c) Contra zócalo:

Se considera contra zócalo de madera de 3".

d) Zócalo:

Las kitchenette tendrán zócalo porcelanato Asturias Blanco de 60x120cm o similar entre el mueble alto y el mueble bajo. Baño principal y baño secundario, zócalo cerámico de 30cm x 60cm a 2.10m, modelo a definir por el proyectista, en la pared posterior a aparatos sanitarios y zona de ducha, resto de ambiente zócalo de 10cm similar a piso.

e) Cristales y espejos:

Las ventanas y mamparas llevarán perfilera de aluminio y cristal laminado incoloro de 6mm, 8mm o 10mm según proyecto. Se colocarán espejos en ambos baños.

f) Puertas:

La puerta principal será contraplacada y enchapada en madera con marcos de cajón de madera y jamba en ambas caras, acabado laca natural. Las puertas de los baños serán contra placadas con MDF de 4 mm, con bastidor de madera, marcos de madera de 1.5" por 4", con ½ jambas por ambos lados, acabadas en laca al duco color Blanco Alabastro (ref. color: vencelatex) o similar. La Cerrajería será importada, modelo Orbit acerado, tipo bola marca CANTOL o similar; la puerta principal llevara cerradura de embutir. Las Bisagras serán zincadas de 3"x3" y 4"x4" respectivamente.

g) Carpintería de madera:

Los closet serán en melamine de 18mm color madera con tapa canto grueso; el interior en melamine color madera con tapa canto delgado, bisagras tipo cangrejo importada y tiradores de aluminio.

Muebles de kitchenette altos y bajos en melamine de 18mm color a definir por proyectista; tiradores de aluminio y tablero de cuarzo White storm o similar.

h) Grifería y accesorios de baño:

En el caso de los baños principal y secundario, la grifería será de la marca FRANZ VIEGENER o similar en acabado cromo. Los accesorios a utilizar serán de la marca FRANZ VIEGENER de la línea MILLENIUM o similar. En la cocina se usara grifería al mueble tipo mono comando de la marca FRANZ VIEGENER o similar en acabado cromo.

i) Aparatos Sanitarios:

Para los baños, se usara inodoro marca TREBOL modelo Top Piece o similar; tablero y ovalin en polvo de mármol color blanco.

El lavadero de la cocina será de la marca RECORD una poza de 36cm x 40cm para granito acabado satinado o similar.

j) Accesorios Eléctricos y salidas de comunicación:

Las instalaciones serán empotradas con tubería de PVC SAP, el tablero general será termo magnético con línea de puesta a tierra. Se usaran tomacorrientes e interruptores en 15 y 10 amperios respectivamente, modelo Modus Style de BTicino o similar. El Tablero General del Departamento llevara interruptores automáticos termo magnéticos con llaves de engrampe.

Los departamentos contarán con un Intercomunicador en el área de kitchenette/sala y otro en el dormitorio principal. Una salida de Televisión por cable en cada dormitorio. Un punto de Teléfono en el dormitorio principal y otro en la sala.

k) Servicios de agua:

Para el caso del suministro del agua, la torre de viviendas cuenta con un medidor independiente que es provisto por Sedapal. Para la lectura de consumo de cada una de los departamentos, el proyecto está considerando la colocación de medidores de consumo independientes que estarán ubicados en un ducto independiente en hall de cada piso.

l) Servicios:

Contarán con un medidor independiente de energía eléctrica cuyo servicio será facturado directamente por la empresa proveedora del servicio eléctrico. Para el caso del suministro del agua, el pago del servicio será a través de los gastos comunes.

Información - Proyecto Soho San Martín

- **Edificio de Departamentos**
 - 11 pisos de departamentos
 - 88 unid. (7,750.07 m2)
- **Locales comerciales**
 - Locales comerciales puerta a calle
 - 5 unid. (282.22 m2)
- **Otros**
 - Áreas comunes en el sótano 1, primer piso y azotea
 - 5 sótanos de estacionamientos



