Universidad Continental

FACULTAD DE INGENIERÍA

Escuela Académico Profesional de Arquitectura

Trabajo de Suficiencia Profesional

Expediente técnico y construcción de proyecto "Residencial Intihuasi" Miraflores

Guillermo Ponce Balarezo Herrera

Para optar el Título Profesional de
Arquitecto

Lima, 2021

Repositorio Institucional Continental
Trabajo de suficiencia profesional

Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

DEDICATORIA

A Dios, por haberme permitido llegar hasta este punto y darme salud para lograr mis objetivos, además por su infinita bondad y amor.
A mis padres, hermanos y sobrinos, por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores y por la motivación constante.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, doy infinitamente gracias a Dios, por haberme dado fuerza para culminar esta etapa de mi vida.

Agradezco también la confianza y el apoyo brindado por parte de mi madre que, sin duda alguna, en el trayecto de mi vida, me ha demostrado su amor, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos.

ÍNDICE

DEDICATORIA ..... **ii**
AGRADECIMIENTO ..... **iii**
ÍNDICE ..... **iv**
ÍNDICE DE TABLAS ..... **vi**
ÍNDICE DE FIGURAS ..... **vii**
ÍNDICE DE FOTOS ..... **ix**
ÍNDICE DE ANEXOS ..... **x**
RESUMEN EJECUTIVO ..... **xi**
INTRODUCCIÓN ..... **xii**
GLOSARIO BÁSICO PARA EL PROYECTO ..... **xiii**
CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA EMPRESA Y/O INSTITUCIÓN **1**
1.1. DATOS GENERALES DE LA INSTITUCIÓN **1**
1.1.1. Razón Social de la Empresa 1
1.1.2. RUC 1
1.1.3. Jefe superior de la empresa 1
1.1.4. Dirección de la Empresa 1
1.1.5. Provincia y Distrito 1
1.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LA INSTITUCIÓN Y/O EMPRESA **1**
1.3. RESEÑA HISTÓRICA DE LA INSTITUCIÓN Y/O EMPRESA **3**
1.4. ORGANIGRAMA DE LA INSTITUCIÓN Y/O EMPRESA **14**
1.4.1. Nuestro equipo 14
1.5. VISIÓN Y MISIÓN **16**
1.6. BASES LEGALES O DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS **17**
1.7. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DONDE REALIZA SUS ACTIVIDADES PROFESIONALES **18**
CAPÍTULO II: ASPECTOS GENERALES DE LAS ACTIVIDADES PROFESIONALES **21**
CAPÍTULO III: MARCO TEÓRICO **36**
3.1 BASES TEÓRICAS DE LAS METODOLOGÍAS O ACTIVIDADES REALIZADAS **36**
3.1.1 SOBRE EL SOPORTE. 36
3.1.2 MARCO NORMATIVO 45
CAPÍTULO IV: DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES PROFESIONALES **48**
4.1 DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES PROFESIONALES **48**

4.1.1 Enfoque de las actividades profesionales 48
4.1.2 Alcance de las actividades profesionales 48
4.1.3 Entregables de las actividades profesionales. 56
4.2 ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL 66
4.2.1 Metodología 66
4.2.2 Técnicas 66
4.2.3 Instrumentos 66
4.3 EQUIPOS Y MATERIALES UTILIZADOS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES 67
4.3.1 Equipos 67
4.3.2 Materiales 67
CAPÍTULO V: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 68
5.1 PROYECTO RESIDENCIAL INTIHUASI 68
5.1.1 Descripción del Proyecto: 68
5.1.2 Certificado de Parámetros: 72
5.1.3 Documentos Legales: 75
5.1.4 Ensayos.- 80
5.1.6 Planos Plantas 83
CAPÍTULO VI: RESULTADOS 113
6.1 RESULTADOS FINALES DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS 113
LOGROS ALCANZADOS 113
6.2 DIFICULTADES ENCONTRADAS 114
6.3 PLANTEAMIENTO DE MEJORAS 115
6.4 ANÁLISIS 116
6.5 APORTE DEL BACHILLER EN EL EMPRESA Y/O INSTITUCIÓN 116
CONCLUSIONES 118
RECOMENDACIONES 119
BIBLIOGRAFÍA 120

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N.° 1: Personal en Obra Residencial Intihuasi.....16
Tabla N.° 2: Actividades de coordinador de proyectos.....56
Tabla N.° 3: Cuadro de áreas por niveles 70

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N.° 1: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Gabriel Edgardo Chaman Salas....4
ANEXO N.° 2 Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Gabriel Edgardo Chaman Salas....4
Figura N.° 2: Licencia de edificación N° 021 5
Figura N.° 3: Contrato de obra de edificación en casco 6
ANEXO N.° 3 Contrato de obra de edificación en casco....6
Figura N.° 4: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata....7
ANEXO N.° 4: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata....7
Figura N.° 5: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Elva Lobato - Carlos Maldonado....8
ANEXO N.° 5: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Elva Lobato - Carlos Maldonado....8
Figura N.° 6: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Mdomecq Construcciones(adenda) 9
Figura N.° 7: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario (Colonia Arquitectos) y José Blanco – Blanca Domínguez 10
ANEXO N.° 6: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario (Colonia Arquitectos) y José Blanco – Blanca Domínguez 10
Figura N.° 8: Contrato de obra de edificación 11
ANEXO N.° 7: Contrato de obra de edificación....11
Figura N.° 9: Independización de Departamentos (SUNARP) 12
Figura N.° 10: Contrato de construcción a todo costo....13
ANEXO N.° 8: Contrato de construcción a todo costo....13
Figura N.° 11.- Organigrama de la Empresa. 14
Figura N.° 12.- Ficha RUC de la Empresa 17
Figura N.° 13.- Constancia de Desempeño....19
Figura N.° 14.- Boletas de pago (Colonia Arquitectos SAC-2015-2018 – Colonia Grupo Inmobiliario SAC-2018- Actualidad) con plazo indeterminado 20
Figura N.° 15: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel zapata 21
ANEXO N.° 4 Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata....21
Figura N.° 16: Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios....22
Figura N.° 17: Ubicación del Proyecto....23

Figura N.° 18: Vista General del Proyecto.....24
Figura N.° 19: Esquema de actividades 27
Figura N.° 20: Plano de Ubicación (anteproyecto) 54
Figura N.° 21: Planos (anteproyecto) 55
ANEXO N.° 10 Planos Anteproyecto.....55
Figura N.° 22: certificado registral inmobiliario (ficha de terreno).....70
Figura N.° 23: Certificado de Parámetros Proyecto Residencial Intihuasi.....74
Figura N.° 24: Cuadro de egresos ingresos de la asociación en participación.....77
Figura 25: Presupuesto del proyecto.....80
Figura 26: Plano de Ubicación 81
Figura N.° 27: Cronograma de Obra 82
Figura N.° 28: plano interferencia de vías 82
Figura N.° 29: Planta primer y segundo piso.....83
Figura N.° 30: Planta tercer cuarto y quinto 84
Figura N.° 31: Planta azotea y detalles 85
Figura N.° 32: Planta techo y corte C –C 86
Figura N.° 33: Corte A-A y Elevación principal.....87
Figura N.° 34: Corte B-B 88

ÍNDICE DE FOTOS

Foto N.° 1: Casa antes de demolición 89
Foto N.° 2: Demolición.....90
Foto N.° 3: Cimentación 91
Foto N.° 4: Cimentación 92
Foto N.° 5: Cimentación , cisterna y ascensor.....93
Foto N.° 6: Cimentación , cisterna y ascensor.....94
Foto N.° 7: Placas y Columnas cisterna y ascensor. 95
Foto N.° 8: Placas y Columnas cisterna y ascensor. 95
Foto N.° 9: Techo primer piso.....96
Foto N.° 10: Techo primer piso.....96
Foto N.° 11: Techo primer piso.....97
Foto N.° 12: Colocación y anclaje de muros placas P-10 y placas P-07 98
Foto N.° 13: Colocación y anclaje de muros placas P-10.....99
Foto N.° 14: Presentación y prueba de acabados 100
Foto N.° 15: Fachada al 90 % 101
Foto N.° 16: Detalle de quiebre en balcón fachada 102
Foto N.° 17: Cocina departamento dúplex.....102
Foto N.° 18: Cocina- lavandería departamento típico.....103
Foto N.° 19: Baño de visita.....104
Foto N.° 20: Baño típico 105
Foto N.° 21: Closets 106
Foto N.° 22: Vista desde el Puente el Andrés Avelino Cáceres 107
Foto N.° 23: Ascensor y hall de ingreso al dpto.....108
Foto N.° 24: Fachada 109
Foto N.° 25: Fachada 110
Foto N.° 26: Fachada. 111
Foto N.° 27: Informes de valorización de la empresa GDI designada por el BCP para proyecto inmobiliario Residencial Intihuasi. ANEXO 12,14,15,16,17,18,19,20,21 112

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO N.° 1. Certificado Literal Colonia Grupo Inmobiliario… ……14
ANEXO N.° 2. Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Gabriel Edgardo Chaman Salas ……15
ANEXO N.° 3. Contrato de obra de edificación en casco ……...17
ANEXO N.° 4. Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata ……19
ANEXO N.° 5. Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Elva Lobato - Carlos Maldonado ……20
ANEXO N.° 6. Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario (Colonia Arquitectos) y José Blanco – Blanca Domínguez ……23
ANEXO N.° 7. Contrato de obra de edificación ……24
ANEXO N.° 8. Contrato de construcción a todo costo ……26
ANEXO N.° 9. Ordenanza 342-MM ……59
ANEXO N.° 10. planos anteproyecto……65
ANEXO N.° 11. Tasación del terreno para el banco BCP ……81
ANEXO N.° 12. Memoria descriptiva ……83
ANEXO N.° 10. Adjudicación de Obra……61
ANEXO N.° 11. Fianza por Adelanto de Obra 3 % ……62
ANEXO N.° 12. Fianza de fiel cumplimiento……62
ANEXO N.° 13. Presupuesto de Obra ……62
ANEXO N.° 14. Estudio de Suelos del CC. Open Plaza Huancayo ……62
ANEXO N.° 15. Estudio de Suelos del Rio Shullcas ……62
ANEXO N.° 16. Plan de Ocupación de Vías……62
ANEXO N.° 17. Memoria Descriptiva de Estructuras……62
ANEXO N.° 18. Especificaciones Técnicas de Estructuras……62
ANEXO N.° 19. Evaluación de Proveedores ……81
ANEXO N.° 20. Indicadores de avance de obra……81
ANEXO N.° 21. Informe levantamiento de observaciones N.° 6……83
ANEXO N.° 22. Informe levantamiento de observaciones N.° 9……83
ANEXO N.° 23. Planos Asbult del Centro Comercial Open Plaza Huancayo……83

RESUMEN EJECUTIVO

La gerencia de Proyectos de Colonia Grupo Inmobiliario S.A. C. contrata a BALAREZO HERRERA GUILLERMO PONCE, mediante condiciones generales en planilla mediante boletas de pago para brindar los Servicios técnico operativo y proyectista en el área de coordinador de proyecto – “RESIDENCIAL INTIHUASI”

La Residencial Intihuasi se ubica Calle Domingo Elías Nº 422-424-428, Urbanización Surquillo, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, tiene un área de construcción 897.44 m2.

Procesar la información, Entrega de planos de arquitectura (anteproyecto – proyecto, Cumplir con la entrega de expediente municipal y la obtención de la licencia de obra, Modificaciones, replanteos, informe de lo solicitado en el tiempo oportuno para que el área operativa del proyecto no tenga dudas de lo que tiene que ejecutar, Cumplimiento en la entrega de los planos replanteado, para la conformidad de obra.

Nuestro Equipo de trabajo estuvo conformado con personal calificado. Optimizamos el desarrollo del proyecto aplicando nuestra habilidad, experiencia, herramientas y técnicas, nosotros estuvimos íntegramente al servicio de las necesidades del proyecto – “RESIDENCIAL INTIHUASI”.

INTRODUCCIÓN

El presente informe de suficiencia profesional se da a conocer la ejecución del proyecto “Residencial Intihuasi” desde la adjudicación del proyecto hasta la entrega del proyecto terminado de acuerdo con el contrato.

Capítulo I.- Aspectos generales de la empresa detallamos los datos, actividades, reseña histórica, organigrama, misión y visión, bases legales, descripción del área y cargo donde el bachiller realiza la actividad profesional.

Capítulo II.- Aspectos generales de las actividades profesionales, Ubicación del Proyecto donde se ejecutó la residencial Intihuasi, en este aspecto identificamos la oportunidad para desarrollar nuestra actividad profesional durante toda la obra.

Capítulo III.- Se relata el Inicio de la vivienda multifamiliar y residencial. Se hace la descripción del marco normativo que ayuda para la elaboración del proyecto arquitectónico, estructural e instalaciones.

Capítulo IV.- Se describe las actividades profesionales desarrolladas por el bachiller, el servicio que brindo fue en el área de coordinador de proyectos, donde se da a conocer el organigrama del equipo de obra, planes de trabajo a considerar durante el desarrollo del proyecto.

Capítulo V.- Descripción General de todo el Proyecto, ubicación, distribución, niveles, áreas, documentos legales, documentos técnicos, memorias descriptivas, presupuesto, estudios de suelos, planos del proyecto, cronograma de obra.

Capítulo VI.- Se evalúa los resultados obtenidos, durante el proceso de la ejecución del proyecto, demostrando con los informes mensuales el avance de la obra.

GLOSARIO BÁSICO PARA EL PROYECTO

DENSIDAD DEMÓTICA

Comprende al crecimiento de la población por kilómetro cuadrado, esto se manifiesta más cuando hay la construcción de viviendas multifamiliares de manera vertical (SULMONT, Dennis. Desarrollo Sociológico y Demográfico de América Latina. 1985 - 1999. Santiago de Chile: Ed. Cepal. 2000, p.18).

MOVILIDAD SOCIAL

Es una categorización social que refleja el desplazamiento de la población de un determinado nivel socioeconómico, tanto de manera ascendente y descendente. Asimismo, refiere al aspecto de concentración frecuente en un lugar común, tanto como es los centros comerciales, playas, parques, centros recreacionales, etc. (FUENZALIDA, Fernando. Ciencias Sociales: Temarios. 3ra. Edición, Lima: Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, p.77).

REUTILIZACIÓN DE CAMPUS Y/O INMUEBLES

Se refiere a los terrenos baldíos, a los inmuebles deteriorados, terrenos vacíos y sin construir. Además de instituciones con inmuebles que han dejado de cumplir con su utilidad o uso funcional (BRAVO PUCCIO, Emilio. Valuación de Inmuebles a Valor de Venta en el Mercado de Lima. Lima: Ed. Inmobiliarias Mariel S.A. 2001, p.7).

POLÍTICA ECONÓMICA DE VIVIENDA

Es la dirección y lineamiento normativo y jurídico para llevar a cabo objetivos, fines, acciones e instrumentos legales para realizar una meta gubernamental en el corto y mediano plazo (ROMERO, Enrique & CHAVESTA, Fernando. Política Económica. Octava Edición. Lima: Ed. Romero S.A.C. 2002, p.34).

CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA EMPRESA Y/O INSTITUCIÓN

1.1. DATOS GENERALES DE LA INSTITUCIÓN

1.1.1. Razón Social de la Empresa

COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

1.1.2. *RUC*

20536959069.

1.1.3. *Jefe superior de la empresa*

Arq. Edwin Julio Colonia Villarreal
Cargo: Gerente de Proyectos

1.1.4. *Dirección de la empresa*

Calle Los Pinos N° 190 oficina N° 1005

1.1.5. *Provincia y distrito*

Lima – Miraflores

1.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LA INSTITUCION Y/O EMPRESA

Elaboración de proyectos inmobiliarios, Valuaciones, informes técnicos, supervisión de proyectos, factibilidad financiera, marketing inmobiliario, construcción y negocios inmobiliarios.

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL Nº IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL DE LIMA

CERTIFICADO LITERAL
DEL
REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS

Código de verificación
92914159
Publicidad Nro. 2021-1681854
20/04/2021 15:43:40

PARTIDA REGISTRAL N° 12493108

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 12493108

INSCRIPCION DE SOCIEDADES ANONIMAS
COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
RUBRO : CONSTITUCION
A00001

POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 26/05/2010 OTORGADA ANTE NOTARIO CESAR AUGUSTO CARPIO VALDEZ EN LA CIUDAD DE LIMA.

SOCIOS FUNDADORES:

1. MADELEINE JUSTINA COLONIA VILLARREAL, PERUANA, CON DNI N° 20653894, SOLTERA, EMPRESARIA, SUSCRIBE 500 ACCIONES.

2. REMIGIO JULIO COLONIA OSORIO, PERUANO, CON DNI N° 20702954, CASADO CON ANA MARIA FERNANDEZ ENERO, EMPRESARIO, SUSCRIBE 500 ACCIONES.

OBJETO (ART. 1°): DEDICARSE A: LA ASESORÍA Y CONSULTORÍA EN NEGOCIOS INMOBILIARIOS, SUPERVISIÓN DE OBRAS, GESTIÓN INMOBILIARIA, GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES, PROYECTOS DE ARQUITECTURA, URBANISMO, DECORACIÓN DE INTERIORES, SEGURIDAD DE EDIFICACIONES, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ESTRUCTURAS, INSTALACIONES SANITARIAS, INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS Y CONSTRUCCIONES CIVILES EN GENERAL; TAMBIÉN SE DEDICARA A BRINDAR SERVICIOS DE TASACIÓN, CORRETAJE INMOBILIARIO, SANEAMIENTO FÍSICO TÉCNICO LEGAL DE EDIFICACIONES; TAMBIÉN SE DEDICARÁ A LA DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y REPRESENTACIÓN COMERCIAL, IMPORTACIÓN Y EXPORTACIÓN DE MAQUINARIAS, ACCESORIOS, MATERIALES Y ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN; A ORGANIZAR SEMINARIOS, EVENTOS, CONFERENCIAS, SIMPOSIOS, CURSOS PARA LA DIFUSIÓN DE LOS ÚLTIMOS AVANCES DE LA ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS PUDIENDO ASOCIARSE CON INSTITUCIONES PÚBLICAS, PRIVADAS, ENTIDADES EDUCATIVAS Y UNIVERSIDADES NACIONALES E INTERNACIONALES, PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN RECURSOS HUMANOS A INSTITUCIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS, ASOCIACIÓN CON PERSONAS NATURALES JURÍDICAS E INVERSIONISTAS NACIONALES Y EXTRANJEROS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS; A LA INVESTIGACIÓN DE MERCADOS, PUBLICIDAD, MARKETING Y FINANZAS EN EL RUBRO INMOBILIARIO; A LA ELABORACIÓN Y TIRAJE DE REVISTAS DEL RUBRO INMOBILIARIO; ALA REALIZACIÓN DE CONVENIOS CON LOS BANCOS NACIONALES E INTERNACIONALES PARA LA EVALUACIÓN TÉCNICA, COMERCIAL Y FINANCIERAS DE EXPEDIENTES DE PRÉSTAMOS Y/O AVAL PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, INFORMES PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS, SERVICIO DE TASACIÓN Y SUPERVISIÓN TÉCNICA FINANCIERA DEL MISMO, CONSULTORÍA EN GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE CONCESIONES.
TAMBIÉN PODRÁ REALIZAR ACTIVIDADES ANEXAS Y CONEXAS A SU OBJETO SOCIAL Y LAS QUE SE ACUERDEN EN JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS SIN MÁS LIMITACIONES QUE LAS QUE ESTABLECEN LAS LEYES DE LA REPÚBLICA.

INICIO DE LAS OPERACIONES SOCIALES: A PARTIR DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Solicitud N° : 2021 - 1681854
Fecha Impresión : 21/04/2021 11:10:14

página 2 de 23

OFICINA REGISTRAL DE LIMA

Figura N.° 1: Certificado Literal Colonia Grupo Inmobiliario (objeto social)

ANEXO N.° 1. Certificado Literal Colonia Grupo Inmobiliario
Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

1.3. RESEÑA HISTÓRICA DE LA INSTITUCIÓN Y/O EMPRESA

Fundado el 02 de agosto del año 2010, Fundado por el MDI Arq. Edwin Colonia Villarreal el cual cuenta con 24 años de experiencia en proyectos inmobiliarios, valuaciones y dirección inmobiliaria desarrollando exitosamente proyectos en el Perú, Suecia y Estados Unidos.

COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C ha diseñado y construido más de 200 edificaciones en el Perú (Multifamiliares, hoteles, galerías, centros comerciales, oficinas y viviendas).

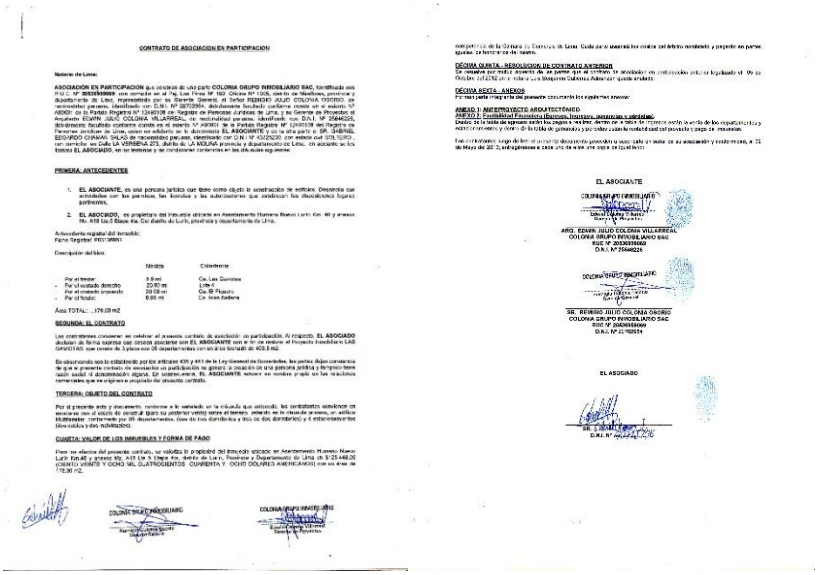
Acumulando hasta el momento 80 000 m2 en diseño y supervisión, 10 000 m2 en construcción.

De esta manera, nuestra empresa da servicios al sector construcción desde el año 2010.

Proyecto 1: Residencial Las Gaviotas - Ubicado en el Distrito de Lurín, Lima año 2013.

Área de construcción: 444.60m2

Inversión S /953 258.42



CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION

PRIMERA: ANTECEDENTES

SEGUNDA: EL CONTRATO

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

CUARTA: VALOR DE LOS INMUEBLES Y FORMA DE PAGO

DECIMA QUINTA - RESOLUCION DE CONTRATO ANTERIOR

DECIMA SEXTA - ANEXOS

ANEXO 1: ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

EL ASOCIANTE

EL ASOCIADO

Figura N.° 1: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Gabriel Edgardo Chaman Salas

ANEXO N.° 2. Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Gabriel Edgardo Chaman Salas

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 2: Residencial 1574 – Ubicado en el Distrito de Breña, Lima año 2013.

Área de construcción: 810.63m2

Inversión S/ 1 316 388.00

MUNICIPALIDAD DE BREÑA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE OBRAS PUBLICAS
PRIVADAS Y TRANSPORTE

EXPEDIENTE N° 4225-12
FECHA DE EMISION 12 DE MARZO DEL 2013
FECHA DE VENCIMIENTO 12 DE MARZO DEL 2016

LICENCIA DE EDFICACION
N° 021 -2013-SGOPPT-GDU/MDB

USO **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

ZONIFICACION **CZ** ALTURA **5 + Cisterna + Cto. De Maq.** Pisos

PROPIETARIO **COLONIA GRUPO INMOBILIARIO INMOBILIARIO S.A.C.**

UBICACIÓN

LMA	LIMA	BREÑA
Departamento	Provincia	Distrito

Proveedores Unidos	Mz. I, Lote 10	JR. HUANCABAMBA	1574	
Urbanizacion / A.H. / Otro	Mz. Lote Sublote	Av./Jr./Calle/Pasaje	N°	Int.

AREA TOTAL EDIFICADA **812.63** m2 VALOR DE OBRA **S/.** **444,755.02**

RESPONSABLE DE OBRA **ARQ. EDWIN COLONIA VILLARREAL** **4772** Registro CAP / CIP

DERECHO DE LICENCIA **S/. 6,671.33** Recibo N° **5233**

OBSERVACIONES

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA
Gerencia de Desarrollo Urbano
Arq. Jorge L. Paredes Ordoñez
C.A.P. N° 7814

Fecha **12 DE MARZO DEL 2013**

NOTA:
1 ESTA LICENCIA NO AUTORIZA EL DESALOJO DE LOS INQUILINOS.
2 EN EL CASO DE EXISTIR MUROS MEDIANEROS, ESTOS NO DEBEN SER DEMOLIDOS
3 EL DESMONTE, SOLO PODRA PERMANECER EN LA VIA PUBLICA, EN UN PLAZO MAXIMO DE 24 HORAS

ESTA LICENCIA DEBE COLOCARSE EN UN LUGAR VISIBLE EN LA OBRA

Figura N.° 2: Licencia de edificación N° 021

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 3: RESIDENCIAL INTISUYO - Ubicado en el Distrito de Miraflores, Lima año 2011.

Área de construcción: 1657.78m2

Inversión $ 924 000 00 dólares americanos

COLONIA arquitectos

CONTRATO DE OBRA DE EDIFICACION EN CASCO

Conste por presente documento, un Contrato de Obra para la Construcción de un Edificio de siete (07) pisos, que celebran de una parte **Inversiones Generales Varsovia S.A.** titular del R.U.C. Nº 20112384082 representada por su Gerente General señor Adulfo Suárez Oliveros, de nacionalidad peruana, identificado con D.N.I. Nº 41361475, con domicilio en la Avenida Industrial Nº 3660 del distrito de Independencia de esta Capital, a quien en adelante se le denominará **LA COMITENTE** y de la otra parte **Colonia Arquitectos S.A.C** titular del R.U.C. Nº 20516847451, representada por su Gerente General señor Edwin Julio Colonia Villarreal, de nacionalidad peruana, identificado con D.N.I. Nº 25646075, de ocupación Arquitecto, con domicilio en el Pasaje Los Pinos Nº 190, Oficina Nº 1005 del distrito de **Mira**flores de esta Capital, a quien en adelante se le denominará **LA CONTRATISTA.**

El presente contrato se celebra de acuerdo a las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTE:

LA COMITENTE es propietaria de un Lote de Terreno ubicado en la Calle Intisuyo Nº 461 en el distrito de San Miguel de esta Capital. Este predio se encuentra inscrito en su favor en la Partida Registral Nº 41040874 de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Sobre el inmueble antes mencionado **LA COMITENTE** desea construir una Vivienda Multifamiliar de siete (07) pisos con un total de doce (12) departamentos (2 departamentos por piso). Adicionalmente esta Vivienda Multifamiliar constará de un semi- sótano para doce (12) zonas de estacionamiento, todo ello conforme al proyecto de construcción aprobado por la Municipalidad de San Miguel, expediente Nº 7811.

Se deja constancia que **LA CONTRATISTA** es una persona jurídica de amplia experiencia y prestigio, que declara disponer y/o contar con las herramientas, maquinaria, personal obrero y técnico calificado con experiencia en proyectos edilicatorios, así mismo **LA CONTRATISTA** declara tener conocimiento de todas

Pje. Los Pinos 190 Of. 1005 Miraflores

COLONIA arquitectos

partes surtirá efecto a partir del día siguiente de la fecha de recepción de la comunicación notarial que la parte interesada le remita a la otra en este sentido.

DECIMO PRIMERO.- RESOLUCION DEL CONTRATO

El presente contrato podrá ser resuelto de pleno derecho por **LA COMITENTE** o **LA CONTRATISTA** si la otra parte no cumple con alguna o con todas las obligaciones que asume por el presente Contrato. Sin perjuicio de lo antes expuesto, queda expresamente establecido que la parte afectada queda facultada para decidir el momento en el que ejercerá su derecho de resolución contractual.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Lima, al día primero del mes de febrero de dos mil once.

INVERSIONES GENERALES VARSOVIA S.A.
R.U.C. Nº 20112384082
Sr. Adulfo Suarez Oliveros
Gerente General

Colonia Arquitectos S.A.C.
RUC Nº 20516847451
Arq. Edwin Colonia Villarreal
Gerente General

Pje. Los Pinos 190 Of. 1005 Miraflores

Figura N.° 3: Contrato de obra de edificación en casco

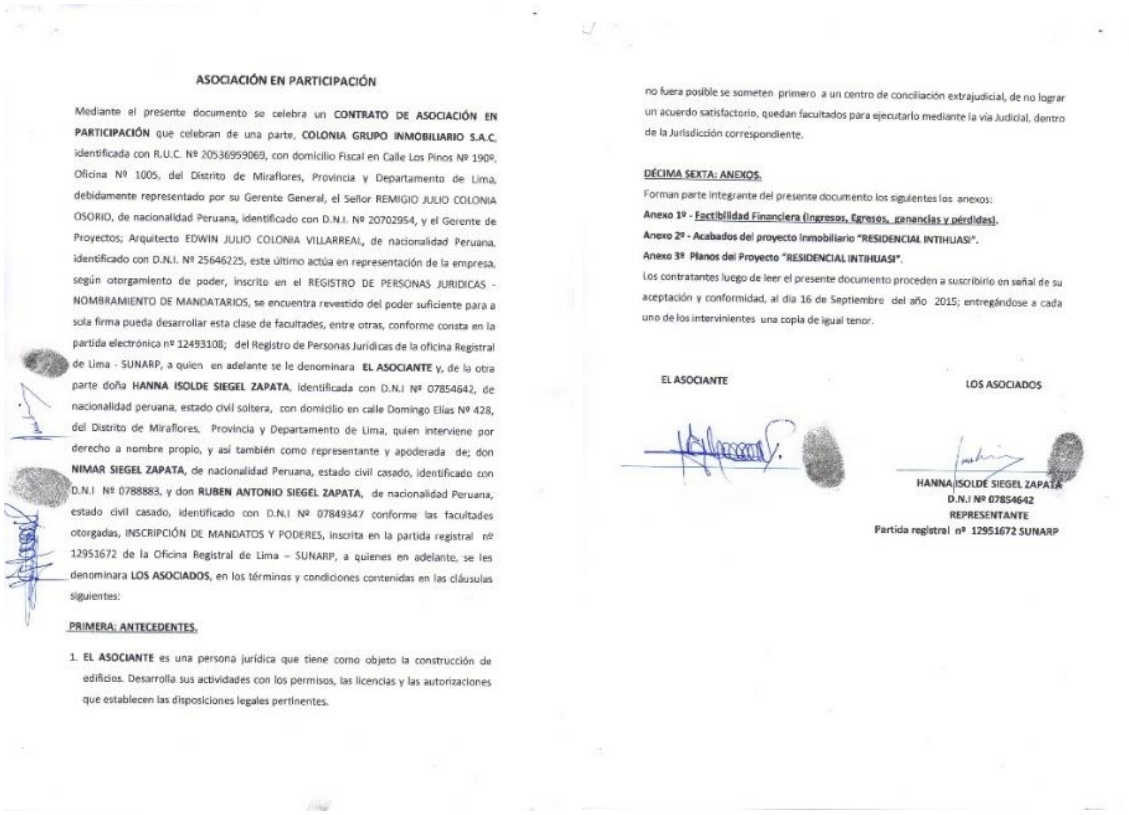
ANEXO N.° 3 Contrato de obra de edificación en casco

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 4: Residencial Intihuasi– Ubicado en el Distrito de Miraflores, Lima año 2017.

Área de construcción: 897.44 m2

Inversión $ 1 042 790.25 dólares americanos



ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN

Mediante el presente documento se celebra un **CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN** que celebran de una parte, **COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.** identificada con R.U.C. Nº 20536959069, con domicilio Fiscal en Calle Los Pinos Nº 190º, Oficina Nº 1005, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General, el Señor REMIGIO JULIO COLONIA OSORIO, de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 20702954, y el Gerente de Proyectos; Arquitecto EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL, de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 25646225, este último actúa en representación de la empresa, según otorgamiento de poder, inscrito en el REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS - NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS, se encuentra revestido del poder suficiente para a sola firma pueda desarrollar esta clase de facultades, entre otras, conforme consta en la partida electrónica nº 12493108; del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima - SUNARP, a quien en adelante se le denominara **EL ASOCIANTE** y, de la otra parte doña **HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA**, identificada con D.N.I Nº 07854642, de nacionalidad peruana, estado civil soltera, con domicilio en calle Domingo Elías Nº 428, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, quien interviene por derecho a nombre propio, y así también como representante y apoderada de; don **NIMAR SIEGEL ZAPATA**, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, identificado con D.N.I Nº 0788883, y don **RUBEN ANTONIO SIEGEL ZAPATA**, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, identificado con D.N.I Nº 07849347 conforme las facultades otorgadas, INSCRIPCIÓN DE MANDATOS Y PODERES, inscrita en la partida registral nº 12951672 de la Oficina Registral de Lima – SUNARP, a quienes en adelante, se les denominara **LOS ASOCIADOS**, en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES.