Vistas 3D

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



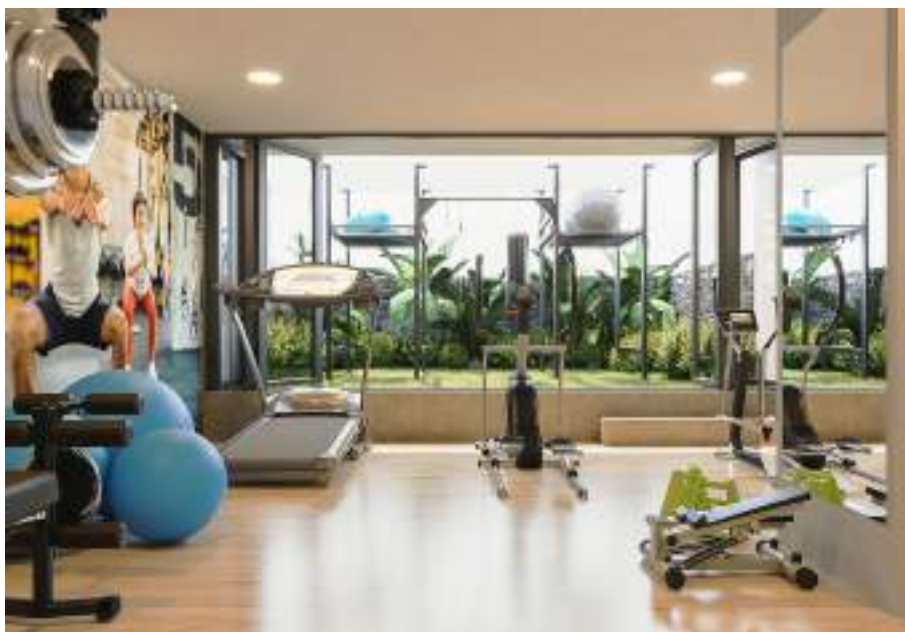
Ingreso al Edificio



Zona de Parrillas

Vistas 3D

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



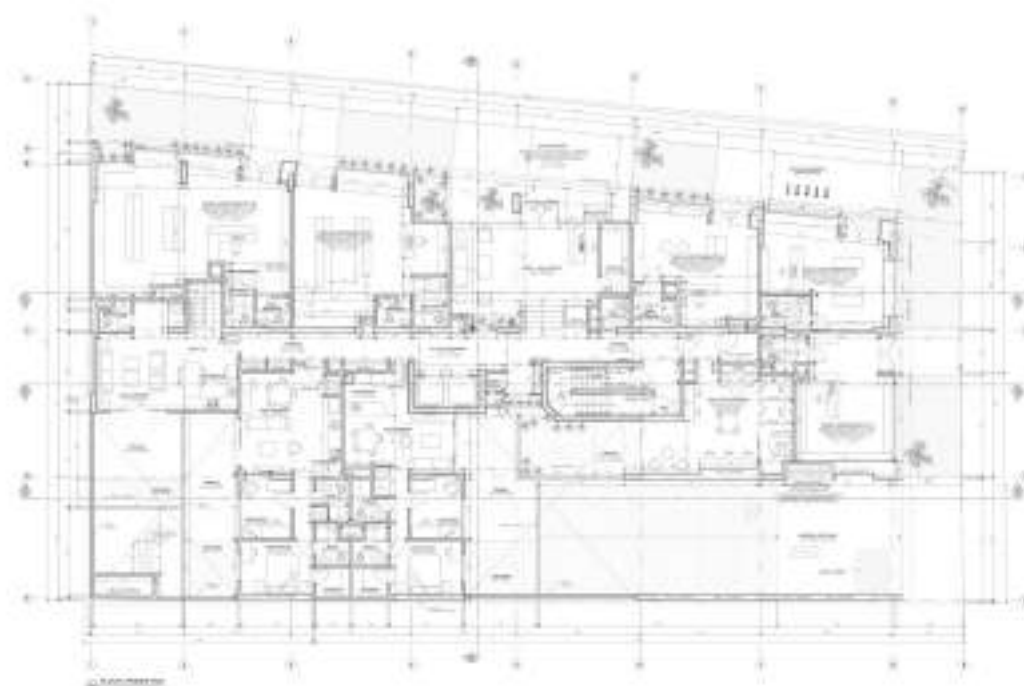
Gimnasio



Interior Departamento

Planos del proyecto

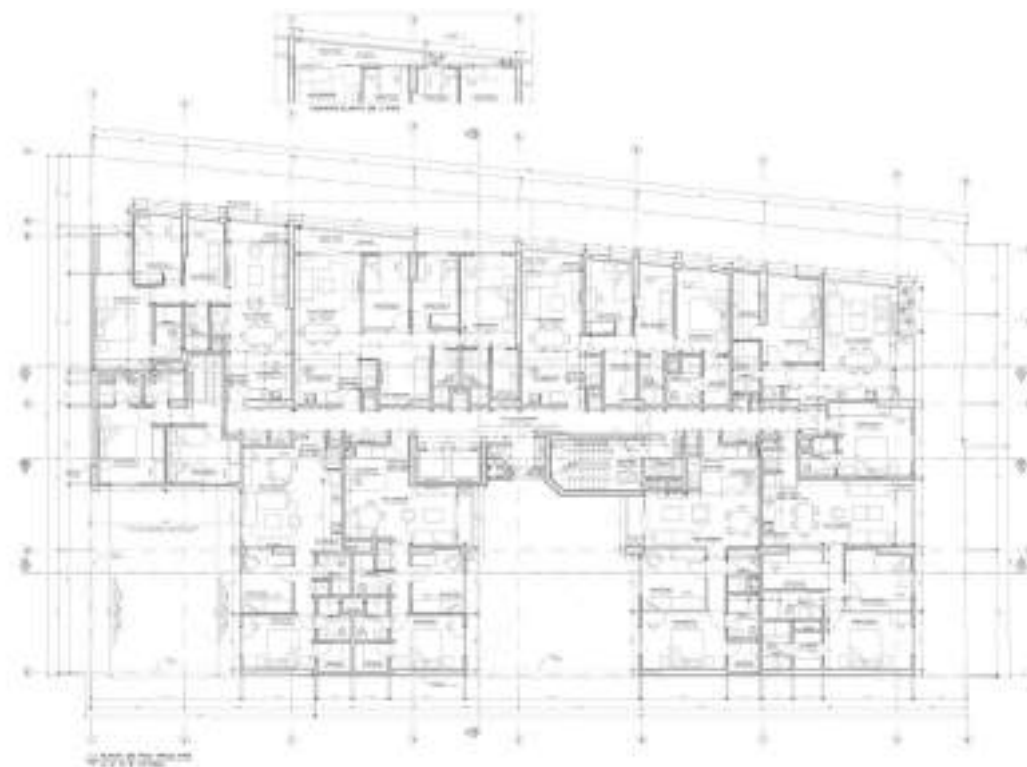
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Piso 1

Planos del proyecto

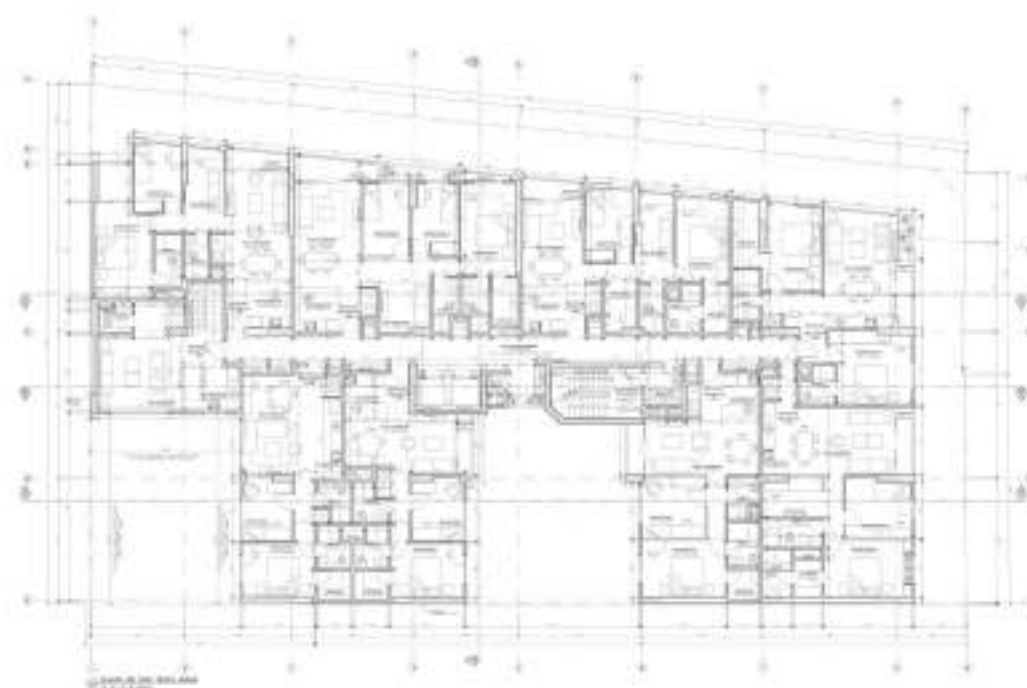
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Piso Típico Par (Piso 2, 4, 6, 8, 10)

Planos del proyecto

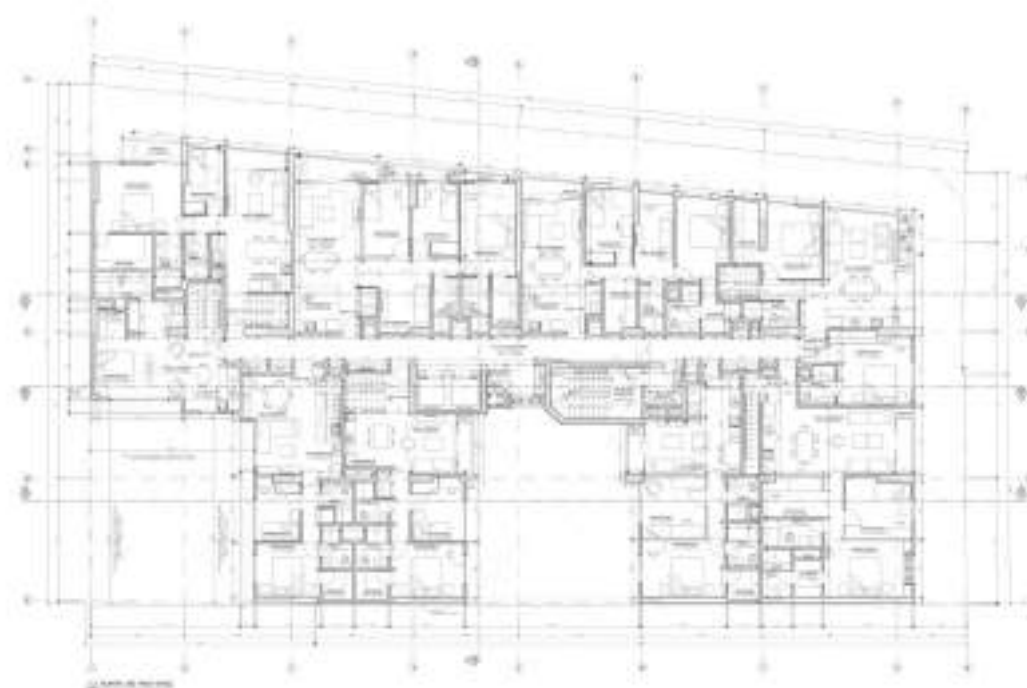
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Piso Típico Impar (Piso 3, 5, 7, 9)

Planos del proyecto

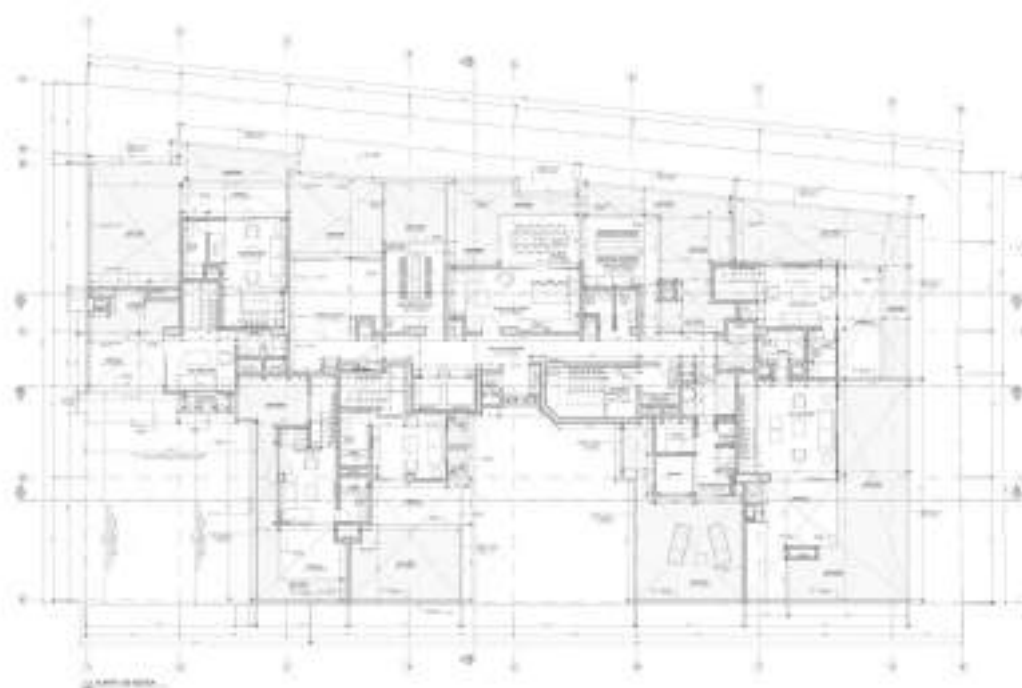
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Piso 11