1. **EL ASOCIANTE** es una persona jurídica que tiene como objeto la construcción de edificios. Desarrolla sus actividades con los permisos, las licencias y las autorizaciones que establecen las disposiciones legales pertinentes.

no fuera posible se someten primero a un centro de conciliación extrajudicial, de no lograr un acuerdo satisfactorio, quedan facultados para ejecutarlo mediante la vía Judicial, dentro de la Jurisdicción correspondiente.

DÉCIMA SEXTA: ANEXOS.

Forman parte integrante del presente documento los siguientes los anexos:

Anexo 1º - Factibilidad Financiera (Ingresos, Egresos, ganancias y pérdidas).

Anexo 2º - Acabados del proyecto inmobiliario "RESIDENCIAL INTIHUASI".

Anexo 3º Planos del Proyecto "RESIDENCIAL INTIHUASI".

Los contratantes luego de leer el presente documento proceden a suscribirlo en señal de su aceptación y conformidad, al día 16 de Septiembre del año 2015; entregándose a cada uno de los intervinientes una copia de igual tenor.

EL ASOCIANTE **LOS ASOCIADOS**

HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA
D.N.I Nº 07854642
REPRESENTANTE
Partida registral nº 12951672 SUNARP

Figura N.° 4: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata

ANEXO N.° 4: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 5: Residencial Simoni– Ubicado en el Distrito de San Borja, Lima año 2019.

Área de construcción: 903.27 m2

Inversión $ 1 095 002.30 dólares americanos

NOTARIA

Luis Benjamín Gutiérrez Ambrosio

NOTARIO DE LIMA

Schell N° 120 Of. 25 - Miraflores

Cent. Tel 445-8242 Fax Anx. 207

Señor Notario de Lima:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas un Contrato de ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN que celebran de una parte una parte la empresa, **COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C,** identificada con R.U.C. Nº 20536959069, con domicilio Fiscal en Calle Los Pinos Nº 190º, Oficina Nº 1005, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por **EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL,** de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 25646225, quien conforme al REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS - NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS, se encuentra revestido del poder suficiente para a sola firma desarrollar esta clase de facultades, entre otras conforme consta en la partida electrónica nº 12493108; del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima - SUNARP, a quien en adelante se le denominara **EL ASOCIANTE** y de la otra parte la sociedad conyugal conformada por la Sra. **ELVA EUSEBIA LOBATO LEYVA,** identificada con D.N.I Nº 09297096, de nacionalidad peruana, estado civil casada y el Sr. **CARLOS MALDONADO RUIZ,** identificado con D.N.I Nº 08197344, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, ambos con domicilio común en calle Simoni Nº 266 primer piso, en el Distrito de San Borja , en la Provincia y Departamento de Lima, ambos propietarios del predio ubicado en; calle Simoni Nº 281- Mz Q-12 Lote 17, Urb. San Borja Sur, tercera etapa sector A, del Distrito de San Borja , Provincia y Departamento de Lima, según partida registral nº 45350029 de la Oficina Registral de Lima – SUNARP, a quienes en adelante, se les denominara **LOS ASOCIADOS**, en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES.

1. **EL ASOCIANTE** es una persona jurídica que tiene como objeto la Gestión y Ejecución de Proyectos Inmobiliarios. Desarrolla sus actividades con los permisos, las licencias y las autorizaciones que establecen las disposiciones legales pertinentes.
2. **LOS ASOCIADOS,** son propietarios del inmueble físicamente ubicado en; calle Simoni Nº 281- Mz Q-12 Lote 17, Urb. San Borja Sur, tercera etapa sector A, del Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, Inscrito en la Partida electrónica n°45350029

un acuerdo satisfactorio, quedan facultados para ejecutarlo mediante la vía Judicial, dentro de la Jurisdicción correspondiente.

DÉCIMA SEXTA: ANEXOS.

Forman parte integrante del presente documento los siguientes los anexos:

Anexo 1º Acabados del proyecto inmobiliario "RESIDENCIAL SIMONI".

Anexo 2º Planos del Proyecto "RESIDENCIAL SIMONI".

Los contratantes luego de leer el presente documento proceden a suscribirlo en señal de su aceptación y conformidad, al día 30 de enero del año 2017; entregándose a cada uno de los intervinientes una copia de igual tenor.

LOS ASOCIADOS **EL ASOCIANTE**

ELVA EUSEBIA LOBATO LEYVA
D.N.I Nº 09297096

COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.
RUC Nº 20536959069

CARLOS MALDONADO RUIZ
D.N.I Nº 08197344

Figura N.° 5: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Elva Lobato - Carlos Maldonado

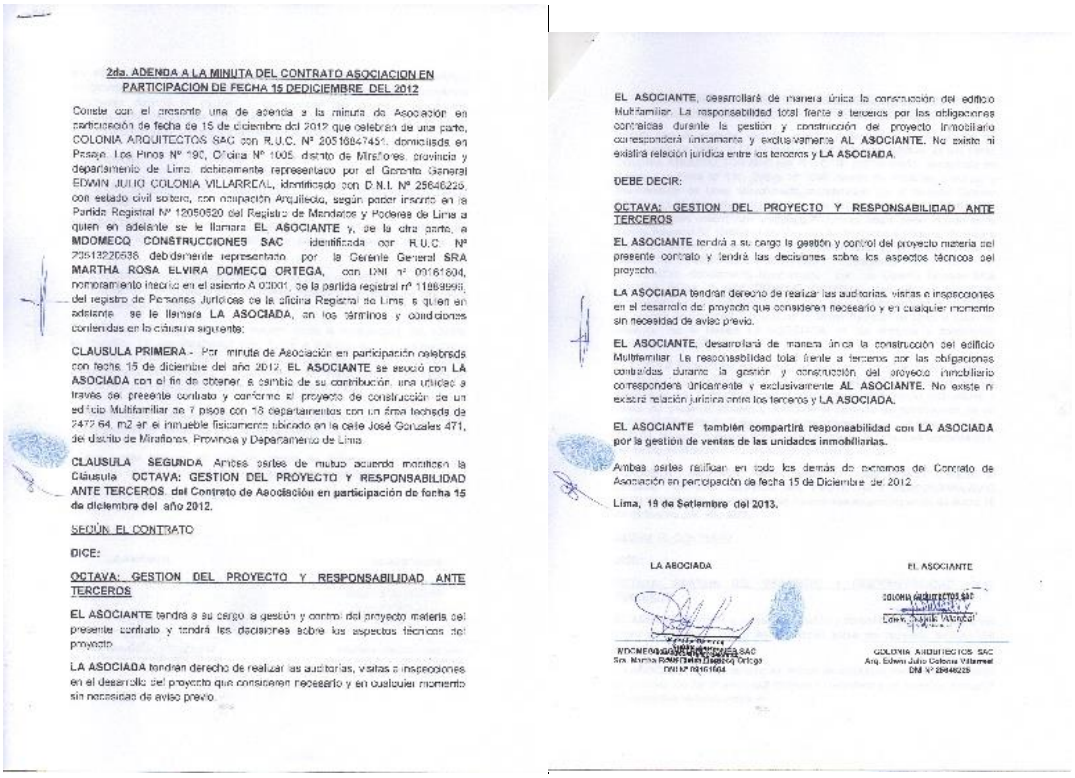
ANEXO N.° 5: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Elva Lobato - Carlos Maldonado

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 6: Residencial Manhattan – Ubicado en el Distrito de Miraflores, Lima año 2015

Área de construcción: 2472.00m2

Inversión $ 2 541 000.00 dólares americanos



2da. ADENDA A LA MINUTA DEL CONTRATO ASOCIACION EN PARTICIPACION DE FECHA 15 DEDICIEMBRE DEL 2012

Conste con el presente una de adenda a la minuta de Asociación en participación de fecha de 15 de diciembre del 2012 que celebran de una parte, COLONIA ARQUITECTOS SAC con R.U.C. Nº 20516847451, domiciliada en Pasaje Los Pinos Nº 190, Oficina Nº 1005 distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por el Gerente General EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL, identificado con D.N.I. Nº 25646229, con estado civil soltero, con ocupación Arquitecto, según poder inscrito en la Partida Registral Nº 12050520 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima a quien en adelante se le llamara EL ASOCIANTE y, de la otra parte, a MDOMECQ CONSTRUCCIONES SAC identificada con R.U.C Nº 20513220536 debidamente representado por la Gerente General SRA MARTHA ROSA ELVIRA DOMECQ ORTEGA, con DNI nº 09161604, nombramiento inscrito en el asiento A 00001, de la partida registral nº 11869998, del registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le llamara LA ASOCIADA, en los términos y condiciones contenidas en la cláusula siguiente:

CLAUSULA PRIMERA.- Por minuta de Asociación en participación celebrada con fecha 15 de diciembre del año 2012, EL ASOCIANTE se asoció con LA ASOCIADA con el fin de obtener a cambio de su contribución una unidades a través del presente contrato y conforme el proyecto de construcción de un edificio Multifamiliar de 7 pisos con 18 departamentos con un área techada de 2472.64 m2 en el inmueble físicamente ubicado en la calle José Gonzales 471, del distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.

CLAUSULA SEGUNDA. Ambas partes de mutuo acuerdo modifican la Cláusula OCTAVA: GESTION DEL PROYECTO Y RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS, del Contrato de Asociación en participación de fecha 15 de diciembre del año 2012.

SEGÚN EL CONTRATO

DICE:

OCTAVA: GESTION DEL PROYECTO Y RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS

EL ASOCIANTE tendrá a su cargo la gestión y control del proyecto materia del presente contrato y tendrá las decisiones sobre los aspectos técnicos del proyecto.

LA ASOCIADA tendrán derecho de realizar las auditorias, visitas o inspecciones en el desarrollo del proyecto que consideren necesario y en cualquier momento sin necesidad de aviso previo.

EL ASOCIANTE, desarrollará de manera única la construcción del edificio Multifamiliar. La responsabilidad total frente a terceros por las obligaciones contraídas durante la gestión y construcción del proyecto inmobiliario corresponderá únicamente y exclusivamente AL ASOCIANTE. No existe ni existirá relación jurídica entre los terceros y LA ASOCIADA.

DEBE DECIR:

OCTAVA: GESTION DEL PROYECTO Y RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS

EL ASOCIANTE tendrá a su cargo la gestión y control del proyecto materia del presente contrato y tendrá las decisiones sobre los aspectos técnicos del proyecto.

LA ASOCIADA tendrán derecho de realizar las auditorias, visitas o inspecciones en el desarrollo del proyecto que consideren necesario y en cualquier momento sin necesidad de aviso previo.

EL ASOCIANTE, desarrollará de manera única la construcción del edificio Multifamiliar. La responsabilidad total frente a terceros por las obligaciones contraídas durante la gestión y construcción del proyecto inmobiliario corresponderá únicamente y exclusivamente AL ASOCIANTE. No existe ni existirá relación jurídica entre los terceros y LA ASOCIADA.

EL ASOCIANTE también compartirá responsabilidad con LA ASOCIADA por la gestión de ventas de las unidades inmobiliarias.

Ambas partes ratifican en todo los demás de pactados de Contrato de Asociación en participación de fecha 15 de Diciembre de 2012.

Lima, 18 de Setiembre del 2013.

LA ASOCIADA

EL ASOCIANTE

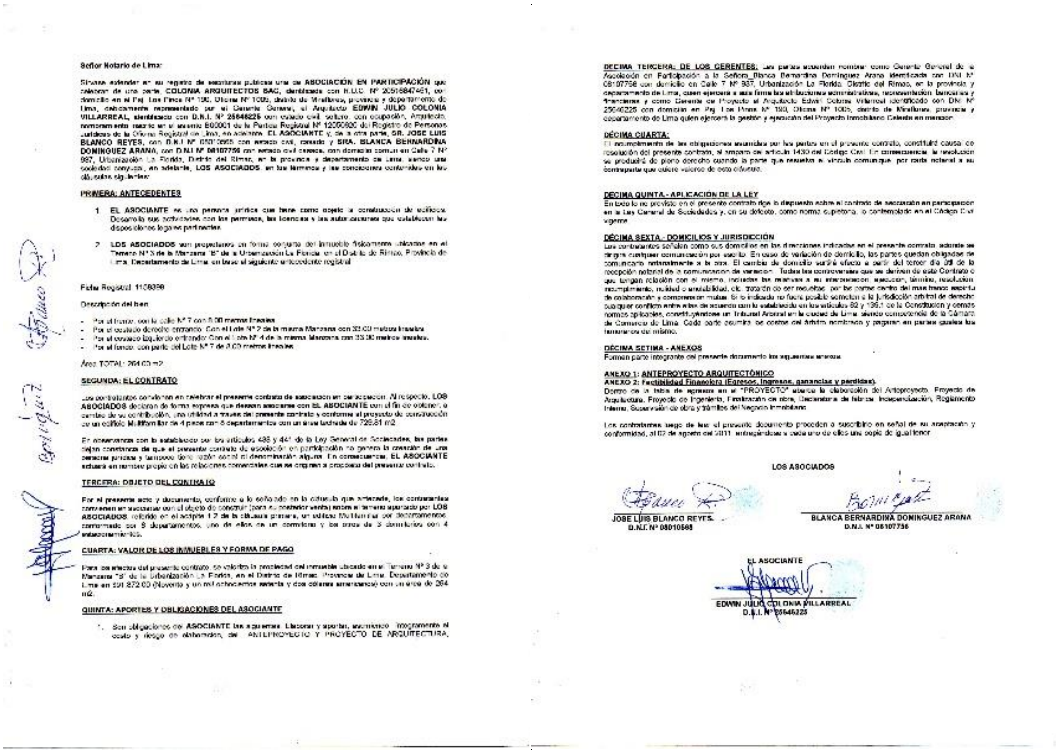
Figura N.° 6: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Mdomecq Construcciones (adenda)

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 7: Residencial Celeste – Ubicado en el Distrito del Rímac, Lima año 2012

Área de construcción: 2472.00m2

Inversión $ 365 701.23 dólares americanos



Señor Notario de Lima:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN que celebran de una parte, COLONIA ARQUITECTOS SAC, identificada con R.U.C. Nº 20516847461, con domicilio en el Pej. Los Pinos Nº 190, Oficina Nº 1005, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por el Gerente General, el Arquitecto EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL, identificado con D.N.I. Nº 25646225 con estado civil soltero, con ocupación Arquitecto, nombramiento inscrito en el asiento B00001 de la Partida Registral Nº 12000820 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, en adelante, EL ASOCIANTE y, de la otra parte, SR. JOSE LUIS BLANCO REYES, con D.N.I Nº 08010565 con estado civil, casado y SRA. BLANCA BERNARDINA DOMINGUEZ ARANA, con D.N.I Nº 08107756 con estado civil casada, con domicilio común en Calle 7 Nº 987, Urbanización La Florida, Distrito del Rímac, en la provincia y departamento de Lima, siendo una sociedad conyugal, en adelante, LOS ASOCIADOS, en los términos y las condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1. EL ASOCIANTE es una persona jurídica que tiene como objeto la construcción de edificios. Desarrolla sus actividades con los permisos, las licencias y las autorizaciones que establecen las disposiciones legales pertinentes.
2. LOS ASOCIADOS son propietarios en forma conjunta del inmueble físicamente ubicado en el Terreno Nº 3 de la Manzana "B" de la Urbanización La Florida, en el Distrito de Rímac, Provincia de Lima, Departamento de Lima en base al siguiente antecedente registral

Ficha Registral: 1108399

Descripción del bien

- Por el frente, con la calle Nº 7 con 8.00 metros lineales.
- Por el costado derecho entrando: Con el Lote Nº 2 de la misma Manzana con 33.00 metros lineales.
- Por el costado izquierdo entrando: Con el Lote Nº 4 de la misma Manzana con 33.00 metros lineales.
- Por el fondo: con parte del Lote Nº 7 de 8.00 metros lineales.

Área TOTAL: 264.00 m2

SEGUNDA: EL CONTRATO

Los contratantes convienen en celebrar el presente contrato de asociación en participación. Al respecto, LOS ASOCIADOS declaran de forma expresa que desean asociarse con EL ASOCIANTE con el fin de obtener, a cambio de su contribución, una utilidad a través del presente contrato y conforme al proyecto de construcción de un edificio Multifamiliar de 4 pisos con 8 departamentos con un área techada de 729.81 m2.

En observancia con lo establecido por los artículos 438 y 441 de la Ley General de Sociedades, las partes dejan constancia de que el presente contrato de asociación en participación no genera la creación de una persona jurídica y tampoco tiene razón social ni denominación alguna. En consecuencia, EL ASOCIANTE actuará en nombre propio en las relaciones comerciales que se originen a propósito del presente contrato.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente acto y documento, conforme a lo señalado en la cláusula que antecede, los contratantes convienen en asociarse con el objeto de construir (para su posterior venta) sobre el terreno aportado por LOS ASOCIADOS referido en el acápite 1.2 de la cláusula primera, un edificio Multifamiliar por departamentos, conformado por 8 departamentos, uno de ellos de un dormitorio y los otros de 3 dormitorios con 4 estacionamientos.

CUARTA: VALOR DE LOS INMUEBLES Y FORMA DE PAGO

Para los efectos del presente contrato, se valoriza la propiedad del inmueble ubicado en el Terreno Nº 3 de la Manzana "B" de la Urbanización La Florida, en el Distrito de Rímac, Provincia de Lima, Departamento de Lima en $91 872.00 (Noventa y un mil ochocientos setenta y dos dólares americanos) con un área de 264 m2.

QUINTA: APORTES Y OBLIGACIONES DEL ASOCIANTE

1. Son obligaciones del ASOCIANTE las siguientes: Elaborar y aportar, asumiendo íntegramente el costo y riesgo de elaboración, del ANTEPROYECTO Y PROYECTO DE ARQUITECTURA,

DÉCIMA TERCERA: DE LOS GERENTES: Las partes acuerdan nombrar como Gerente General de la Asociación en Participación a la Señora Blanca Bernardina Domínguez Arana identificada con DNI Nº 08107756 con domicilio en Calle 7 Nº 987, Urbanización La Florida, Distrito del Rímac, en la provincia y departamento de Lima, quien ejercerá a sola firma las atribuciones administrativas, representación, bancarias y financieras y como Gerente de Proyecto al Arquitecto Edwin Colonia Villarreal identificado con DNI Nº 25646225 con domicilio en Pej. Los Pinos Nº 190, Oficina Nº 1005, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima quien ejercerá la gestión y ejecución del Proyecto Inmobiliario Celeste en mención.

DÉCIMA CUARTA:

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el presente contrato, constituirá causal de resolución del presente contrato, al amparo del artículo 1430 del Código Civil. En consecuencia, la resolución se producirá de pleno derecho cuando la parte que resuelve el vínculo comunique, por carta notarial a su contraparte que quiere valerse de esta cláusula.

DÉCIMA QUINTA.- APLICACIÓN DE LA LEY

En todo lo no previsto en el presente contrato rige lo dispuesto sobre el contrato de asociación en participación en la Ley General de Sociedades y, en su defecto, como norma supletoria, lo contemplado en el Código Civil vigente.

DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN

Los contratantes señalan como sus domicilios en las direcciones indicadas en el presente contrato, adonde se dirigirá cualquier comunicación por escrito. En caso de variación de domicilio, las partes quedan obligadas de comunicarlo notarialmente a la otra. El cambio de domicilio surtirá efecto a partir del tercer día útil de la recepción notarial de la comunicación de variación. Todas las controversias que se deriven de este Contrato o que tengan relación con el mismo, incluidas las relativas a su interpretación, ejecución, término, resolución, incumplimiento, nulidad o anulabilidad, etc. tratarán de ser resueltas por las partes dentro del más franco espíritu de colaboración y comprensión mutua. Si lo indicado no fuera posible someten a la jurisdicción arbitral de derecho cualquier conflicto entre ellas de acuerdo con lo establecido en los artículos 62 y 139.1 de la Constitución y demás normas aplicables, constituyéndose un Tribunal Arbitral en la ciudad de Lima, siendo competencia de la Cámara de Comercio de Lima. Cada parte asumirá los costos del árbitro nombrado y pagarán en partes iguales los honorarios del mismo.

DÉCIMA SETIMA - ANEXOS

Forman parte integrante del presente documento los siguientes anexos:

ANEXO 1: ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

ANEXO 2: Factibilidad Financiera (Egresos, Ingresos, ganancias y pérdidas).

Dentro de la tabla de egresos en el "PROYECTO" abarca la elaboración del Anteproyecto, Proyecto de Arquitectura, Proyecto de Ingeniería, Finalización de obra, Declaratoria de fábrica, Independización, Reglamento Interno, Supervisión de obra y trámites del Negocio Inmobiliario.

Los contratantes luego de leer el presente documento proceden a suscribirlo en señal de su aceptación y conformidad, al 02 de agosto del 2011, entregándose a cada uno de ellos una copia de igual tenor.

LOS ASOCIADOS

JOSE LUIS BLANCO REYES
D.N.I. Nº 08010565

BLANCA BERNARDINA DOMINGUEZ ARANA
D.N.I. Nº 08107756

EL ASOCIANTE

EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL
D.N.I. Nº 25646225

Figura N.° 7: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario (Colonia Arquitectos) y José Blanco – Blanca Domínguez

ANEXO N.° 6: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario (Colonia Arquitectos) y José Blanco – Blanca Domínguez

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 8: Residencial Abigail – Ubicado en el Distrito de la Molina, Lima año 2011.

Área de construcción: 1003.59 m2

Inversión $ 551 256.500 dólares americanos

COLONIA arquitectos

CONTRATO DE OBRA DE EDIFICACION EN CASCO MANO DE OBRA

Conste por presente documento el contrato de obra para la construcción del edificio de 3 pisos mas semisótano que celebran por un parte el Sr. Juan Daniel Alvarez Morales identificado con DNI Nº 08630187 y su conyuge la Sra. Abigail Ternoche Huertas identificada con DNI Nº 08627817, ambos con domicilio común en Av. Ingenieros Nº 470 Mza. L Lote 16 Urb. Residencial Ingenieros en el distrito de La Molina, en adelante el **COMITENTE** y de la otra parte **Colonia Arquitectos S.A.C.** identificada con RUC Nº 20516847452, representado por su Gerente General el Arq. Edwin Julio Colonia Villarreal, identificado con DNI Nº 25640225, domiciliado en Pasaje Los Pinos Nº 290 Oficina Nº 1005 del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, como el **CONTRATISTA** de acuerdo a las clausulas y condiciones siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTE:

El **COMITENTE** es propietario de un lote de terreno ubicado en Av. Ingenieros Nº 470 Mza. C Lote 16 Urb. Residencial Ingenieros en el distrito de La Molina.

Sobre el cual se construirá una vivienda Multifamiliar de tres pisos más un semisótano que consta de 5 departamentos y 10 estacionamientos, conforme al proyecto de construcción aprobado por la Municipalidad de La Molina.

El **CONTRATISTA** es una persona jurídica que dispone de herramientas, maquinaria, personal obrero y técnico calificado y con experiencia necesaria en proyectos edificatorios.

El **CONTRATISTA** declara además tener conocimiento de las disposiciones reglamentarias y urbanísticas para construcción de edificaciones.

SEGUNDO.- OBJETO:

Lo objeto del presente contrato de ejecución a favor del **COMITENTE** a construcción de un edificio de 3 pisos más un semisótano por parte del **CONTRATISTA** de acuerdo a los planos aprobados por la Municipalidad de La Molina.

CARACTERISTICAS

El edificio a construirse es una obra de un sistema de placas y albañilería y de acuerdo a los planos aprobados por la Municipalidad de La Molina

- Construcción del sistema de placas para todos sus niveles
- Abertura de zanjas para zapatas, cimientos, de pisos
- Sobre cimientos, encofrado de placas, encofrado y llenado de techos.

COLONIA arquitectos

Quedando sin responsabilidad alguna el COMITENTE de las herramientas dejadas y/o olvidadas en la obra.

OBLIGACIONES TECNICAS

Observar los planos y especificaciones de la obra, no pudiendo introducir modificaciones en ellos sin la autorización expresa y por escrito del COMITENTE.

Suministrar una adecuada dirección técnica y de control de la obra, proporcionando la totalidad del personal, así como el equipo de construcción y herramientas necesarias para una correcta ejecución de la obra.

Cumplir con las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes entre los aportes que señalan las leyes y medidas de seguridad y precaución en el resguardo de la vida y salud del personal de trabajo que se encuentra bajo dirección.

SEPTIMO.- RESOLUCION DEL CONTRATO

El presente contrato, será resuelto por el COMITENTE y/o CONTRATISTA. Si el contratista no cumple las metas previstas se retrasa en el desarrollo de la obra, el cumplimiento con los beneficios sociales de los trabajadores y otros de impuestos que ocasione la mano de obra. Materia de este contrato. En caso del COMITENTE si no cumpliera con la entrega a tiempo de los materiales en obra, con los respectivos pagos semanales estipulado en la Clausula Cuarto y otros que se susciten durante el desarrollo de la obra.

Cualquier variación deberá ser comunicada dentro de las 24 horas de realizada. Las partes se someten expresamente a los centros de Conciliación para resolver cualquier controversia relacionada al presente contrato.

Lima, 12 de enero de 2011

Sra. Abigail Ternoche Huertas
DNI Nº 08627817

Sr. Juan D. Alvarez Morales
DNI Nº 08630187

Arq. Edwin Colonia Villarreal
Colonia Arquitectos S.A.C.
Gerente General

Figura N.° 8: Contrato de obra de edificación

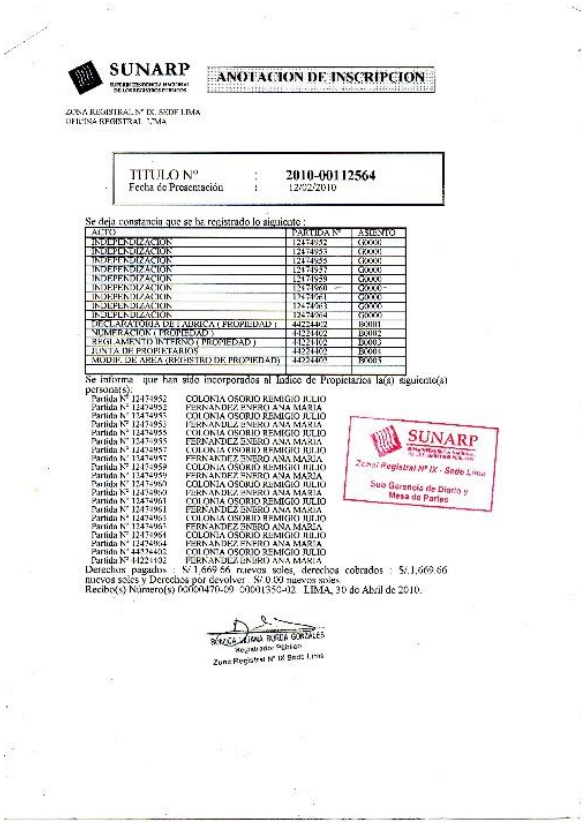
ANEXO N.° 7: Contrato de obra de edificación

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 9: Residencial Valentina – Ubicado en el Distrito de San Martin de Porres, Lima año 2010

Área de construcción: 725.12 m2

Inversión $ 362 500 dólares americanos



SUNARP

ANOTACION DE INSCRIPCION

ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA

TITULO N° : 2010-00112564
Fecha de Presentación : 12/02/2010

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
INDEPENDIZACION	12474952	G0000
INDEPENDIZACION	12474953	G0000
INDEPENDIZACION	12474955	G0000
INDEPENDIZACION	12474957	G0000
INDEPENDIZACION	12474959	G0000
INDEPENDIZACION	12474960	G0000
INDEPENDIZACION	12474961	G0000
INDEPENDIZACION	12474963	G0000
INDEPENDIZACION	12474964	G0000
DECLARATORIA DE FABRICA (PROPIEDAD)	44224402	B0001
NUMERACION (PROPIEDAD)	44224402	B0002
REGLAMENTO INTERNO (PROPIEDAD)	44224402	B0003
JUNTA DE PROPIETARIOS	44224402	B0004
MODIF. DE AREA (REGISTRO DE PROPIEDAD)	44224409	B0005

Se informa que han sido incorporados al Indice de Propietarios la(s) siguiente(s) persona(s):

Partida N° 12474952 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474952 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474953 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474953 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474955 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474955 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474957 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474957 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474959 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474959 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474960 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474960 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474961 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474961 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474963 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474963 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 12474964 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 12474964 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA
Partida N° 44224402 COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO
Partida N° 44224402 FERNANDEZ ENERO ANA MARIA

Derechos pagados : S/ 1,669.86 nuevos soles, derechos cobrados : S/ 1,669.86 nuevos soles y Derechos por devolver S/ 0.00 nuevos soles.
Recibo(s) Número(s) 00604476-09 00013550-02 LIMA, 30 de Abril de 2010.

SUNARP
Zona Registral Nº IX - Sede Lima
Sub Gerencia de Diario y Mesa de Partes

Figura N.° 9: Independización de Departamentos (SUNARP)

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 10: Residencial Las Magnolias – Ubicado en el distrito de Miraflores, Lima año 2011.

Área de construcción: 1764.70 m2

Inversión $ 600 522.50 dólares americanos

COLONIA arquitectos

CONTRATO DE CONSTRUCCION A TODO COSTO
(MANO DE OBRA Y MATERIALES)

Conste por presente documento, un Contrato de Obra para la Construcción de una vivienda Multifamiliar (07) pisos, que celebran de una parte **INMOBILIARIA PERU SUECIA SAC** representado por su gerente general Ingeniera Maruja Alfaro Huerta de nacionalidad Peruana con DNI 08830791, con domicilio en la AV. Olavegoya N°1955 - 1202 del distrito de Jesús María de esta Capital, a quien en adelante se le denominará **EL COMITENTE** y de la otra parte **Colonia Arquitectos** titular del R.U.C. N° 20516847461, representada por su Gerente General arquitecto Edwin Julio Colonia Villarreal, de nacionalidad peruana, identificado con D.N.I. N° 25840220, con domicilio en el Pasaje Los Pinos N° 190, Oficina N° 1005 del distrito de Miraflores de esta Capital, a quien en adelante se le denominará **LA CONTRATISTA**.

El presente contrato se celebra de acuerdo a las clausulas y condiciones siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTE:
LA COMITENTE es propietaria de un Lote de Terreno ubicado en la calle Chiclayo N° 430 en el distrito de Miraflores de esta Capital.

Sobre el inmueble antes mencionado **LA COMITENTE** construirá una Vivienda Multifamiliar de (07) pisos más semisótano todo ello conforme al proyecto de construcción aprobado por la Municipalidad de Miraflores.

Se deja constancia que **LA CONTRATISTA** es una persona jurídica de amplia experiencia y prestigio, que declara disponer y/o contar con las herramientas, maquinaria, personal obrero y técnico calificado con experiencia en proyectos edificatorios, así mismo **LA CONTRATISTA** declara tener conocimiento de todas las disposiciones reglamentarias y urbanísticas vigentes relacionadas con la construcción de edificaciones.

SEGUNDO.- OBJETO:
Es objeto del presente contrato, la construcción por parte de **LA CONTRATISTA** para **LA COMITENTE** de un multifamiliar de siete (07) pisos más semisótano de acuerdo a los Planos y Especificaciones Técnicas aprobadas por la Municipalidad de Miraflores.

Para los fines pertinentes y solo a título ejemplificativo más no taxativo, se detallan a continuación algunas de dichas características.

CARACTERISTICAS
El Multifamiliar a construirse es una obra de un sistema de pórtico y placas de acuerdo a los planos aprobados por la Municipalidad de Miraflores.

a. Construcción de sistema, que consta de abertura de zanjas para zapatas, cimiento sobre cimientos, encofrado y llenado de techos.

Pje. Los Pinos 190 Of. 1005 Miraflores Telf.: 4462269

COLONIA arquitectos

j. Suministrará y mantendrá vigentes los seguros que sean necesarios para el adecuado trabajo de las personas que se contraten así como aquellos otros seguros que considere se requieran para la obra sin limitación alguna.
k. **LA CONTRATISTA** está obligado a informar por escrito a **LA COMITENTE** sobre el desarrollo de los servicios contratados cuando menos una vez por semana.
l. Comunicará en el día, todos los accidentes y siniestros que ocurran en la obra, como lesiones del personal o reclamos que estos tengan producto de la relación laboral.

OBLIGACIONES TECNICAS
a. Observará fielmente los planos y especificaciones de la obra no pudiendo introducir modificaciones en ellos sin la autorización expresa y por escrito de **LA COMITENTE**.
b. Suministrará una adecuada dirección técnica y de control de la obra, proporcionando a totalidad del personal así como el equipo de construcción y herramientas necesarias para una correcta ejecución de la obra.
c. Cumplirá con todas las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes en especial las referidas al resguardo de la vida y salud del personal bajo dirección.
d. Presentará toda la documentación que se requiera para la aprobación de la entidad financiera que financia el proyecto y otras facilitaciones en pro de una ejecución exitosa de la obra.

OCTAVO.- GARANTIA Y PENALIDAD POR INCUMPLIMIENTO:

Las partes acuerdan que son de aplicación supletoria al presente Contrato las disposiciones contenidas en el Código Civil.

NOVENO.- RESOLUCION DEL CONTRATO
El presente contrato podrá ser resuelto de pleno derecho por **LA COMITENTE** o **LA CONTRATISTA** si la otra parte no cumple con alguna o con todas las obligaciones que asume por el presente Contrato. Sin perjuicio de lo antes expuesto, queda expresamente establecido que la parte afectada queda facultada para decidir el momento en el que ejercerá su derecho de resolución contractual.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Lima a los veintiocho días del mes de agosto del dos mil once.

INMOBILIARIA PERU SUECIA SAC
ING. MARUJA ALFARO HUERTA
DNI 08830791

Colonia Arquitectos
RUC Nº 20516847461
Arq. Edwin Colonia Villarreal

Pje. Los Pinos 190 Of. 1006 Miraflores Telf.: 4462269

Figura N.° 10: Contrato de construcción a todo costo

ANEXO N.° 8: Contrato de construcción a todo costo

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

Proyecto 11: Residencial Las Dalias – Ubicado en el distrito de Jesús María, Lima año 2011.

Área de construcción: 1407 m2

Inversión $ 582 140.08 dólares americanos

1.4. ORGANIGRAMA DE LA INSTITUCIÓN Y/O EMPRESA

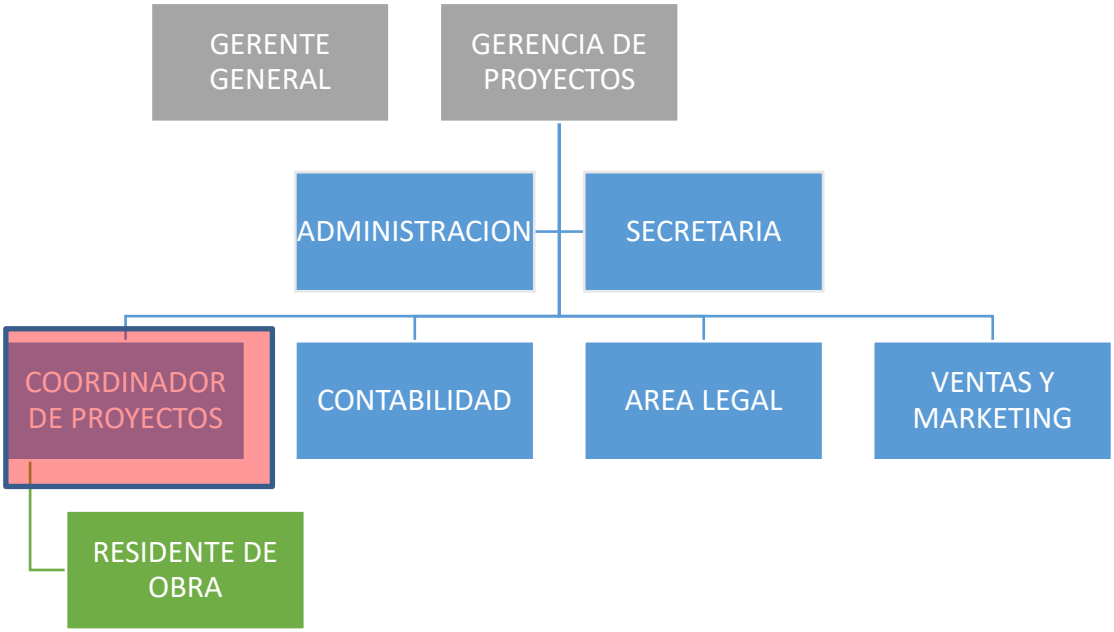


Figura N.° 11: Organigrama de la empresa

Fuente: Elaboración propia

1.4.1. *Nuestro equipo*

Nuestro equipo multidisciplinario está conformado por profesionales expertos, apasionados e innovadores, planifican y ejecutan proyectos y programas eficientes que responden a un análisis profundo de las necesidades.

1. Remigio colonia Osorio
   Gerente General
2. MDI Arq. Edwin Julio Colonia Villarreal CAP 4772
   Gerencia de proyectos.
3. Lic. en administración Kelly Flores Sánchez
   Administración.
4. Erika Guzmán
   Secretaria.
5. Bach. Arq. Guillermo Ponce Balarezo Herrera
   Coordinador de Proyectos
6. Egresada en Administración Luciana Rojas Soto
   Contabilidad
7. Abogada Hilda Olga Cerda Gómez CAL 48255
   Área legal
8. Henry Raúl Vergara Amaya
   Ventas y marketing
9. Ing. Deivis Aguirre Peña CIP 232613
   Residente de obra

Tabla N° 1:

Personal en Obra Residencial Intihuasi

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	DNI	CARGO / OCUPACIÓN
1	CARLOS ALFREDO NAPURI MORALES	10548279	Peón
2	EFRAIN GUILLERMO PAZ ZUÑIGA	09703065	Operario
3	DEIVIS AGUIRRE PEÑA	45615095	Ingeniero
4	JOEL JOSE ORE DIAZ	40323301	Operario
5	JORGE LUIS VILLAJUAN DIAZ	06852096	Operario
6	JANSSON BERNARDO TALLEDO DEL CASTILLO	40601100	Peón
7	OBER VALLE BEIZAGA	08923967	Peón
8	RENE PEDRO FLORES VILCAPUMA	06878199	peón
9	HUGO PAUL CORTEZ RAMOS	43843660	Operario
10	HANSEL ANDRE MOINA CARBAJAL	43396298	oficial
11	KLAUS WILER ORDOÑEZ CABRERA	44946592	Oficial

Fuente: SCTR obra Residencial Intihuasi

1.5. VISIÓN Y MISIÓN

Establecido en la página web de la empresa https://grupocolonia.com

1.5.1. *Visión*

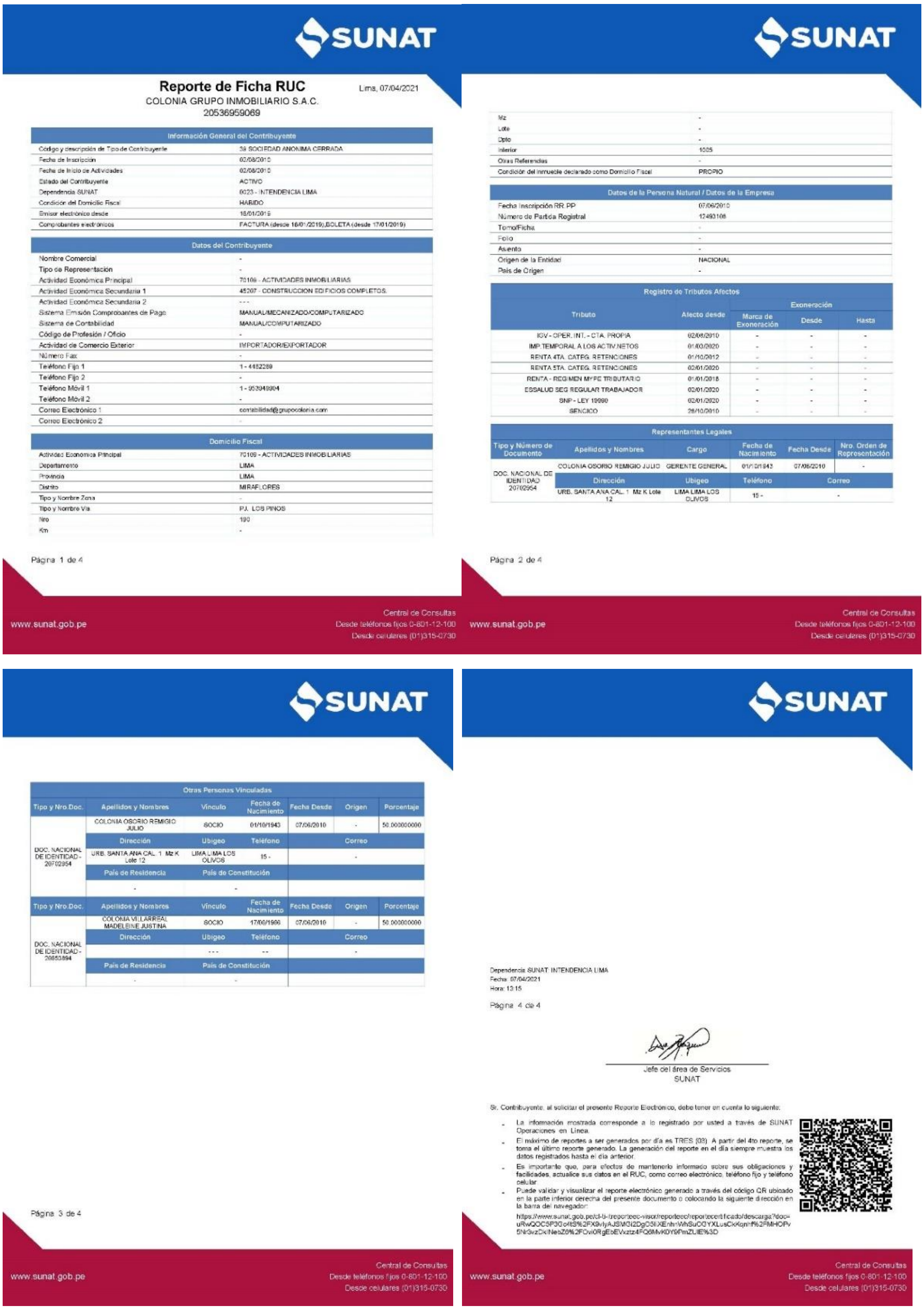
Llegar a ser líderes a nivel nacional e internacional, como un modelo empresarial en el sector inmobiliario, marcando la diferencia con mayor compromiso y mejoramiento continuo.

1.5.2. *Misión*

Servir con honestidad a cada cliente, y hacerlos sentir en confianza, como si estuvieran en casa.

1.6. BASES LEGALES O DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

La empresa tiene personaría jurídica está conformada por Colonia Grupo Inmobiliario SAC



SUNAT

Reporte de Ficha RUC Lima, 07/04/2021

COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

20536959069

Información General del Contribuyente	
Código y descripción de Tipo de Contribuyente	39 SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
Fecha de Inscripción	02/08/2010
Fecha de Inicio de Actividades	02/08/2010
Estado del Contribuyente	ACTIVO
Dependencia SUNAT	0023 - INTENDENCIA LIMA
Condición del Domicilio Fiscal	HABIDO
Emisor electrónico desde	16/01/2019
Comprobantes electrónicos	FACTURA (desde 16/01/2019),BOLETA (desde 17/01/2019)

Datos del Contribuyente	
Nombre Comercial	-
Tipo de Representación	-
Actividad Económica Principal	70109 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
Actividad Económica Secundaria 1	45207 - CONSTRUCCION EDIFICIOS COMPLETOS.
Actividad Económica Secundaria 2	- - -
Sistema Emisión Comprobantes de Pago	MANUAL/MECANIZADO/COMPUTARIZADO
Sistema de Contabilidad	MANUAL/COMPUTARIZADO
Código de Profesión / Oficio	-
Actividad de Comercio Exterior	IMPORTADOR/EXPORTADOR
Número Fax	-
Teléfono Fijo 1	1 - 4452289
Teléfono Fijo 2	-
Teléfono Móvil 1	1 - 953949904
Teléfono Móvil 2	-
Correo Electrónico 1	contabilidad@grupocolonia.com
Correo Electrónico 2	-

Domicilio Fiscal	
Actividad Economica Principal	70109 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
Departamento	LIMA
Provincia	LIMA
Distrito	MIRAFLORES
Tipo y Nombre Zona	-
Tipo y Nombre Vía	PJ. LOS PINOS
Nro	190
Km	-
Mz	-
Lote	-
Dpto	-
Interior	1005
Otras Referencias	-
Condición del inmueble declarado como Domicilio Fiscal	PROPIO

Página 1 de 4

www.sunat.gob.pe — Central de Consultas. Desde teléfonos fijos 0-801-12-100. Desde celulares (01)315-0730

Datos de la Persona Natural / Datos de la Empresa	
Fecha Inscripción RR.PP	07/06/2010
Número de Partida Registral	12493106
Tomo/Ficha	-
Folio	-
Asiento	-
Origen de la Entidad	NACIONAL
País de Origen	-

Registro de Tributos Afectos

Tributo	Afecto desde	Exoneración: Marca de Exoneración	Exoneración: Desde	Exoneración: Hasta
IGV - OPER. INT. - CTA. PROPIA	02/08/2010	-	-	-
IMP.TEMPORAL A LOS ACTIV.NETOS	01/03/2020	-	-	-
RENTA 4TA. CATEG. RETENCIONES	01/10/2012	-	-	-
RENTA 5TA. CATEG. RETENCIONES	02/01/2020	-	-	-
RENTA - REGIMEN MYPE TRIBUTARIO	01/01/2018	-	-	-
ESSALUD SEG REGULAR TRABAJADOR	02/01/2020	-	-	-
SNP - LEY 19990	02/01/2020	-	-	-
SENCICO	26/10/2010	-	-	-

Representantes Legales

Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD 20702954	COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO	GERENTE GENERAL	01/10/1943	07/06/2010	-
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo	
	URB. SANTA ANA CAL. 1 Mz K Lote 12	LIMA LIMA LOS OLIVOS	15 -	-	

Página 2 de 4

www.sunat.gob.pe — Central de Consultas. Desde teléfonos fijos 0-801-12-100. Desde celulares (01)315-0730

Otras Personas Vinculadas

Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vínculo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Origen	Porcentaje
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 20702954	COLONIA OSORIO REMIGIO JULIO	SOCIO	01/10/1943	07/06/2010	-	50.000000000
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		
	URB. SANTA ANA CAL. 1 Mz K Lote 12	LIMA LIMA LOS OLIVOS	15 -	-		
	País de Residencia	País de Constitución				
	-	-				
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 20853894	COLONIA VILLARREAL MADELEINE JUSTINA	SOCIO	17/06/1996	07/06/2010	-	50.000000000
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		
		- - -	- -	-		
	País de Residencia	País de Constitución				
	-	-				

Página 3 de 4

www.sunat.gob.pe — Central de Consultas. Desde teléfonos fijos 0-801-12-100. Desde celulares (01)315-0730

Dependencia SUNAT INTENDENCIA LIMA
Fecha: 07/04/2021
Hora: 13:15

Página 4 de 4

Jefe del área de Servicios
SUNAT

Sr. Contribuyente, al solicitar el presente Reporte Electrónico, debe tener en cuenta lo siguiente:

- La información mostrada corresponde a lo registrado por usted a través de SUNAT Operaciones en Línea.
- El máximo de reportes a ser generados por día es TRES (03). A partir del 4to reporte, se toma el último reporte generado. La generación del reporte en el día siempre muestra los datos registrados hasta el día anterior.
- Es importante que, para efectos de mantenerlo informado sobre sus obligaciones y facilidades, actualice sus datos en el RUC, como correo electrónico, teléfono fijo y teléfono celular.
- Puede validar y visualizar el reporte electrónico generado a través del código QR ubicado en la parte inferior derecha del presente documento o colocando la siguiente dirección en la barra del navegador:

https://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itreporteec-visor/reporteec/reportecertificado/descarga?doc=uRwQOC5P3Go4tS%2FX9vlyAJSMGI2DgO5lIXEnhnWhSuOGYXLusCkKqnhf%2FMHOPv5Nr3vzDkINebZ6%2FOvi0RgEbEVxztz4FQ6MvK0Y9PmZUIE%3D

www.sunat.gob.pe — Central de Consultas. Desde teléfonos fijos 0-801-12-100. Desde celulares (01)315-0730

Figura N.° 12. Ficha RUC de la Empresa

Fuente: SUNAT

1.7. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DONDE REALIZA SUS ACTIVIDADES PROFESIONALES

Oficina Calle Los pinos 190 oficina 1005 Miraflores
Elaboración y desarrollo del diseño arquitectónico de los distintos proyectos hasta la aprobación por el ente municipal.
Elaboración de los expedientes técnicos de los distintos proyectos arquitectónicos hasta la aprobación por el ente municipal.
Elaboración y desarrollo del diseño arquitectónico de los distintos proyectos hasta la aprobación por el ente municipal.
Elaboración de los expedientes técnicos de los distintos proyectos arquitectónicos hasta la aprobación por el ente municipal.

Obra: Calle Domingo Elías 422, 424, 428 Miraflores
Control y monitoreo de los costos y tiempos de acuerdo al alcance y cronograma del proyecto.
Que la obra civil se realice de acuerdo a los planos del proyecto. Especificaciones técnicas y plazos establecidos. Según el alcance del proyecto.

1.8. DESCRIPCIÓN DEL CARGO Y DE LAS RESPONSABILIDADES DEL BACHILLER EN LA INSTITUCIÓN Y/O EMPRESA

El bachiller viene laborando como coordinador de proyectos en la empresa desde el año 2015 hasta la actualidad.

CONSTANCIA DE DESEMPEÑO

Por el pre4sente se da constancia del desempeño en proyectos que ha tenido el señor: **Balarezo Herrera, Guillermo Ponce** identificado con DNI N° 41295212, el mismo que fue contratado como coordinador de proyectos desde el 01 de septiembre del año 2015 hasta el 30 de abril del año 2018, ejerciendo dentro de la empresa Colonia Arquitectos S.A.C. RUC N°20516847451 y Colonia Grupo Inmobiliario S.A.C. RUC N° 20536959069, las siguientes labores durante su contratación:

Proyectos en los que participo:

PROYECTO	CARGO
RESIDENCIAL LAS GAVIOTAS-Lurín	Proyectista de arquitectura
RESIDENCIAL 1574 – Breña	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL INTISUYO – San Miguel	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL INTIHUASI- Miraflores	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL SIMONI – San Borja	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL MANHATTAN- Miraflores	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL CELESTE-Rimac	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL ABIGAIL-La Molina	Proyectista de arquitectura
RESIDENCIAL VALENTINA – San Martin de Porres	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL LAS MAGNOLIAS – Miraflores	Coordinador de Proyecto
RESIDENCIAL LAS DALIAS – Jesús María	Coordinador de Proyecto

En los proyectos indicados, el indicado trabajador ha sido responsable en los encargos exigidos por cada proyecto.

Cabe señalar, que el presente documento no invalida el certificado de trabajo emitido, sino que da constancia de la experiencia en el tipo de proyectos en el que ha participado como trabajador.

Lima, 30 de abril del 2018

COLONIA GRUPO INMOBILIARIO
Ramón Colonia Osorio
Gerente General

COLONIA ARQUITECTOS SAC
Edwin Colonia Villarreal
Gerente General

Calle Los Pinos 190 – Of. 1005 Miraflores Tel: 4462269

Figura N.° 13. Constancia de Desempeño

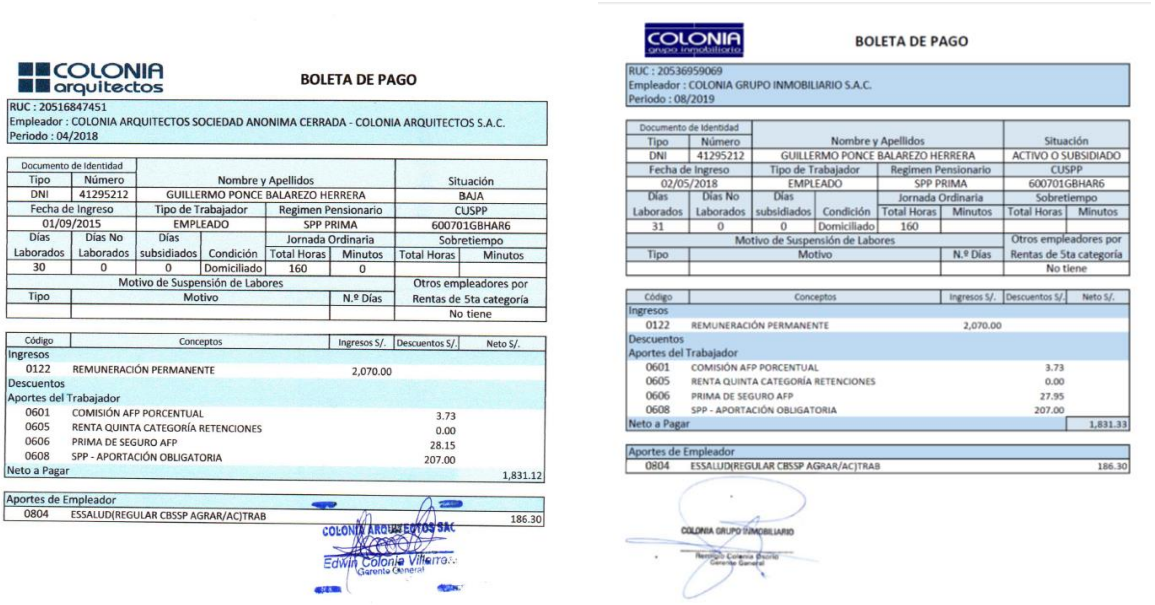
Fuente: Colonia Grupo inmobiliario.

Elaboración de proyectos arquitectónicos y expedientes técnicos, asistente de residente de obra, Metrado para cotizaciones, Metrado de Avance de Obra, Presentación 3d Elaboración de expediente municipal. De anteproyecto, Proyecto. Declaratoria de fábrica. Independizaciones y otros documentos.

Asumo funciones según mi experiencia, habilidad y técnica de acuerdo con las necesidades.

Mi responsabilidad es el cumplimiento de los acuerdos del contrato cuando firma nuestra empresa con los clientes.

Eficiencia en el desarrollo de los proyectos, dominio de la especialidad, apoyo en todo momento para resolver problemas que se presentan en obra. Optimización de los recursos en obra, menor tiempo en horas hombre y mayor avance del trabajo, superando de esta manera todas dificultades que se pueden presentar.



COLONIA arquitectos

BOLETA DE PAGO

RUC : 20516847451
Empleador : COLONIA ARQUITECTOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - COLONIA ARQUITECTOS S.A.C.
Periodo : 04/2018

Documento de Identidad		Nombre y Apellidos				Situación
Tipo	Número					
DNI	41295212	GUILLERMO PONCE BALAREZO HERRERA				BAJA
Fecha de Ingreso		Tipo de Trabajador		Regimen Pensionario		CUSPP
01/09/2015		EMPLEADO		SPP PRIMA		600701GBHAR6
Días Laborados	Días No Laborados	Días subsidiados	Condición	Jornada Ordinaria		Sobretiempo
				Total Horas	Minutos	Total Horas / Minutos
30	0	0	Domiciliado	160	0	
Motivo de Suspensión de Labores						Otros empleadores por Rentas de 5ta categoría
Tipo	Motivo			N.º Días		No tiene

Código	Conceptos	Ingresos S/.	Descuentos S/.	Neto S/.
Ingresos				
0122	REMUNERACIÓN PERMANENTE	2,070.00		
Descuentos				
Aportes del Trabajador				
0601	COMISIÓN AFP PORCENTUAL		3.73	
0605	RENTA QUINTA CATEGORÍA RETENCIONES		0.00	
0606	PRIMA DE SEGURO AFP		28.15	
0608	SPP - APORTACIÓN OBLIGATORIA		207.00	
Neto a Pagar				1,831.12

Aportes de Empleador		
0804	ESSALUD(REGULAR CBSSP AGRAR/AC)TRAB	186.30

COLONIA ARQUITECTOS SAC
Edwin Colonia Villarroel
Gerente General

COLONIA grupo inmobiliario

BOLETA DE PAGO

RUC : 20536959069
Empleador : COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.
Periodo : 08/2019

Documento de Identidad		Nombre y Apellidos				Situación	
Tipo	Número						
DNI	41295212	GUILLERMO PONCE BALAREZO HERRERA				ACTIVO O SUBSIDIADO	
Fecha de Ingreso		Tipo de Trabajador		Regimen Pensionario		CUSPP	
02/05/2018		EMPLEADO		SPP PRIMA		600701GBHAR6	
Días Laborados	Días No Laborados	Días subsidiados	Condición	Jornada Ordinaria		Sobretiempo	
				Total Horas	Minutos	Total Horas	Minutos
31	0	0	Domiciliado	160			
Motivo de Suspensión de Labores						Otros empleadores por Rentas de 5ta categoría	
Tipo	Motivo			N.º Días		No tiene	

Código	Conceptos	Ingresos S/.	Descuentos S/.	Neto S/.
Ingresos				
0122	REMUNERACIÓN PERMANENTE	2,070.00		
Descuentos				
Aportes del Trabajador				
0601	COMISIÓN AFP PORCENTUAL		3.73	
0605	RENTA QUINTA CATEGORÍA RETENCIONES		0.00	
0606	PRIMA DE SEGURO AFP		27.95	
0608	SPP - APORTACIÓN OBLIGATORIA		207.00	
Neto a Pagar				1,831.33

Aportes de Empleador		
0804	ESSALUD(REGULAR CBSSP AGRAR/AC)TRAB	186.30

COLONIA GRUPO INMOBILIARIO

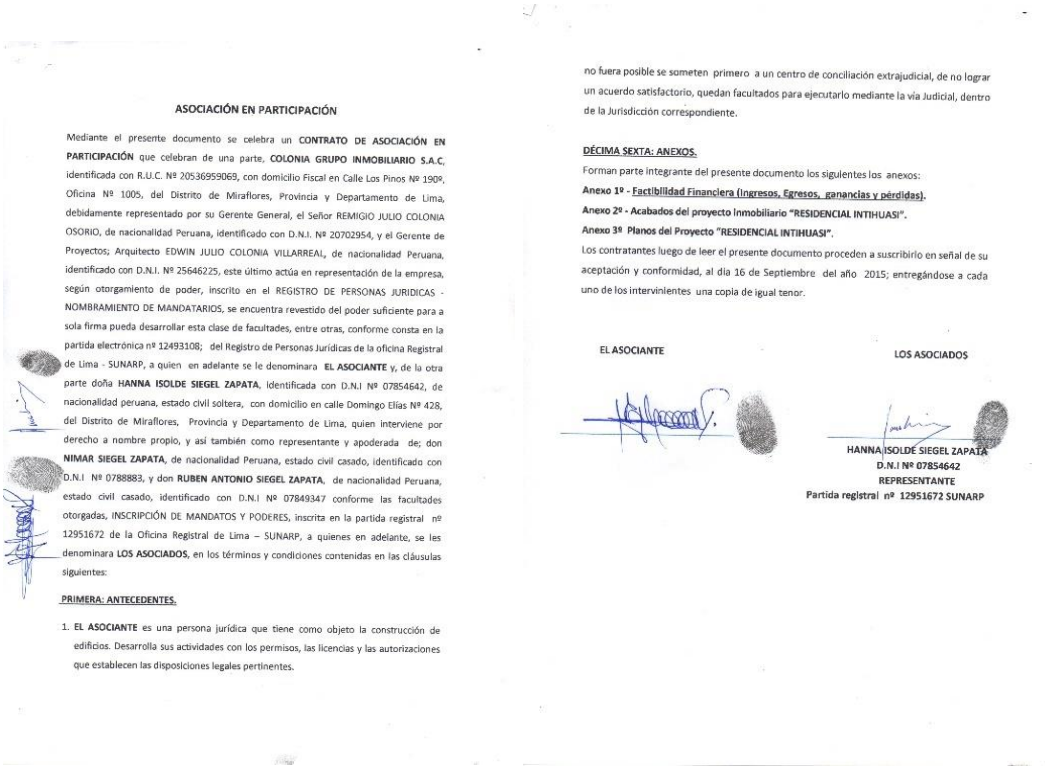
Figura N.° 14.- Boletas de pago (Colonia Arquitectos SAC-2015-2018 – Colonia Grupo Inmobiliario SAC-2018- Actualidad) con plazo indeterminado

Fuente: Colonia Grupo inmobiliario. (SUNAT)

CAPÍTULO II: ASPECTOS GENERALES DE LAS ACTIVIDADES PROFESIONALES

2.1. ANTECEDENTES O DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

El 16 de setiembre de 2015 nuestra empresa firma la asociación en participación con la dueña del terreno para desarrollar el proyecto inmobiliario Residencial Intihuasi".



ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN

Mediante el presente documento se celebra un **CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN** que celebran de una parte, **COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C**, identificada con R.U.C. Nº 20536959069, con domicilio Fiscal en Calle Los Pinos Nº 190º, Oficina Nº 1005, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General, el Señor REMIGIO JULIO COLONIA OSORIO, de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 20702954, y el Gerente de Proyectos; Arquitecto EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL, de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 25646225, este último actúa en representación de la empresa, según otorgamiento de poder, inscrito en el REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS - NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS, se encuentra revestido del poder suficiente para a sola firma pueda desarrollar esta clase de facultades, entre otras, conforme consta en la partida electrónica nº 12493108; del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima - SUNARP, a quien en adelante se le denominara **EL ASOCIANTE** y, de la otra parte doña **HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA**, identificada con D.N.I Nº 07854642, de nacionalidad peruana, estado civil soltera, con domicilio en calle Domingo Elías Nº 428, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, quien interviene por derecho a nombre propio, y así también como representante y apoderada de; don **NIMAR SIEGEL ZAPATA**, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, identificado con D.N.I Nº 0788883, y don **RUBEN ANTONIO SIEGEL ZAPATA**, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, identificado con D.N.I Nº 07849347 conforme las facultades otorgadas, INSCRIPCIÓN DE MANDATOS Y PODERES, inscrita en la partida registral nº 12951672 de la Oficina Registral de Lima – SUNARP, a quienes en adelante, se les denominara **LOS ASOCIADOS**, en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES.

1. **EL ASOCIANTE** es una persona jurídica que tiene como objeto la construcción de edificios. Desarrolla sus actividades con los permisos, las licencias y las autorizaciones que establecen las disposiciones legales pertinentes.

no fuera posible se someten primero a un centro de conciliación extrajudicial, de no lograr un acuerdo satisfactorio, quedan facultados para ejecutarlo mediante la vía Judicial, dentro de la Jurisdicción correspondiente.

DÉCIMA SEXTA: ANEXOS.

Forman parte integrante del presente documento los siguientes los anexos:

Anexo 1º - Factibilidad Financiera (Ingresos, Egresos, ganancias y pérdidas).

Anexo 2º - Acabados del proyecto Inmobiliario "RESIDENCIAL INTIHUASI".

Anexo 3º Planos del Proyecto "RESIDENCIAL INTIHUASI".

Los contratantes luego de leer el presente documento proceden a suscribirlo en señal de su aceptación y conformidad, al día 16 de Septiembre del año 2015; entregándose a cada uno de los intervinientes una copia de igual tenor.