Planos del proyecto

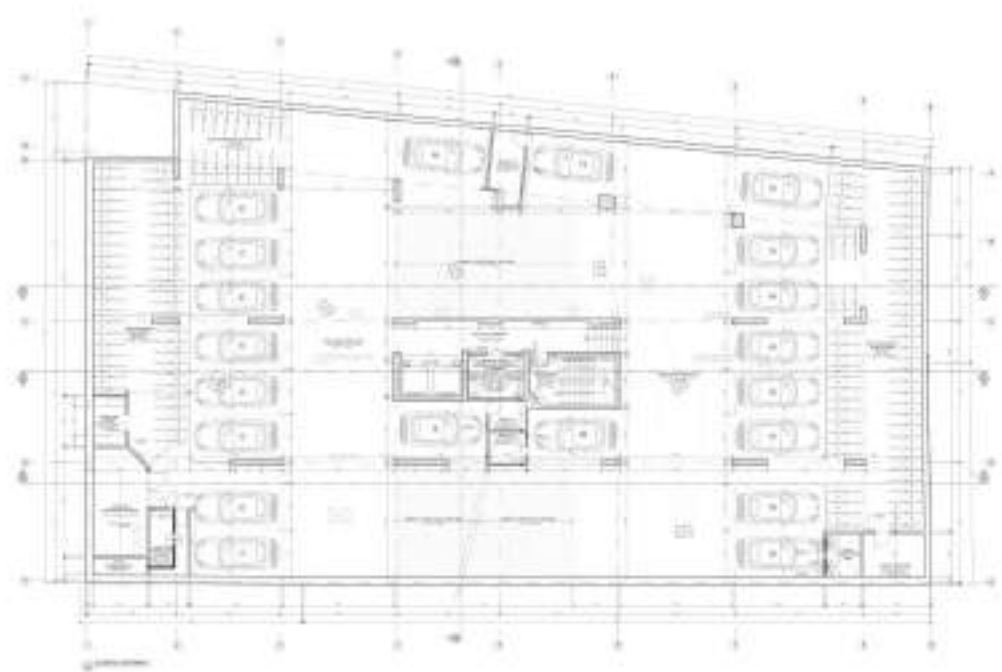
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Azotea

Planos del proyecto

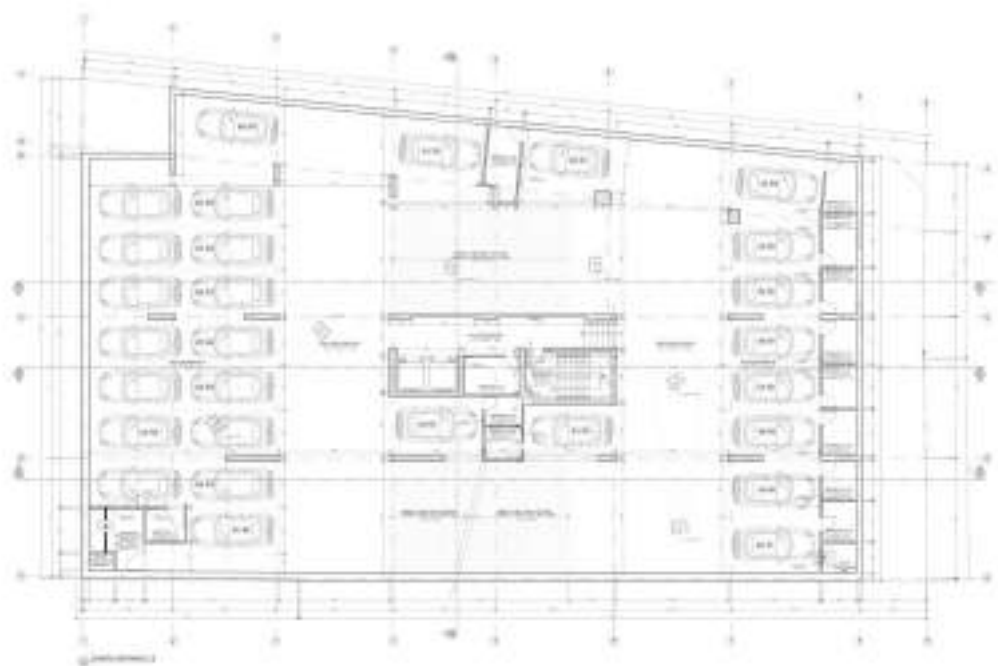
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 1

Planos del proyecto

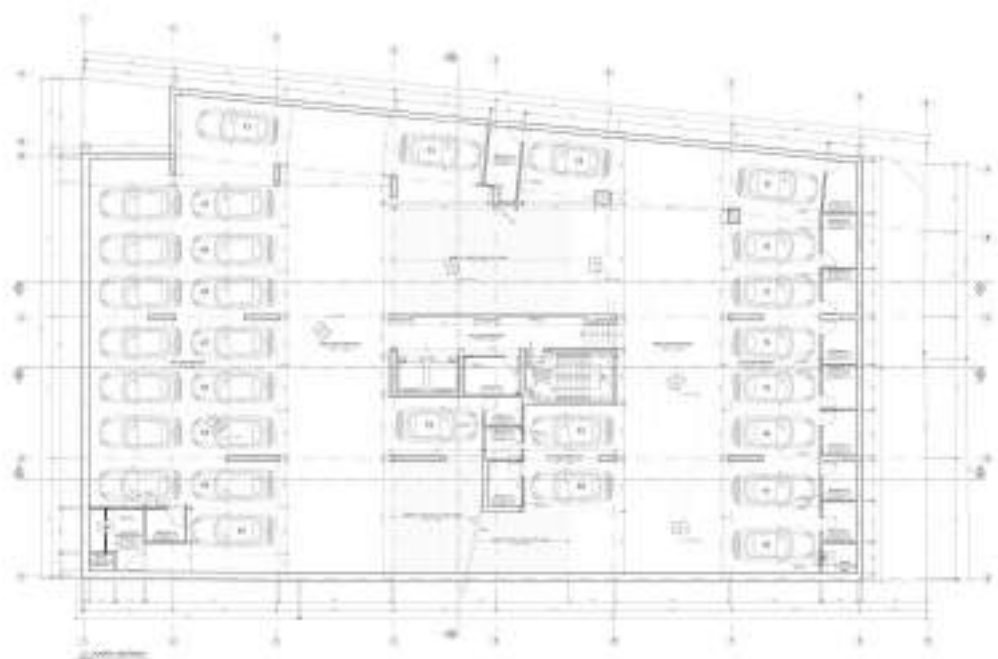
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 2 y 3

Planos del proyecto

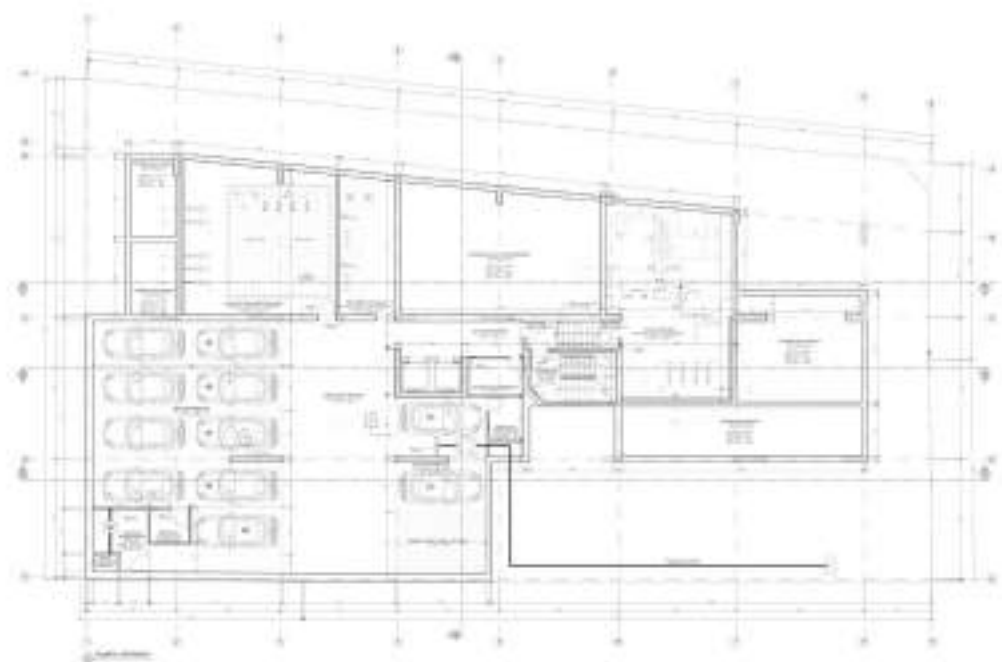
Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 4

Planos del proyecto

Todas las imágenes son referenciales y están sujetas a cambios según diseño del proyecto



Planta Sótano 5

Antecedentes del Terreno

ZUMA es propietaria del terreno ubicado en calle San Martín N°354-370 esquina con calle Colón y San Martín N°398 y calle Colón N°230-232-226, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, cuyos linderos, medidas perimétricas y derecho de propiedad se encuentran debidamente inscritos en la Partida Electrónica N°14153954 del Registro de Predios de Lima. Cabe precisar que a nivel municipal a este mismo terreno se le consigna con la siguiente dirección: calle Colón 230, Miraflores.