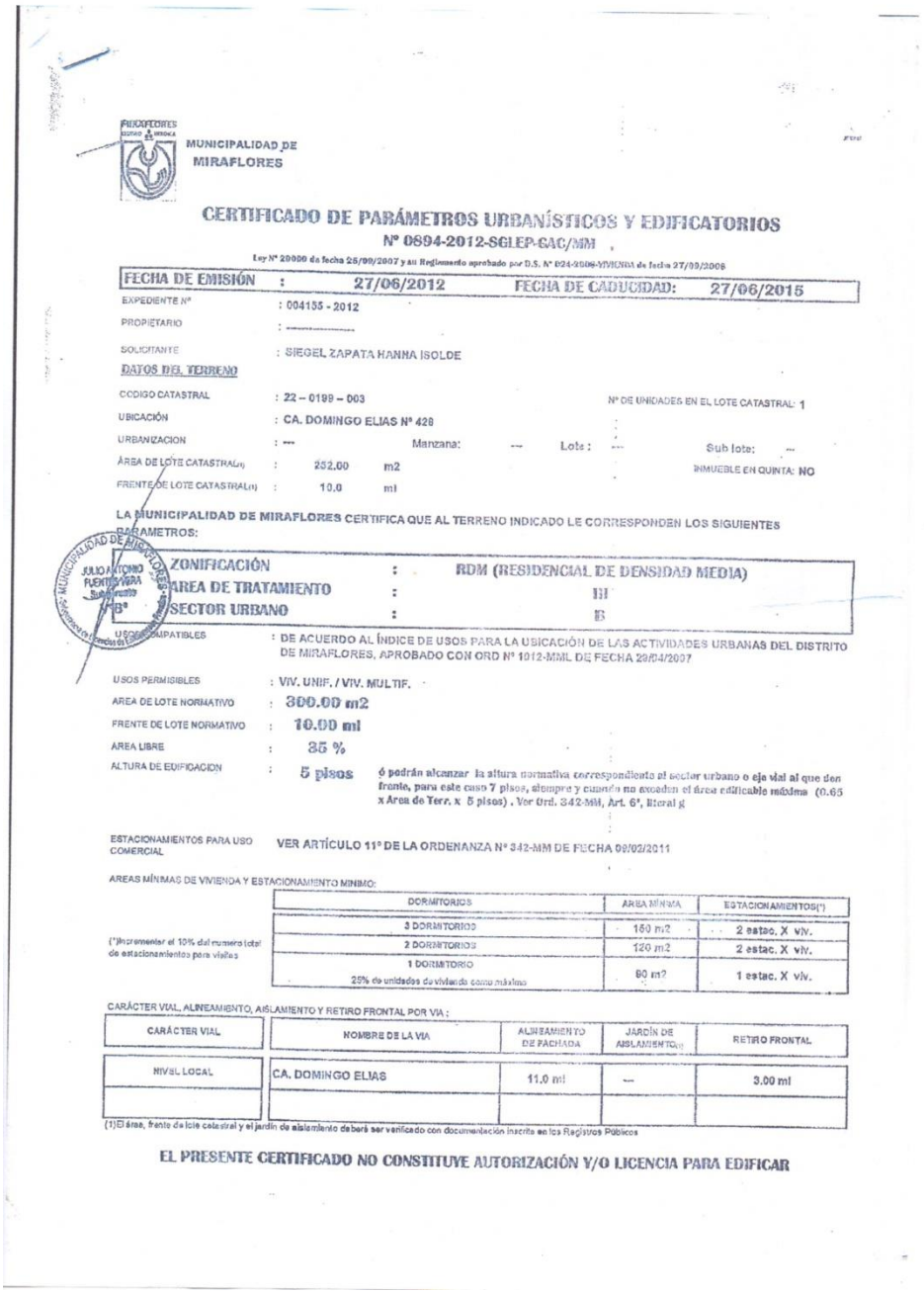
EL ASOCIANTE **LOS ASOCIADOS**

HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA
D.N.I Nº 07854642
REPRESENTANTE
Partida registral nº 12951672 SUNARP

Figura N.° 15: Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel zapata

ANEXO N.° 4 Asociación en participación entre Colonia Grupo Inmobiliario y Hanna Isolde Siegel Zapata

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Nº 0894-2012-SGLEP-GAC/MM

Ley Nº 29090 de fecha 25/09/2007 y su Reglamento aprobado por D.S. Nº 024-2008-VIVIENDA de fecha 27/09/2008

FECHA DE EMISIÓN	: 27/06/2012	FECHA DE CADUCIDAD:	27/06/2015

EXPEDIENTE Nº : 004155 - 2012

PROPIETARIO : ----------

SOLICITANTE : SIEGEL ZAPATA HANNA ISOLDE

DATOS DEL TERRENO

CODIGO CATASTRAL : 22 – 0199 – 003 — Nº DE UNIDADES EN EL LOTE CATASTRAL: 1

UBICACIÓN : CA. DOMINGO ELIAS Nº 428

URBANIZACION : --- Manzana: --- Lote : --- Sub lote: ---

ÁREA DE LOTE CATASTRAL(m) : 252.00 m2 — INMUEBLE EN QUINTA: NO

FRENTE DE LOTE CATASTRAL(m) : 10.0 ml

LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES CERTIFICA QUE AL TERRENO INDICADO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARAMETROS:

ZONIFICACIÓN	:	RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)
AREA DE TRATAMIENTO	:	III
SECTOR URBANO	:	B

USOS COMPATIBLES : DE ACUERDO AL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, APROBADO CON ORD Nº 1012-MML DE FECHA 29/04/2007

USOS PERMISIBLES : VIV. UNIF. / VIV. MULTIF.

AREA DE LOTE NORMATIVO : 300.00 m2

FRENTE DE LOTE NORMATIVO : 10.00 ml

AREA LIBRE : 35 %

ALTURA DE EDIFICACION : 5 pisos ó podrán alcanzar la altura normativa correspondiente al sector urbano o eje vial al que den frente, para este caso 7 pisos, siempre y cuando no excedan el área edificable máxima (0.65 x Area de Terr. x 5 pisos) . Ver Ord. 342-MM, Art. 6º, literal g

ESTACIONAMIENTOS PARA USO COMERCIAL : VER ARTÍCULO 11º DE LA ORDENANZA Nº 342-MM DE FECHA 09/03/2011

AREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTO MINIMO:

DORMITORIOS	AREA MINIMA	ESTACIONAMIENTOS(*)
3 DORMITORIOS	150 m2	2 estac. X viv.
2 DORMITORIOS	120 m2	2 estac. X viv.
1 DORMITORIO 25% de unidades de vivienda como máximo	90 m2	1 estac. X viv.

(*)Incrementar el 10% del numero total de estacionamientos para visitas

CARÁCTER VIAL, ALINEAMIENTO, AISLAMIENTO Y RETIRO FRONTAL POR VIA :

CARÁCTER VIAL	NOMBRE DE LA VIA	ALINEAMIENTO DE FACHADA	JARDÍN DE AISLAMIENTO	RETIRO FRONTAL
NIVEL LOCAL	CA. DOMINGO ELIAS	11.0 ml	---	3.00 ml

(1)El área, frente de lote catastral y el jardín de aislamiento deberá ser verificado con documentación inscrita en los Registros Públicos

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN Y/O LICENCIA PARA EDIFICAR

Figura N.° 16: Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario

El proyecto se encuentra ubicado en un terreno de forma irregular de 250.00 m2., se encuentra ubicado en la Calle Domingo Elías Nº 422-424-428, Urbanización Surquillo, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima., consiste en la construcción de un edificio de vivienda de 897.44 m^2 de área techada, A nivel de conjunto, el proyecto estará conformado por 01

edificio de 05 pisos y azotea; cuenta con un total de 03 departamentos flat, 01 departamento dúplex, 04 estacionamientos dobles y 01 estacionamiento simple.

Para la circulación vertical se cuenta con 01 escalera y 01 ascensor.

Figura N.° 17: Ubicación del Proyecto

Fuente: Colonia Grupo inmobiliario

Figura N.° 18: Vista General del Proyecto

Fuente: Colonia Grupo inmobiliario

La distribución que se tiene por niveles es la siguiente:

Primer Piso

- Ingreso principal peatonal y vehicular.
- Hall de ingreso.
- Recepción.
- 04 Estacionamientos dobles.
- 01 Estacionamiento simple.

- Acceso al cuarto de máquinas y cisterna.
- 01 escalera hacia pisos superiores.
- 01 ascensor.
- Jardín.

Segundo Piso
- Hall
- 01 departamento flat.
- 01 escalera hacia pisos superiores.

Tercer Piso
- Hall
- 01 departamento flat.
- 01 escalera hacia pisos superiores.

Cuarto Piso
- Hall
- 01 departamento flat.
- 01 escalera hacia pisos superiores.

Quinto Piso y Azotea
- Hall de distribución.
- Jardín.
- Terraza.
- 01 departamento dúplex
- 01 escalera hacia pisos superiores.

La secuencia constructiva será una construcción vertical por niveles a partir del primero piso.

2.2. IDENTIFICACIÓN DE OPORTUNIDAD O NECESIDAD EN EL ÁREA DE ACTIVIDAD PROFESIONAL

Los servicios siempre están enlazados a una necesidad por parte del cliente y se tiene que satisfacer esa necesidad. Nuestra labor siempre está orientada a brindar el mejor servicio y de esta manera obtener un producto final acorde a las necesidades del cliente.

En este caso específico, el diseño del proyecto el Bachiller participo conjuntamente con el profesional responsable del proyecto, por ser parte del conocimiento arquitectónico adquirido, para poder solucionar las diversas interrogantes que surgen durante el diseño y construcción del proyecto.

Se desarrolló la actividad profesional mediante la aplicación Nuestra oficina realizó el anteproyecto, proyecto, metrado, presentación arquitectónica (vistas 3d), declaratoria de fábrica. Independizaciones. Cubriendo todas las etapas del desarrollo de un proyecto inmobiliario optimizando y dando un mejor producto terminado a favor del cliente.

2.3. OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

OBJETIVOS GENERALES

- Proyectar los espacios destinados a la vivienda, en el área de coordinador de proyecto, antes y durante la ejecución de la obra. Esto implica un adecuado dominio de las dimensiones proyectuales, morfológicas centradas en una desarrollada capacidad de creación para imaginar y concretar espacios, Analizando las potencialidades de los terrenos y el público objetivo para este.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Desarrollo de los planos y expediente municipal de demolición
- Desarrollo de los planos de anteproyecto y proyecto en la especialidad de Arquitectura.

- Coordinar con las demás especialidades para el desarrollo del proyecto
- Desarrollo del expediente municipal.
- Apoyar en el trazado y verificación de medias de acuerdo a los planos aprobados en obra y se respeten de acuerdo a la norma RNE.
- Interpretar y plasmar lo que el proyectista comunica mediante el diseño
- Desarrollo de la corrección de planos, metrados y costos en la especialidad de Arquitectura.
- Desarrollo de la conformidad de obra, declaratoria de fábrica ante el ente municipal.
- Desarrollo e inscripción de la declaratoria de fábrica, independización ante SUNARP.
- Coordinar con los proveedores.
- Desarrollo de la presentación 3d.
- Control y supervisión de servicios tercerizados en la obra

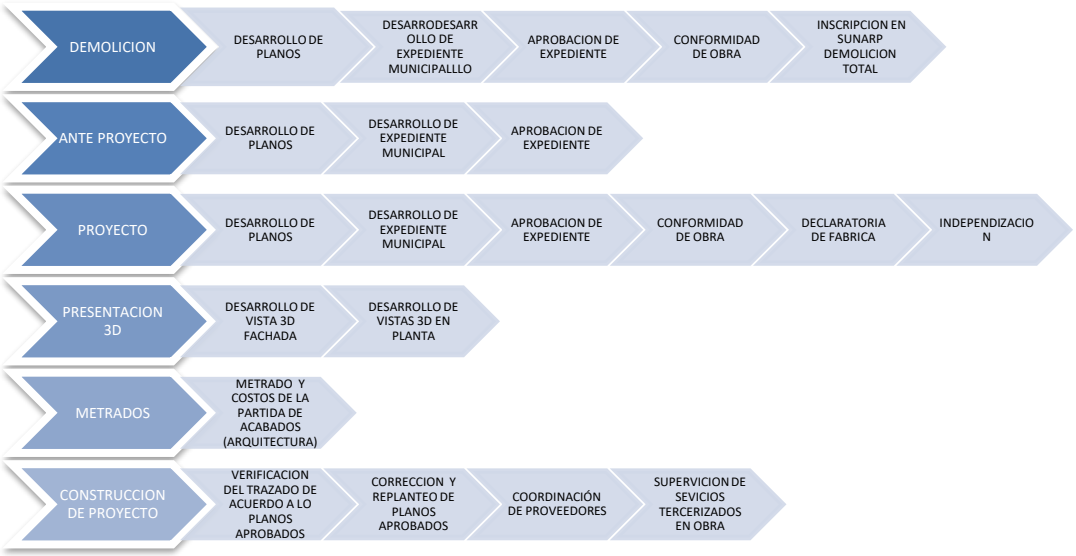


Figura N.° 19: Esquema de actividades

Fuente: elaboración propia

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

La actividad profesional de un Bachiller de Arquitectura en la actualidad es diversa y poli funcional, en estos tiempos modernos donde la competitividad es muy alta un profesional no puede dedicarse a desarrollar solo una función, es por ello que ahora un bachiller tiene que tener conocimiento de diversas herramientas tecnológicas como ofimática, CAD avanzado para poder dar a conocer sus ideas, como también desarrollarse en el mundo laboral, ahora un Arquitecto puede desempeñarse como residente de obra, con los conocimientos adquirido en costos y presupuestos y programación de obra topografía , instalaciones eléctricas y sanitarias , algo que era exclusivo de los Ingenieros Civiles. Antes sólo algunos técnicos o los diseñadores gráficos podían realizar presentaciones 3D o fotomontajes ahora un Bachiller y/o Arquitecto se especializa en diseños 3D y presentaciones foto realistas. Quien mejor que un Bachiller o Arquitecto que conoce las normas.

También para poder aplicar los conocimientos adquiridos en los talleres de diseño arquitectónico aplicando las proporciones , espacialidad , urbanismo , el diseño de los espacios públicos y privados , La investigación, la teoría y la crítica del hábitat humano, la tecnología y el medio ambiente.

Por lo tanto: El presente informe tiene como propósito aportar información de carácter técnico sobre la ejecución del proyecto y procedimiento y demostrar el cumplimento de las exigencias, técnicas, como normativas.

La Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad Alas Peruanas, fiel a los principios y valores institucionales, está totalmente comprometida con el desarrollo del país, formando arquitectos profesionales de alta calidad académica, capaces de contribuir eficientemente al progreso de las organizaciones o empresas en las que tengan la oportunidad de trabajar y crear, aportando nuevos elementos (abiertos a las transformaciones que exige la nueva realidad) al debate

científico-académico en la disciplina arquitectónica y los asuntos urbanos y ambientales para que ellos sean utilizados en el tratamiento y solución de problemas locales y/o globales.

UAP UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
VICERRECTORADO ACADÉMICO

Departamento de Registros Académicos

CERTIFICADO DE ESTUDIOS N° 0001-0000189787

El Jefe del Departamento de Registros Académicos CERTIFICA :

Que : **BALAREZO HERRERA, GUILLERMO PONCE**
Código N° : **2009150450**
Facultad de : **INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**
Escuela Profesional de : **ARQUITECTURA**

Ha cursado las siguientes asignaturas con las notas aprobatorias que a continuación se indican:

CÓDIGO	ASIGNATURAS	CRÉDITOS	CALIFICATIVOS EN NÚMEROS	CALIFICATIVOS EN LETRAS	ACTA
	VIII CICLO				
0901-09491	DISEÑO ARQUITECTÓNICO VIII	8.00	15	QUINCE	20122BX090173
0901-09492	CATASTRO URBANO Y RURAL	4.00	11	ONCE	2014182090181
0901-09493	TECNOLOGÍA SATELITAL PARA EL ANÁLISIS DEL TERRITORIO	3.00	14	CATORCE	20132D0090176
0901-09494	COSTOS, PRESUPUESTOS Y PROGRAMACIÓN DE OBRAS	3.00	16	DIECISÉIS	2014182090185
0901-09496	GESTIÓN EMPRESARIAL	3.00	15	QUINCE	20121AM090182
	IX CICLO				
0901-09519	SEMINARIO DE URBANISMO	3.00	13	TRECE	20132D0090181
0901-09520	DISEÑO ARQUITECTÓNICO IX	9.00	15	QUINCE	20131EC090202
0901-09521	SEMINARIO DE TEORÍA ARQUITECTÓNICA	3.00	14	CATORCE	2014284090202
0901-09522	SEMINARIO DE ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIÓN	3.00	11	ONCE	20131EC090205
0901-09524	GERENCIA DE PROYECTOS	2.00	12	DOCE	20132D0090187
0901-09E39	FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN	3.00	15	QUINCE	2014284090206
	X CICLO				
0901-09525	DISEÑO ARQUITECTÓNICO X	9.00	11	ONCE	2014284090208
0901-09526	SEMINARIO DE AUTOGESTIÓN INMOBILIARIA	3.00	13	TRECE	2014182090202
0901-09527	SEMINARIO DE TESIS	3.00	12	DOCE	2015V01090022

Av. San Felipe N° 1109 - Jesús María, Lima Perú. Teléfonos: 266-0195, 500-9007.
Website: http://www.uap.edu.pe E-mail: dcra@uap.edu.pe

UAP UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
VICERRECTORADO ACADÉMICO

Departamento de Registros Académicos

CERTIFICADO DE ESTUDIOS N° 0001-0000189787

El Jefe del Departamento de Registros Académicos CERTIFICA :

Que : **BALAREZO HERRERA, GUILLERMO PONCE**
Código N° : **2009150450**
Facultad de : **INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**
Escuela Profesional de : **ARQUITECTURA**

Ha cursado las siguientes asignaturas con las notas aprobatorias que a continuación se indican:

CÓDIGO	ASIGNATURAS	CRÉDITOS	CALIFICATIVOS EN NÚMEROS	CALIFICATIVOS EN LETRAS	ACTA
0901-09256	TECNOLOGÍA DE LOS MATERIALES	3.00	13	TRECE	2011270090121
0901-09257	TECNOLOGÍA DEL ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL	2.00	15	QUINCE	2011V02090002
0901-09258	ARQUITECTURA PERUANA I	2.00	17	DIECISIETE	20111A4090135
	V CICLO				
0901-09366	DISEÑO ARQUITECTÓNICO V	7.00	13	TRECE	20111A4090139
0901-09367	FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO URBANO	4.00	11	ONCE	2011270090131
0901-09368	HISTORIA Y TEORÍA DE LA ARQUITECTURA III	3.00	15	QUINCE	20122BX090143
0901-09369	SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	3.00	15	QUINCE	20121AM090152
0901-09370	ACÚSTICA	2.00	14	CATORCE	2011270090137
0901-09371	ARQUITECTURA PERUANA II	2.00	12	DOCE	2011270090138
	VI CICLO				
0901-09372	DISEÑO ARQUITECTÓNICO VI	7.00	12	DOCE	2011270090141
0901-09373	LEGISLACIÓN URBANA	3.00	14	CATORCE	20122BX090156
0901-09374	FOTOGRAMETRÍA Y FOTOINTERPRETACIÓN	3.00	15	QUINCE	20131EC090178
0901-09375	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS	3.00	12	DOCE	20131EC090179
0901-09376	DISEÑO ANTISÍSMICO	2.00	12	DOCE	2011270090146
0901-09377	DISEÑO VIAL Y TRÁNSITO	2.00	16	DIECISÉIS	20121AM090167
0901-09E20	ARQUITECTURA DE INTERIORES	2.00	16	DIECISÉIS	2014284090161
	VII CICLO				
0901-09486	DISEÑO ARQUITECTÓNICO VII	8.00	17	DIECISIETE	20121AM090172
0901-09487	SANEAMIENTO LEGAL DE INMUEBLES	3.00	14	CATORCE	20132DO090166
0901-09489	INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS Y SISTEMAS INTELIGENTES	3.00	13	TRECE	20132DO090167
0901-09490	RESTAURACIÓN DE PATRIMONIOS HISTORICOS, ARQUITECTÓNICOS Y URBANOS	3.00	16	DIECISÉIS	20131EC090191
0901-09497	DEFENSA NACIONAL, DESASTRES NATURALES Y EDUCACIÓN AMBIENTAL	3.00	16	DIECISÉIS	20122BX090170
0901-09E31	DISEÑO EN ACERO Y MADERA	3.00	16	DIECISÉIS	2014182090178

Av. San Felipe N° 1109 - Jesús María, Lima Perú. Teléfonos: 266-0195, 500-9007.
Website: http://www.uap.edu.pe E-mail: dcra@uap.edu.pe

UAP UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS

VICERRECTORADO ACADÉMICO

Departamento de Registros Académicos

CERTIFICADO DE ESTUDIOS N° 0001-0000189787

El Jefe del Departamento de Registros Académicos CERTIFICA :

Que : **BALAREZO HERRERA, GUILLERMO PONCE**

Código N° : **2009150450**

Facultad de : **INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

Escuela Profesional de : **ARQUITECTURA**

Ha cursado las siguientes asignaturas con las notas aprobatorias que a continuación se indican:

CÓDIGO	ASIGNATURAS	CRÉDITOS	CALIFICATIVOS EN NÚMEROS	CALIFICATIVOS EN LETRAS	ACTA
	I CICLO				
0901-09127	DISEÑO ARQUITECTÓNICO I	6.00	16	DIECISÉIS	2009121090003
0901-09128	FÍSICA I	3.00	13	TRECE	2009121090011
0901-09129	METODOLOGÍA DEL TRABAJO UNIVERSITARIO	3.00	12	DOCE	2009121090017
0901-09130	DIBUJO ARQUITECTÓNICO I	3.00	16	DIECISÉIS	2009121090022
0901-09131	MATEMÁTICA I	3.00	11	ONCE	2009121090031
0901-09132	TECNOLOGÍA CAD BÁSICO	2.00	12	DOCE	2009121090036
0901-09E15	OFIMÁTICA BÁSICA	4.00	16	DIECISÉIS	20121AM090054
	II CICLO				
0901-09133	DISEÑO ARQUITECTÓNICO II	6.00	15	QUINCE	2009206090043
0901-09134	INTRODUCCIÓN AL URBANISMO	3.00	13	TRECE	2009206090050
0901-09135	DIBUJO ARQUITECTÓNICO II	3.00	15	QUINCE	20101DA090061
0901-09136	MATEMÁTICA II	3.00	11	ONCE	20111A4090078
0901-09137	DISEÑO ESTRUCTURAL I	3.00	12	DOCE	2009206090067
0901-09138	TECNOLOGÍA CAD AVANZADO	2.00	15	QUINCE	2009206090071
0901-09E16	OFIMÁTICA AVANZADA	4.00	15	QUINCE	2014182090061
	III CICLO				
0901-09247	DISEÑO ARQUITECTÓNICO III	6.00	13	TRECE	20101DA090079
0901-09248	DISEÑO URBANO	4.00	12	DOCE	20102BT090064
0901-09249	DIBUJO ARQUITECTÓNICO III	3.00	13	TRECE	20111A4090100
0901-09250	HISTORIA Y TEORÍA DE LA ARQUITECTURA I	2.00	13	TRECE	20101DA090091
0901-09251	DISEÑO ESTRUCTURAL II	3.00	12	DOCE	20111A4090109
0901-09252	TOPOGRAFÍA I	3.00	13	TRECE	2011270090104
0901-09E17	FOTOGRAFÍA Y VIDEO	3.00	14	CATORCE	20122BX090106
0901-09E24	MAQUETERÍA Y MODELÍSTICA	3.00	16	DIECISÉIS	2014182090097
	IV CICLO				
0901-09253	DISEÑO ARQUITECTÓNICO IV	7.00	13	TRECE	20102BT090084
0901-09254	MÉTODOS Y TÉCNICAS OPERATIVAS DE PLANIFICACIÓN URBANA	3.00	11	ONCE	20111A4090126
0901-09255	HISTORIA Y TEORÍA DE LA ARQUITECTURA II	3.00	14	CATORCE	20121AM090133

B0-0

UAP UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS

VICERRECTORADO ACADÉMICO

Departamento de Registros Académicos

CERTIFICADO DE ESTUDIOS Nº 0001-0000189787

El Jefe del Departamento de Registros Académicos CERTIFICA :

Que : **BALAREZO HERRERA, GUILLERMO PONCE**

Código Nº : **2009150450**

Facultad de : **INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

Escuela Profesional de : **ARQUITECTURA**

Ha cursado las siguientes asignaturas con las notas aprobatorias que a continuación se indican:

CÓDIGO	ASIGNATURAS	CRÉDITOS	CALIFICATIVOS EN NÚMEROS	CALIFICATIVOS EN LETRAS	ACTA

CRÉDITOS APROBADOS 220.00

ASIGNATURAS APROBADAS 61

PROMEDIO PONDERADO DE ASIGNATURAS APROBADAS DE LOS CICLOS IMPRESOS 13.7364

ASÍ CONSTA EN LOS LIBROS DE ACTAS A LOS QUE NOS REMITIMOS EN CASO NECESARIO.

El rendimiento académico se califica con notas de cero (00) a veinte (20), siendo once (11) la nota mínima aprobatoria.

El presente certificado carece de valor sin la firma digital de las autoridades académicas.

Toda enmendadura o borrón invalida el certificado.

Lima, 11 de mayo de 2021

Lic. Jackeline R. Flores Moreno
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE REGISTROS ACADÉMICOS

Mg. César A. Angulo Rebaza
DECANO DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

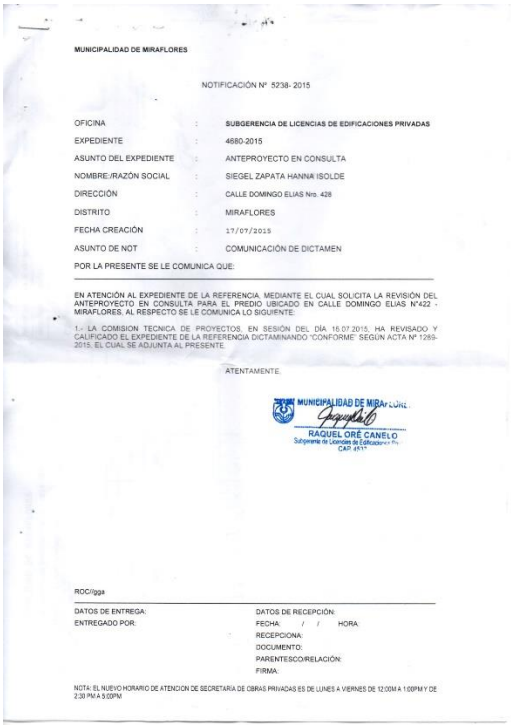
Firmado digitalmente por:

Jackeline Rossin Flores Moreno
UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.
Fecha: 12/05/2021 06:21
Firmado con www.tocapu.pe

ANGULO REBAZA CESAR ADOLFO
UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS S.A.
Fecha: 12/05/2021 16:03
Firmado con www.tocapu.pe

2.5. RESULTADOS ESPERADOS

- Entrega de planos de arquitectura (anteproyecto – proyecto)



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

NOTIFICACIÓN Nº 5238- 2015

OFICINA	:	SUBGERENCIA DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES PRIVADAS
EXPEDIENTE	:	4680-2015
ASUNTO DEL EXPEDIENTE	:	ANTEPROYECTO EN CONSULTA
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	:	SIEGEL ZAPATA HANNA ISOLDE
DIRECCIÓN	:	CALLE DOMINGO ELIAS Nro. 428
DISTRITO	:	MIRAFLORES
FECHA CREACIÓN	:	17/07/2015
ASUNTO DE NOT	:	COMUNICACIÓN DE DICTAMEN

POR LA PRESENTE SE LE COMUNICA QUE:

EN ATENCIÓN AL EXPEDIENTE DE LA REFERENCIA, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA LA REVISIÓN DEL ANTEPROYECTO EN CONSULTA PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE DOMINGO ELIAS N°422 - MIRAFLORES. AL RESPECTO SE LE COMUNICA LO SIGUIENTE:

1.- LA COMISION TECNICA DE PROYECTOS, EN SESIÓN DEL DÍA 16.07.2015, HA REVISADO Y CALIFICADO EL EXPEDIENTE DE LA REFERENCIA DICTAMINANDO "CONFORME" SEGÚN ACTA Nº 1289-2015, EL CUAL SE ADJUNTA AL PRESENTE.

ATENTAMENTE.

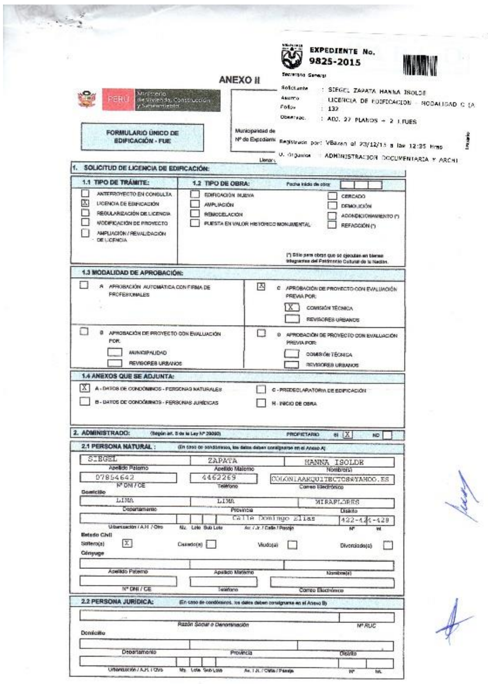
MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
RAQUEL ORÉ CANELO
Subgerente de Licencias de Edificaciones Pri...
CAP. 4511

ROC/ggs

DATOS DE ENTREGA:	DATOS DE RECEPCIÓN:
ENTREGADO POR:	FECHA: / / HORA:
	RECEPCIONA:
	DOCUMENTO:
	PARENTESCO/RELACIÓN:
	FIRMA:

NOTA: EL NUEVO HORARIO DE ATENCION DE SECRETARIA DE OBRAS PRIVADAS ES DE LUNES A VIERNES DE 12:00M A 1:00PM Y DE 2:30 PM A 5:00PM

- Cumplir con la entrega de expediente municipal y la obtención de la licencia de obra.



EXPEDIENTE No. 9825-2015

Secretaría General

Solicitante : SIEGEL ZAPATA HANNA ISOLDE

Asunto : LICENCIA DE EDIFICACION - MODALIDAD C (A

Folios : 132

Observac. : ADJ. 27 PLANOS + 2 FUES

Registrado por: VBazan el 23/12/15 a las 12:35 Hrs

U. Orgánica : ADMINISTRACION DOCUMENTARIA Y ARCHI

ANEXO II

PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE

Municipalidad de

Nº de Expediente

1. SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

1.1 TIPO DE TRÁMITE:

- [ ] ANTEPROYECTO EN CONSULTA
- [X] LICENCIA DE EDIFICACIÓN
- [ ] REGULARIZACIÓN DE LICENCIA
- [ ] MODIFICACIÓN DE PROYECTO
- [ ] AMPLIACIÓN / REVALIDACIÓN DE LICENCIA

1.2 TIPO DE OBRA: Fecha inicio de obra:

- [ ] EDIFICACIÓN NUEVA
- [ ] AMPLIACIÓN
- [ ] REMODELACIÓN
- [ ] PUESTA EN VALOR HISTÓRICO MONUMENTAL
- [ ] CERCADO
- [ ] DEMOLICIÓN
- [ ] ACONDICIONAMIENTO (*)
- [ ] REFACCIÓN (*)

(*) Sólo para obras que se ejecutan en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

1.3 MODALIDAD DE APROBACIÓN:

- [ ] A APROBACIÓN AUTOMÁTICA CON FIRMA DE PROFESIONALES
- [X] C APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR:
  - [X] COMISIÓN TÉCNICA
  - [ ] REVISORES URBANOS
- [ ] B APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN POR:
  - [ ] MUNICIPALIDAD
  - [ ] REVISORES URBANOS
- [ ] D APROBACIÓN DE PROYECTO CON EVALUACIÓN PREVIA POR:
  - [ ] COMISIÓN TÉCNICA
  - [ ] REVISORES URBANOS

1.4 ANEXOS QUE SE ADJUNTA:

- [X] A - DATOS DE CONDÓMINOS - PERSONAS NATURALES
- [ ] B - DATOS DE CONDÓMINOS - PERSONAS JURÍDICAS
- [ ] C - PREDECLARATORIA DE EDIFICACIÓN
- [ ] H - INICIO DE OBRA

2. ADMINISTRADO: (Según art. 5 de la Ley Nº 29090) PROPIETARIO SI [X] NO [ ]

2.1 PERSONA NATURAL : (En caso de condóminos, los datos deben consignarse en el Anexo A)

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)
SIEGEL	ZAPATA	HANNA ISOLDE

Nº DNI / CE	Teléfono	Correo Electrónico
07854642	4462269	COLONIAARQUITECTOS@YAHOO.ES

Domicilio

Departamento	Provincia	Distrito
LIMA	LIMA	MIRAFLORES

Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote	Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	Nº	Int.
				Calle Domingo Elias	422-424-429	

Estado Civil

Soltero(a) [X] Casado(a) [ ] Viudo(a) [ ] Divorciado(a) [ ]

Cónyuge

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)

Nº DNI / CE	Teléfono	Correo Electrónico

2.2 PERSONA JURÍDICA: (En caso de condóminos, los datos deben consignarse en el Anexo B)

Razón Social o Denominación	Nº RUC

Domicilio

Departamento	Provincia	Distrito

Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote	Sub Lote	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	Nº	Int.

- Prevenir y disminuir la ocurrencia de no conformidades, logramos detectar y corregir deficiencias en forma oportuna.
- Modificaciones, replanteos, informe de lo solicitado en el tiempo oportuno para que el área operativa del proyecto no tenga dudas de lo que tiene que ejecutar.
- Cumplimiento en la entrega de los planos replanteado, para la conformidad de obra.
- Entrega de la presentación 3d

- Entrega de planos y documentos para la de independización

CAPÍTULO III: MARCO TEÓRICO

3.1 BASES TEÓRICAS DE LAS METODOLOGÍAS O ACTIVIDADES REALIZADAS

3.1.1 Sobre el soporte

Los arquitectos del SAR (Stichting Architecten Research). Una organización fundada en Holanda en 1964, con el fin de investigar los paradigmas en el diseño y construcción de viviendas, propone reincorporar al usuario en este proceso del que ha sido excluido.

John Habraken aporta los términos “soporte” y” unidad separable” como teoría de que un área puede ser diferenciada en dos partes: una, obre la que el individuo tiene control y otra, sobre la que la comunidad decide colectivamente.

Un soporte no solo es un elemento estructural, y las unidades separables no son elementos de relleno. Generalmente en la industria de la construcción hace esta clasificación de los elementos, sin embargo, al hablar de soporte y unidades separables, se señala una diferencia de control, de poder de decisión (Habraken, 1979 p. 24)

Un soporte es aquella parte de una estructura habitable sobre el cual el usuario no tienen un control individual / estructura, instalaciones, aberturas). Mientras que las unidades separables, son componentes móviles sobre las cuales el usuario tiene control individual (lo flexible y lo transformable, ya sea tabiques, armarios o equipamientos).

Hoy en día la producción de viviendas en masa no deja mucho espacio para el cambio. La gente usa la vivienda tal como la encuentra y la escasez de vivienda imposibilita la expresión de preferencias por selección. Desde luego se puede hacer algunas generalizaciones, existen ciertas tendencias. Hay todavía gente que es propietaria de su vivienda imposibilita la expresión de preferencia por selección. desde luego se puede hacer algunas generalizaciones, existen ciertas tendencias. Hay todavía gente que es propietaria de su vivienda y tiene

los medios para transformarlas, incluso sino fueron originalmente pensadas para la adaptación.

Cuando alguien tiene una casa, las mejoras que hace muchas veces son producto de una necesidad de identificación y pertenencia a la misma. Sin embargo, no se puede dejar de lado los cambios en la estructura de la sociedad que tiene una influencia en los estilos de vida de las familias actualmente, lo cual constituiría otro de los motivos. Los estilos de vida del siglo pasado no son los estilos de vida de la actualidad.

La primera justificación para dotar de flexibilidad a una vivienda, con frecuencia es el cambio en la composición familiar. Aunque esto e importante, se ha demostrado que existen otras consideraciones de mayor importancia. No es tan solo un cambio en número de integrantes, implica también una serie de diferentes relaciones y formas de vivir juntos, de diferentes actividades al interior y exterior de la vivienda. Estos cambios no influyen tan solo en el número de habitaciones en la vivienda, sino también afectan el tipo y número de equipamientos que alberga la misma.

Una de las más importantes ventajas de las unidades separables es que una familia puede empezar con un conjunto básico de unidades. Entonces, cuando los medios y las demandas aumentan, se puede ir haciendo adiciones, aunque la secuencia en que esto se hace puede variar. Para cada persona y para cada familia, los factores que toman parte en las decisiones de cambiar el medio serán distintas. Para el arquitecto, esto debería ser razón suficiente como para estimularlo a pensar acerca de soluciones arquitectónicas que haga pasibles variaciones en la distribución a futuro.

LA CASA COMO COLLEGE

En el libro “Casa Collage” se presenta un conjunto de observaciones que tienen a la casa como punto focal, de las que resulta una casa ligada a las experiencias y no una casa experimental.

Asimismo, se describen ciertos factores que deberían ser requerimientos de la casa contemporánea, relacionados más con el modo de habitar que con el estilo arquitectónico.

Un rasgo característico de las viviendas actuales es el predominio de la sala de estar frente a las demás habitaciones, lo cual se ajusta a una familia tradicional, pero se corresponde poco a los cada vez más heterogéneos vínculos de los usuarios y formas de hablar. Es por ello, que una posibilidad es la no especialización de los espacios domésticos: cualquiera habitación se podría usar para cualquier función, la cual ya dependería íntegramente del usuario (Monteys, y otros, 2001 p. 76).

La casa del siglo XXI es un ente vivo: cambia a la vez que sus ocupantes, entonces ¡porque ellos son los grandes olvidados de la arquitectura residencial? No hay que evitar que la gente intervenga sobre la arquitectura con su modo de vida, ya que más bien esa apropiación que cada usuario realiza transforma la percepción del espacio y lo hace suyo, único y diferente.

HABITAR EL PRESENTE

En la exposición “Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos” (2006), realizada por encargo del ministerio de vivienda de España, se presentó por primera vez el análisis grafico de proyectos desarrollados en el Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI, y presentados en el libro “herramientas para habitar el presente”.

Se trata de la construcción de un sistema de valoración de la vivienda, realizando en tomo a cuatro costos que definieron los apartados de la exposición: sociedad ciudad, tecnología y recursos, ítem que englobaron las características que se le pedía a la vivienda contemporánea española, comparable con las necesidades adaptables a otros contextos. Como parte del máster y como parte de las diferentes experiencias de los autores, se siguieron complementando los

conceptos, llegando a adicionarse cuatro más: gestión, rehabilitación, forma y tipología.

Se hace necesario el replanteo de la cultura de vivienda, generando usuarios críticos, exigentes con lo que el mercado les ofrece, así pues, la vivienda podría ser atendida como parte de la ciudad y como espacio para habitar el presente, alberga el pasado y proyectar el futuro: un lugar donde vivir cómodamente (Montaner, y otro, 2010 p. 15).

A lo largo del libro se profundiza en cada concepto y se abordan proyectos a los que se le aplica este método gráfico. Se han tomado aquellas obras que ofrecen una variedad tipológica atendiendo a la diversidad social, que contribuyen a la ciudad con usos para todos, obras en las que la tecnología define la calidad de la vivienda y donde se tiene una especial sensibilidad con el medio ambiente.

PROYECTAR VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

Montaner y Muxi fueron convocados para elaborar una Normativa de diseño de vivienda parala Junta de Andalucía. de esta manera exponer la necesidad de reinterpretar la vivienda más allá del ámbito privado, generando actividades comunitarias, como un plus de los conjuntos habitacionales, evitando la construcción masiva de viviendas pensando solamente en beneficios económicos.

Además, en lo que respecta a vivienda es indispensable, reflejar la conciencia de un cambio social en el siglo XXI. La composición del os hogares no es uniforme, ni en la singularidad de un individuo, ni en el conjunto de la sociedad. La vivienda ha de proyectarse con respuestas de máxima ambigüedad e indeterminación, de manera que pueda albergar diverso modo de vida y permitir una mayor transformación con bajo esfuerzo práctico y económico.

De esta manera, los autores presentaron los 14 +1 parámetros sobre los cuales se fundamenta los criterios de la vivienda colectiva contemporánea. Dichos parámetros fueron desarrollados por primera

vez para la exposición habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos (2006) por encargo del ministerio de vivienda en España, y se basan en : 1 la atención a la diversidad social, teniendo en cuenta las nuevas estructuras de hogar cada una con necesidades diferentes; 2 la situación urbana como una condición previa a la vivienda, o sea conocer las dotaciones y servicios que podrán beneficiar los futuros habitantes, así como la existencia de gradientes: relación de la vivienda con el espacio público de barrio; 3 el uso de las tecnologías adecuadas implica que la vivienda se ha pensado y resuelto de acuerdo con el lugar y el tiempo, sacando el máximo provecho a los materiales usados y favoreciendo la evolución y adecuación de los mismos a los requerimientos de los usuarios; 4 la correcta utilización de los recursos , con el mayor ahorro energético (reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI 2010 p. 86)

REFORMULACIÓN DE PROYECTOS DOMÉSTICOS

La casa contemporánea, como hoy la conocemos, tiene su origen en las primeras décadas del siglo XX, con propuesta de arquitectos europeos- fundamentalmente holandeses y alemanes- que buscaban palear problemas sanitarios del siglo anterior y reconstruir las ciudades. Una época llena de cambios significativos: tecnológicos, derivados del empleo de nuevos materiales como el concreto armado y el acero, y sociodemográficos, por el abandono del campo, la industrialización y los avances científicos. (Carreiro et al., 2016 p. 11).

Los espacios de vivienda han ido evolucionando en paralelo a la innovación con nuevos sistemas constructivos y a la incorporación de nuevos aparatos electrodomésticos. No obstante, el programa se ha mantenido, conservado la zonificación día-noche, con espacios para el ocio, la alimentación, el descanso y la higiene. Al igual que sucedía a inicios del siglo XX, en la actualidad se vislumbra la necesidad de reformular la organización de la vivienda. Una reformulación, nuevamente, impulsada por cuestiones tecnológicas como sociales,

pero esta vez con un elemento en común: la sensibilidad con el medio ambiente.

Se detectan, al menos, cuatro aspectos que orientan las pautas de tal reformulación del proyecto doméstico y son:

- Elemento del patrimonio inmaterial: criterios como sostenibilidad, reciclaje, recuperación y reutilización han de aplicarse al patrimonio urbano construido, principalmente residencial. Únicamente permanece aquello que se utiliza. Con la incorporación de conceptos como el teletrabajo, se hace posible una nueva organización de la vivienda en tomo a vida y trabajo. La Zonificación del siglo XX puede sustituirse por la hibridación del siglo XXI.
- Pieza de usos múltiples: los grupos familiares han dejado de ser homogéneos y estáticos. Es cierto que los hogares tradicionales de padres y 2 o 3 hijos siguen aumentando según estadísticas, pero también lo es que las nuevas formas de cohabitación alcanzan cifras muy altas. Estas nuevas estructuras exigen una nueva organización espacial accesible, perfectible y versátil.
- Marco de una relación social dinámica durante siglos la vivienda ha sido considerada el lugar para la mujer, un lugar dedicado al trabajo doméstico no remunerado e imprescindible para la vida cotidiana. Sin embrago, la incorporación de la mujer al mundo académico y laboral es una realidad incuestionable, situación que conlleva a que reclamen un papel activo en la sociedad, en términos de independencia e igualdad. De esta forma, la casa deja de ser el lugar de la mujer para ser el centro de trabajo doméstico coordinado para un individuo, sea hombre o mujer.
- Artefactos tecnológicos: instalaciones tan básicas como

> la de un tomacorriente deben ser ubicación estratégica dentro de la vivienda, por si es necesario hacer transformaciones en la vivienda.

En medio de este contexto, se pretende generar una reflexión crítica sobre la casa, principal elemento de tejido urbano. Reflexión en la que participan conjunto de investigadores cuyas aportaciones analizan y evalúan cada espacio de la casa, estudian las maneras de realizar los ensambles adecuados y finalmente, plantean las estratégicas de intervención en proyectos residenciales concretos.

ANTECEDENTES

Si bien la proyección habitacional, actualmente, es movilizadora de un segmento importante del mercado y de las búsquedas arquitectónicas, no vivencia los cambios que experimenta la sociedad en el contexto latinoamericano y nacional. Cambios tanto en el número de integrantes de la familia como en los modos de habitar, son los que manifiestan que el programa de las viviendas parece obsoleto y necesario de reformular.

El usuario ha sido estandarizado, quizás porque la construcción masiva ha alcanzado su auge o por la ausencia del arquitecto en su relación directa con el usuario. La mayoría porcentual de las viviendas multifamiliares representa familia tipo biparentales con hijos, dejando de lado la heterogeneidad que caracteriza a la sociedad actual. Y aún para la familia tradicional los proyectos habitacionales no ofrecen una alternativa óptima, pues no necesariamente las familias con la misma composición requieren los mismos espacios. (Aguayo, 2012 p. 11).

La falta de correspondencia entre la distribución típica de las viviendas y las etapas del ciclo de vida familiar, cada vez son más evidentes. Parejas jóvenes con niños viven ajustadas, mientras el espacio disponible en viviendas de personas ancianas es mayor del necesario: ninguna se ajusta a las necesidades reales de los usuarios.

(Martínez, 2016 p. 61).

Al concebir la vivienda como una unidad estática, se obliga a los usuarios a tener que hacer sus propias modificaciones en el espacio habitable. La llamada personalización habitacional, hace referencia a la capacidad de transformar el hábitat, con el fin de responder a las necesidades de quien lo habita. Sin embargo, estas reformas son en la mayoría de casos muy costosas y precisan de recursos adicionales, tanto prácticos como económicos. Así es como se demuestra la necesidad de incluir la flexibilidad como parte del diseño de una vivienda, la cual hace factible la adaptabilidad y/o modificación del espacio rápidamente ante un cambio.

Hablar de espacios flexibles se suele relacionar con paneles móviles o plegables. Y sí, en efecto esto corresponde al concepto de arquitectura flexible. Sin embargo, la idea es más compleja que este concepto inicial.

Para el Arq. Robert Kronenburg, los beneficios que debe proporcionar una arquitectura flexible son:

- Una vida útil más larga a la vivienda y al edificio, pues no se desactualiza.
- Mejor capacidad de cumplir los objetivos, pues puede adaptarse a los cambios en cualquier momento.
- Permite las intervenciones de los usuarios.
- Capacidad de adaptación a las innovaciones tecnológicas a corto o largo plazo.
- Debido a su vida útil más larga y su adaptabilidad, es más rentable económica y ecológicamente. (Kronenburg, 2007 p. 167)

La estrategia más común al momento de aplicar conceptos de flexibilidad en edificios residenciales es el Open Building. Su objetivo principal es crear una estructura espacial capaz de adaptarse a los diversos usos que el habitante pueda llegar a requerir en el futuro. Asimismo, sus principios se alinean con las metas de sostenibilidad en

el medio ambiente. Este concepto se fundamenta en las ideas del Arq. John Habraken, quien proponía separar los elementos de soporte de los de relleno, y así permitir la intervención del usuario en la organización del espacio habitable. (Lopera, 2017 p. 30).

El planteamiento actual de la vivienda colectiva tampoco prevé ni planifica el espacio común, el mismo que fomenta las relaciones vecinales y la colectivización de algunas actividades domésticas. “El entorno físico también requiere un cambio: las personas podrán modificar su manera de vivir y convivir, solo si la configuración del entorno físico ayuda en su esfuerzo”, en palabras del Arq. Christopher Alexander.

Asimismo, la cotidianidad forma parte de la arquitectura residencial, condicionando el aspecto formal tanto de sus espacios comunes como de fachadas. Por ejemplo, ropa tendida visible a todos, son el resultado de una gestión deficiente del ciclo de la ropa y zonas de tendido alejadas de zonas de lavado o insuficientes en área. La solución es crear espacios equipados adecuadamente, tanto al interior como exterior de la célula habitacional, y la concientización mediante un proceso de socialización que facilite el desarrollo de tal capacidad. Cuantos más intereses en común tengan los habitantes, entenderán mejor los espacios comunes como algo compartido que deben preservar. (Martínez, 2016 p. 105).

De forma paralela, la sostenibilidad ha alcanzado su auge en las últimas décadas, producto del nacimiento de una conciencia ecológica colectiva. La sostenibilidad también es aplicable a la arquitectura, a través del buen uso de tecnología y la correcta gestión de recursos. Cualquier proyecto arquitectónico debe responder a la sostenibilidad, desde su creación, pasando por el proceso de elección de material y mobiliario, hasta su obsolescencia o rehabilitación.

No obstante, muchas veces estas intervenciones se hacen solo por un tema estético, sin tomar en cuenta las condiciones naturales del lugar. Por ejemplo, en los últimos años en Santiago de Chile es muy

común ver la aparición de cubiertas vegetales, sin tener en cuenta el alto mantenimiento que estas suponen y las bajas lluvias anuales, lo cual lo convertiría en una opción poco factible. (Aguayo, 2012 p. 14)

En el Perú, el siglo XX fue de muchos cambios en lo que respecta a la arquitectura residencial. Se adoptaron criterios del movimiento moderno, tanto de espacialidad como de técnica constructiva. Proyectos como las Unidades Vecinales, PREVI o la Residencial San Felipe, fueron los grandes íconos de la arquitectura del siglo pasado, con algunas réplicas en provincia. Sin embargo, llegado el nuevo siglo, se empezaron a evidenciar los cambios y nuevas necesidades de la sociedad contemporánea.

3.1.2 Marco normativo

3.1.2.1 Reglamento Nacional de Edificación

Generalidades:

- G.010 Consideraciones Básicas

  Artículo 5.- a) Seguridad, b) Funcionalidad, c) Habitabilidad, d) Adecuación al entorno y protección del medio ambiente.
- G.020 Principios Generales

  Artículo 1.- Para cumplir con su objetivo, el presente Reglamento Nacional de Edificaciones se basa en los siguientes principios generales: a) De la Seguridad de las Personas, b) De la Calidad de Vida, c) De la seguridad jurídica, d) De la subordinación del interés personal al interés general, e) Del diseño universal.
- G.030 Derechos y Responsabilidades
- G.040 Definiciones
- G.050 Seguridad Durante la Construcción.

Consideraciones Generales de la Edificación:

- GE.020 Componentes y Características de los Proyectos
- GE.030 Calidad de la Construcción.
- GE.040 Uso y mantenimiento

Arquitectura:

- A.010 Consideraciones Generales del Diseño.
- A.020 Vivienda.
- A.120 Accesibilidad Universal en Edificaciones.
- A.130 Requisitos de Seguridad.

Estructuras:

- E.020 Cargas.
- E.030 Diseño Sismorresistente.
- E.031 Aislamiento Sísmico.
- E.040 Vidrio.
- E.050 Suelos y Cimentaciones.
- E.060 Concreto Armado
- E.070 Albañilería.

Instalaciones Sanitarias:

- IS.010 Instalaciones Sanitarias para Edificaciones.

Instalaciones Eléctricas y Mecánicas:

- EM.010 Instalaciones Eléctricas Interiores
- EM.020 Instalaciones de Comunicaciones
- EM.070 Transporte Mecánico.
  CAPÍTULO II ASCENSORES
- EM.0110 Confort Térmico y Lumínico con Eficiencia Energética.

3.1.2.2 Ordenanza 342-MM Aprueban parámetros urbanísticos y

edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito

CAPÍTULO III DEL USO DE RETIROS Y AZOTEAS

Artículo 8.- RETIROS

Artículo 9.- AZOTEAS

a) Azoteas de uso privado

CAPÍTULO IV

Artículo 10.- ÁREA MÍNIMA DE DEPARTAMENTOS Y NUMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA.

CONJUNTOS RESIDENCIALES

Artículo 13.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES

ORNATO Y RESIDENCIALIDAD

Artículo 14.- DEL TRATAMIENTO DE FACHADAS, PROTECCIÓN Y REGISTRO VISUAL Y DE LA PRESERVACIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD

ANEXO N.° 9 Ordenanza 342-MM

CAPÍTULO IV: DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES PROFESIONALES

4.1 DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES PROFESIONALES

4.1.1 Enfoque de las actividades profesionales

Nuestra actividad profesional tiene relación directa con gerencia de proyectos y el residente de obra, indirectamente con contabilidad, área legal y marketing.

Con la gerencia de proyectos y el residente de obra realizamos las coordinaciones de la obra.

Mayor control, para cualquier consulta o acción relacionada con el desarrollo del proyecto.

4.1.2 Alcance de las actividades profesionales

El bachiller tiene como alcance la elaboración y desarrollo del plano arquitectónico del proyecto, así como coordinar con los demás especialistas (Ing. Civil, Ing. eléctrico, Ing. sanitario), hasta la presentación ante ente municipal y lograr su aprobación. Una vez lograda su aprobación se procederá con la ejecución del proyecto.

4.1.2.1 Elaborar el expediente de demolición hasta obtener su aprobación

4.1.2.2 Elaborar el ante proyecto en consulta hasta obtener la aprobación

<u>PROCESO DE DISEÑO</u>

Fase 1: INFORMACIÓN: en esta etapa se analizó el entorno y se recabo toda la información con respecto al sitio.

En esta etapa entendemos el terreno se da las pautas y limites, así como también el daño a que se le puede infringir al intervenirlo.

Más importante aún es que se revele el potencial escondido de este espacio, los puntos donde un buen diseño podría realizar su carácter o crear nuevas conexiones para reafirmarlo o mejorarlo.

Fase 2: análisis de la información

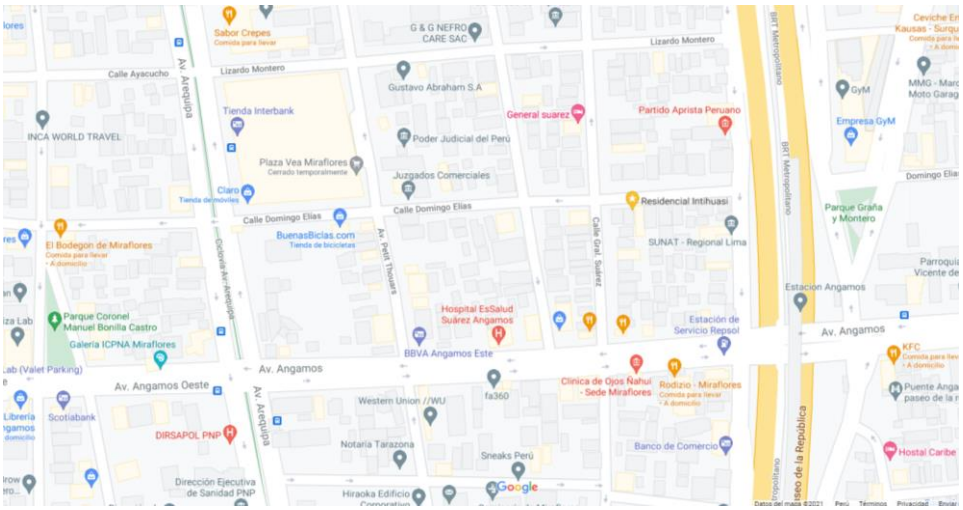
Ubicación

Calles principales: Vía expresa (av. paseo de la república), av. Petit Thouars, av. Angamos, av. Arequipa,

Restricciones municipales

Ordenanza 342-MM	Descripción
Uso del retiro normativo	En edificaciones de uso residencial cuyos lotes tengan frentes iguales o mayores a 10.00 m., y menores a 15 m., se autoriza el uso del 50% del retiro para fines de estacionamiento
Uso de azoteas	Se permitirá techar hasta el 40% del área utilizable de la azotea en obras nuevas Cuando se trate de azotea propuesta conjuntamente con la obra nueva, se permitirá techar hasta un 10% adicional del área utilizable de la azotea siempre y cuando se reserve también, como mínimo, un 10% del área utilizable de la azotea para la implementación de jardines y/o áreas verdes en genera

Análisis urbano



- Hospital Suarez
- Clínica de Ojos Ñahui
- Sunat –Regional Lima
- Juzgado comercial
- Plaza vea Miraflores
- Hiraoka
- Notarias
- Estación del metropolitano (Angamos)

Zonificación (Certificado de parámetros)

	Parámetros	Proyecto
Altura	5 pisos+ azote	5 pisos + azotea
Estacionamiento	2 x viv. + 10% para visitas	4 dobles +1 visita
Área libre	35%	35%
Área mínima de vivienda dependiendo la cantidad de dormitorios	150 m2 3 dormitorios	150 m2
Retiro	3.00ml	3.00 ml

Fase 3: Factibilidad

La factibilidad o viabilidad de un proyecto arquitectónico se refiere a la posibilidad y pertinencia de su desarrollo de acuerdo con la disponibilidad de recursos necesarios para cumplir los objetivos o metas señaladas en esta etapa le damos una primera vista la rentabilidad.

Factibilidad (simple)

PROYECTO MIRAFLORES

PROPIETARIO :
UBICACIÓN

5 PISOS

INVERSIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN		COSTO ($ US)
1.00	TERRENO	250	$ 450,000.00
2.00	PROYECTO ARQUITECTURA - ING		$ 9,738.90
4.00	ESTUDIO SUELOS		$ 1,000.00
5.0'0	GASTOS MUNICIPALES Y ENTIDADES		$ 10,000.00
	PUBLICAS(Elaboracion y gestion certificados, revisiones, liquidaciones, numeración Finalización Obra, Serpar, Electricidad, Agua Desagüe, fabrica, independizacion, reglamento interno notaria, Sunarp, teléf Elaboracion del exp		
6.00	CONSTRUCCIÓN (inc IGV)		$ 562,692.00
7.00	ASCENSOR		$ 32,000.00
8.00	ADMINISTRACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTABILIDAD		$ 7,000.00
9.00	DEMOLICIÓN Y EXCAVACION CALZADURA		$ 15,000.00
10.00	TRAMITE BANCO		$ 10,000.00
	FACTIBILIDAD FINANCIERA		$ 1,000.00
	PUBLICIDAD CASETA DE VENTA		6,000.00
	TOTAL INVERSIÓN		$ 1,104,430.90
	INGRESOS		
1.00	VENTA DE AREA		$ 1,108,800.00
	COCHERA	6	$ 120,000.00
	AIRES Y TERRAZA 83.4+22 X 400 $		42,160.00
	DEPOSITOS	4	6,000.00
	TOTAL INGRESOS		**1,276,960.00**
2.00	**UTILIDAD BRUTA**		**172,529.10**
			$
4.00	IR 30%		$ **51,758.73**
5.00			
	U T I L I D A D		$ **120,770.37**

Fase 4: anteproyecto en consulta, en esta etapa se aplica la primera idea de la distribución de actividades y circulaciones con lo estético con sistemas ordenadores de diseño en el ambiente físico. También se ha revisado casos análogos que están en funcionamiento y o que tienen semejanza con el proyecto los cuales se analiza con el fin de llegar a establecer si cumple o no con los objetivos, de dicho análisis obtendremos criterios para nuestro proyecto. De lo cual lo más importante es determinar, si el edifico está satisfaciendo la necesidad para el cual fue diseñado.

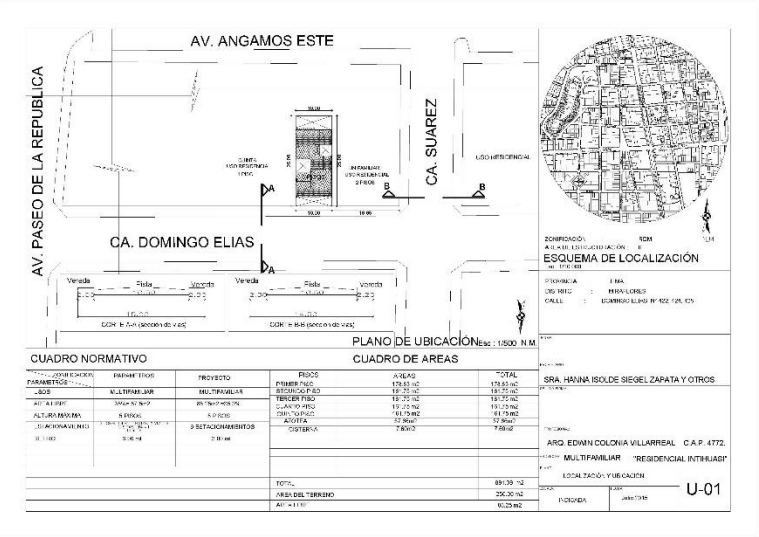


Figura 20: Plano de Ubicación (anteproyecto)

Fuente: Archivos Colonia Grupo Inmobiliario

Figura 21: Planos (anteproyecto)

ANEXO N.° 10 Planos Anteproyecto

Fuente: Archivos Colonia Grupo Inmobiliario

4.1.2.3 Coordinar con los demás profesionales el desarrollo de las distintas especialidades. (Ing. Civil, Ing. eléctrico, Ing. sanitario), hasta la obtención de la licencia de construcción

4.1.2.4 Elaboración de la presentación 3d para promoción y venta de los departamentos

4.1.2.5 Coordinar con los proveedores y contratistas las distintas cotizaciones para lograr la ejecución del proyecto

4.1.3 Entregables de las actividades profesionales

Tabla N° 2:

Actividades de coordinador de proyectos

Ítem	Actividades	Gerente de Proyecto	Contabilidad	Área legal	Ventas y marketing
1	Expediente y Plano de demolición	X		X	
2	Expediente y Planos de arquitectura (anteproyecto)	X			
3	Expediente y Planos de arquitectura culminados (proyecto)	X			
4	Vistas 3d				X
5	Aprobación de las cotizaciones	X	X		
6	Metrado y presupuesto de arquitectura	X	X		
7	Expediente y planos de arquitectura de conformidad de obra y declaratoria de fábrica	X			
8	Expediente y planos para declaratoria de fabrica e independización	X		X	

Fuente: Colonia Grupo Inmobiliario.

Demolición

Es responsabilidad de bachiller realizar la elaboración de los planos para demolición y armar el expediente técnico para presentar al ente municipal y este emita su aprobación.

Anteproyecto

Es responsabilidad de bachiller realizar la elaboración de los planos de anteproyecto así como armar el expediente técnico para presentar al ente municipal y este emita su aprobación.

Proyecto

Es responsabilidad de bachiller realizar la elaboración de los planos de proyecto así como coordinar con los profesionales de las especialidades que involucra el proyecto a su vez armar el expediente técnico para presentar al ente municipal y este emita su aprobación.

Vista 3d

El bachiller realiza la presentación virtual del proyecto tanto en planta como en fachada para que el área de ventas y marketing pueda promover y vender los departamentos

Metrado y presupuesto

Es responsabilidad del bachiller metrar la partida de arquitectura, solicitar cotizaciones a los proveedores y hacer la presentación del mejor presupuesto según las características del proyecto tanto en costo como en calidad.

Conformidad de obra

Es responsabilidad del bachiller la verificación y elaboración de los planos de arquitectura así como también la elaboración del expediente de acuerdo a la obra ejecutada para la obtención de la conformidad de obra.