Sobre el área del terreno antes descrita, ZUMA tiene previsto construir una edificación denominada "Soho San Martín", que es un edificio de uso mixto de locales comerciales y departamentos con sus estacionamientos y depósitos; distribuidos en 5 (cinco) sótanos, y 11 (once) pisos de altura más azotea, en adelante EL PROYECTO.

Enlaces de descarga

1. [Partida Registral Terreno](#)
2. [Constancia de No Adeudo Impuesto Predial 2021](#)
3. [Licencia de Edificación](#)

Hipoteca

Sobre el inmueble matriz sobre el que se construyen LOS INMUEBLES se ha constituido una hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú (BCP), con el objeto de financiar EL PROYECTO y garantizar el préstamo que EL COMPRADOR está gestionando para la compra de LOS INMUEBLES.

LA VENDEDORA deja expresa constancia y se compromete a que al momento de independizar LOS INMUEBLES éstos se encuentren debidamente saneados, no pesando sobre ellos gravamen, hipoteca, embargo, medida judicial o extrajudicial, ni acto o contrato que limite o perturbe el ejercicio pleno de los derechos inherentes a la propiedad de LOS INMUEBLES, salvo la hipoteca que EL COMPRADOR gestiona con Banco por la compra de LOS INMUEBLES.

Venta Ad-Corpus

La venta de LOS INMUEBLES se efectúa ad-corpus, comprendiéndose la fábrica, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde sin limitación alguna.

LOS INMUEBLES son bienes futuros; por lo que, al final de la construcción de EL PROYECTO podrían presentarse algunas variaciones ya sea en áreas, linderos o medidas perimétricas de LOS INMUEBLES que en ningún caso podrán exceder del 2.5% (dos con 50/100 por ciento) de las señaladas en la minuta de compra venta, las cuales no afectarán la habitabilidad ni la calidad de LOS INMUEBLES ni el precio de venta de los mismos ya que se entiende que la compra-venta es realizada ad-corpus.

Separación y Compromiso de Contratar

EL INTERESADO en la adquisición de LOS INMUEBLES deberá suscribir un "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar" y deberá entregar la suma de US\$ 4,000 (Cuatro mil con 00/100 Dólares Americanos) en calidad de arras de retracción, monto que se imputará como parte de pago de LOS INMUEBLES a la fecha de la firma de la minuta de compra venta.

- *En el entendido que EL INTERESADO financiará el saldo de su compra mediante recursos propios* y en caso que una de las partes no se presente para la suscripción de la minuta de compra venta la otra lo podrá requerir notarialmente señalando día y hora para la suscripción del contrato definitivo en las oficinas de ZUMA y dentro de un plazo de 72 horas desde la comunicación notarial. Se presume, sin admitir prueba en contrario, que la inasistencia a la fecha inicial y la negativa o inasistencia al requerimiento notarial supone la retractación de la parte inasistente y el derecho a la conservación de las arras o la devolución de las mismas dobladas según corresponda, de conformidad con lo previsto en el artículo 1481 del Código Civil.
- *En el entendido que EL INTERESADO financiará el saldo de su compra mediante un crédito bancario*, deberá obtener de la entidad financiera una constancia de aprobación o desaprobación del crédito hasta 30 días calendarios posteriores de haber suscrito el "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar", aplicándose los siguientes acuerdos:
 - *En caso EL INTERESADO obtenga la aprobación de su crédito:* Se mantendrá vigente el presente contrato sujeto a los plazos y condiciones que el mismo establece. De esta manera, las partes se comprometen a celebrar dentro del plazo indicado en el "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar" un contrato de compra venta de bien futuro.
 - *En caso el Banco no apruebe el crédito a EL INTERESADO:* En caso que, habiendo EL INTERESADO presentado toda la documentación requerida por la entidad financiera para la evaluación crediticia, éste no fuera aprobado, ZUMA procederá a devolver a EL INTERESADO el importe entregado como separación señalado en "Contrato de Separación y Compromiso de Contratar", sin intereses a los 7 (siete) días calendarios que EL INTERESADO presente a ZUMA, dentro del plazo establecido para la firma de la minuta de compra venta, una comunicación en la que señale que la solicitud no ha sido aprobada.

Para los "Contratos de Separación y Compromiso de Contratar" por recursos propios o mediante un crédito bancario, si se diera el caso que EL INTERESADO se retracte, perderá las arras a favor de ZUMA. A partir de la fecha en que ZUMA dé por resuelto el contrato podrá ofrecer a terceras personas interesadas LOS INMUEBLES separados por EL INTERESADO.

En caso que ZUMA se retracte, las deberá devolver a EL INTERESADO las arras dobladas en un plazo no mayor a 15 días calendarios de haber sido notificado por medio notarial.

Formas de Pago

- a) Suscripción del contrato de separación con un arras de USD\$ 4,000.00 a la aceptación de la proforma.
- b) Suscripción de la minuta de compra-venta a los 7 (siete) días calendario de suscrito el contrato de separación.
- c) Formas de Pago:
 - Financiamiento directo:
 - 30% de cuota inicial + 10% contra entrega de los inmuebles + 60% dividido en cuotas bimensuales iguales.
 - Financiamiento bancario:
 - Vía Crédito Hipotecario, según condiciones de su aprobación.
 - Financiamiento vía otro banco:
 - Considerar Carta Fianza hasta Marzo 2024
- d) Entrega de los inmuebles: Marzo 2023.

Validez de la oferta: 5 días calendarios desde la emisión de la proforma.

Penalidad por Atraso de Pago

En caso que se generen atrasos en los pagos a cargo de EL COMPRADOR, se producirá de manera automática una penalidad diaria en su contrato ascendente al 0.16% del precio de venta total de LOS INMUEBLES hasta llegar a un tope de 4.18% de penalidad. En caso de llegar al monto máximo de penalidad, LA VENDEDORA podrá declarar resuelto de pleno derecho el contrato.

Penalidad por Entrega Fuera de Plazo

Si transcurrido el plazo indicado en la cláusula sexta para la entrega física de LOS INMUEBLES a EL COMPRADOR, ésta entrega no se produjese por responsabilidad atribuible a LA VENDEDORA, ésta deberá abonar a EL COMPRADOR, a partir del día siguiente de culminado el plazo, la suma indicada en el contrato de compraventa por cada día de atraso en la entrega de LOS INMUEBLES en las condiciones descritas en el contrato de separación y compromiso de contratar firmado por las partes. Esta penalidad se debitará hasta la entrega de LOS INMUEBLES. El resarcimiento por la mora en la entrega se limita a la penalidad considerada en esta cláusula.

Resolución del Contrato

En caso de incumplimiento de pago total o parcial de una o más cuotas de cargo de EL COMPRADOR, LA VENDEDORA puede optar por la resolución del contrato o exigir al deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuvieran pendientes. La mora en el cumplimiento de cualquiera de los pagos previstos en esta cláusula generará de manera automática y sin previo requerimiento, la tasa de interés compensatorio y moratoria más alta que la ley permita.

En caso de que LA VENDEDORA opte por la resolución del contrato por la falta de pago de una o más cuotas, esta se producirá de pleno derecho cuando LA VENDEDORA comunique a EL COMPRADOR que quiere valerse de la cláusula resolutoria, de conformidad con lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil.

En caso de optar por la resolución del contrato, LA VENDEDORA deberá devolver el monto percibido por LOS INMUEBLES hasta antes de la Resolución, sin intereses, y retendrá el 20% del precio de venta total, monto que conservará como pago por concepto de penalidad por incumplimiento por parte de EL COMPRADOR. Una vez resuelto el contrato LA VENDEDORA podrá proceder a la venta de LOS INMUEBLES materia de la presente compra venta a otros compradores.

Sin perjuicio de lo señalado, LA VENDEDORA podrá resolver el presente contrato, en el supuesto que la situación económica y/o política no permita el desarrollo del proyecto o por una paralización forzada ajena a la voluntad de LA VENDEDORA de más de treinta días consecutivos, bastando para ello la remisión por vía notarial de una comunicación a EL COMPRADOR, manifestando ejercer este derecho. La resolución así notificada sólo será efectiva el día en que LA VENDEDORA haya cumplido con devolver el íntegro del monto recibido de EL COMPRADOR por LOS INMUEBLES, en la misma moneda y en un plazo no mayor de tres días de haber comunicado notarialmente su decisión de resolver el presente contrato.

El ejercicio de esta facultad por LA VENDEDORA no conllevará responsabilidad alguna por parte de ésta, por lo que EL COMPRADOR no tendrá derecho a reclamar compensación, indemnización, reparación ni pago alguno por ningún concepto, con la única excepción de la devolución del monto recibido por LOS INMUEBLES.