Declaratoria de fábrica e independización

Es de responsabilidad del bachiller de la elaboración del expediente de declaratoria de fábrica e independización para la presentación ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

ESQUEMA DE PROCESO DE LICENCIA DE DEMOLICIÓN

ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA

Fuente: elaboración propia

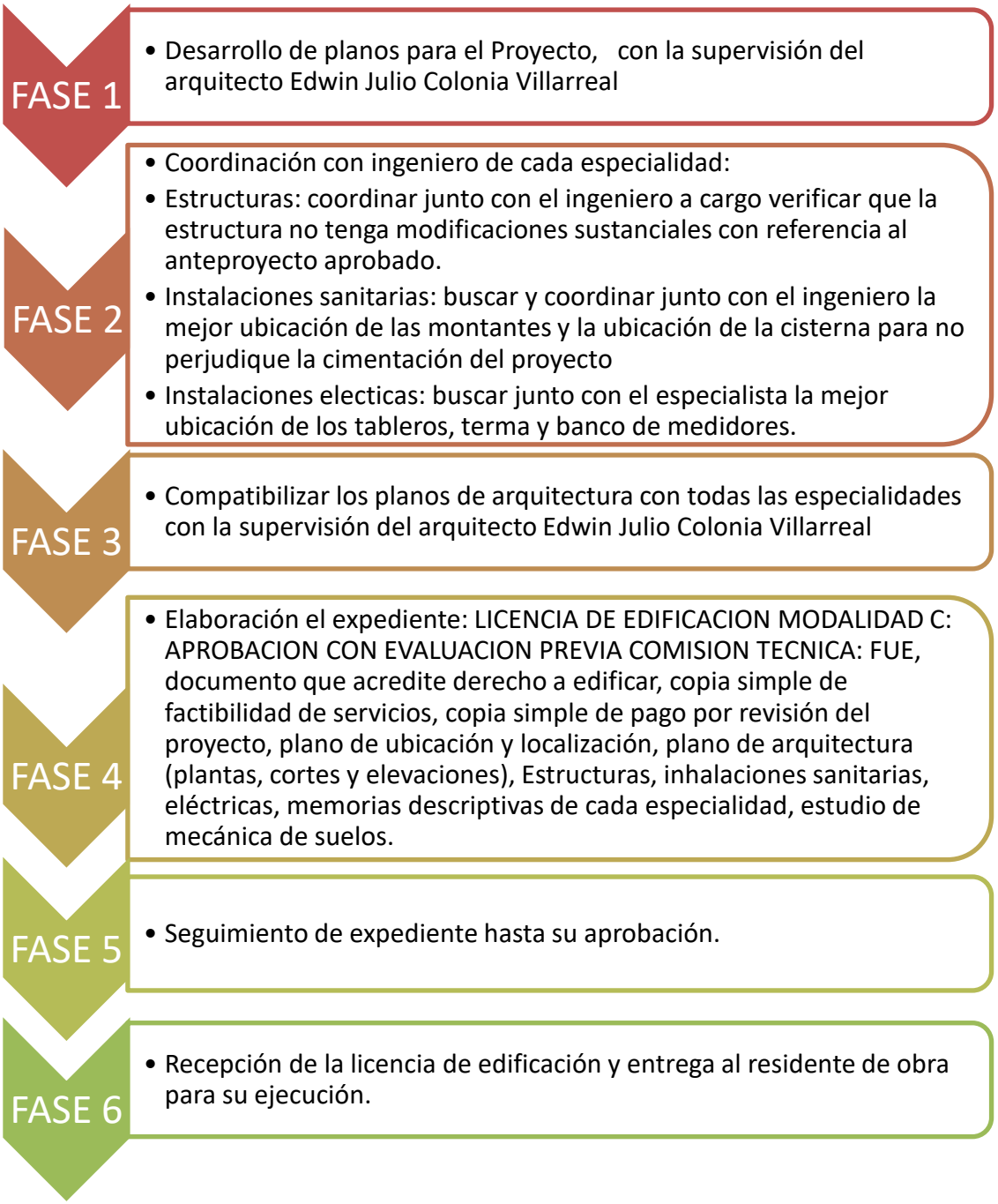
ESQUEMA DE PROCESO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA

ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA

Fuente: elaboración propia

ESQUEMA DE PROCESO DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

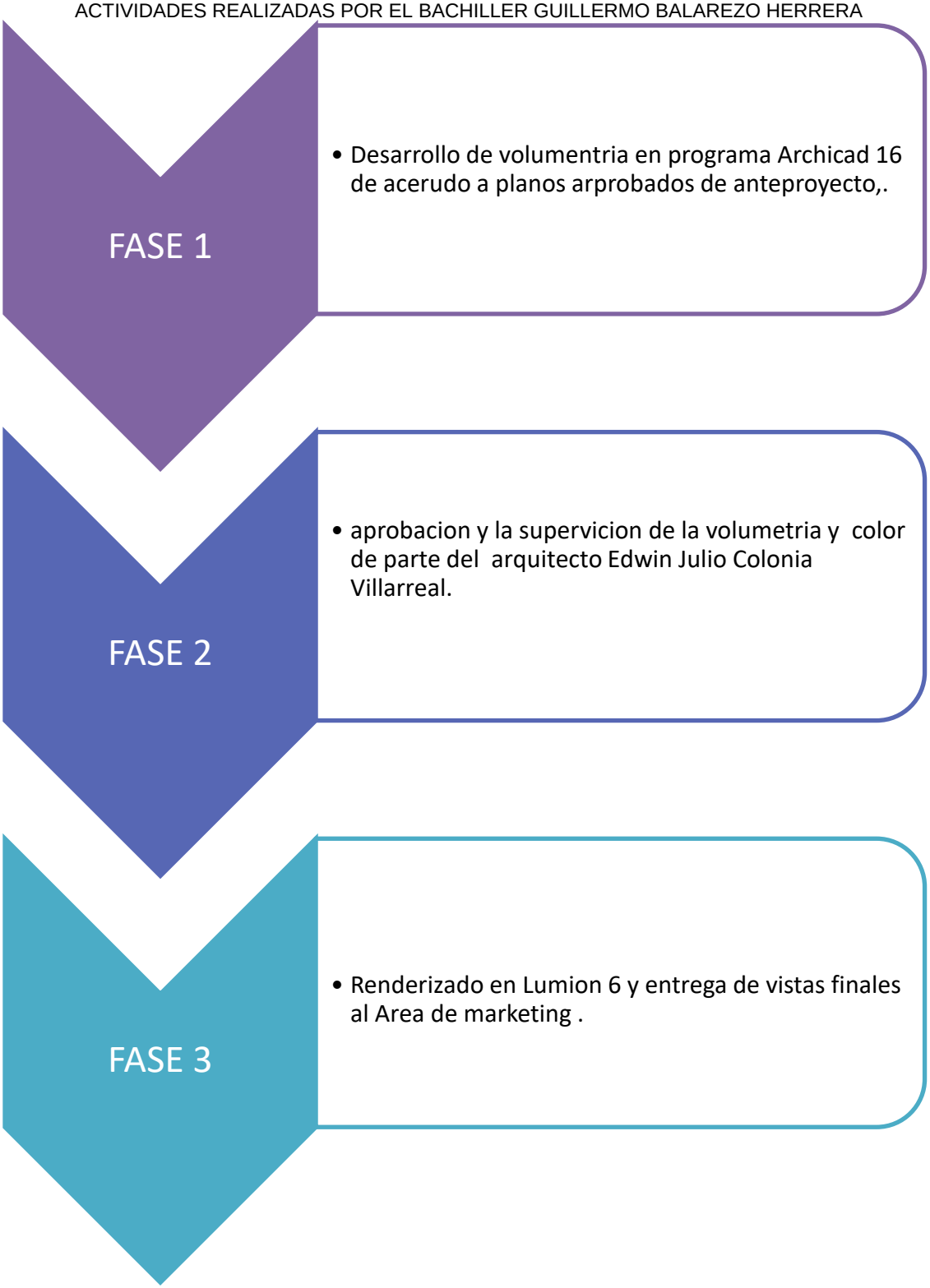
ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA



Fuente: elaboración propia

ESQUEMA DE PROCESO DE PRESENTACIÓN 3D

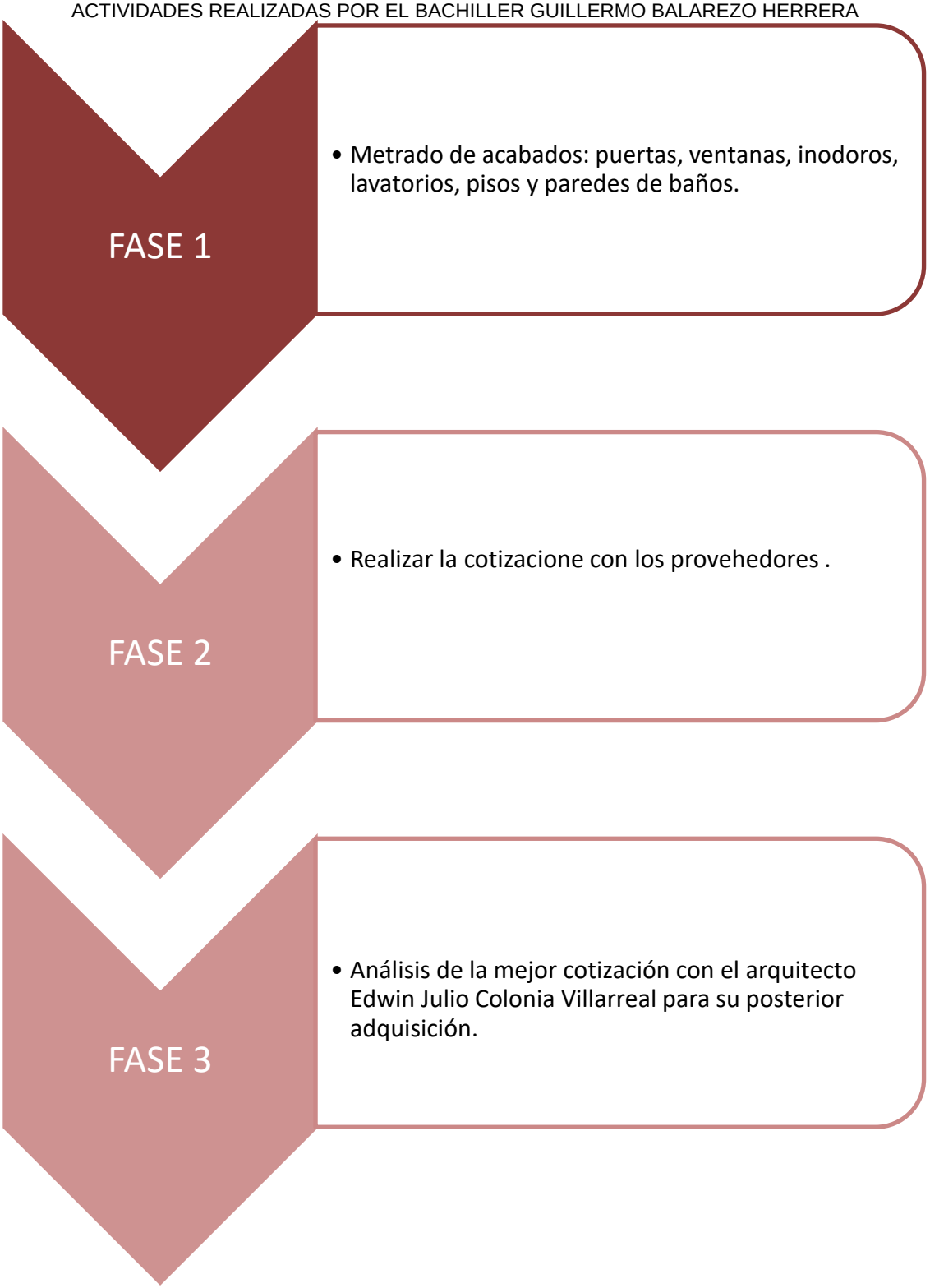
ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA



Fuente: elaboración propia

ESQUEMA DE PROCESO DE METRADOS

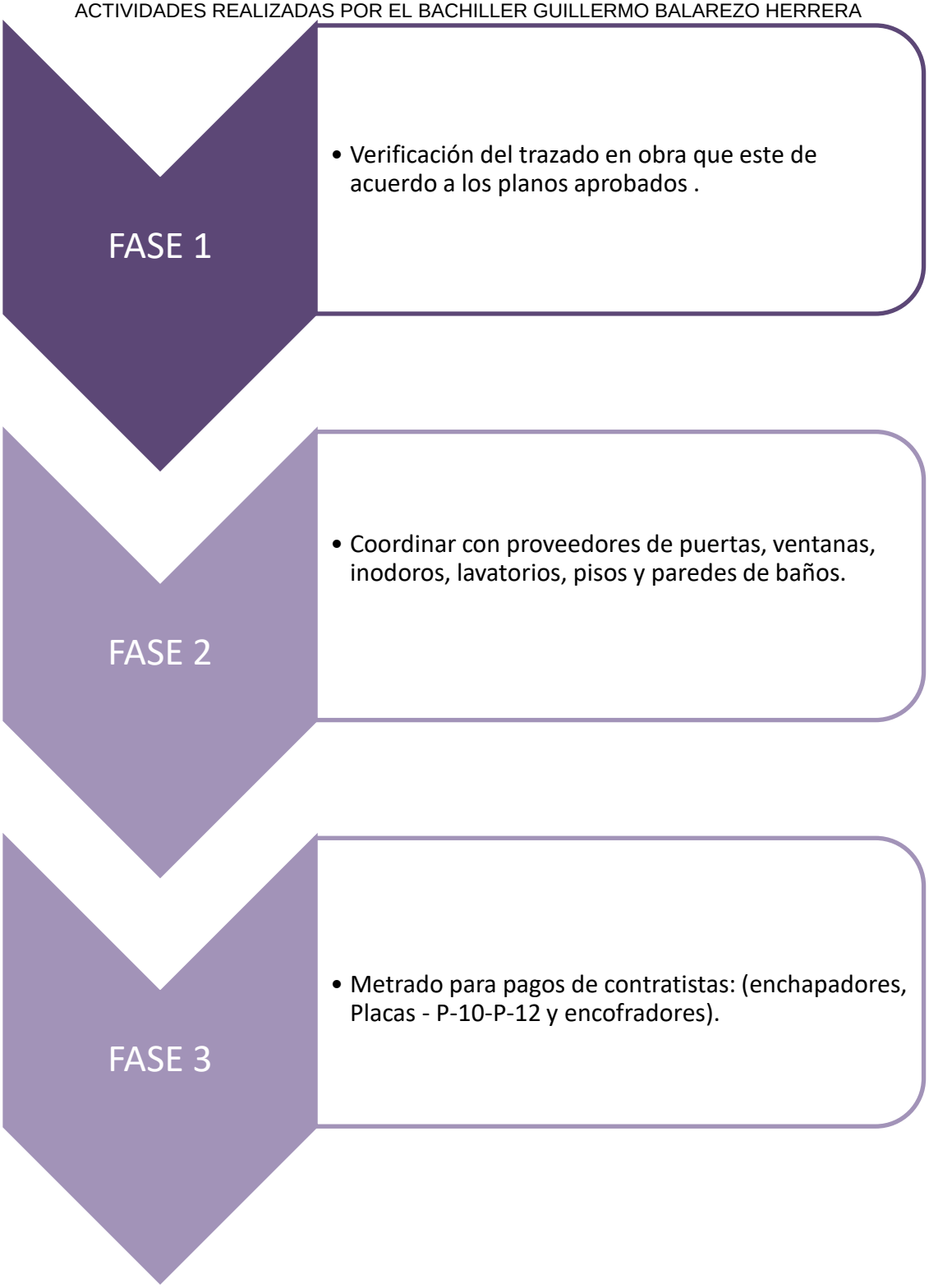
ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA



Fuente: elaboración propia

ESQUEMA DE PROCESO DE SUPERVISIÓN DE PROYECTO

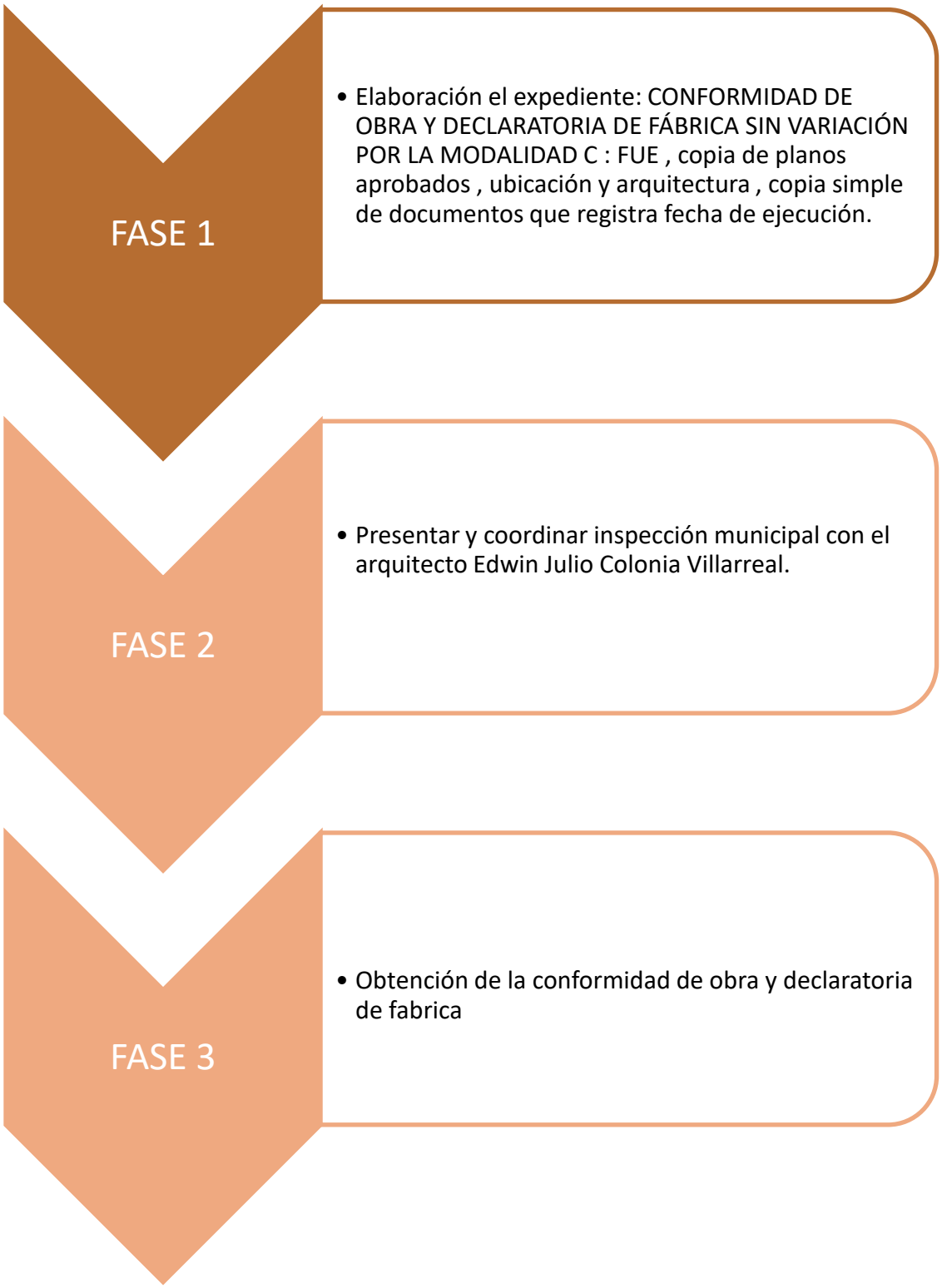
ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA



Fuente: elaboración propia

ESQUEMA DE PROCESO DE CONFORMIDAD DE OBRA

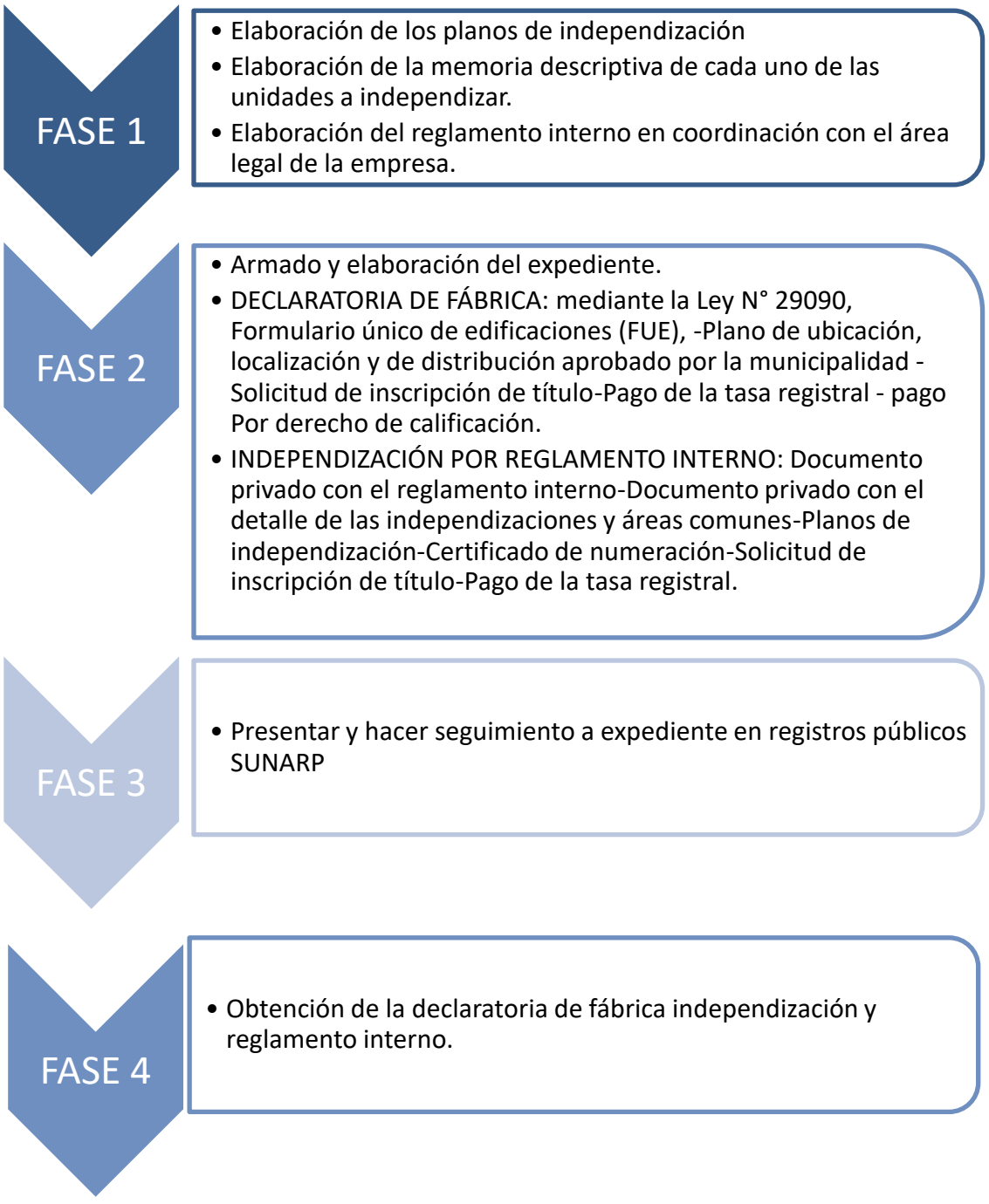
ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA



Fuente: elaboración propia

ESQUEMA DE PROCESO DE DECLARATORIA DE FÁBRICA INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO

ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL BACHILLER GUILLERMO BALAREZO HERRERA



Fuente: elaboración propia

4.2 ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL

4.2.1 Metodología

El Bachiller de Arquitectura está involucrado en el proceso diseño, analizando la accesibilidad, teniendo en cuenta las características del entorno urbano, análisis de vías, en una mezcla constante de aspectos reflexivos, espaciales, intuitivos y sociales, abordando de forma paralela y que toman coherencia en la medida que se integra todas las variables haciendo una proyección paralela desde la elaboración de planos diseñando hasta el seguimiento de las obras de construcción.

4.2.2 Técnicas

Procesar la información:

a. Análisis de información
b. Elaboración de bosquejo
c. Elaboración de anteproyecto
d. Organizar la información de acuerdo a los requisitos
e. Investigación.
f. Solución Sugerida.
g. Observaciones.

4.2.3 Instrumentos

Documentos:

a. Planos del Proyecto
b. Memorias descriptiva
c. Formularios municipales (anexo II FUE, Anexo IV FUE-conformidad de obra y declaratoria de fábrica , Anexo B, condóminos Jurídicas, Anexo H)
d. Software Asistido por Computadora. (Autocad, Archicad, Lumion, Corel Draw, Office, Adobe Acrobat).

4.3 EQUIPOS Y MATERIALES UTILIZADOS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES

4.3.1 Equipos

- Equipos de Medición (wincha de 5m 8m y 20 m).
- Desktop (Computadora de Escritorio).
- Plotter
- Impresora Multifuncional.
- Escritorios,
- Medios de Comunicación (Celular, Teléfono,).
- Internet.

4.3.2 Materiales

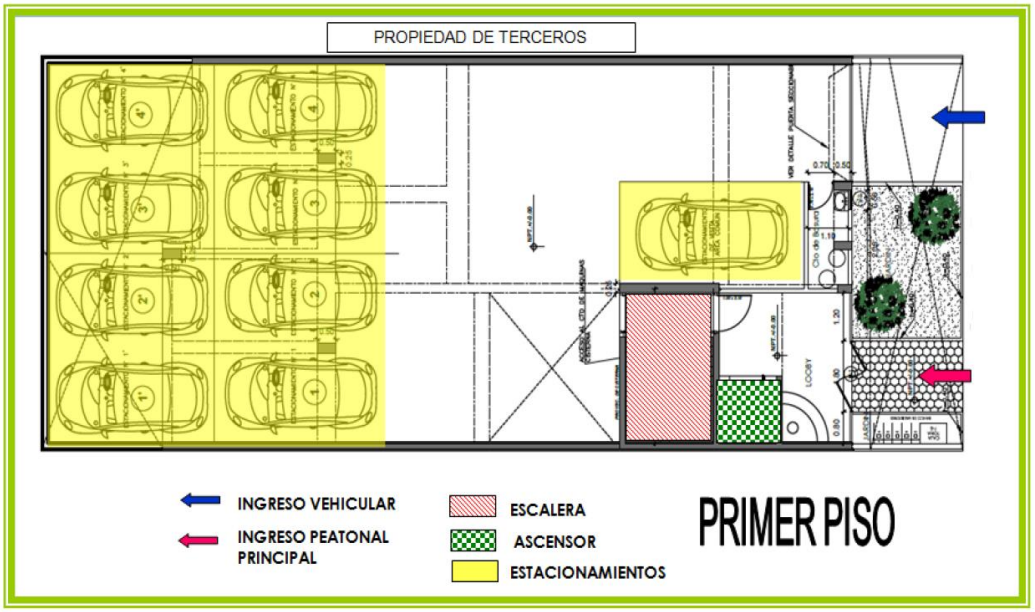
- Papel en los diversos formatos (, A-3, A-4).
- Rollos de Papel de 90 gramos para formatos grandes (A-0, A-1, A-2 y A-3).
- Tintas de Impresión.
- Útiles de escritorio (lapiceros, lápices, borradores, correctores, resaltadores, Plumones, perforadores, engrapadores, pegamento, cinta adhesiva, etc.).

CAPÍTULO V: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

5.1 PROYECTO RESIDENCIAL INTIHUASI

5.1.1 Descripción del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en un terreno de forma irregular de 250.00 m2., se encuentra ubicado en la Calle Domingo Elías Nº 422-424-428, Urbanización Surquillo, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima., A nivel de conjunto, el proyecto estará conformado por 01 edificio de 05 pisos y azotea; cuenta con un total de 03 departamentos flat, 01 departamento dúplex, 04 estacionamientos dobles y 01 estacionamiento simple. Para la circulación vertical se cuenta con 01 escalera y 01 ascensor. Los accesos del proyecto se realizan de la siguiente forma:



Accesos del proyecto "Edificio Multifamiliar Intihuasi"

La distribución que se tiene por niveles es la siguiente:

Primer Piso

- Ingreso principal peatonal y vehicular.
- Hall de ingreso.
- Recepción.
- 04 Estacionamientos dobles.
- 01 Estacionamiento simple.

- Acceso al cuarto de máquinas y cisterna.
- 01 escalera hacia pisos superiores.
- 01 ascensor.
- Jardín.

Segundo Piso

- Hall
- 01 departamento flat.
- 01 escalera hacia pisos superiores.

Tercer Piso

- Hall
- 01 departamento flat.
- 01 escalera hacia pisos superiores.

Cuarto Piso

- Hall
- 01 departamento flat.
- 01 escalera hacia pisos superiores.

Quinto Piso y Azotea

- Hall de distribución.
- Jardín.
- Terraza.
- 01 departamento dúplex
- 01 escalera hacia pisos superiores.

5.1.1.1 Áreas y límites

El terreno es rectangular con un área de 250 m2 con un perímetro de 70 ml con los siguientes linderos:

Por el frente: con la calle José Gonzales 10.00ml

Por la derecha: con propiedad de terceros 25.00 ml

Por la izquierda: con propiedad de terceros 25.00ml

Por el fondo: con propiedad de terceros 10.00 ml

El proyecto se encuentra dentro de los límites del terreno y cuenta con la habilitación Correspondiente.

Figura N.° 22: certificado registral inmobiliario (ficha de terreno)

Fuente: Archivos Colonia grupo inmobiliario

CUADRO DE ÁREA CONTRUIDA

Tabla N° 3:

Cuadro de áreas por niveles

PRIMER PISO	178.83 m2
SEGUNDO PISO	161.75 m2
TERCER PISO	161.75 m2
CUARTO PISO	161.75 m2
QUINTO PISO	161.75 m2
AZOTEA	57.66 m2
CISTERNA	7.60 m2
TOTAL	**891.09 m2**
AREA DEL TERRENO	250.00 m2
ARE ALIBRE	88.25 m2

Fuente: Memoria Descriptiva RESIDENCIAL INTIHUASI

5.1.1.2 Características del emplazamiento

El terreno está ubicado en una zona privilegiada, ya que tiene accesos a los servicios básicos, está cerca de centros comerciales y sitios de interés, tiene acceso por medio de una vía principal y de gran circulación vial, inmerso en el distrito.

5.1.1.3 Ingresos y circulaciones

- Ingreso/Salida Peatonal N°1: por la calle Domingo Elías hacia un Lobby.
- Ingreso/Salida Vehicular Nº 1: por la calle Domingo Elías hacia el patio de manobras del estacionamiento.

5.1.1.4 Salidas de emergencias

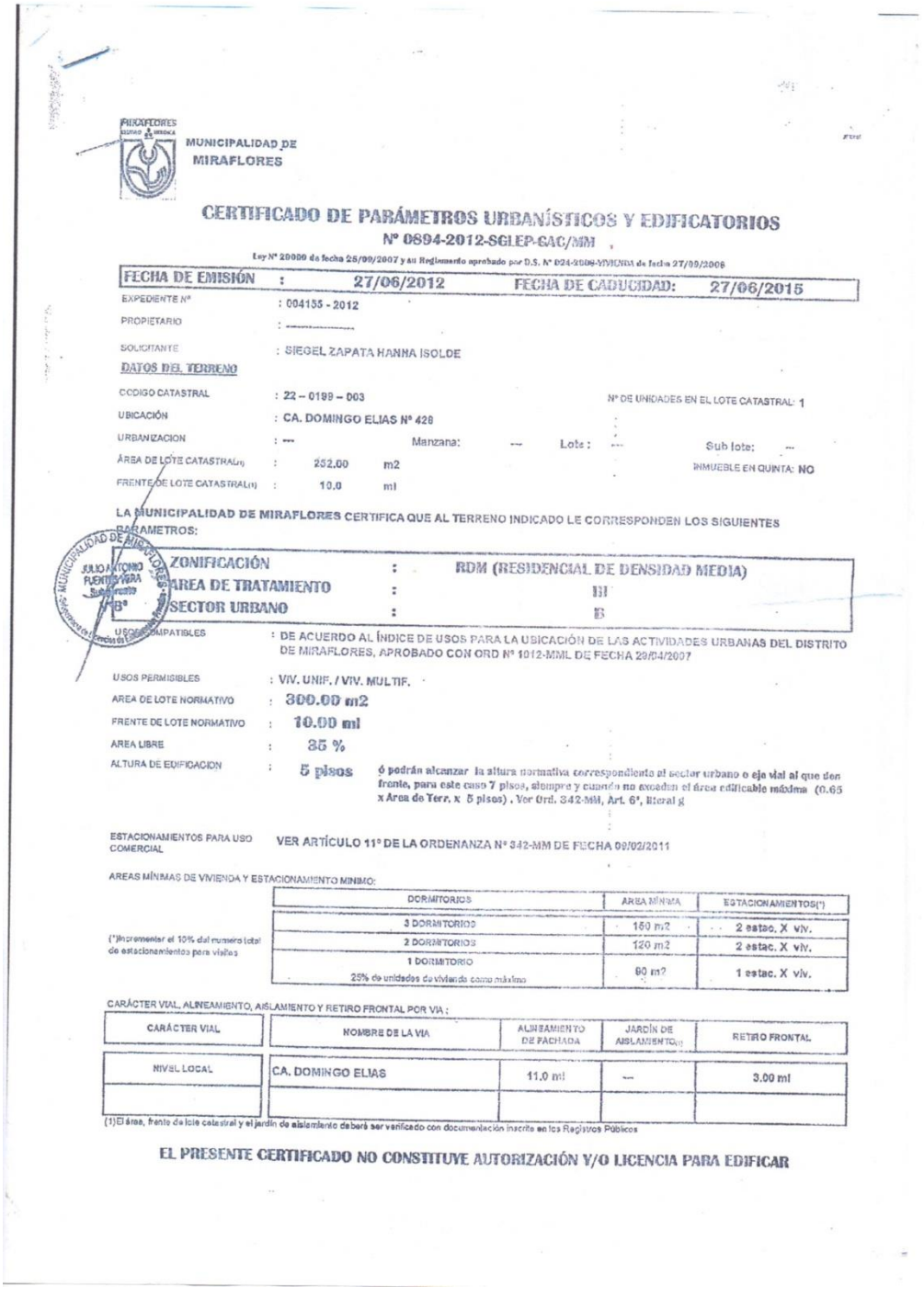
Cuenta con 1 salida para los casos de emergencias

5.1.1.5 Circulaciones verticales

- Escalera Nº 1 – Escalera de circulación y escape hacia lobby que conduce a la calle Domingo Elías.

- Ascensor N.º 1 – medio de circulación mecánica de acceso directo al departamento que les da acceso del lobby.

5.1.2 Certificado de parámetros



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Nº 0894-2012-SGLEP-GAC/MM

Ley Nº 29090 de fecha 25/09/2007 y su Reglamento aprobado por D.S. Nº 024-2008-VIVIENDA de fecha 27/09/2008

FECHA DE EMISIÓN	: 27/06/2012	**FECHA DE CADUCIDAD:**	27/06/2015

EXPEDIENTE Nº : 004135 - 2012

PROPIETARIO : ----------

SOLICITANTE : SIEGEL ZAPATA HANNA ISOLDE

DATOS DEL TERRENO

CODIGO CATASTRAL : 22 – 0199 – 003 — Nº DE UNIDADES EN EL LOTE CATASTRAL: 1

UBICACIÓN : CA. DOMINGO ELIAS Nº 428

URBANIZACION : --- Manzana: --- Lote : --- Sub lote: ---

ÁREA DE LOTE CATASTRAL(1) : 252.00 m2 — INMUEBLE EN QUINTA: NO

FRENTE DE LOTE CATASTRAL(1) : 10.0 ml

LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES CERTIFICA QUE AL TERRENO INDICADO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARAMETROS:

ZONIFICACIÓN	:	**RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)**
AREA DE TRATAMIENTO	:	**III**
SECTOR URBANO	:	**5**

USOS COMPATIBLES : DE ACUERDO AL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, APROBADO CON ORD Nº 1012-MML DE FECHA 29/04/2007

USOS PERMISIBLES : VIV. UNIF. / VIV. MULTIF.

AREA DE LOTE NORMATIVO : **300.00 m2**

FRENTE DE LOTE NORMATIVO : **10.00 ml**

AREA LIBRE : **35 %**

ALTURA DE EDIFICACION : **5 pisos** **ó podrán alcanzar la altura normativa correspondiente al sector urbano o eje vial al que den frente, para este caso 7 pisos, siempre y cuando no excedan el área edificable máxima (0.65 x Area de Terr. x 5 pisos)** . Ver Ord. 342-MM, Art. 6°, literal g

ESTACIONAMIENTOS PARA USO COMERCIAL : VER ARTÍCULO 11° DE LA ORDENANZA Nº 342-MM DE FECHA 09/02/2011

AREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTO MINIMO:

DORMITORIOS	AREA MÍNIMA	ESTACIONAMIENTOS(*)
3 DORMITORIOS	150 m2	2 estac. X viv.
2 DORMITORIOS	120 m2	2 estac. X viv.
1 DORMITORIO 25% de unidades de vivienda como máximo	90 m2	1 estac. X viv.

(*)Incrementar el 10% del numero total de estacionamientos para visitas

CARÁCTER VIAL, ALINEAMIENTO, AISLAMIENTO Y RETIRO FRONTAL POR VIA :

CARÁCTER VIAL	NOMBRE DE LA VIA	ALINEAMIENTO DE FACHADA	JARDÍN DE AISLAMIENTO(1)	RETIRO FRONTAL
NIVEL LOCAL	CA. DOMINGO ELIAS	11.0 ml	---	3.00 ml

(1)El área, frente de lote catastral y el jardín de aislamiento deberá ser verificado con documentación inscrita en los Registros Públicos

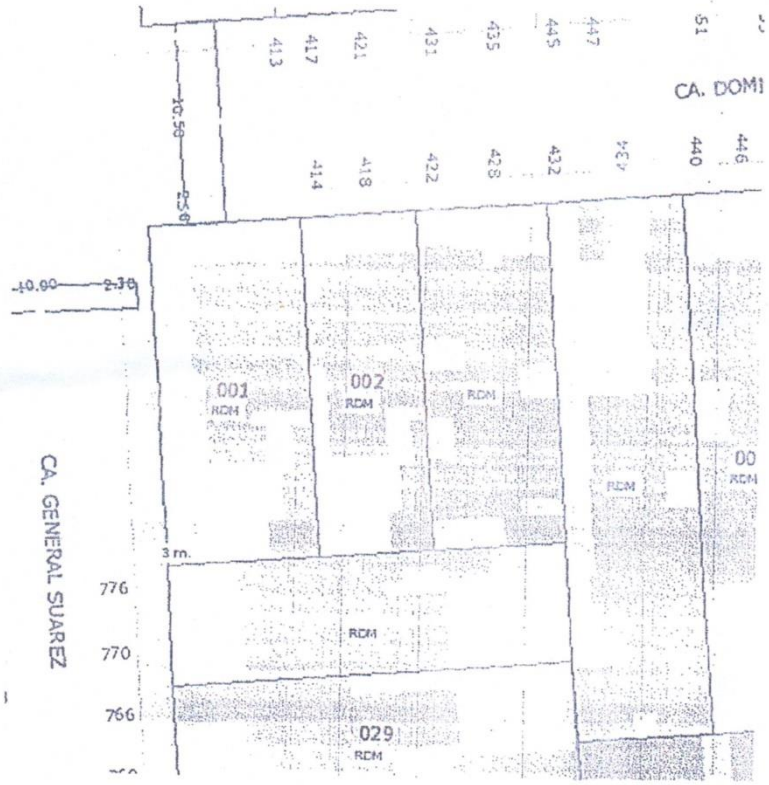
EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN Y/O LICENCIA PARA EDIFICAR

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
Y MEDIO AMBIENTE
SUBGERENCIA DE CATASTRO

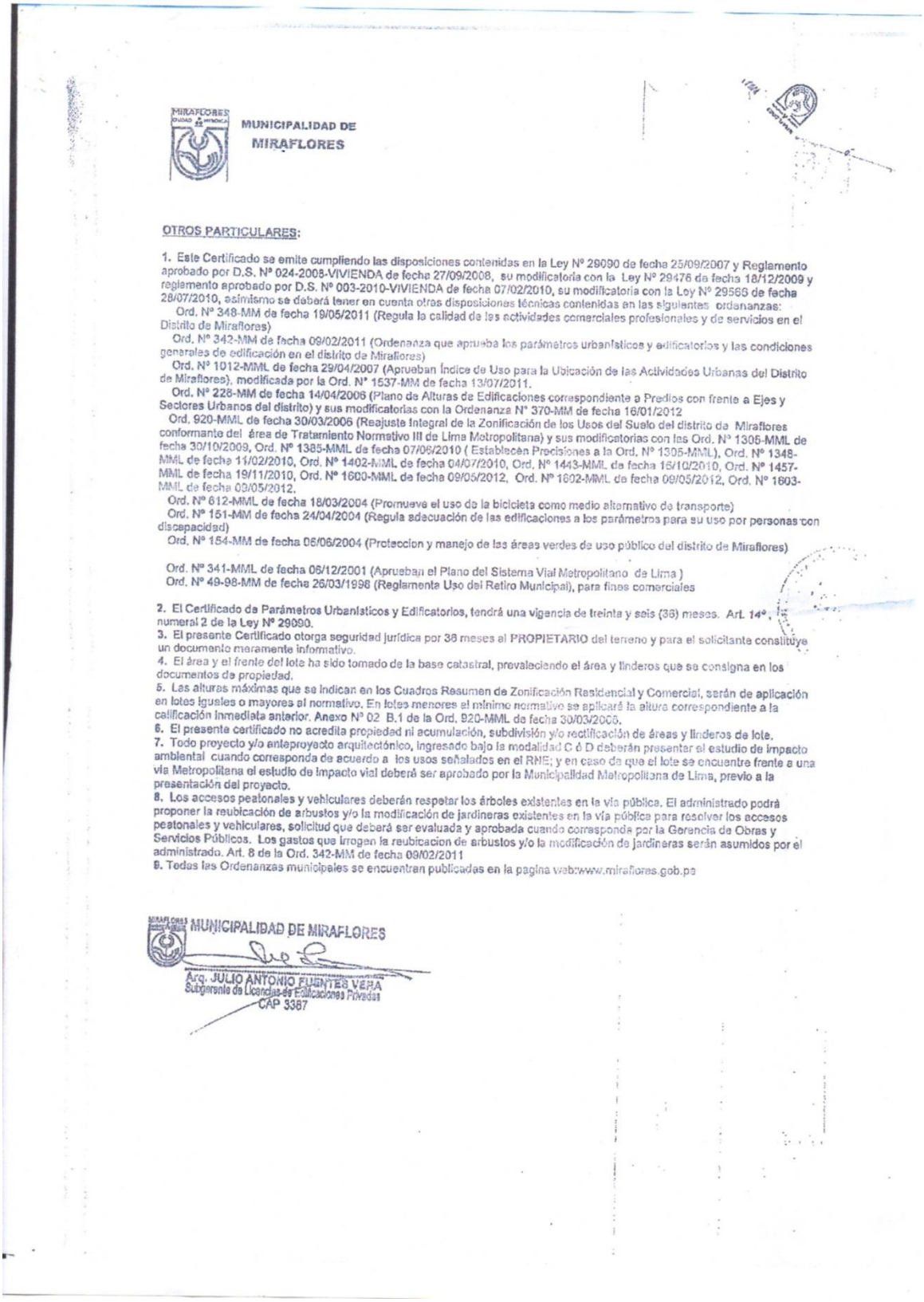
Fecha: 27/08/2012
Hora: 10:38:28

CODIGO CATASTRAL: 0199002

UBICACIÓN DEL PREDIO: CA. DOMINGO ELIAS



Nota: Consultar las COTAS SECCIONES de las vías, además de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Distrito de Miraflores, desplegando las capas de PLANEAMIENTO, en el mapa del distrito, publicado en la pagina Web de la Municipalidad de Miraflores, en la siguiente dirección : **http://www.miraflores.gob.pe:8082/miraflores/mapa.phtml**



MUNICIPALIDAD DE
MIRAFLORES

OTROS PARTICULARES:

1. Este Certificado se emite cumpliendo las disposiciones contenidas en la Ley Nº 29090 de fecha 25/09/2007 y Reglamento aprobado por D.S. Nº 024-2008-VIVIENDA de fecha 27/09/2008, su modificatoria con la Ley Nº 29476 de fecha 18/12/2009 y reglamento aprobado por D.S. Nº 003-2010-VIVIENDA de fecha 07/02/2010, su modificatoria con la Ley Nº 29566 de fecha 28/07/2010, asimismo se deberá tener en cuenta otras disposiciones técnicas contenidas en las siguientes ordenanzas:
Ord. Nº 348-MM de fecha 19/05/2011 (Regula la calidad de las actividades comerciales profesionales y de servicios en el Distrito de Miraflores)
Ord. Nº 342-MM de fecha 09/02/2011 (Ordenanza que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores)
Ord. Nº 1012-MML de fecha 29/04/2007 (Aprueban Índice de Uso para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores), modificada por la Ord. Nº 1537-MM de fecha 13/07/2011.
Ord. Nº 226-MM de fecha 14/04/2006 (Plano de Alturas de Edificaciones correspondiente a Predios con frente a Ejes y Sectores Urbanos del distrito) y sus modificatorias con la Ordenanza Nº 370-MM de fecha 16/01/2012
Ord. 920-MML de fecha 30/03/2006 (Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Miraflores conformante del área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana) y sus modificatorias con las Ord. Nº 1305-MML de fecha 30/10/2009, Ord. Nº 1385-MML de fecha 07/06/2010 (Establecen Precisiones a la Ord. Nº 1305-MML), Ord. Nº 1348-MML de fecha 11/02/2010, Ord. Nº 1402-MML de fecha 04/07/2010, Ord. Nº 1443-MML de fecha 16/10/2010, Ord. Nº 1457-MML de fecha 19/11/2010, Ord. Nº 1600-MML de fecha 09/05/2012, Ord. Nº 1602-MML de fecha 09/05/2012, Ord. Nº 1603-MML de fecha 09/05/2012.
Ord. Nº 612-MML de fecha 18/03/2004 (Promueve el uso de la bicicleta como medio alternativo de transporte)
Ord. Nº 151-MM de fecha 24/04/2004 (Regula adecuación de las edificaciones a los parámetros para su uso por personas con discapacidad)
Ord. Nº 154-MM de fecha 06/06/2004 (Proteccion y manejo de las áreas verdes de uso público del distrito de Miraflores)

Ord. Nº 341-MML de fecha 06/12/2001 (Aprueban el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima)
Ord. Nº 49-98-MM de fecha 26/03/1998 (Reglamente Uso del Retiro Municipal), para fines comerciales

2. El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses. Art. 14º, numeral 2 de la Ley Nº 29090.
3. El presente Certificado otorga seguridad jurídica por 36 meses al PROPIETARIO del terreno y para el solicitante constituye un documento meramente informativo.
4. El área y el frente del lote ha sido tomado de la base catastral, prevaleciendo el área y linderos que se consigna en los documentos de propiedad.
5. Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores el mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior. Anexo Nº 02 B.1 de la Ord. 920-MML de fecha 30/03/2006.
6. El presente certificado no acredita propiedad ni acumulación, subdivisión y/o rectificación de áreas y linderos de lote.
7. Todo proyecto y/o anteproyecto arquitectónico, ingresado bajo la modalidad C ó D deberán presentar el estudio de impacto ambiental cuando corresponda de acuerdo a los usos señalados en el RNE; y en caso de que el lote se encuentre frente a una vía Metropolitana el estudio de impacto vial deberá ser aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, previo a la presentación del proyecto.
8. Los accesos peatonales y vehiculares deberán respetar los árboles existentes en la vía pública. El administrado podrá proponer la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras existentes en la vía pública para resolver los accesos peatonales y vehiculares, solicitud que deberá ser evaluada y aprobada cuando corresponda por la Gerencia de Obras y Servicios Públicos. Los gastos que irrogen la reubicacion de arbustos y/o la modificación de jardineras serán asumidos por el administrado. Art. 8 de la Ord. 342-MM de fecha 09/02/2011
9. Todas las Ordenanzas municipales se encuentran publicadas en la pagina web:www.miraflores.gob.pe

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
Arq. JULIO ANTONIO FUENTES VERA
Subgerente de Licencias de Edificaciones Privadas
CAP 3387

Figura N.° 23: Certificado de Parámetros Proyecto Residencial Intihuasi

Fuente: Archivos Colonia Grupo Inmobiliario

5.1.3 Documentos legales

5.1.3.1 Asociación en participación: Anexo 04

ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN

Mediante el presente documento se celebra un **CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN** que celebran de una parte, **COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C**, identificada con R.U.C. Nº 20536959069, con domicilio Fiscal en Calle Los Pinos Nº 190º, Oficina Nº 1005, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General, el Señor REMIGIO JULIO COLONIA OSORIO, de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 20702954, y el Gerente de Proyectos; Arquitecto EDWIN JULIO COLONIA VILLARREAL, de nacionalidad Peruana, identificado con D.N.I. Nº 25646225, este último actúa en representación de la empresa, según otorgamiento de poder, inscrito en el REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS - NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS, se encuentra revestido del poder suficiente para a sola firma pueda desarrollar esta clase de facultades, entre otras, conforme consta en la partida electrónica nº 12493108; del Registro de Personas Jurídicas de la oficina Registral de Lima - SUNARP, a quien en adelante se le denominara **EL ASOCIANTE** y, de la otra parte doña **HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA**, identificada con D.N.I Nº 07854642, de nacionalidad peruana, estado civil soltera, con domicilio en calle Domingo Elías Nº 428, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, quien interviene por derecho a nombre propio, y así también como representante y apoderada de; don **NIMAR SIEGEL ZAPATA**, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, identificado con D.N.I Nº 0788883, y don **RUBEN ANTONIO SIEGEL ZAPATA**, de nacionalidad Peruana, estado civil casado, identificado con D.N.I Nº 07849347 conforme las facultades otorgadas, INSCRIPCIÓN DE MANDATOS Y PODERES, inscrita en la partida registral nº 12951672 de la Oficina Registral de Lima – SUNARP, a quienes en adelante, se les denominara **LOS ASOCIADOS**, en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES.

1. **EL ASOCIANTE** es una persona jurídica que tiene como objeto la construcción de edificios. Desarrolla sus actividades con los permisos, las licencias y las autorizaciones que establecen las disposiciones legales pertinentes.

no fuera posible se someten primero a un centro de conciliación extrajudicial, de no lograr un acuerdo satisfactorio, quedan facultados para ejecutarlo mediante la vía Judicial, dentro de la Jurisdicción correspondiente.

DÉCIMA SEXTA: ANEXOS.

Forman parte integrante del presente documento los siguientes los anexos:

Anexo 1º - Factibilidad Financiera (Ingresos, Egresos, ganancias y pérdidas).

Anexo 2º - Acabados del proyecto inmobiliario "RESIDENCIAL INTIHUASI".

Anexo 3º Planos del Proyecto "RESIDENCIAL INTIHUASI".

Los contratantes luego de leer el presente documento proceden a suscribirlo en señal de su aceptación y conformidad, al día 16 de Septiembre del año 2015; entregándose a cada uno de los intervinientes una copia de igual tenor.

EL ASOCIANTE

LOS ASOCIADOS

HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA
D.N.I Nº 07854642
REPRESENTANTE
Partida registral nº 12951672 SUNARP

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

ANEXO 1º

PROYECTO RESIDENCIAL INTIHUASI

CALLE DOMINGO ELIAS Nº 422, 424, 428

EGRESOS US$

		area	Sub-total	IGV	Total	%	TOTAL S/.
Terreno	1,800 $/m2	250.0 m2	$450,000.00		$450,000.00	43%	S/. 1,417,500.00
Demolicion,excavacion y calzadura			$20,000.00	$3,600.00	$23,600.00	2%	S/. 74,340.00
Construcción	450 $/m2	891.1 m2	$400,990.50	$72,178.29	$473,168.79	45%	S/. 1,490,481.69
Proyecto (10 US$/m2)	10.0	891.1 m2	$7,306.94	$1,603.96	$8,910.90	1%	S/. 28,069.34
P/d Obra , C. de Obra ,D./Fabrica y Indep.	5.0	891.1 m2	$3,653.47	$801.98	$4,455.45	0%	S/. 14,034.67
Ascensor	1.0		$26,240.00	$5,760.00	$32,000.00	3%	S/. 100,800.00
Licencias (1,95% de la construcción)	1.95%	$200,495.25	$3,909.66		$3,909.66	0%	S/. 12,315.42
Estudio de suelos			$1,000.00	$180.00	$1,180.00	0%	S/. 3,717.00
Factibilidad Financiera	0.2%	$473,168.79	$946.34	$170.34	$1,116.68	0%	S/. 3,517.54
Supervision del banco			$10,500.00	$1,890.00	$12,390.00	1%	S/. 39,028.50
Gastos Notaria y Regist. (1% construcción)	0.5%	$200,495.25	$1,002.48	$180.45	$1,182.92	0%	S/. 3,726.20
Servicios Públicos (estimado)	1.0%	$200,495.25	$2,004.95	$360.89	$2,365.84	0%	S/. 7,452.41
Gastos de publicidad (2.5% de venta)	2.5%	$1,235,500.00	$25,327.75	$5,559.75	$30,887.50	3%	S/. 97,295.63
COSTO TOTAL DEL PROYECTO			**$952,882.08**	**$92,285.66**	**$1,045,167.74**	**100%**	**S/. 3,292,278.39**

PROYECTO RESIDENCIAL INTIHUASI

CALLE DOMINGO ELIAS Nº 422, 424, 428

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

		Sub-total	IGV	Total $	TOTAL S/.
INGRESOS		$1,047,033.90	$188,466.10	$1,235,500.00	S/. 3,891,825.00
EGRESOS		$952,882.08	$92,285.66	$1,045,167.74	S/. 3,292,278.39
UTILIDAD OPERATIVA		**$94,151.82**	**$96,180.44**	**$190,332.26**	S/. 599,546.61
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS				**$190,332.26**	S/. 599,546.61
IMPUESTO A LA RENTA	30%			$57,099.68	S/. 179,863.98
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS				**$133,232.58**	S/. 419,682.63
MARGEN SOBRE VENTAS				**11%**	
RENTABILIDAD SOBRE EL COSTO				**13%**	
RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION				**29%**	

PROYECTO RESIDENCIAL INTIHUASI

CALLE DOMINGO ELIAS Nº 422, 424, 428

	precio xm2	area	Sub-total	IGV	Total	%	
Precio de venta departamento 201	1,807 $/m2	150.00 m2	$229,661.02	$41,338.98	$271,000.00	22%	S/. 853,650.00
Precio de venta departamento 301	1,750 $/m2	150.00 m2	$222,457.63	$40,042.37	$262,500.00	21%	S/. 826,875.00
Precio de venta departamento 401	1,750 $/m2	150.00 m2	$222,457.63	$40,042.37	$262,500.00	21%	S/. 826,875.00
Precio de venta departamento 501	2,114 $/m2	207.92 m2	$372,457.63	$67,042.37	$439,500.00	36%	S/. 1,384,425.00
Precio de venta de c/estacionamiento 1	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 1'	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 2	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 2'	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 3	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 3'	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 4	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
Precio de venta de c/estacionamiento 4'	0 $/m2	13.00 m2	$0.00	$0.00	$0.00	0%	S/. 0.00
		761.92 m2	$1,047,033.90	$188,466.10	$1,235,500.00	100%	S/. 3,891,825.00

Figura N.° 24: Cuadro de egresos ingresos de la asociación en participación

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

5.1.3.2 Tasación del terreno para el banco BCP: Anexo 11

VALUACIÓN DEL TERRENO UBICADO CON FRENTE A LA CALLE DOMINGO ELIAS N° 424 - 428, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

NÚMERO DE INFORME	2015 – PAR 685 – 09/15			
CLIENTE	COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.			
PROPIETARIO	HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA			
DESCRIPCIÓN	Se trata de inmueble que se ha proyectado demoler para la futura construcción de un edificio multifamiliar que constara de semisótano, cinco pisos y azotea.			
ÁREA TERRENO	250.00 M²			
TITULACION	Se efectúa el presente informe en base a los datos consignados en la Partida N° 49088367 emitida por la SUNARP, Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por el Municipio de Miraflores y a la inspección efectuada el día 29/09/15.			
VALOR COMERCIAL	US$	400,000.00	S/.	1'300,000.00
VALOR DE REALIZACIÓN	US$	320,000.00	S/.	1'040,000.00
TIPO DE CAMBIO	S/. 3.25 / US$ 1.00			
FECHA DE VALUACIÓN	29 de Setiembre del 2015			
PERITO VALUADOR	Ing. Luis E. Zúñiga Remy			

VALUACIÓN N° 2015 – PAR 685 – 09/15

CLIENTE:	***COLONIA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C***

BIEN VALORIZADO:	***Terreno ubicado con frente a la calle Domingo Elias N° 424 - 428, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.***

Lima, 29 de Setiembre del 2015

En relación al bien en referencia y de acuerdo a los factores analizados en el informe y anexos incluidos con el presente certificado, el perito que suscribe acredita un:

VALOR COMERCIAL	***$***	***400,000.00***
VALOR DE REALIZACIÓN	***$***	***320,000.00***

SON: **CUATROCIENTOS MIL CON 00/100 DÓLARES USA, CON UN VALOR DE REALIZACIÓN DE TRESCIENTOS VEINTE MIL CON 00/100 DÓLARES USA.**

Ing. Luis Zúñiga Remy
CIP 2775

PROVALUA S.A.

SOCIEDAD INSCRITA EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS - "REPEV" - MEDIANTE LA RESOLUCIÓN:

SBS N° 1079 – 99

FORMATO 4

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

5.1.3.3 Presupuesto de proyecto

PROYECTO RESIDENCIAL INTIHUASI

CALLE DOMINGO ELIAS Nº 422, 424, 428

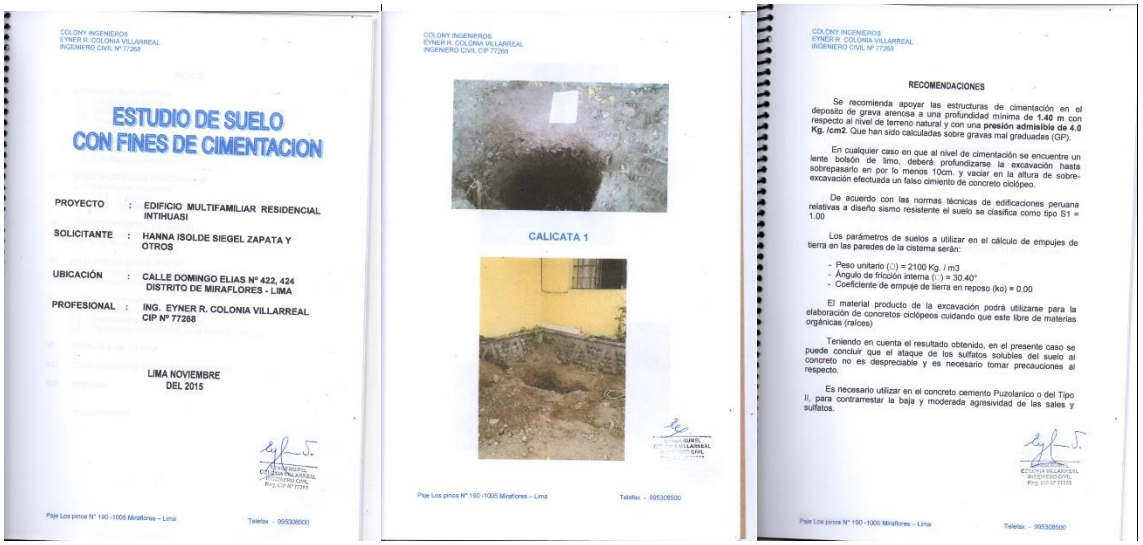
EGRESOS US$							
		area	Sub-total	IGV	Total	%	TOTAL S/.
Terreno	1,800 $/m2	250.0 m2	$450,000.00		$450,000.00	43%	S/. 1,417,500.00
Demolicion,excavacion y calzadura			$20,000.00	$3,600.00	$23,600.00	2%	S/. 74,340.00
Construcción	450 $/m2	891.1 m2	$400,990.50	$72,178.29	$473,168.79	45%	S/. 1,490,481.69
Proyecto (10 US$/m2)	10.0	891.1 m2	$7,306.94	$1,603.96	$8,910.90	1%	S/. 28,069.34
P/d Obra , C. de Obra ,D./Fabrica y Indep.	5.0	891.1 m2	$3,653.47	$801.98	$4,455.45	0%	S/. 14,034.67
Ascensor	1.0		$26,240.00	$5,760.00	$32,000.00	3%	S/. 100,800.00
Licencias (1,95% de la construcción)	1.95%	$200,495.25	$3,909.66		$3,909.66	0%	S/. 12,315.42
Estudio de suelos			$1,000.00	$180.00	$1,180.00	0%	S/. 3,717.00
Factibilidad Financiera	0.2%	$473,168.79	$946.34	$170.34	$1,116.68	0%	S/. 3,517.54
Supervision del banco			$10,500.00	$1,890.00	$12,390.00	1%	S/. 39,028.50
Gastos Notaria y Regist. (1% construcción)	0.5%	$200,495.25	$1,002.48	$180.45	$1,182.92	0%	S/. 3,726.20
Servicios Públicos (estimado)	1.0%	$200,495.25	$2,004.95	$360.89	$2,365.84	0%	S/. 7,452.41
Gastos de publicidad (2.5% de venta)	2.5%	$1,235,500.00	$25,327.75	$5,559.75	$30,887.50	3%	S/. 97,295.63
COSTO TOTAL DEL PROYECTO			**$952,882.08**	**$92,285.66**	**$1,045,167.74**	**100%**	**S/. 3,292,278.39**

Figura N.° 25: Presupuesto del proyecto

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario

5.1.4 Ensayos

5.1.4.1 Estudio de suelos



COLONY INGENIEROS
EYNER R. COLONIA VILLARREAL
INGENIERO CIVIL Nº 77268

ESTUDIO DE SUELO CON FINES DE CIMENTACION

PROYECTO : EDIFICIO MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL INTIHUASI

SOLICITANTE : HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA Y OTROS

UBICACIÓN : CALLE DOMINGO ELIAS Nº 422, 424 DISTRITO DE MIRAFLORES - LIMA

PROFESIONAL : ING. EYNER R. COLONIA VILLARREAL CIP Nº 77268

LIMA NOVIEMBRE DEL 2015

Pje Los pinos N° 190 -1006 Miraflores – Lima Telefax - 995308500

COLONY INGENIEROS
EYNER R. COLONIA VILLARREAL
INGENIERO CIVIL CIP 77268

CALICATA 1

Pje Los pinos N° 190 -1006 Miraflores – Lima Telefax - 995308500

COLONY INGENIEROS
EYNER R. COLONIA VILLARREAL
INGENIERO CIVIL Nº 77268

RECOMENDACIONES

Se recomienda apoyar las estructuras de cimentación en el deposito de grava arenosa a una profundidad minima de **1.40 m** con respecto al nivel de terreno natural y con una **presión admisible de 4.0 Kg. /cm2.** Que han sido calculadas sobre gravas mal graduadas (GP).

En cualquier caso en que al nivel de cimentación se encuentre un lente bolsón de limo, deberá profundizarse la excavación hasta sobrepasarlo en por lo menos 10cm. y vaciar en la altura de sobre-excavación efectuada un falso cimiento de concreto ciclópeo.

De acuerdo con las normas técnicas de edificaciones peruana relativas a diseño sismo resistente el suelo se clasifica como tipo S1 = 1.00

Los parámetros de suelos a utilizar en el cálculo de empujes de tierra en las paredes de la cisterna serán:

- Peso unitario (□) = 2100 Kg. / m3
- Ángulo de fricción interna (□) = 30.40°
- Coeficiente de empuje de tierra en reposo (ko) = 0.00

El material producto de la excavación podrá utilizarse para la elaboración de concretos ciclópeos cuidando que este libre de materias orgánicas (raíces)

Teniendo en cuenta el resultado obtenido, en el presente caso se puede concluir que el ataque de los sulfatos solubles del suelo al concreto no es despreciable y es necesario tomar precauciones al respecto.

Es necesario utilizar en el concreto cemento Puzolanico o del Tipo II, para contrarrestar la baja y moderada agresividad de las sales y sulfatos.