Si por cualquier razón ajena a LA VENDEDORA no pudiera remitirse comunicaciones por vía notarial, ésta podrá efectuarse al correo electrónico de EL COMPRADOR indicado en la ficha de datos personales declarada por EL COMPRADOR a la suscripción de la presente minuta, surtiendo plenos efectos legales.

Pago de Tributos

- ***Pago del Impuesto Predial*** del año en que se efectúa la entrega física de LOS INMUEBLES y todo periodo anterior, es de única y exclusiva cuenta y responsabilidad de ZUMA. El pago del Impuesto Predial del año siguiente a la fecha de entrega de LOS INMUEBLES serán de cuenta y responsabilidad de EL COMPRADOR.
- ***Pago de los Arbitrios Municipales***, se tomará como fecha de quiebre el día en que EL COMPRADOR suscriba el Acta de Entrega y Recepción de LOS INMUEBLES; correspondiendo a ZUMA el pago hasta el mes en que se realizó la entrega, y será de cuenta de EL COMPRADOR a partir del primer día del mes siguiente de producida la entrega física de LOS INMUEBLES.
- ZUMA cancelará el íntegro de las demás obligaciones tributarias generadas sobre el inmueble matriz, obligándose a comunicar oportunamente a EL COMPRADOR sobre el descargo por la transferencia de propiedad.
- ZUMA deja constancia que de acuerdo a la ley vigente, la transferencia se encuentra gravada con el Impuesto General a las Ventas, sujeta al sistema de detracciones e inafecta del pago del impuesto de Alcabala ante la Municipalidad respectiva, salvo en lo que se refiere al porcentaje de participación del terreno donde se levantará el Edificio, si ello resultara gravable.
- Todo tributo que sea impuesto, contribución, tasa ó arbitrio al que resulten afectos los inmuebles materia de venta que fueran creados en fecha posterior a la venta, serán de responsabilidad de quien disponga la autoridad respectiva.

Gastos Notariales y Registrales

- **Todos los gastos Notariales y Registrales que se deriven de compraventa de LOS INMUEBLES; e incluso, la expedición de una copia de la escritura pública del Contrato de Compraventa y de la Cláusula Adicional de Existencia de LOS INMUEBLES para ZUMA serán de cargo de EL COMPRADOR.**

Condición Sismorresistente

En ZUMA INMOBILIARIA S.A.C realizamos la construcción de nuestros edificios bajo las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

En cuanto a la condición sismorresistente de nuestros edificios ZUMA cumple con lo establecido en la norma técnica N° E030 "DISEÑO SISMORRESISTENTE" que fuera aprobada por Decreto Supremo N° 011-2006 -VIVIENDA, modificada mediante Decreto Supremo N° 002-2014-VIVIENDA. Cabe indicar que el ente encargado de supervisar el fiel cumplimiento de las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones es el Colegio de Ingenieros del Perú que lo hace a través de las entidades municipales.

Memoria Descriptiva

TERRENO:

El presente proyecto se desarrolla sobre un área de 1,140.85 m² inscritos en la Partida Registral N° 14153954 y según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0999-2020-SGLEP-GAC/MM con fecha de vencimiento 02/11/2023, donde se señala que el terreno cuenta con una zonificación CZ, área de tratamiento III y Sector Urbano B.

PROYECTO:

El diseño del edificio presentado junto con esta memoria se ciñe a la Normativa vigente, el Reglamento Nacional de Edificaciones, a los Parámetros Normativos y Edificatorios correspondientes y a las Ordenanzas dispuestas por la Municipalidad de Miraflores.

El proyecto es una edificación de USO MIXTO que contempla 03 locales comerciales y una torre de Departamentos, todos ellos con ingresos independientes desde la calle. Con un área techada total de 13,788.39m², SoHo San Martín se plantea en 5 sótanos, 11 pisos y Azotea en base a un sistema de pórticos estructurales de concreto armado, pre losas y muros de tabiquería sílico calcáreo.

La distribución, medidas, iluminación y ventilación, así como el ancho de pasadizos y puertas, altura de parapetos y circulación vertical, han sido consideradas de acuerdo a las necesidades del usuario y respetan las exigencias del RNE, Defensa Civil y Bomberos, así como del Certificado de Parámetros Normativos emitido por la Municipalidad de Miraflores.

CERTIFICACION EDGE:

"Soho San Martin" está diseñada para que sea calificada como una edificación sostenible, cumpliendo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas N° 510-MM y su modificatoria, la Ordenanza N°539-MM, acogiéndose a los beneficios del CEPRES – TIPO B.

Los beneficios considerados en el desarrollo del proyecto que nos otorga la ordenanza municipal al acogernos como un edificio sostenible con CEPRES – tipo B son los siguientes:

- Incremento de área techada y altura de edificación: Un incremento del 15% del área techada total del edificio (sin considerar azotea ni sótanos); la propiedad está ubicada en una zona que nos permite 1 piso adicional.

/

- Reducción de área mínima por unidad de vivienda: 15% del área mínima por unidad de vivienda según zonificación:

TIPO DEPARTAMENTO	AREA MINIMA SEGÚN ZONIFICACION	AREA MINIMA POR ORDENANZA
3 dormitorios	120.00 m2	102 m2
2 dormitorios	100.00 m2	85 m2
1 dormitorio	80.00 m2	68 m2

- Reducción del número mínimo de estacionamientos: 15% del número mínimo de estacionamientos según zonificación, que serán reemplazados por igual número de estacionamiento de bicicletas. Resultante no debe ser menor a 1 estacionamiento por vivienda. No exige estacionamiento de visitas. (ver cálculo en ítem Estacionamientos).

ESTACIONAMIENTO VEHICULAR			
Calculo según Certificado de Parametros N° 0607-2018-SGLEP-GAC/MM			
TIPO DEPARTAMENTO	UNIDADES	# ESTACION.	TOTAL
3 dormitorios	10	1.5	15
2 dormitorios	47	1.5	70.5
1 dormitorio	31	1	31
TOTAL ESTACIONAMIENTOS			116.5 UND
Calculo con Beneficios Otorgados por CEPRES B			
SEGÚN ORD. 510-MM Y SU MODIFICATORIA LA ORD. 539-MM, NOS PERMITE DISMINUIR EN 15% DEL MINIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS, QUE SERAN REEMPLAZADOS POR EL MISMO NUMERO DE ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS			
Cantidad Minima de estacionamientos		116.50	UND
Numero de estacionamientos a reducir (15%)		17.48	UND
Numero final de estac. Requeridos		99.03	UND
NUMERO ESTAC. PROYECTADOS		116	UND

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

TIPO DEPARTAMENTO	UNIDADES	# ESTACION.	TOTAL
3 dormitorios	10	2	20
2 dormitorios	47	1	47
1 dormitorio	31	1	31

TOTAL ESTACIONAMIENTOS	98 UND
CALCULO CON BENEFICIOS OTORGADOS POR CEPRES B INCREMENTAMOS LAS 17 UND QUE SE REDUJERON DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	
Cantidad estacionamiento bicicletas	98 UND
Numero de estacionamientos a incrementar	17 UND
Numero final de estac. Requeridos	115 UND
NUMERO ESTAC. PROYECTADOS	122 UND

LA ALTURA DE EDIFICACIÓN:

La altura del proyecto considera lo indicado en la Ordenanza N° 543-MM, *Artículo 6. Alturas de edificación*, acogiéndonos a la altura máxima en metros lineales; es decir, se consideró una altura máxima de 28ml (7 pisos de 4.00m de altura por piso al estar en una zonificación comercial), que llevados a pisos residenciales de 2.70ml cada uno, nos permite alcanzar un desarrollo de 10 niveles.

EL VOLUMEN:

El proyecto contempla los siguientes usos:

LOCALES COMERCIALES:

Con frente a la calle San Martín,

Con ingreso independiente, 04 locales comerciales, el acceso a estos locales es directamente a través de la calle.

Con frente a la calle Colón,

El proyecto cuenta con un local comercial con ingreso independiente a través de esta calle.

DEPARTAMENTOS:

Con Frente a la calle San Martín,

Cuenta con un lobby y recepción en el 1er piso. La circulación vertical se da a través de una escalera de escape y 2 ascensores, esta circulación comunica todos los niveles del edificio, desde el 5to sótano hasta la Azotea.

Los 88 departamentos se desarrollan a partir del 1er piso hasta el 11vo, estos se encuentran articulados por un hall típico de distribución ventilado e iluminado naturalmente.

Los 116 estacionamientos destinados a los departamentos se ubican en los 5 niveles de sótanos; estos se comunican con el primer piso y el resto de la torre a través de la escalera cerrada y los dos ascensores correspondientes.

Se plantean pozos de luz que permitan la ventilación e iluminación de los ambientes a los que se les da frente. En los cortes se puede apreciar que la altura de la edificación hacia los pozos internos de luz, incluyendo parapetos en la azotea, es variable, según el departamento al que sirven.

Para el diseño de los pozos de iluminación del proyecto se ha tomado en cuenta lo indicado en el RNE A.010, Cap.III, Art. 19: *"En edificaciones de 15m de altura o más, cuando las dimensiones del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es menor hasta en 20% al mínimo establecido en los incisos b) y c) anteriores, la dimensión perpendicular del pozo deberá aumentar en un porcentaje proporcional"*.

INGRESOS:

El ingreso vehicular está planteado a través de una rampa doble con pendiente del 15% protegida por una puerta enrollable que se encuentra lo suficientemente retirada para no interrumpir el paso de los peatones. El desarrollo de la rampa no invade el retiro.

El ingreso peatonal es a nivel de la vereda, salvando la diferencia de nivel de 1.00m en el lobby, a través de una escalera con 8 escalones y el acceso para minusválidos a través de un salva alturas que permite el acceso al medio piso superior con asistencia eléctrica y en silla de ruedas.

CIRCULACIÓN VERTICAL:

El edificio cuenta con dos ascensores, cada uno con una capacidad para 8 pasajeros, que comunica el edificio en todos sus niveles incluida la azotea de uso común. Las dimensiones interiores serán lo suficientemente amplias para permitir el ingreso de una silla de ruedas. La escalera de evacuación estará precedida de un vestíbulo previo con ventilación mecánica y una puerta cortafuego con cierre automático y tendrá salida en el primer piso a través del área de recepción del edificio. Esta escalera no es continua hasta el sótano para evitar confusiones en caso de evacuación.

Los sótanos cuentan con una escalera de evacuación dotada de puertas cortafuego con cierre automático.

SERVICIOS:

El edificio cuenta con dos ascensores sin cuarto de máquinas. La cisterna está ubicada en el sótano y cuenta con la dotación de agua para uso doméstico y contra incendio; el cuarto de bombas donde se controlarán las bombas del SCI y las del sistema de presión constante para el agua de consumo. No habrá tanque elevado. En el 5to sótano, se cuenta con un espacio para la ubicación del cuarto de tratamiento de aguas residuales (considerando lo indicado en las Ordenanzas N° 510 – MM y la N° 539 – MM).

En el pasadizo de cada piso de departamentos tenemos acceso al ducto de basura que será cubierto con una compuerta metálica y tendrá un cuarto de basura en el primer sótano para el acopio de basura en contenedores apropiados que nos permitan la segregación de la basura.

El edificio cuenta en cada piso con un ducto de instalaciones sanitarias desde donde se registran los medidores, un ducto de gas para la ubicación de los medidores independientes y un ducto de instalaciones eléctricas y de comunicaciones.

USO DE LAS AZOTEAS:

El soporte de servicios complementarios del Edificio SOHO SAN MARTIN en Miraflores, se encuentran en la azotea y son de uso común. En esta se ubican: un gimnasio, una sala de uso múltiple, dos zonas de parrillas, un sauna y un jacuzzi, TODAS DE USO EXCLUSIVO PARA LOS RESIDENTES, el acceso es a través de la escalera de escape y los dos ascensores.

ESTRUCTURAS:

El sistema constructivo a emplearse será en base a pórticos de concreto armado con cerramientos de mampostería, ladrillos sílico calcareos para los ambientes colindantes con el exterior y para los cerramientos entre ambientes.

INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS:

Las instalaciones electromecánicas consideran montantes independientes para energía, fuerza y comunicaciones para cada piso, diferenciándose las zonas privadas de las áreas comunes.

INSTALACIONES SANITARIAS:

El sistema de agua ha considerado el cálculo de dotación para consumo y para el sistema contra incendios. Se trabajará con cisterna y sistema de presión constante y velocidad variable cumpliendo los requerimientos del RNE.

El proyecto considera la recolección de aguas grises para la reutilización de las mismas en el sistema de riego tecnificado de los jardines y el llenado de los tanques de inodoros del proyecto (considerando lo indicado en las Ordenanzas N° 510 – MM y la N° 539 – MM).

ESTACIONAMIENTOS:

Con el fin de mantener una fachada limpia y armónica los estacionamientos se plantean en los cinco sótanos.

La cantidad de estacionamientos requerida está calculada considerando lo indicado en el certificado de parámetros y lo indicado en las ordenanzas 510-MM y 539-MM:

ESTACIONAMIENTO VEHICULAR			
Calculo según Certificado de Parametros N° 0607-2018-SGLEP-GAC/MM			
TIPO DEPARTAMENTO	UNIDADES	# ESTACION.	TOTAL
3 dormitorios	10	1.5	15
2 dormitorios	47	1.5	70.5
1 dormitorio	31	1	31
TOTAL ESTACIONAMIENTOS			116.5 UND
Calculo con Beneficios Otorgados por CEPRES B			
SEGÚN ORD. 510-MM Y SU MODIFICATORIA LA ORD. 539-MM, NOS PERMITE DISMINUIR EN 15% DEL MINIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS, QUE SERAN REEMPLAZADOS POR EL MISMO NUMERO DE ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS			
Cantidad Minima de estacionamientos		116.50	UND
Numero de estacionamientos a reducir (15%)		17.48	UND
Numero final de estac. Requeridos		99.03	UND
NUMERO ESTAC. PROYECTADOS		116	UND

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS			
TIPO DEPARTAMENTO	UNIDADES	# ESTACION.	TOTAL
3 dormitorios	10	2	20
2 dormitorios	47	1	47
1 dormitorio	31	1	31
TOTAL ESTACIONAMIENTOS			98 UND
CALCULO CON BENEFICIOS OTORGADOS POR CEPRES B			
INCREMENTAMOS LAS 17 UND QUE SE REDUJERON DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES			
Cantidad estacionamiento bicicletas		98	UND
Numero de estacionamientos a incrementar		17	UND
Numero final de estac. Requeridos		115	UND
NUMERO ESTAC. PROYECTADOS		122	UND

En los sótanos planteamos un sistema de extracción de monóxido de carbono, teniendo el cuarto para el equipo en cada nivel.

Con el fin de mejorar la vista al propio edificio desde los departamentos del bloque interior, planteamos techar los estacionamientos permitiendo a su vez a los departamentos del primer piso amplias terrazas.

DESCRIPCIÓN DE AMBIENTES:

SOTANO 5:

- Rampa
- 11 plazas de estacionamiento (de las cuales 4 son dobles, teniendo 7 ingresos independientes)
- 04 depósitos
- Un cuarto de extracción de monóxido.
- 2 Ascensores
- Hall
- Escalera de Escape (hacia 1er piso)
- Escalera hacia cuarto de bombas
- Cuarto de extracción de monóxido.
- Cuarto de bombas, cisterna de consumo y cisterna contra incendio.
- Cuarto de planta de tratamiento de aguas residuales.

SOTANO 4:

- Rampas
- 29 plazas de estacionamiento (de las cuales 7 son dobles, teniendo 22 ingresos independientes).
- 18 depósitos
- Un cuarto de extracción de monóxido.
- 2 Ascensores
- Hall
- Escalera de Escape (hacia 1er piso)

SOTANO 3:

- Rampas
- 28 plazas de estacionamiento (de las cuales 7 son dobles, teniendo 21 ingresos independientes)
- 17 depósitos
- 2 Ascensores
- Hall
- Cuarto de extracción de monóxido
- Escalera de Escape Viviendas (hacia 1er piso)

SOTANO 2:

- Rampas
- 28 plazas de estacionamiento (de las cuales 7 son dobles, teniendo 21 ingresos independientes)
- 17 depósitos
- 2 Ascensores
- Hall
- Escalera de Escape (hacia 1er.piso)
- Cuarto de extracción de monóxido

SOTANO 1:

- Rampas
- 21 plazas de estacionamiento simples
- Estacionamiento de bicicletas.
- 4 depósitos
- Cuarto grupo electrógeno (sistema de emergencia del edificio)
- Cuarto eléctrico.
- Escalera hacia 1er piso (viviendas)
- Un cuarto de basura.
- Espacio para futura sub estación eléctrica.
- 2 Ascensores (servicio comercial, publico comercial)
- Hall
- Cuarto de extracción de monóxido

PRIMER PISO:

- Ingreso Vehicular (rampa doble)
- Ingreso Peatonal
- Local comercial 101: baño personal.
- Local comercial 102: baño personal.
- Local comercial 103: baño personal.
- Local comercial 104: baño personal y baño de uso público.
- Local comercial 105: baño personal y baño de uso público.
- Recepción torre departamentos.
- Lobby
- deposito
- Sala de espera.
- Ascensor discapacitados
- 2 Ascensores
- Hall
- Escalera de Escape (viene de sótanos)
- Sala de coworking
- baño
- Ducto Medidores de agua.
- Closet Montantes Eléctricas

- Terraza.
- Dpto 101: 90.46m² (dos dormitorios)
- Dpto 102: 68.65m² (un dormitorio)
- Dpto 103: 70.33m² (un dormitorio)
- Cuarto de basura.