Pje Los pinos N° 190 -1006 Miraflores – Lima Telefax - 995308500

5.1.5 Documentos del Proyecto Residencial Intihuasi

5.1.5.1 Memoria Descriptiva ANEXO N.° 12

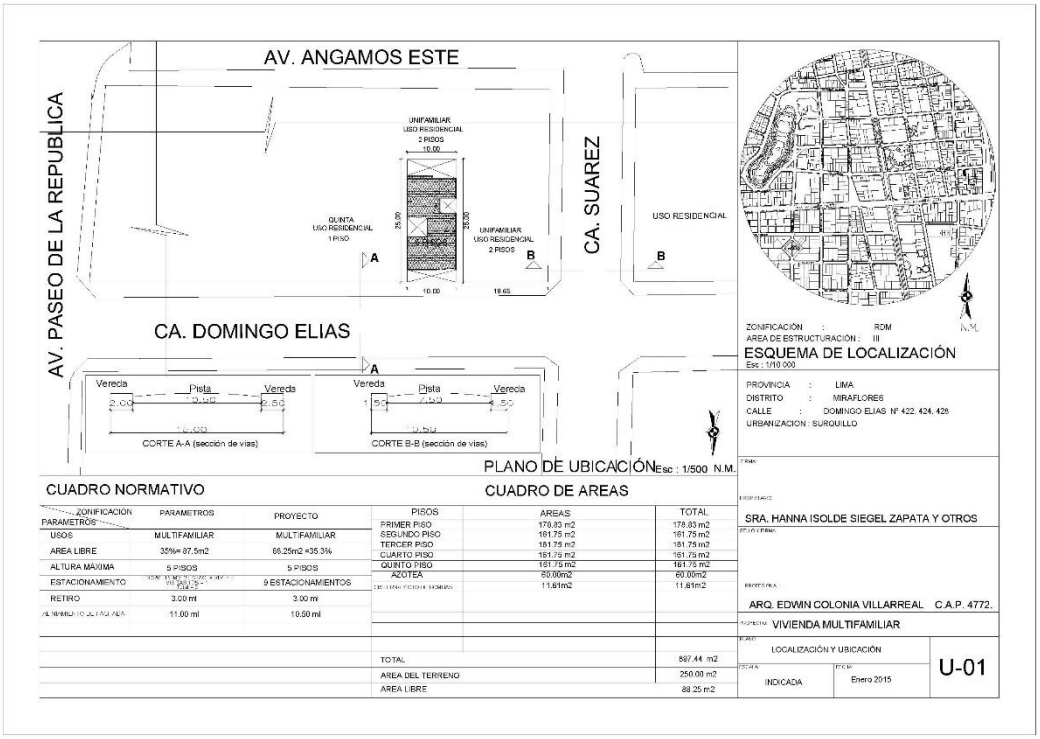


Figura 26: Plano de Ubicación

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario

CRONOGRAMA DE OBRA

EXP: 9825-2015
POLIZA CAR :
Propietario : HANNA ISOLDE SIEGEL ZAPATA Y OTROS

Direccion : Calle : DOMINGO ELIAS N° 422, 424, 428

Visitas	Partida	DURACION	SEMANA 1 (15- 20 de Mayo)	SEMANA 2 (22- 27 de mayo)	SEMANA 3 (29 - 03 de Mayo)	SEMANA 4 (5- 10 de junio)	SEMANA 5 (12 - 17 de Junio)	SEMANA 6 (19 - 24 de Junio)	SEMANA 7 (26 - 1 de junio)	SEMANA 8 (03 - 08 deJulio)	SEMANA 9 (10 - 15 de Julio)	SEMANA 10 (17 - 22 de Julio)
	INICIO DE OBRA											
	PRIMER PISO											
	PISOS Y CONTRAPISOS											
	CARPINTERIA DE MADERA											
	muros p10											
	INSTALACIONES SANITARIAS											
	INSTALACIONES ELECTRICAS											
	SEGUNDO PISO											
	PISOS Y CONTRAPISOS											
	CARPINTERIA DE MADERA											
	muros p10											
	INSTALACIONES SANITARIAS											
	INSTALACIONES ELECTRICAS											
	TERCER PISO											
	PISOS Y CONTRAPISOS											
	CARPINTERIA DE MADERA											
	muros p10											
	INSTALACIONES SANITARIAS											
	INSTALACIONES ELECTRICAS											
	CUARTO PISO											
	PISOS Y CONTRAPISOS											
	CARPINTERIA DE MADERA											
	muros p10											
	INSTALACIONES SANITARIAS											
	INSTALACIONES ELECTRICAS											
	QUINTO PISO											
	PISOS Y CONTRAPISOS											
	CARPINTERIA DE MADERA											
	muros p10											
	INSTALACIONES SANITARIAS											
	INSTALACIONES ELECTRICAS											
	REVOQUES Y ENLUCIDOS											
	ZOCALOS Y CONTRAZOCALOS											
	CERRAJERÍA											
	VENTANAS Y VIDRIOS											
	PINTURA											
	APARATOS SANITARIOS											
	LIMPIEZA FINAL	1 día										

Figura N.° 27: Cronograma de Obra

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario

Figura N.° 28: plano interferencia de vías

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario

5.1.6 Planos Plantas

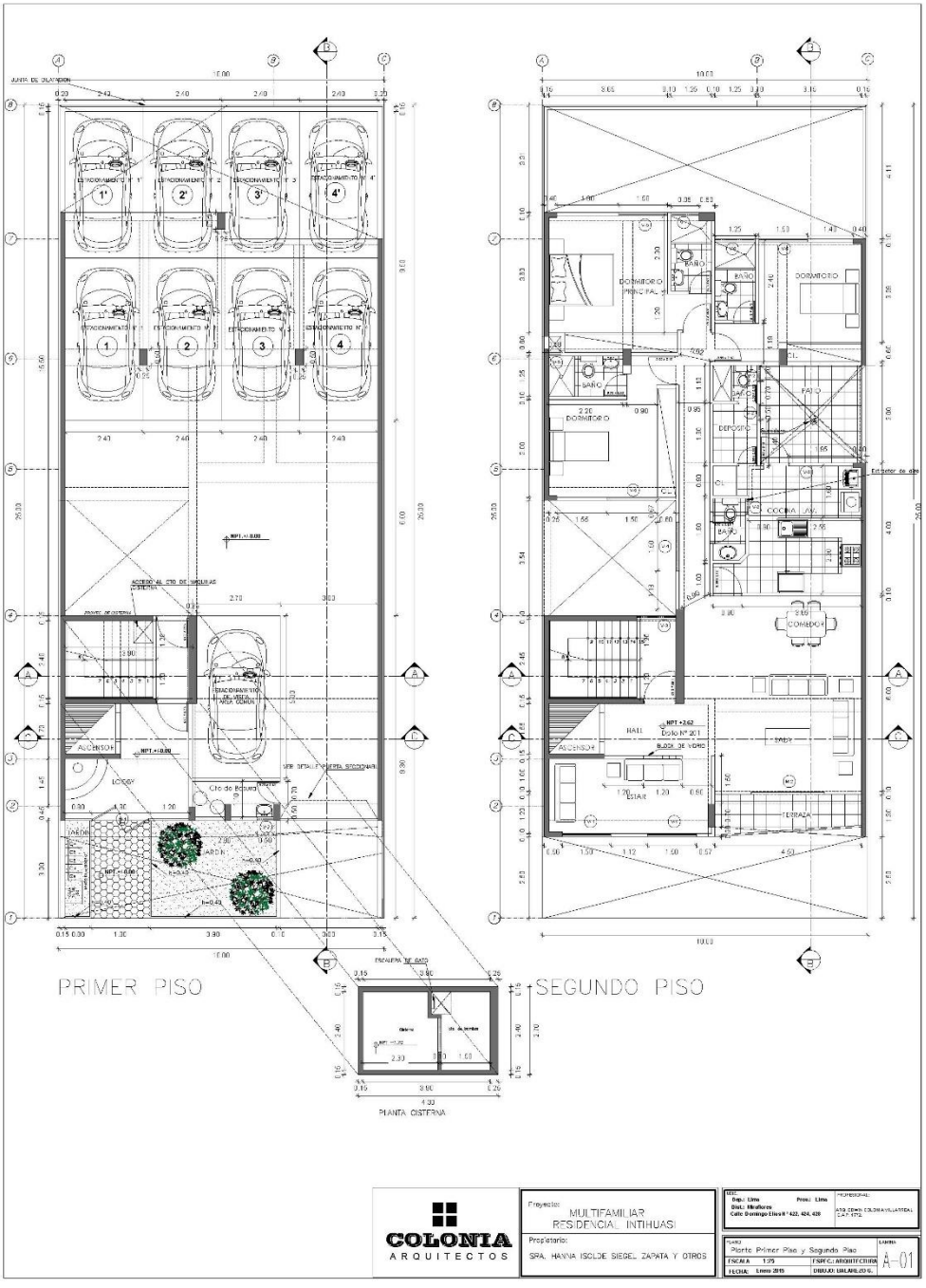


Figura N.° 29: Planta primer y segundo piso

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario

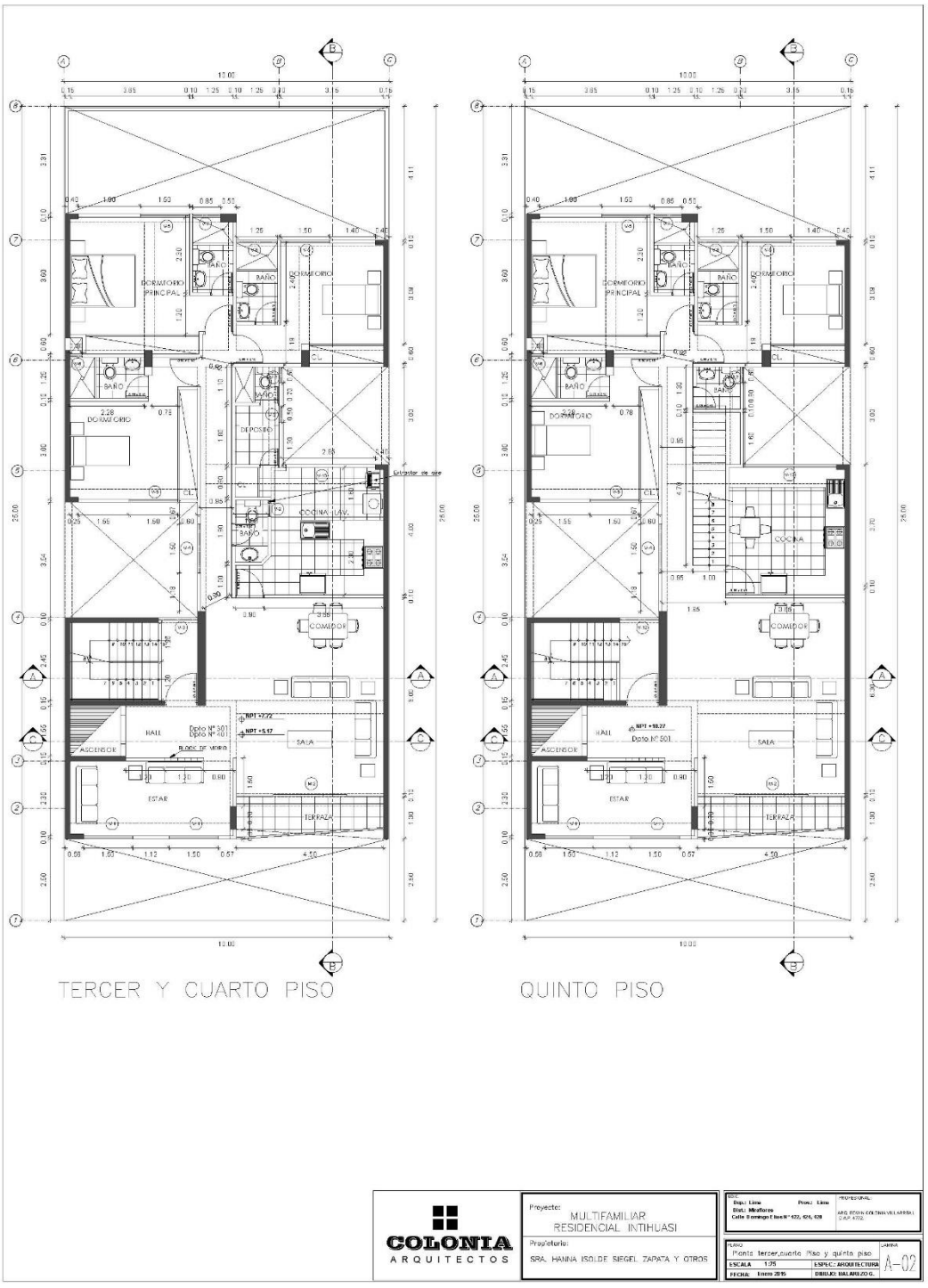


Figura N.° 30: Planta tercer cuarto y quinto

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

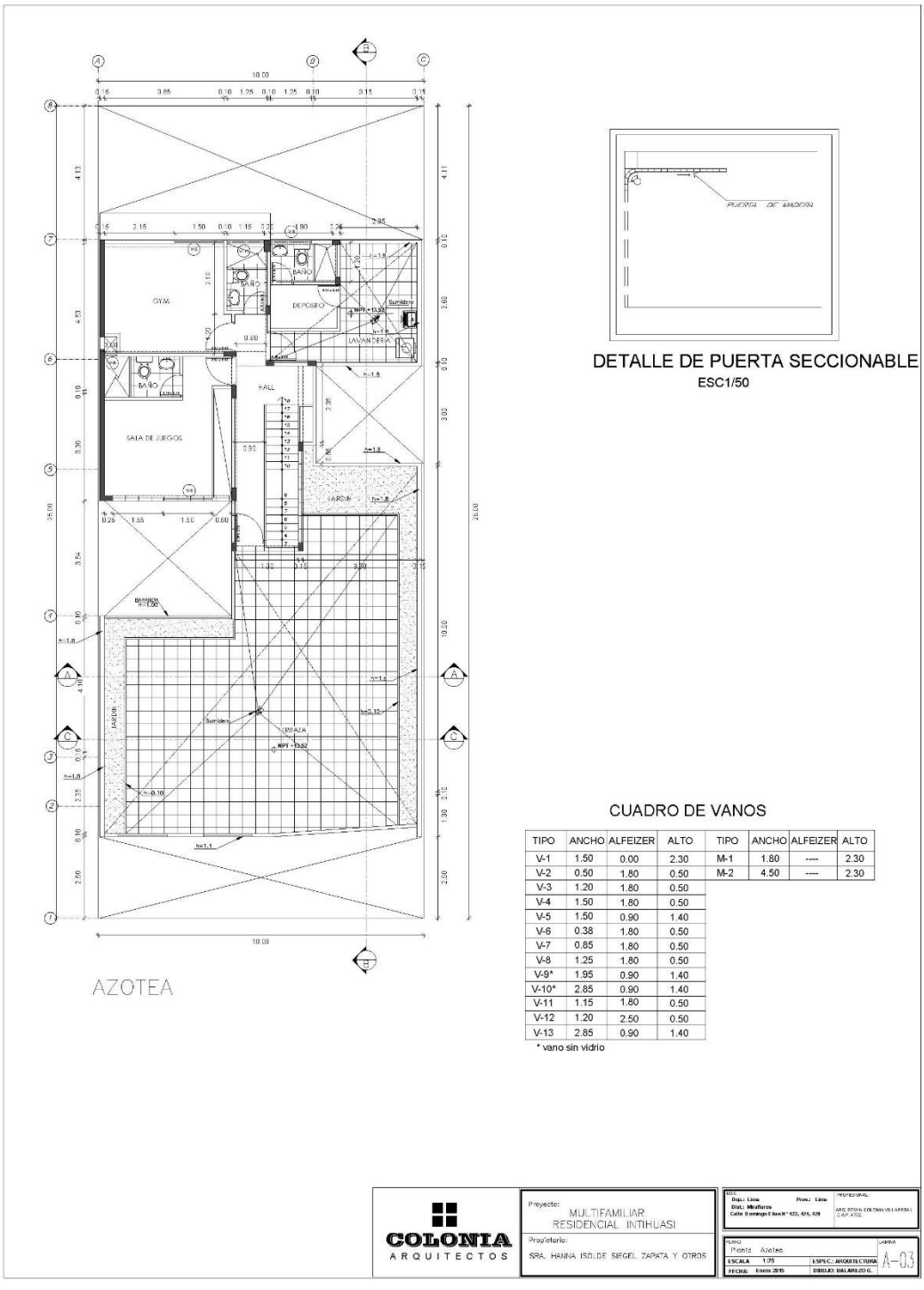


Figura N.° 31: Planta azotea y detalles

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario

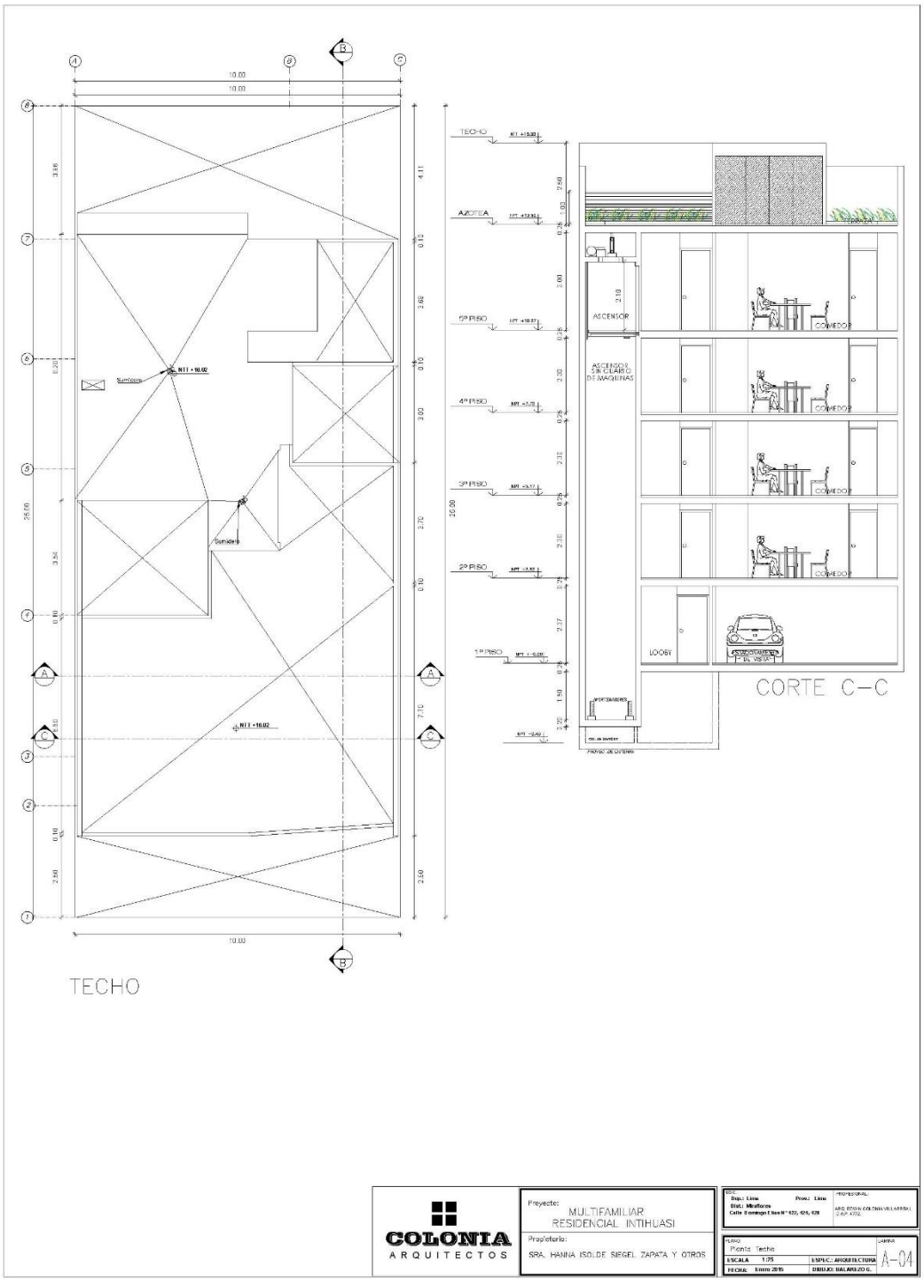


Figura N.° 32: Planta techo y corte C –C

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

Figura N.° 33: Corte A-A y Elevación principal

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

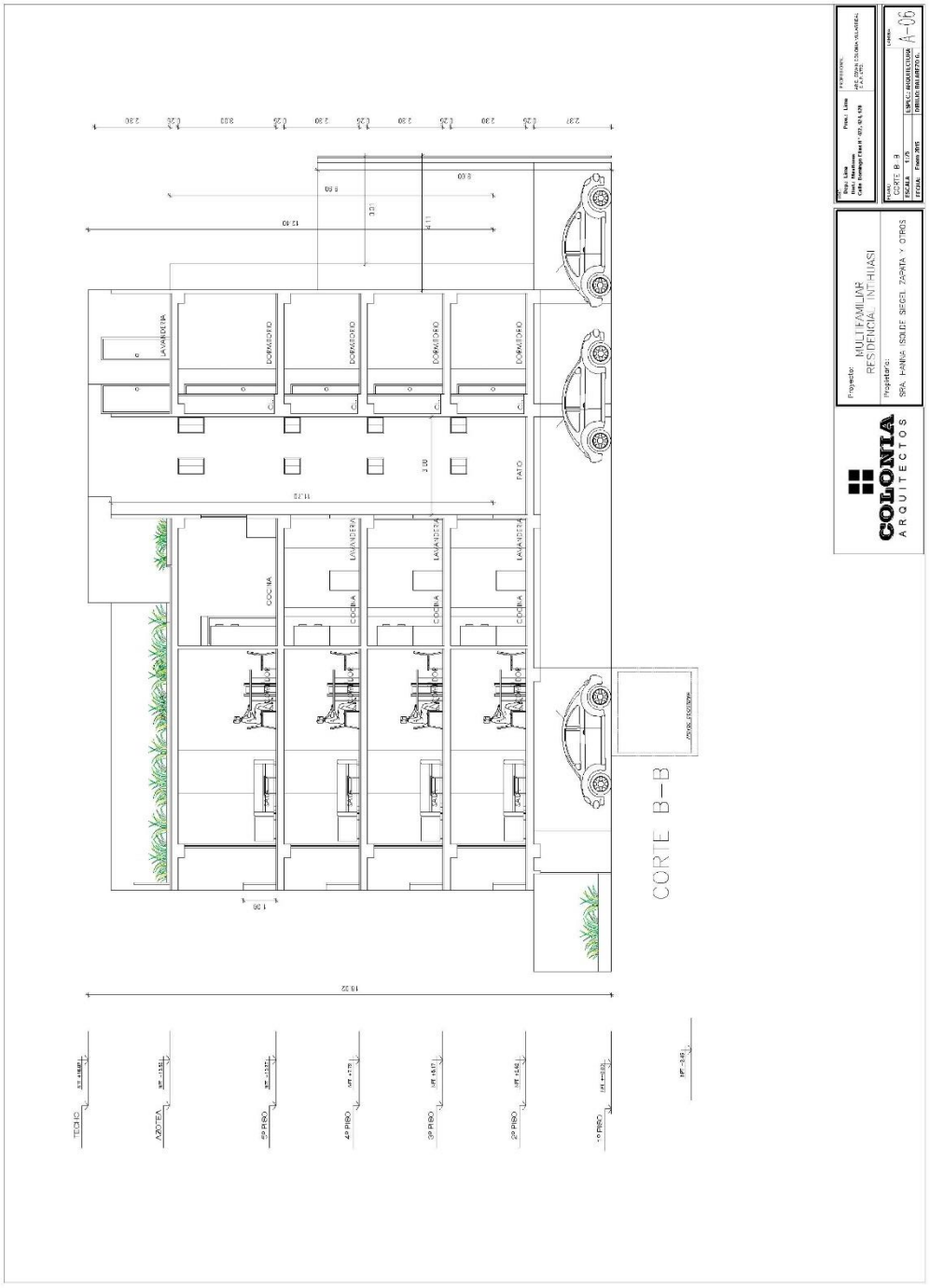


Figura N.° 34: Corte B-B

Fuente: Archivo Colonia Grupo inmobiliario.

FOTOS DE OBRA

Foto N° 1: Casa antes de demolición

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 2: Demolición

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 3:

Foto N° 4: Cimentación

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 5: Cimentación

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 6: Cimentación, cisterna y ascensor

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 7: Cimentación, cisterna y ascensor

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 8: Placas y Columnas cisterna y ascensor.

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 9: Placas y Columnas cisterna y ascensor.

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 10: Techo primer piso

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 11: Techo primer piso

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 12: Techo primer piso

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 13: Colocación y anclaje de muros placas P-10 y placas P-07

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Colocación y anclaje de muros placas P-10

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 14: Colocación y anclaje de muros placas P-10

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 15: Presentación y prueba de acabados

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 16: Fachada al 90 %

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 17: Detalle de quiebre en balcón fachada

Autor: Guillermo Balarezo Herrera.

Foto N° 18: Cocina departamento dúplex

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 19: Cocina- lavandería - departamento típico

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 20: Baño de visita

Autor: Guillermo Balarezo Herrera.

Foto N° 21: Baño típico

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 22: Closets

Autor: Guillermo Balarezo Herrera.

Foto N° 23: Vista desde el Puente el Andrés Avelino Cáceres

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 24: Ascensor y hall de ingreso al dpto

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 25: Fachada

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 26: Fachada

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 27: Fachada.

Autor: Guillermo Balarezo Herrera

Foto N° 28: Informes de valorización de la empresa GDI designada por el BCP para proyecto inmobiliario Residencial Intihuasi. ANEXO 12,14,15,16,17,18,19,20,21

Fuente: Colonia Grupo inmobiliario

CAPÍTULO VI: RESULTADOS

6.1 RESULTADOS FINALES DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS

Se generó una Gestión Colaborativa, que promovió buenas prácticas de comunicación, interacción y cumplimiento de plazos para la generación de valor en la construcción de LA OBRA PROYECTO “RESIDENCIAL INTIHUASI” MIRAFLORES” sirviéndose de mis actividades realizadas brindadas mediante el desarrollo de planos y asesoría técnica.

LOGROS ALCANZADOS

Como desarrollo de proyecto se logró realizar un diseño integral armonioso de acuerdo con el público objetivos tomo conciencia de la función social de la arquitectura y de la capacidad del bachiller para aportar ideas a la sociedad para mejorar el habitad., logrando cumplía a cabalidad con la normativa vigente tanto la general como la del distrito. También se logró formular ideas y transfórmalas en creaciones arquitectónicas de acuerdo a los principios de composición, precepción visual y espacial. Se logró optimizar los tiempos en armado y presentación de expediente municipal con coordinaciones previas de acuerdo a proyectos anteriores ya ejecutados por la empresa, se mejoraron las coordinaciones de replanteaos generados en obra debido a inconvenientes imprevistos de obra , se optimizo la actualización final de planos para la conformidad de obra para que no tenga ninguna observación , se pudo plasmar toda la capacidad imaginativa, creativa, innovadora y de liderazgo en el proceso de diseño bachiller en la propuesta integral de la fachada en la presentación 3d , con respecto a la independización y declaratoria de fábrica se logró una rapidez necesaria para poder acortar las fechas por la premura de presentación de independización para recepción de desembolsos bancarios que requería la empresa.

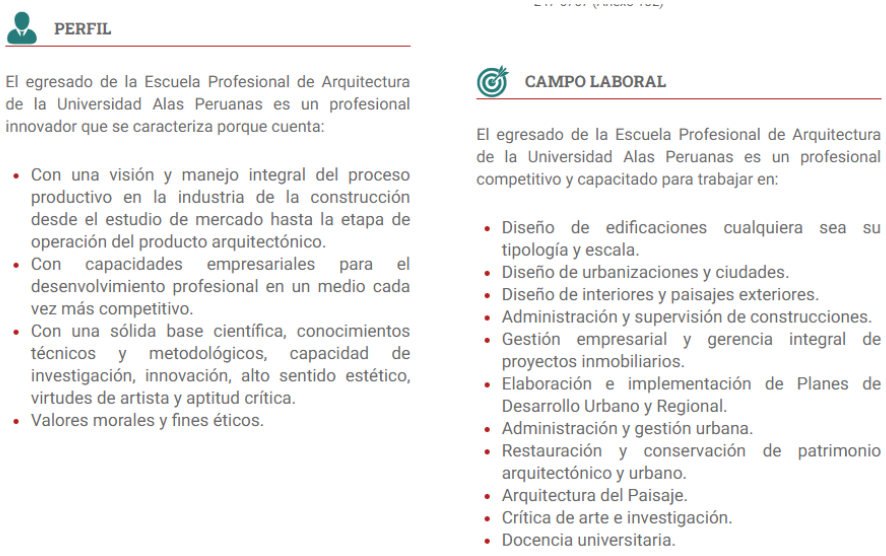
También se logró percibir, concebir y manejar el espacio en sus tres dimensiones en las diferentes escalas.

Se dominó los medios y herramientas para comunicar oral escrita, gráfica y/o volumétricamente las ideas del proyecto, tanto urbano como arquitectónico.

Se pudo utilizar toda la capacidad de integrar el equipo interdisciplinario que desarrollan diferentes técnicas de intervención

Se puedo utilizar todo el conocimiento y aplicación de la normativa legal y técnica que regula en el campo de la arquitectura, la construcción y el urbanismo.

Se utilizó toda la capacidad de producir toda la documentación técnica necesaria para la materialización del proyecto arquitectónico.



PERFIL

El egresado de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad Alas Peruanas es un profesional innovador que se caracteriza porque cuenta:

- Con una visión y manejo integral del proceso productivo en la industria de la construcción desde el estudio de mercado hasta la etapa de operación del producto arquitectónico.
- Con capacidades empresariales para el desenvolvimiento profesional en un medio cada vez más competitivo.
- Con una sólida base científica, conocimientos técnicos y metodológicos, capacidad de investigación, innovación, alto sentido estético, virtudes de artista y aptitud crítica.
- Valores morales y fines éticos.

CAMPO LABORAL

El egresado de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad Alas Peruanas es un profesional competitivo y capacitado para trabajar en:

- Diseño de edificaciones cualquiera sea su tipología y escala.
- Diseño de urbanizaciones y ciudades.
- Diseño de interiores y paisajes exteriores.
- Administración y supervisión de construcciones.
- Gestión empresarial y gerencia integral de proyectos inmobiliarios.
- Elaboración e implementación de Planes de Desarrollo Urbano y Regional.
- Administración y gestión urbana.
- Restauración y conservación de patrimonio arquitectónico y urbano.
- Arquitectura del Paisaje.
- Crítica de arte e investigación.
- Docencia universitaria.

Fuente: Universidad Alas Peruanas

6.2 DIFICULTADES ENCONTRADAS

En algunos casos, no se tiene definido los roles de cada miembro de la empresa, duplicando en algunos casos las labores a realizar.

- Falta de organización en cada área

- No se encontró una planificación de actividades a realizar semanalmente.

- No se contaba con una comunicación adecuada con los responsables del proyecto tanto en Obra como en gerencia.
- Los plazos para el seguimiento continuo en obra no estaban bien definidos.

6.3 PLANTEAMIENTO DE MEJORAS

Tomando en cuenta la mejora de la calidad se tiene que hacerse a través de una continua evaluación. Se basarían en estos elementos:

- UNA OPORTUNA DOCUMENTACIÓN

Determinar los tipos de documentos que deben existir en la empresa para garantizar que los procesos de lleven a cabo bajo condiciones controladas.

Estudiar los procesos de la empresa para determinar cuáles deben ser documentados.

Elaborar y presentar el informe de diagnóstico.

Implantación de un sistema documental como un disco duro virtual de acceso para todos los implicados en el proceso de diseño y ejecución del proyecto inmobiliario.

Recopilar evidencias documentadas del proceso anterior.

- UNA PARTICIPACIÓN CONJUNTA

Para una mejora continua es la implicación de todas las personas secciones o departamento que haga parte directa o indirecta en la empresa.

Que toda la comunicación entre los actores del proceso edificatorio. La generación de reuniones en espacios adecuados a manera que permitieron resolver buena parte de consultas en el mismo tiempo de la reunión mediante el empleo de herramientas visuales como la proyección de los planos y revisión de los modelos en 3D.

Se realizaran diversas reuniones entresemana y semanal donde se sensibilizó al personal de la Residencia de Obra.

- PLAZO

Con la finalidad de dar cumplimiento al plazo en el replanteo de planos y sus efectos en obra, fue necesario establecer metas en horizontes tempranos, mediante reuniones de productividad, debido a que durante los tres primeros meses de la obra se presentaba un retraso pronunciado.

Para ello es necesario aplicar la participación de los encargados de obra, previa instrucción a fin de que puedan realizar los aportes que se requerían para una programación que considere las restricciones y los responsables de levantarlas.

Se motivaría la importancia a la asistencia de reuniones de productividad en las que todos los participantes se hagan presentes.

Se realizaran capacitaciones breves al personal sobre conceptos clave de productividad.

6.4 ANÁLISIS

Se busca dentro de los aporte para mejorar y agilizar los procesos sin dejar de lado la calidad. Lo que se buscó y logró gracias a la implementación de la colaboración del personal.

El desarrollo en la concientización para una cultura de confianza y transparencia de información permitieron que las partes comprometidas en la ejecución de la obra compartan la información oportunamente, evitando errores por empleos de información no actualizada.

6.5 APORTE DEL BACHILLER EN EL EMPRESA Y/O INSTITUCIÓN

- Mediante el servicio brindado se propuso tener funciones y laborales definidas.
- Como parte del diseño del proyecto tener oportunamente por parte del bachiller los planos estructurales y de las demás especialidades oportunamente coordinados con los especialistas para no generar cambios muy severos en el proyecto final.

- aplicar todo lo adquirido como bachiller de arquitectura en partes del diseño espacial y funcional del proyecto.

- Utilizar las herramientas tecnológicas de diseño asistido 3d e insistir en el uso del mismo para los próximos proyectos por su facilidad de uso y versatilidad

-Aplicar una mayor comunicación entre los diferentes profesionales y personal en obra, lo cual facilitó la identificación de cambios en los planos y ´posterior mente en su ejecución en obra.

- El bachiller intentó aplicar controles de tiempo en plazos para el intercambio de información.

CONCLUSIONES

- En el proceso de diseño se pudo definir claramente los requerimientos, tanto espaciales y sociales, y plasmarlos en diseño final del proyecto.

- En el proceso constructivo se presentaron inconvenientes en cada partida a realizarse, fue importante contar con en l residente y el bachiller para que estos no afecten seriamente el proyecto.

- La coordinación de los trabajos con los colindantes a la obra genero un clima tranquilo en el proyecto.

- El cumplimiento del cronograma de obra es indispensable, con la finalidad de generar un menor retraso y no generen un costo adicional en el presupuesto del proyecto.

- En la obra, el rendimiento y la productividad son los factores más importantes que influyen directamente en el avance de esta.

- La selección de materiales de acabados y su tratamiento para interiores y exteriores con características de resistencia y durabilidad en el transcurso del tiempo y permiten dar una garantía en el proyecto.

- La documentación es indispensable para la realización del proyecto, desde la adquisición del terreno hasta la entrega del inmueble. Este tipo de documentos generan una confianza en el futuro comprador, así como una buena imagen de la empresa.

- Es importante resaltar las diferencias del proyecto en comparación con los edificios de la zona, debido a que se confirma la calidad de la construcción en el producto final.

RECOMENDACIONES

- Sería importante que la empresa tenga más personal dedicado para cada área durante la ejecución del proyecto y designado claramente su función.

- El profesional encargado del a documentación debe estar al tanto de la nuevas leyes y normativas que entran en vigencia y que pueden influir en los procesos legales y administrativos del proyecto.

- El proyecto influye de forma determinante en el cliente debido a que se puede recomendar a los clientes sobre la calidad de proyectos que se promueve la empresa inmobiliaria

BIBLIOGRAFÍA

- Monteys &. et al. (2000).
- Montaner &. et al. (2010).
- (2010) Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI.
- Carreiro &. et al. (2016).
- Aguayo (2012).
- Martínez (2016).
- Lopera (2017).
- Reglamento Nacional de Edificación.
- Información Digital de la Oficina Técnica de Graña y Montero.