SEGUNDO PISO:

- Pasadizo común
- 02 ascensores
- 01 Ducto eléctrico
- 01 escaleras con vestíbulo previo ventilado
- 08 Departamentos: 3 departamentos de 1 dormitorios, 04 departamentos de 2 dormitorios y 01 departamento de 3dormitorios.
- Cuarto de basura.

TERCER AL DECIMO PISO (TIPICOS):

DEPARTAMENTO 1:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Estudio.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 2:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 3:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño visitas.
- Dormitorio 2 con baño y closet.
- Dormitorio principal con baño y closet.

DEPARTAMENTO 4:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Estudio.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 5:

- Sala - Comedor – Cocina

- Closet lavadora.
- Sala de estar
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Dormitorio 3.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 6:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Estudio.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 7: Duplex

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño visitas.
- Dormitorio 2.
- Baño 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 8

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Estudio.
- Baño 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 9

- Sala - Comedor – Cocina - balcón
- Closet lavadora.
- Estudio.
- Baño 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

ONCEAVO PISO:

- Pasadizo común
- 02 ascensores
- 01 Ducto eléctrico
- 01 escaleras con vestíbulo previo ventilado
- Cuarto de basura.

DEPARTAMENTO 1101:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño 1.

- Estudio.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 1102: Dúplex

- Sala - Comedor – Cocina
- Escalera
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 3: Dúplex

- Sala - Comedor – Cocina
- Escalera
- Closet lavadora.
- Baño visitas.
- Dormitorio 2 con baño y closet.
- Dormitorio principal con baño y closet.

DEPARTAMENTO 4:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Estudio.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 5:

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Sala de estar
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Dormitorio 3.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 6: Dúplex

- Sala - Comedor – Cocina
- escalera
- Closet lavadora.
- Baño 1.
- Dormitorio 2.
- Estudio.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 7: Dúplex

- Sala - Comedor – Cocina
- Closet lavadora.
- Baño visitas.

- Dormitorio 2.
- Baño 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 8: Dúplex

- Sala - Comedor – Cocina
- Escalera
- Closet lavadora.
- Estudio.
- Baño 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

DEPARTAMENTO 9: Dúplex

- Sala - Comedor – Cocina – balcón
- Escalera
- Closet lavadora.
- Estudio.
- Baño 2.
- Dormitorio principal con baño y vestidor.

AZOTEA:

- Hall de distribución
- Escaleras de Escape
- 2 Ascensores
- Ducto medidores de Agua.
- Ducto Eléctrico.
- Ducto de comunicaciones.
- Gimnasio común.
- Sala de Usos Múltiples común
- 02 Zonas de parrillas de uso común
- 2 Servicios Higiénicos
- 1 Sauna
- 1 jacuzzi

Miraflores, Marzo de 2021

Acogimiento a las Ordenanzas N°510/MM y N°539/MM, que establecen, regulan y promueven las condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores.

- 1. SOHO SAN MARTIN, está acogido a los parámetros establecidos en las ordenanzas N° 510/MM y N° 539/MM de la Municipalidad de Miraflores, ordenanzas que establecen, regulan y promueven las condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito. El proyecto esta registrado con el objetivo de obtener la certificación EDGE (Excellence in Design for Great Efficiencies) creada por el IFC (Internacional Finance Corporation) además de la Certificación de promoción de edificaciones sostenibles (CEPRES) Tipo B creada por la Municipalidad de Miraflores. Estas certificaciones cuidan la sostenibilidad del proyecto en las diferentes etapas de su materialización (fase de diseño, ejecución de la obra y su uso en el tiempo) en los siguientes aspectos: diseño Ecoamigable, eficiencia energética, ahorro de agua y tratamiento de aguas residuales, segregación de basura diferenciada, estacionamientos para bicicletas, techo verde y uso del retiro frontal del edificio para uso público, sin cercos.**
- 2. OBLIGATORIEDAD DEL MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SOHO SAN MARTIN.**
- 2.1. Las condiciones de sostenibilidad con las que se ha diseñado y se construirá el edificio referidas a las certificaciones indicadas en el numeral anterior deben ser sostenidas en el tiempo por sus propietarios quienes asumen total responsabilidad de las mismas una vez recibidos sus inmuebles. Es así que son responsables de cualquier cambio dentro de sus propiedades o en cualquiera de las áreas comunes o instalaciones del edificio que ponga en riesgo el mantenimiento de la CERTIFICACION CEPRES B del edificio y se comprometen a asumir los costos que demande el proceso de recuperar dicha certificación.**
- 2.2. En el tercer ítem de este documento se describen las especificaciones que deberán respetar, las mismas que están establecidas en las ordenanzas N° 510/MM y N° 539/MM de la Municipalidad de Miraflores. Tanto para la implementación de su inmueble una vez entregado por la inmobiliaria, como cada vez que requiera cambiar o reponer algún artefacto o instalación (que esté regulado por estas ordenanzas) deberá considerar las exigencias de sostenibilidad de estas ordenanzas manteniendo características similares o de mayor eficiencia energética a los instalados por la inmobiliaria.**
- 2.3. El propietario se compromete a autorizar el ingreso una vez al año del personal fiscalizador de la Municipalidad de Miraflores debidamente acreditado para realizar la verificación de la operatividad de las condiciones de sostenibilidad implementadas al interior de su inmueble y en las zonas comunes del edificio.**

3. DESCRIPCION DE LAS CONDICIONES CON LAS QUE CUENTA SOHO SAN MARTIN COMO EDIFICIO SOSTENIBLE Y QUE EL PROPIETARIO SE OBLIGA A CONSERVAR: (Referencia ordenanzas N° 510/MM y N° 539/MM)

3.1. Eficiencia Energética:

3.1.1. Las instalaciones del proyecto buscan reducir el consumo de electricidad, por tanto, las luminarias de las zonas comunes tendrán lámparas con tecnología LED. Las zonas de propiedad exclusiva deben ser implementadas por los propietarios/usuarios también con lámparas con tecnología LED en todos los ambientes donde requiera iluminación eléctrica.

3.2. El edificio cuenta con sensores de movimiento sectorizados para activar la iluminación artificial en el 100% de los niveles de estacionamiento y en el 50% de los otros ambientes de las áreas comunes del edificio.

3.2.1. El edificio considera la colocación de paneles solares en el techo común, estos alimentaran parcialmente las zonas comunes del mismo.

3.2.2. También cuenta con una red interna de gas considerando medidores de consumo por cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

3.3. Ahorro de agua y reúso de aguas residuales domésticas tratadas:

3.3.1. Los aparatos sanitarios y griferías colocados en el edificio cuentan con tecnología de ahorro de agua.

3.3.2. La vegetación en los jardines jardineras de uso privado, común y público del proyecto serán plantas xerófilas de bajo consumo hídrico.

3.3.3. En el quinto sótano del edificio se implementará una planta de tratamiento para la reutilización de aguas residuales domésticas de lavatorios, lavaderos y duchas. La misma que abastece el 50% de los tanques de los inodoros y el 100% de las áreas verdes (privadas, comunes y de uso público)

3.4. Retiros frontales destinados al uso público, sin cercos frontales ni laterales:

El área comprendida desde el límite de la propiedad hasta 3.00 ml por cada frente del edificio (calle San Martín y calle Colón) serán de uso público irrestricto, totalmente integradas a la vía pública y contemplan bancas, macetas, jardineras y estacionamiento para bicicletas. Los servicios y gastos que se genere del mantenimiento de estas áreas, serán considerados dentro de las áreas comunes del edificio y asumidos en base a la alícuota que le corresponda a cada unidad inmobiliaria de uso exclusivo.

3.5. Segregación de residuos diferenciados:

El proyecto cuenta con dos zonas de segregación de residuos de forma diferenciada provistos de un set de contenedores diferenciados para residuos aprovechables, residuos no aprovechables, residuos orgánicos y residuos peligrosos. Los locales comerciales cuentan con esta Zona de Acopio en el ingreso a los sótanos por la Calle San Martín; mientras que para las viviendas queda en el primer sótano. Los propietarios

del edificio se obligan a eliminar sus residuos respetando cabalmente esta segregación.

3.6. Estacionamiento para bicicletas:

El edificio cuenta con una zona de parqueo para 122 bicicletas en el primer sótano.

3.7. Techo verde:

Como su nombre lo indica, en el 12avo nivel del edificio (azotea) se implementa varias zonas acondicionadas para la vegetación compuesta por un sistema de capas para facilitar el desarrollo de plantas y césped. Estos ambientes cuentan con una membrana de protección, de drenaje, capa filtrante, capa de sustrato y vegetación, así como un sistema de riego tecnificado.

Canales de Quejas o Reclamos

En caso de disconformidad con nuestro servicio usted puede recurrir a nuestras oficinas ubicadas en Av. Mariscal La Mar N° 662 Of. 501 Miraflores, o informarse en www.indecopi.gob.pe sobre cómo proceder en caso de querer canalizar algún reclamo u observación en el servicio brindado.

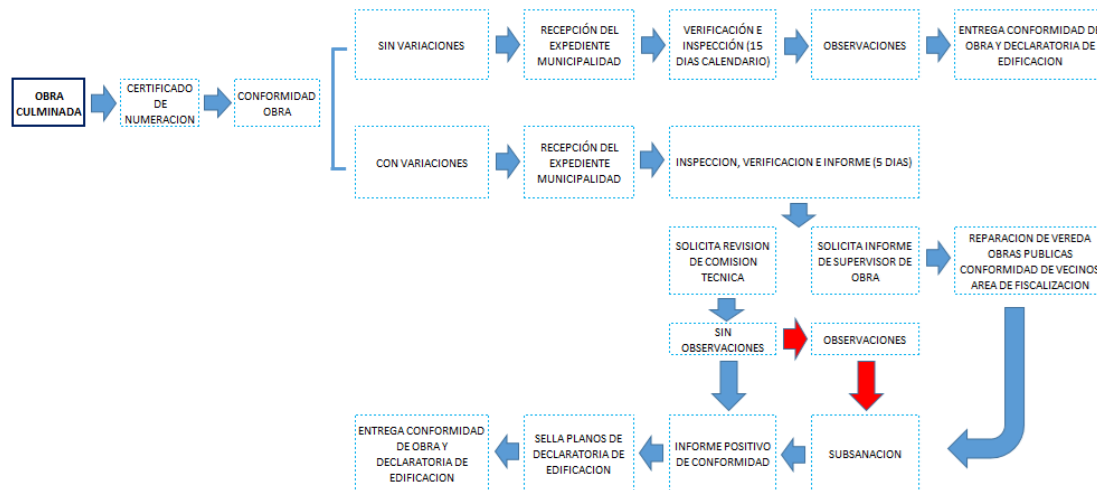
Así mismo, para conocer el Registro de Infracciones y Sanciones por incumplimiento de las disposiciones del Código de Protección al consumidor puede informarse en el portal "Mira a Quién le Compras" <http://servicio.indecopi.gob.pe/appCPCBuscador/>

Garantía

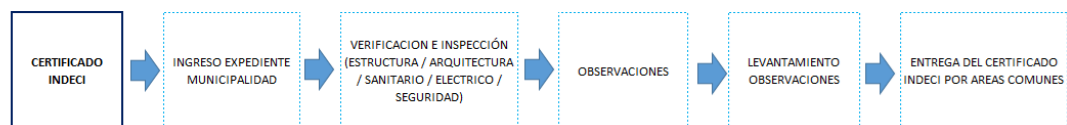
ZUMA INMOBILIARIA S.A.C. brinda a sus clientes una garantía estructural de 10 (diez) años desde emitido el Certificado de Finalización de Obra y Recepción de Obra por parte de la Municipalidad de Miraflores.

Información - Procesos

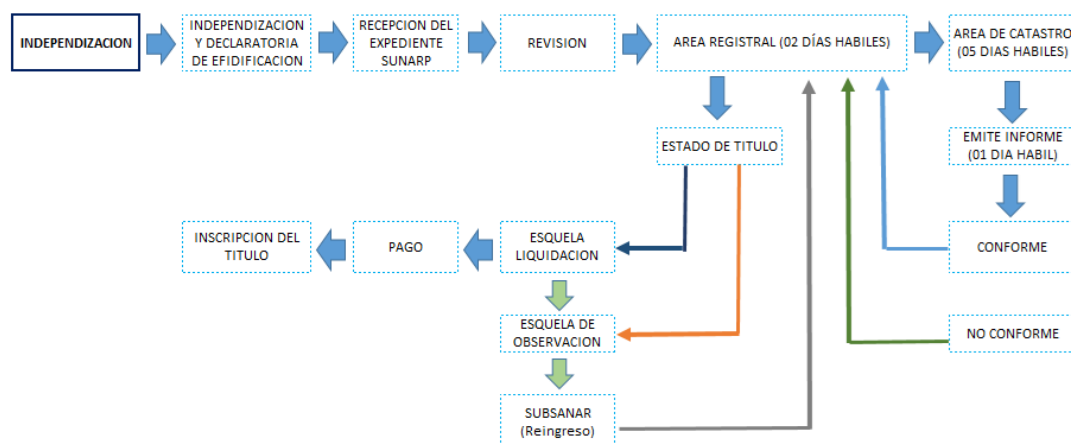
PROCESO DE CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE FABRICA MUNICIPAL



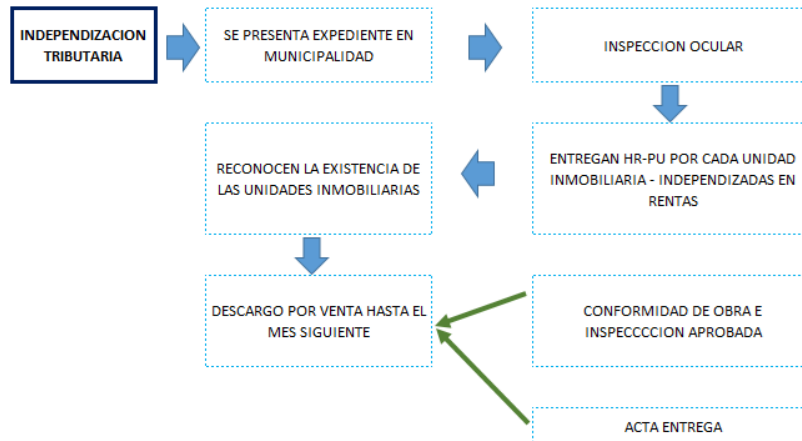
PROCESO OBTENCIÓN CERTIFICADO INDECI AREAS COMUNES MUNICIPALIDAD



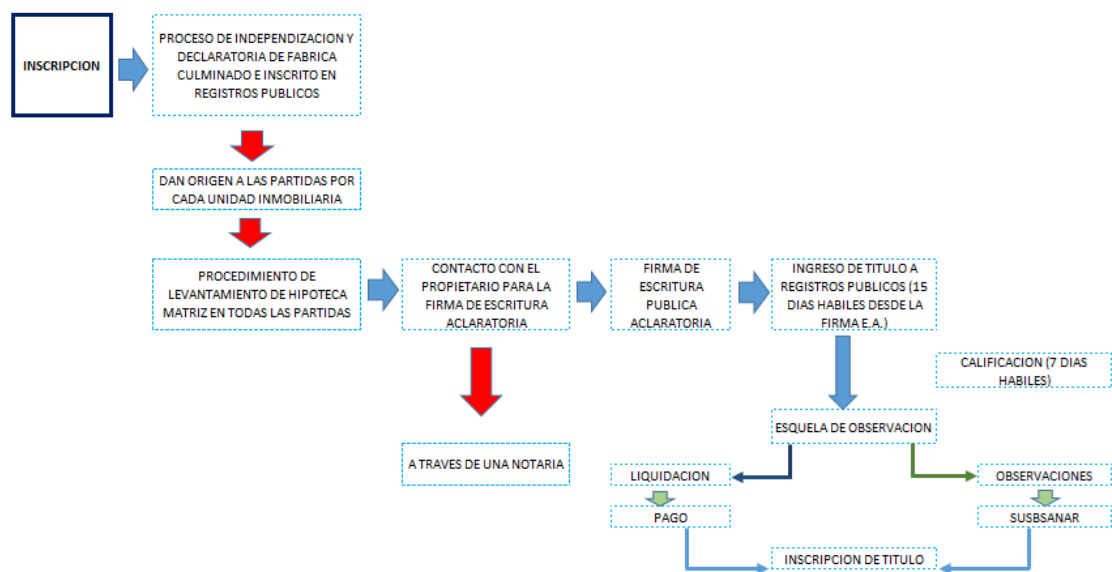
PROCESO DE INDEPENDIZACION Y DECLARATORIA DE EDIFICACION EN SUNARP



PROCESO DE INDEPENDIZACION TRIBUTARIA Y DESCARGO POR VENTA MUNICIPALIDAD



PROCESO DE INSCRIPCION DE COMPRA VENTA EN REGISTROS PUBLICOS



REGLAMENTO INTERNO

DESIGNA

SECCIONES EXCLUSIVAS

CADA UNO DE LOS INMUEBLES
(DEPARTAMENTO, OFICINA,
ESTACIONAMIENTO, DEPÓSITO)

AREAS COMUNES

PASILLOS, DUCTOS, ESCALERAS,
ASCENSOR Y AZOTEA

ESTABLECE

PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE CADA SECCION EXCLUSIVA SOBRE AREAS COMUNES DEL EDIFICIO

NORMAS QUE RIGEN PROCEDIMIENTOS DENTRO DEL EDIFICIO

DESCRIBE

LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS, AREAS DEL EDIFICIO, AREAS COMUNES Y MEMORIA
INDEPENDIZACION UNIDADES INMOBILIARIAS

JUNTA DE PROPIETARIOS

DESIGNA LA FUTURA CONFORMACION DE JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO