



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 296 EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES EN
LIMA

Línea de investigación:

Construcción sostenible y sostenibilidad ambiental del territorio

Tesis para optar por el título profesional de Arquitecta

Autora:

Alfaro Cornejo, Veronika Ruth

Asesor:

Anicama Flores, Luis Miguel
(ORCID: 0000-0002-0494-3212)

Jurado:

Gonzáles Diaz, Rina Maritza
Delgado Rangel, María del Carmen
Chávez Salas, Karim

Lima - Perú

2024



1A EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 296 EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES EN LIMA

INFORME DE ORIGINALIDAD

9%

INDICE DE SIMILITUD

7%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

3%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	padova.pe Fuente de Internet	2%
2	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%
3	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.urp.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	econsulta.com.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	1%
7	nexoinmobiliario.pe Fuente de Internet	<1%
8	Hilda Angélica Del Carpio Ramos, Dante Alexander Mundaca Martos, Pedro Antonio	<1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 296 EN EL DISTRITO DE
MIRAFLORES EN LIMA

Línea de Investigación:
Construcción sostenible y sostenibilidad Ambiental del territorio

Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional de Arquitecto

Autor

Alfaro Cornejo, Veronika Ruth

Asesor

Anicama Flores, Luis Miguel
(ORCID: 0000-0002-0494-3212)

Jurado

González Díaz, Rina Maritza
Delgado Rangel, María del Carmen
Chávez Salas, Karim

Lima – Perú
2024

ÍNDICE

RESUMEN

ABSTRACT

I. INTRODUCCIÓN	7
1.1. Trayectoria del autor	8
1.2. Descripción de la empresa	13
1.3. Organigrama de la empresa	17
1.4. Área y funciones desempeñadas	18
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA	27
2.1. Antecedentes	27
2.2. Descripción de actividades específicas	27
2.2.1. Actividades en etapa de diseño	27
2.2.2. Actividades en etapa de construcción	28
2.3. Presentación del proyecto	29
2.3.1. Descripción del proyecto	29
2.3.2. Equipamiento especial en el proyecto	32
2.3.2.1. Sistema de Tratamiento de aguas grises	32
2.3.2.2. Sistema Fotovoltaico	33
2.3.2.3. Paisajismo	35
<i>A. Paisajismo en retiro municipal</i>	35
<i>B. Techos verdes</i>	36
<i>C. Sistema de riego</i>	37
2.3.3. Actividades realizadas para el desarrollo del proyecto	37
2.3.3.1. Revisión del proyecto	38
2.3.3.2. Definición del producto	38

2.3.3.3. Revisión de detalles arquitectónicos	44
2.3.3.4. Supervisión de acabados en obra	46
2.3.3.5. Implementación de departamento piloto	51
2.3.3.6. Supervisar control de cambios en los departamentos	52
2.3.3.7. Diseñar e implementar áreas comunes	54
2.3.3.8. Revisar Expediente de Certificación Edge	55
2.3.3.9. Apoyo en la elaboración del manual de propietarios	57
2.3.3.10. Entrega de edificio al área de postventa y cliente final.....	58
2.4 Vistas del proyecto	59
III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA	63
3.1 Aportes en etapa de conceptualización	63
3.1.1 Cambio de conceptualización en cocina	63
3.1.2 Cambio de conceptualización en baños	65
3.1.3 Mejorar acabados en los departamentos	65
3.2 Aportes en etapa de construcción	66
3.2.1 Proponer nueva imagen de Lobby y estandarización	66
3.2.2 Mejorar la imagen corporativa del diseño de las áreas comunes	70
3.3 Resultados	72
IV. CONCLUSIONES	74
V. RECOMENDACIONES	75
VI. REFERENCIAS	76
VII. ANEXOS	77
Anexo A. Resolución de licencia de edificación.....	77
Anexo B. Plano de ubicación	79
Anexo C. Planos de Arquitectura	80

Anexo D. Diploma máster.....	92
Anexo E. Diploma en gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios	93
Anexo F. Manual de organización de funciones	94

Resumen

El presente informe tiene como objetivo exponer la actividad profesional en la vida laboral del autor en la empresa GRUPO PADOVA. Inicialmente se abordan temas generales de la empresa. El autor forma parte de dos áreas importantes dentro del GRUPO PADOVA, la primera dentro del área Inmobiliaria y la segunda dentro de la constructora denominada CONSTRUCTORA PADOVA SAC. La empresa se dedica al desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios y en este informe se describe el organigrama de la empresa que está dividida en dos empresas, el área inmobiliaria y el área constructora, donde el autor ha participado directamente en el área de Operaciones, teniendo la responsabilidad de revisar y definir el producto inmobiliario, así como revisar la compatibilización general de los proyectos, formando parte decisiva en las adjudicaciones de las partidas importantes de acabados de los proyectos. El autor logra aplicar toda su experiencia en el proyecto Sucre 296 dando como resultado un edificio con los estándares de calidad esperados.

Palabras clave: proyectos, producto inmobiliario, inmobiliaria, constructora, acabados

Abstract

The objective of this report is to present the professional activity in the work life of the author in the company GRUPO PADOVA. Initially, general company issues are addressed. The author is part of two important areas within the PADOVA GROUP, the first within the Real Estate area and the second within the construction company called CONSTRUCTORA PADOVA SAC. The company is dedicated to the development and construction of real estate projects and this report describes the organization chart of the company, which is divided into two companies, the real estate area and the construction area, where the author has participated directly in the Operations area, having the responsibility of reviewing and defining the real estate product, as well as reviewing the general compatibility of the projects, playing a decisive part in the awards of the important items of project finishes. The author manages to apply all his experience in the Sucre 296 project, resulting in a building with the expected quality standards.

Key words: projects, real state product, real state, construction company, finishes

I. INTRODUCCION

El desarrollo profesional del autor a partir de la obtención del grado de bachiller en Julio del 2010, en la carrera profesional de Arquitectura en la Universidad Nacional Federico Villarreal, se ha dirigido a diversos proyectos de construcción, realizando inicialmente asistencia en diseños, gestiones para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, supervisiones de obra y gestión de postventa de los proyectos entregados.

En la actualidad, el autor viene formando parte de grandes proyectos de construcción, lo que le ha permitido ser una profesional competitiva en la empresa CONSTRUCTORA PADOVA, en la que el autor viene laborando desde hace más de 3 años.

En el transcurrir de los años después de ser egresada, el autor ha pasado por distintas empresas donde ha formado parte de diversas áreas donde fue tomando conocimiento profesional de la carrera de Arquitectura, dándose cuenta de la versatilidad de la carrera al participar de cada proceso de desarrollo en los proyectos ejecutados. Participó en sus inicios del proceso de un proyecto inmobiliario con las cabidas de diseño para la compra de un terreno, hasta el cierre del proceso que es la entrega al cliente final y seguimiento hasta lograr la satisfacción del cliente final. Todo este proceso le sirvió al autor para entender que la carrera de Arquitectura forma parte importante en el desarrollo de las ciudades y el progreso de un país.

En este informe, se detalla un proyecto desarrollado como experiencia profesional, donde el autor formó parte del equipo encargado para el diseño arquitectónico de interiores, supervisión y control en la ejecución, seguimiento de la certificación Edge y finalización de obra. Este proyecto tiene muchas lecciones aprendidas para la mejora continua, donde se ha tenido retos en cada proceso y sobre todo lograr los objetivos trabajando en equipo para que el proyecto sea el mejor producto inmobiliario posible.

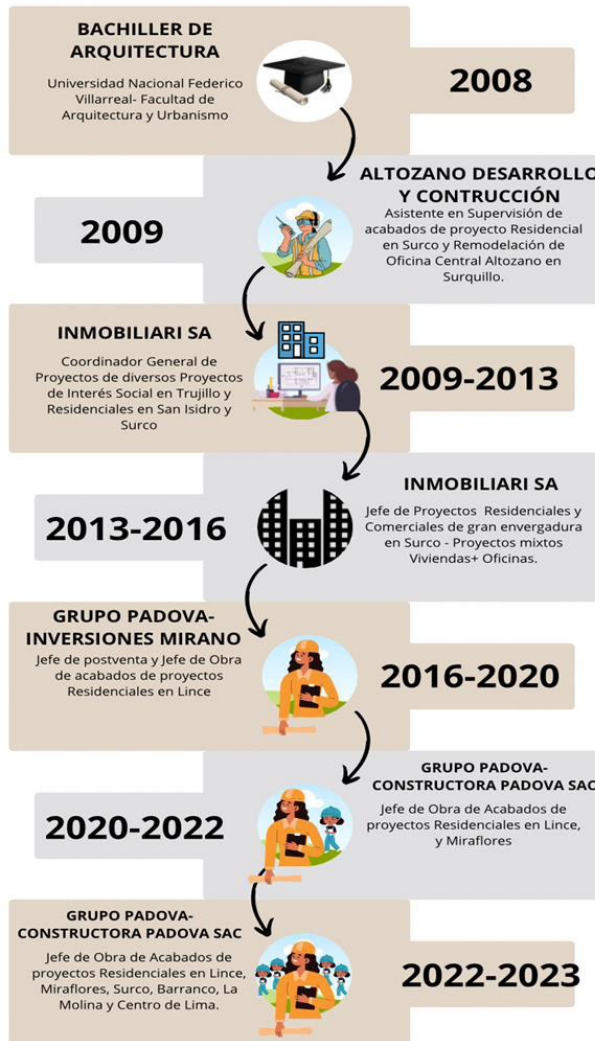
1.1. Trayectoria del autor

Bachiller de la carrera de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional Federico Villarreal en el año 2010, cuenta con el título de Magister en Dirección de Empresas con especialización en Gestión de Proyectos de Construcción por la Universidad Degli Studi Di Casino e del Lazio Meridionale en el año 2022 y un Diplomado en Gestión de Proyectos Inmobiliarios por la Universidad ESAN en el año 2014.

El autor destaca en la experiencia de los diversos procesos de administración de cada proyecto formando parte de los equipos encargados de lograr construir proyectos inmobiliarios de calidad, buscando una ejecución eficiente y que aporten valor a la ciudad.

Figura 1

Esquema de la trayectoria del autor



Dentro de las principales empresas donde el autor ha laborado se encuentran:

- ALTOZANO DESARROLLO Y CONSTRUCCION. En esta empresa el autor tuvo el cargo de Asistente en supervisión de acabados durante el período de Enero a Mayo del año 2009.

Dentro de las funciones desarrolladas fueron las siguientes:

- Asistente en Supervisión de obra
- Asistente de Post Venta de proyectos multifamiliares
- Asistente en supervisión de acabados y entrega de departamentos
- Elaboración de Subcontratos, valorizaciones, metrados, programación de obra
- Asistente en diseño de planos de arquitectura y detalles
- Asistente en diseño de Interiores: muebles, mamparas y ambientes en general

Los proyectos donde el autor tuvo participación fueron los siguientes:

- Residencial Jardines de Monterrico-Santiago de Surco
 - Remodelación de Oficina Central Altozano-Surquillo
- INMOBILIARI S.A. En esta empresa el autor tuvo el cargo de Coordinador general de proyectos y posteriormente de Jefe de proyectos durante el período de Junio del año 2009 a Julio del año 2016. Dentro de las funciones desarrolladas fueron las siguientes:

- Asistente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios desde compra de terreno hasta Independización y entrega a cliente final
- Asistencia en la gestión, elaboración y saneamiento de expedientes técnicos (Licencia habilitación urbana, Licencia de edificación, Conformidad de obra, Independización y Defensa civil)
- Asistencia en la gestión de costos, seguimiento y supervisión de ejecución de la obra.
- Implementación de áreas comunes
- Entrega a clientes.
- Asistencia en la gestión y desarrollo de proyectos de interés social

- Asistencia en la elaboración de expediente de habilitación urbana, expediente código techo propio y cambio de valor de viviendas en el Ministerio de Vivienda y Saneamiento

Los proyectos donde el autor tuvo participación fueron los siguientes:

- Edificio Tangerine-San Isidro, Lima
 - Edificio Villa Pietra-Santiago de Surco, Lima
 - Edificio Most- Golf Los Incas, Santiago de Surco
 - Centro empresarial El Derby- Santiago de Surco
 - Edificio Villa Bianca-Santiago de Surco, Lima
 - Edificio de oficinas Capital Golf y Viviendas multifamiliares Moon-Golf Los Incas, Santiago de Surco
 - Edificio Nouvel- San Isidro
 - Edificio Lux- Lince
 - Edificio Los Nogales- Agustino
 - Conjunto Habitacional Lomas de Viru-Trujillo
 - Habilitación Urbana con construcción simultanea Alto Salaverry-Trujillo
- GRUPO PADOVA. En esta empresa el autor tuvo el cargo de Jefe de postventa y Jefe de obra de acabados durante el período de Agosto del año 2016 a Diciembre del año 2019; posteriormente se viene desempeñando con el cargo de Jefe de obra de acabados durante el período de Junio del año 2020 a la actualidad. Dentro de las funciones desarrolladas son las siguientes:
- Gestión de proyectos y Diseño de producto inmobiliario, mejoras en la calidad de producto inmobiliario en diseño, acabados y procesos constructivos
 - Compatibilización de Planos, así también como el diseño y elaboración de planos de detalles para la mejora continua
 - Supervisión de obra y mejoramiento de procesos de calidad

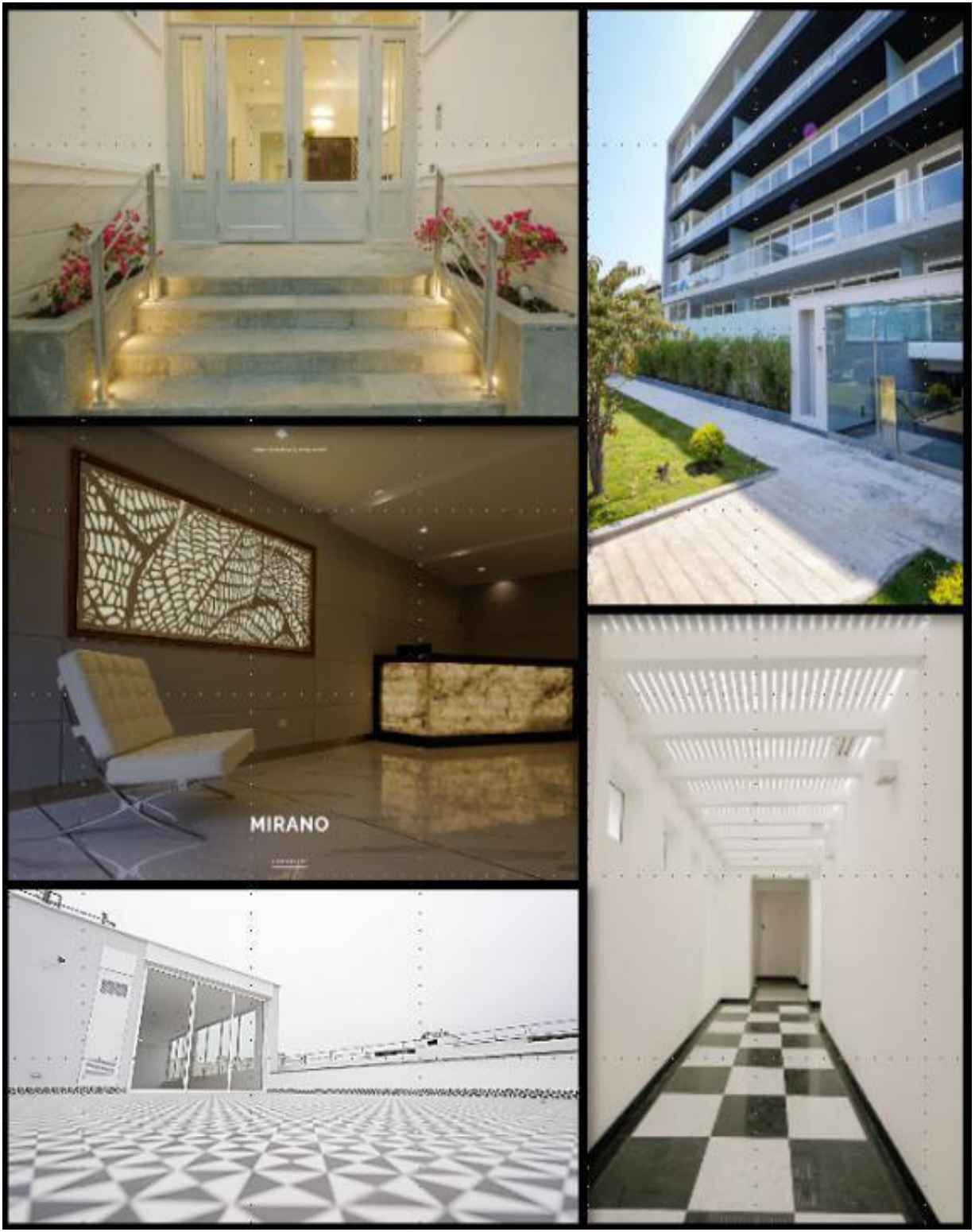
- Supervisión de acabados, entrega de departamentos
- Post Venta y servicio al cliente de proyectos multifamiliares sector B+ y sector A

Los proyectos donde el autor ha participado son los siguientes:

- Proyecto Sucre 296 -Miraflores, Lima
- Proyecto Monteumbroso 122-Surco, Lima
- Proyecto San Martín 230-Barranco, Lima
- Proyecto Helio-Cercado de Lima, Lima
- Edificio Tudela y Varela 445-Miraflores, Lima
- Edificio Pasteur 1228-Lince, Lima
- Edificio Pasteur 1250-Lince, Lima
- Edificio Villavicencio 1320-Lince, Lima
- Edificio Pasteur 1375-Lince, Lima
- Edificio Pasteur 1311-Lince, Lima
- Edificio Pasteur Boutique-Lince, Lima
- Edificio Pasteur 1360-Lince, Lima
- Edificio Robles 2627-Lince, Lima
- Edificio Mariscal Sucre 472-Miraflores, Lima
- Edificio Luis Pasteur 1297-Lince, Lima
- Edificio Robles 2643-Lince, Lima

Figura 2

Imágenes de los proyectos residenciales en la empresa Grupo Padova durante los años 2016 al 2022



1.2. Descripción de la empresa

CONSTRUCTORA PADOVA SAC identificada con RUC 20601443431, forma parte del GRUPO PADOVA que cuenta con 13 años de experiencia en la ejecución de proyectos de construcción en el Perú. El GRUPO PADOVA es una empresa de capitales peruanos que desarrolla proyectos inmobiliarios en múltiples segmentos y sectores de la economía desde el año 2010. Vivienda en los segmentos A, B y C, almacenes, oficinas boutique y colegios. Cuenta con personal especializado para asesorar, supervisar y gerenciar todas las etapas dentro del proceso de desarrollo inmobiliario. Desde el inicio decidimos ser referentes del cambio, desarrollo e innovación en el sector inmobiliario. Manteniendo el equilibrio entre la modernidad y el impacto medioambiental y social. Diseñamos proyectos que superen las expectativas de nuestros clientes.

La empresa posee como unidades de negocio a las áreas de Inmobiliaria y Construcción. En la parte de construcción, ejecuta obras privadas en Lima metropolitana en diversos tipos de proyectos: Residenciales, Comerciales e Institucionales. En la parte Inmobiliaria, realiza el desarrollo de proyectos de tipo Residencial y Comerciales en Lima Metropolitana.

- Misión: Ser la empresa referente en el mercado peruano. Proyectar y mantener una presencia en el sector Inmobiliario y Construcción, manteniendo un crecimiento continuo en el tiempo.
- Visión: Lograr la satisfacción de todos nuestros clientes, generando proyectos innovadores.

En las siguientes imágenes y gráficos se presenta un resumen de la Empresa Grupo Padova, sus empresas y los proyectos ejecutados en su trayectoria.

Figura 3

Historia de la Empresa Grupo Padova y sus marcas

LA EXPERIENCIA DE
**NUESTRAS
MARCAS**





**GRUPO
PADOVA**

Nuestra Historia GRUPO PADOVA

Desde el 2010 la empresa Padova Inmobiliaria se ha dedicado a trabajar gran variedad de proyectos de viviendas para el segmento B/C, oficinas e Inmobiliaria institucional.

A partir del 2013 la empresa Mirano inmobiliaria se creó con el objetivo de atender el segmento top cumpliendo los más altos estándares de las exigencias de un segmento A/B.

En el 2013 Padova Constructora empieza su operación realizando proyectos masivos

En el 2019 El grupo Padova, se une a Su ksa Perú en donde empieza operaciones para desarrollar proyectos de Renta Urbana.

Figura 4

Esquema Cadena de Valor-Actividades de la Empresa Grupo Padova

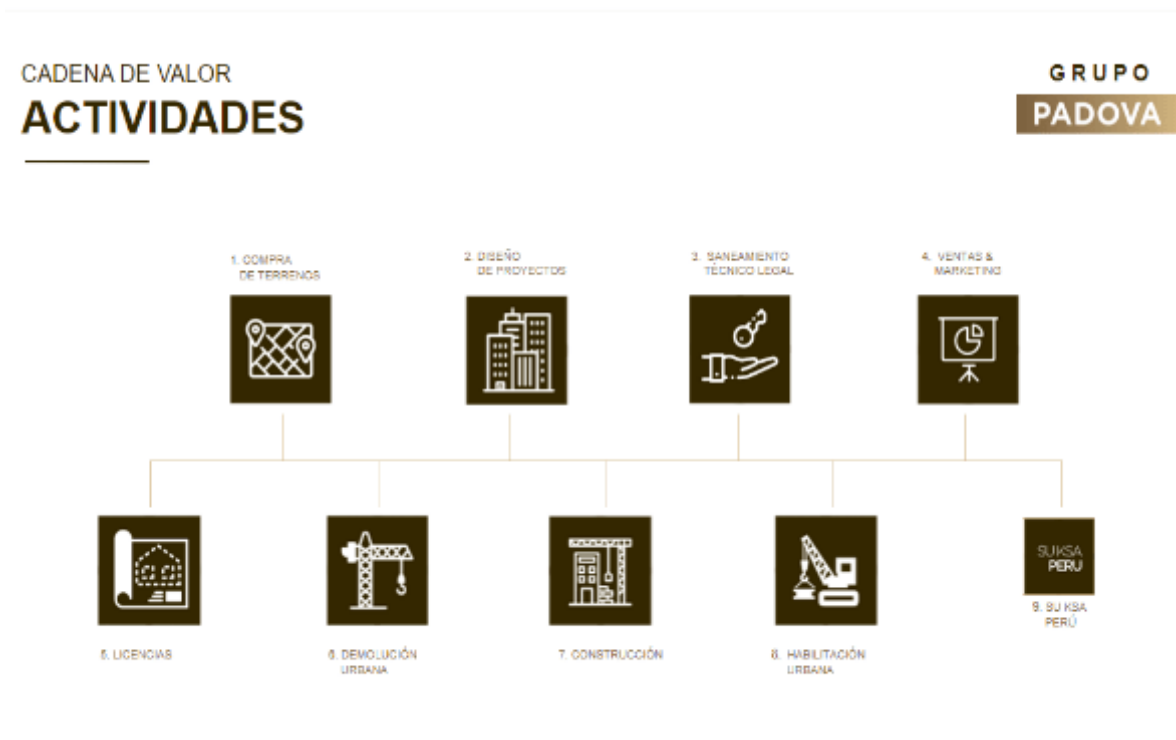


Figura 5

Resumen de los proyectos de la Empresa Grupo Padova-Inversiones Mirano/Constructora Padova

RESUMEN DE
NUESTRA EXPERIENCIA



**GRUPO
PADOVA**

 2023 Monte Umbroso 122 13 Dptos. Av. Monte Umbroso 122 Surco Inversiones Padova S.p.A.	 2023 San Martin 230 53 Dptos. Av. San Martin 230 Barranco Inversiones Vasto S.p.A.	 2023 Sucre 296 17 Dptos. Calle Mariscal Sucre 296 Miraflores Inversiones Forli S.p.A.	 2021 Pasteur Boutique 1228 22 Dptos. Calle Luis Pasteur 1228 Lince Inversiones Radja S.p.A.	 2021 Tudela y Varela 445 20 Dptos. Tudela y Valera 445 Miraflores Inversiones Ravenna S.p.A.	 2021 Pasteur 1250 28 Dptos. Calle Luis Pasteur 1250 Lince Inversiones Majano S.p.A.	 2020 Villavicencio 1320 29 Dptos. Calle Luis Villavicencio Lince Inversiones Anzio S.p.A.	
 2019 Pasteur Boutique 1375 14 Dptos. Calle Luis Pasteur 1375 Lince Inversiones Miguel S.p.A.	 2019 Pasteur 1311 23 Dptos. Calle Luis Pasteur 1311 Lince Inversiones Miguel S.p.A.	 2018 Pasteur Boutique 22 Dptos. Calle Luis Pasteur 1342 Lince Inversiones Miguel S.p.A.	 2018 Pasteur 1360 40 Dptos. Calle Luis Pasteur 1360 Lince Inversiones Miguel S.p.A.	 2017 Robles 2627 26 Dptos. Calle Mama Radja 2627 Lince Inversiones Miguel S.p.A.	 2017 Mariscal Sucre 9 Dptos. Av. Mariscal Sucre 472 Miraflores Inversiones Miguel S.p.A.	 2016 Luis Pasteur 1297 27 Dptos. Calle Luis Pasteur 1297 Lince Inversiones Miguel S.p.A.	 2015 Robles 2643 21 Dptos. Calle Mama Radja 2643 Lince Inversiones Miguel S.p.A.

Figura 6

Resumen de los proyectos de la Empresa Grupo Padova-Inversiones Padova/Constructora Padova

RESUMEN DE
NUESTRA EXPERIENCIA



**GRUPO
PADOVA**

	 <p>2023</p>	 <p>2023</p>	 <p>2022</p>	 <p>2019</p>	
	<p>Lomas de Carabayillo III Etapa II, con 140 dptos. Calle 6 Nro. 165 Carabayillo Inversiones Padova S.p.A.</p>	<p>Helio 93 Departamentos Av. Venezuela 3258 Cercado Lima Inversiones Saletti S.p.A.</p>	<p>Lomas de Carabayillo II Etapa II, con 120 dptos. Calle 6 Nro. 165 Carabayillo Inversiones Padova S.p.A.</p>	<p>Luján, oficinas 39 Oficinas Av. Laureles Surco Inversiones Padova S.p.A.</p>	
	 <p>2017</p>	 <p>2015</p>	 <p>2015</p>	 <p>2015</p>	 <p>2013</p>
	<p>Lomas de Carabayillo I Etapa I, con 140 dptos. Calle 6 Nro. 165 Carabayillo Inversiones Padova S.p.A.</p>	<p>Loma Amarilla Etapa 3, con 47 dptos. Calle Loma de los suspiros Surco Inversiones Padova S.p.A.</p>	<p>Loma Amarilla Etapa 2, con 46 dptos. Calle Loma de los suspiros Surco Inversiones Padova S.p.A.</p>	<p>Loma Amarilla Etapa 1, con 69 dptos. Calle Loma de los suspiros Surco Inversiones Padova S.p.A.</p>	<p>Córdoba 249 42 Dptos. Calle Córdoba 249 Miraflores Inversiones Padova S.p.A.</p>

1.3. Organigrama de la empresa:

El Grupo Padova está formado por dos áreas: Inmobiliaria y Constructora.

En el área de la Inmobiliaria se crea una distinta razón social dependiendo los proyectos y en el área de la Constructora se denomina Constructora Padova Sac que es la que se encarga de construir los proyectos.

Figura 7

Organigrama de la Empresa Grupo Padova /Inmobiliaria

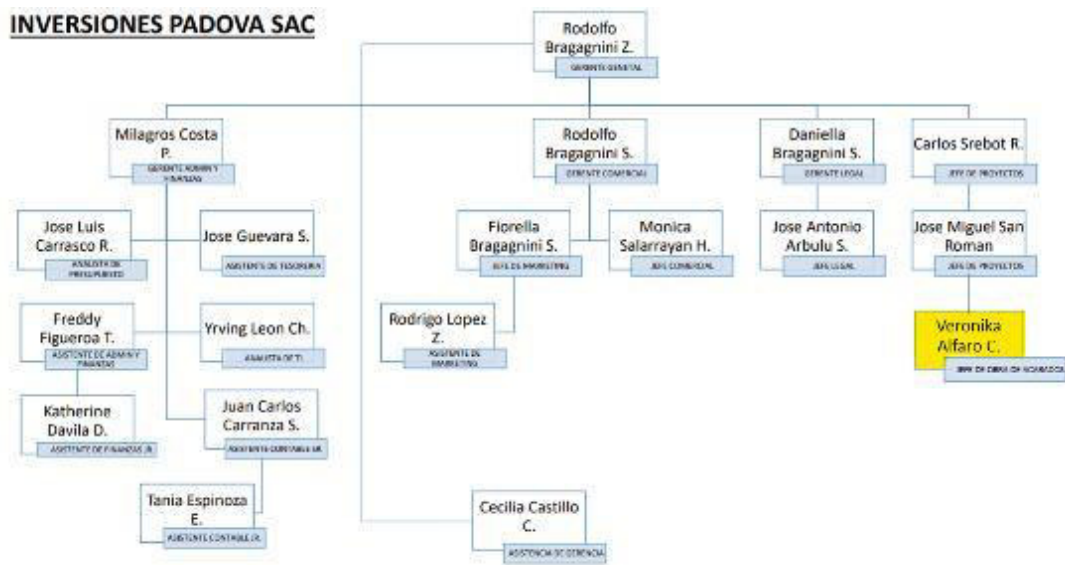
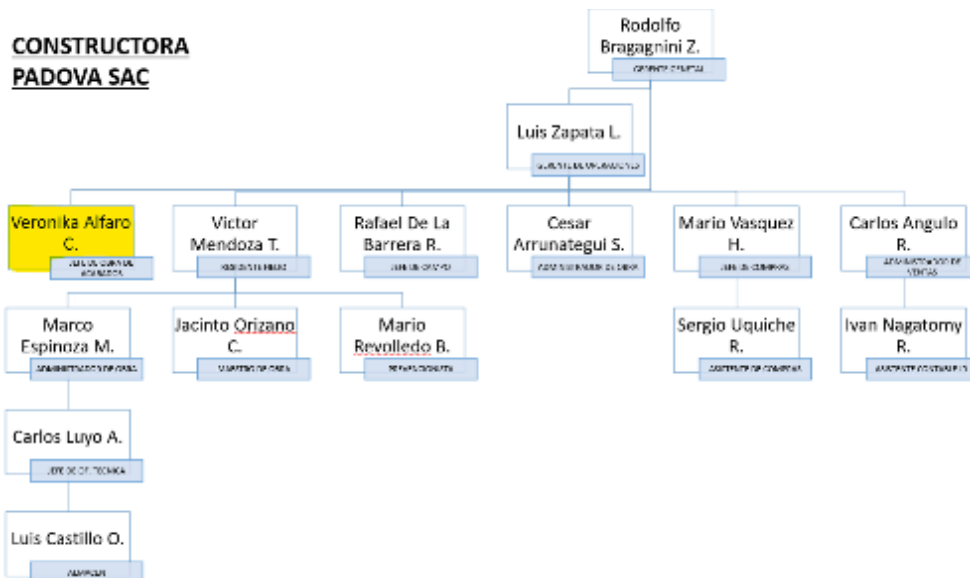


Figura 8

Organigrama de la Empresa Grupo Padova /Constructora



1.4. Áreas y funciones desempeñadas

En el Grupo Padova, la experiencia del autor se concentra entre ambas áreas, tanto Inmobiliaria y Constructora. Las funciones generales que se ha realizado en los años trabajados son los siguientes:

- Gestión de Post Venta y servicio al cliente de proyectos multifamiliares -Área Inmobiliaria (agosto 2016 a diciembre 2019). Durante los primeros años que se iniciaron labores en el Grupo Padova, una de las funciones relevantes fue el de la gestión de postventa, esta experiencia ha sido una de las más enriquecedoras de la trayectoria profesional del autor, porque se tuvo que trabajar en varios aspectos hasta ese momento no explorados como el manejo de personal, elaboración de cuadros de programación con metas diarias, atención permanente a los clientes buscando su satisfacción, finalmente hacer retroalimentación con las diversas áreas para lograr una mejora continua de proyecto a proyecto. La función de Postventa fue encomendada a pedido especial por la gerencia general de la empresa debido a que necesitaban solucionar muchos problemas en esa área. Siendo el objetivo principal el que exista una persona encargada de no sólo solucionar las incidencias en los edificios, sino que la experiencia ganada en esa gestión sirva para proponer mejoras en los siguientes proyectos logrando un mejor producto para nuestros clientes.
- Revisión de Producto Inmobiliario, participando en la formulación del diseño, producto y acabados del proyecto - Área Inmobiliaria (agosto 2016 a la actualidad). Dentro de las funciones como parte de la inmobiliaria es el de colaborar en la definición del producto inmobiliario de cada proyecto en conjunto con el jefe de proyecto y la gerencia general. El propósito es el de tener un producto diferenciado de acuerdo a la zona de cada proyecto, así mismo lograr innovar sin dejar de optimizar lo asignado en el presupuesto de obra. Se revisa junto con el estudio de arquitectura que estilo es el que se quiere lograr

con cada nuevo proyecto, y se llega a tener un Moodboard general que sirve de guía para la elección de los acabados de todo el edificio tanto en departamentos como en áreas comunes.

- Compatibilización de planos, revisión y asistencia en la elaboración de detalles arquitectónicos para optimizar los proyectos. -Área Inmobiliaria (agosto 2016 a la actualidad). El autor ayuda en la compatibilización de los planos según la experiencia obtenida en el área de postventa y también dando el feedback correspondiente a todos los integrantes del equipo para que se logre el producto inmobiliario esperado. De igual manera se revisan los detalles constructivos y se completan y actualizan de ser necesario para completar el expediente completo para la ejecución en obra. El autor lidera la revisión de minutas junto el área de ventas para ir actualizando la información e ir corrigiendo, para que el jefe de proyectos envíe las actualizaciones de planos y memoria de acabados de las minutas para las adendas o nuevas ventas.

Figura 9

Ejemplo de revisión de planos de ventas para minutas de compraventa

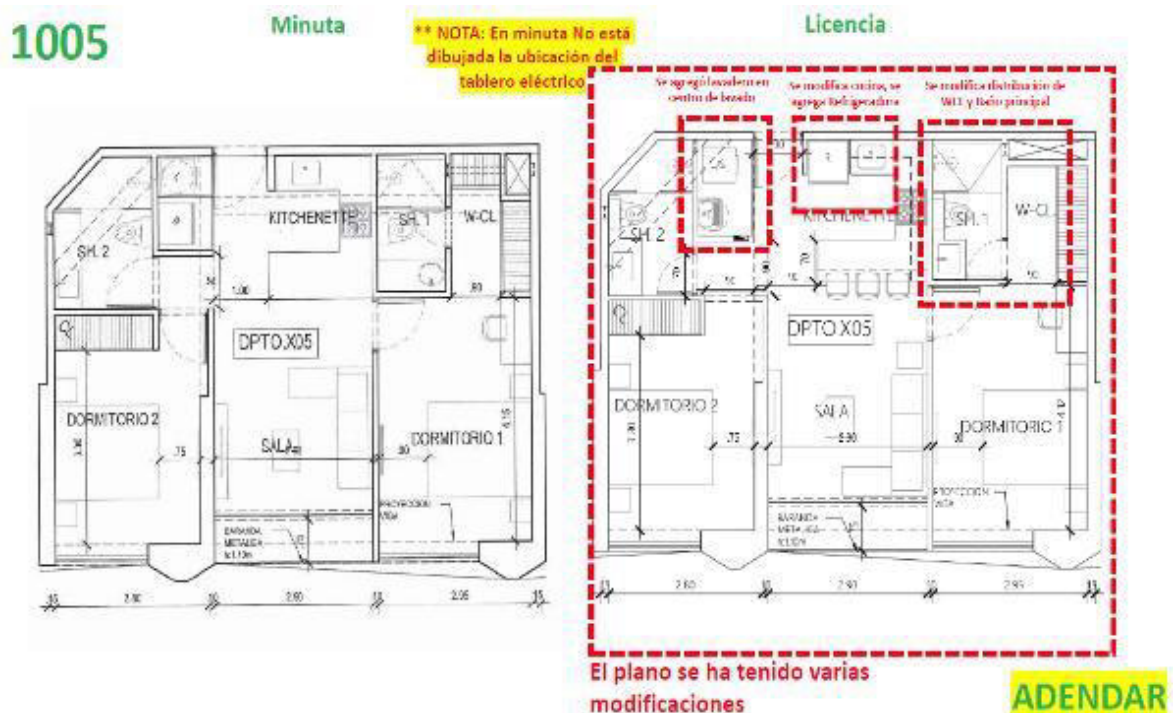


Figura 10

Imagen de revisión de memoria de acabados para minutas de compraventa

MEMORIA DE ACABADOS - FUNDICIÓN - MINUTAS

DEPARTAMENTO 3108

SALA - ESTUDIO	Vitrillo SPC de 6mm
PARED	Color blanco
PUERTA	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra
BAÑO	Vitrillo SPC de 6mm
PARED	Color blanco
PUERTA	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra
COMEDOR PRINCIPAL	Vitrillo SPC de 6mm
PARED	Color blanco
PUERTA	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra
ESTUDIO	Vitrillo SPC de 6mm
PARED	Color blanco
PUERTA	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra
BAÑO PRINCIPAL	Vitrillo SPC de 6mm
PARED	Color blanco
PUERTA	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra

FRIGIFERA LAVAVAJAS	Mechadora agua fría y caliente
GRIFERIA DUCHA	Mechadora agua fría y caliente
PUERTA BAÑO PRINCIPAL	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra

MURO SECUNDARIO	Color blanco
PISO	Carilino 40x40 (40x40 en ducha)
CONTRAPISO	Carilino 40x40
PARED	Pintura al agua color blanco
TECHO	Isolado y pintado blanco
LAVATORIO	Color blanco
MODOBO	Color blanco
GRIFERIA LAVAVAJAS	Mechadora agua fría y caliente
FRIGIFERA DUCHA	Mechadora agua fría y caliente
PUERTA BAÑO PRINCIPAL	Contraplaca Homocorona de MDF 18mm blanca con 01 bisagra

KITCHENETT	Vitrillo SPC de 6mm
PISO	Carilino 40x40
CONTRAPISO	Carilino 40x40 con malla de acero
TABLERO	Carilino 40x40 color blanco y verde alto
PARED	Pintura al agua color blanco
TECHO	Isolado y pintado blanco
ZANJARÍAS	Llave de 1 pulgada de acero inoxidable
GRIFERIA	Mechadora agua fría y caliente
MOBILIARIO	Blanco alto y bajo en melamina blanca

CENTRO DE LAVABO	Vitrillo SPC de 6mm
PISO	Carilino 40x40
CONTRAPISO	Pintura al agua color blanco
PARED	Isolado y pintado blanco
TECHO	Mechadora agua fría y caliente
PUERTA	Mechadora agua fría y caliente

OTROS

- Contraplaca en puertas adyacentes e interiores tipo madera
- Tablero eléctrico con llaves de control magnéticas y diferenciales
- Incluye placas adhesivas de interruptores y tomacorrientes
- Incluye intercomunicador en cocina

OBSERVACIONES:

1.- NO debe considerarse Papel mural en muros sino Soloqueado y pintado blanco.

2.- En el balcón NO debe indicarse Vidrio templado, debe decir: Baranda Metálica.

ADENDAR

Figura 11

Plano de detalles modelo Kitchenett

KITCHENETT
 DISEÑO: 08/05/2017
 08/05/2017

CABINETES	TABLERO	PARED	PISO	TECHO	GRIFERIA

DETALLE DE MUEBLES

1000 JCS Y PARTAVAS 08

WALDES TRUJILLO S.A.C.

- Supervisión de acabados en la ejecución de las obras -Área Operaciones /Constructora) (agosto 2016 a la actualidad). Dentro de las funciones como parte de la constructora es el de supervisar que en la etapa de acabados en obra estén ejecutándose los detalles de manera correcta, realizándose visitas semanales. Apoyar al equipo en la resolución de los RFIs y consultas generadas en obra.

Figura 12

Acta de visita N°1 a obra parte 1

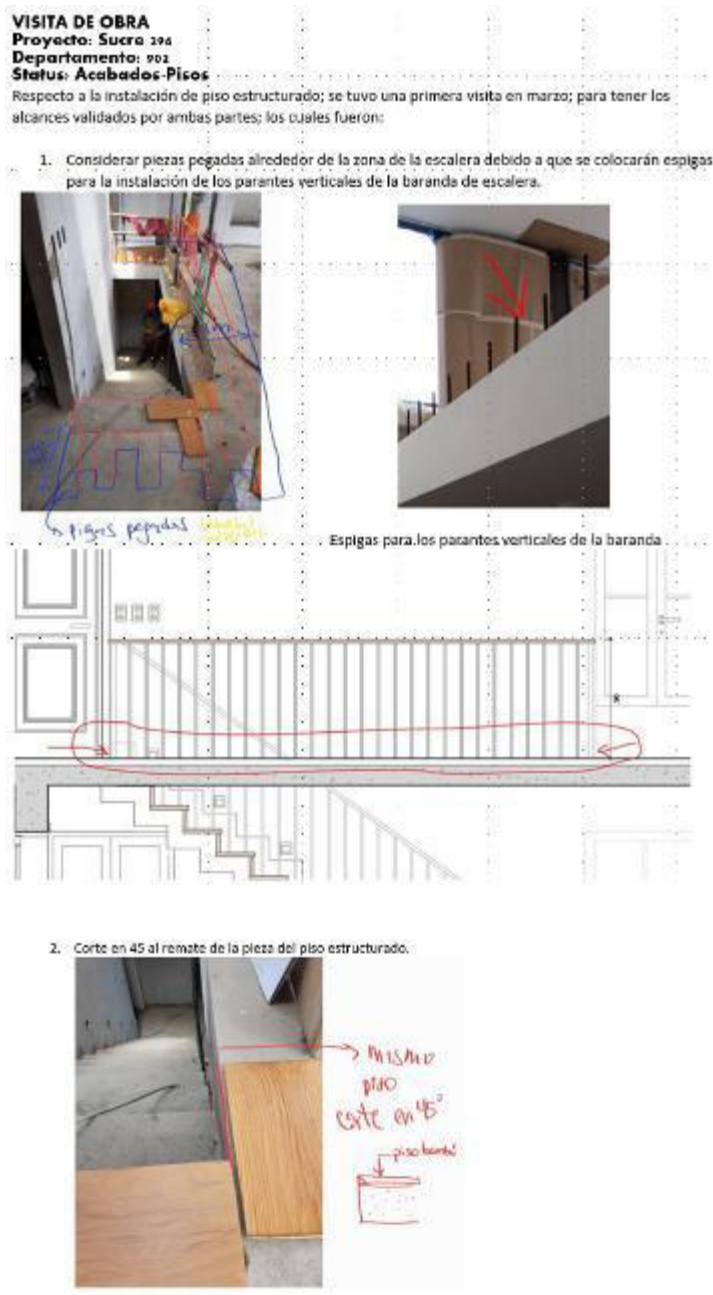


Figura 13

Acta de visita N°1 a obra parte 2

VISITA DE OBRA

Proyecto: Sucre 296

Departamento: 902

Status: Acabados-Tableros piedra

Se procede a validar la siguiente plancha para la cocina del dpto 902



Por favor; proceder con el corte, teniendo en cuenta el sentido de las vetas como se muestra en la siguiente imagen:

Línea roja: Uniones (la unión vertical es justo en la unión de placa con muro de ladrillo blanco)

Línea amarilla segmentada: Se señala los 3 cortes de la plancha



- Diseño e implementación de Áreas Comunes -Área Inmobiliaria y Operaciones /Constructora (agosto 2016 a la actualidad). En etapa de desarrollo y luego en obra, el autor se encarga de diseñar e implementar junto a su equipo las áreas comunes del proyecto. Teniendo como base la definición del producto, se elabora una propuesta de

diseño que luego se desarrolla, posteriormente se hace la elección de acabados optimizando costos. Se supervisa en obra la ejecución de estos trabajos para finalmente implementar todas las adquisiciones de mobiliario, iluminación y decoración antes de la entrega de áreas comunes.

Figura 14

Ejemplo de propuesta de diseño e implementación de áreas comunes para el proyecto San Martín

230

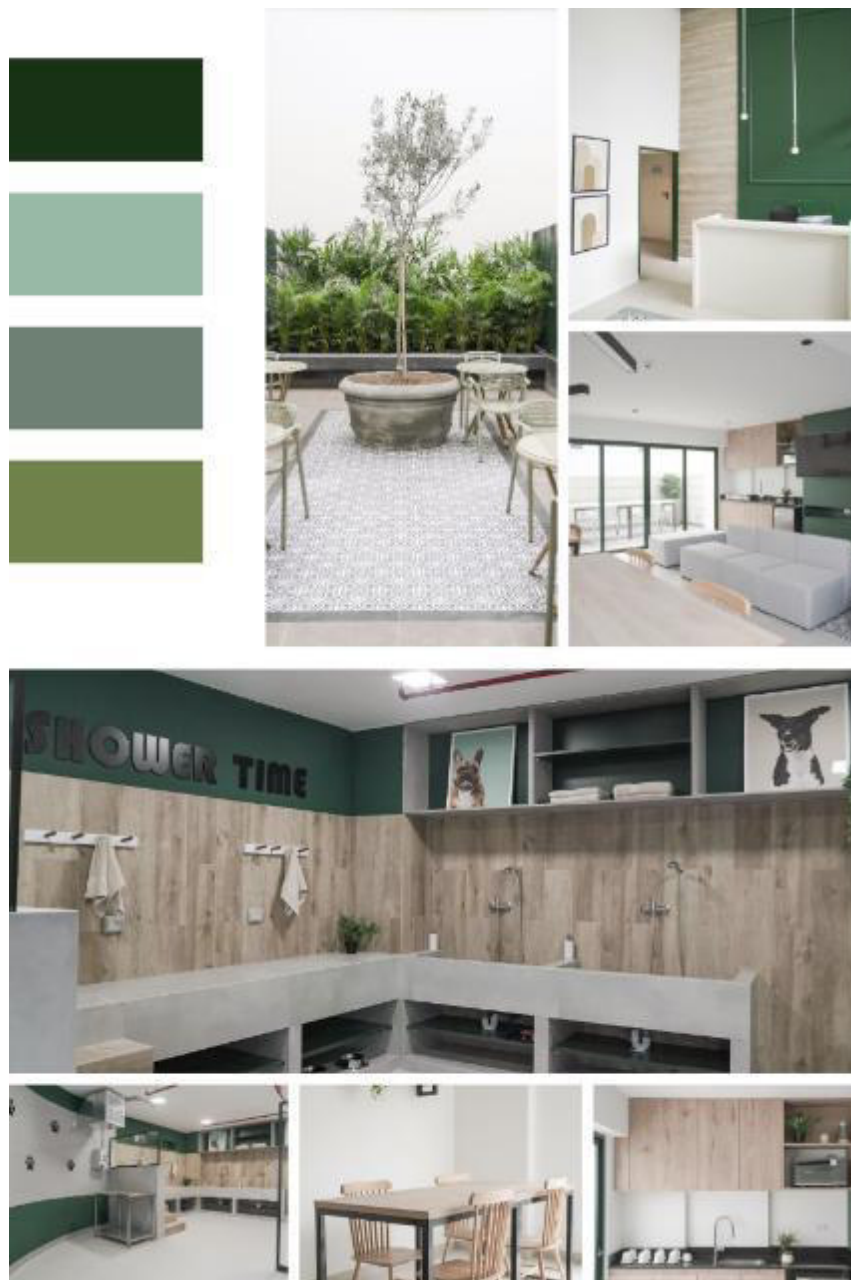




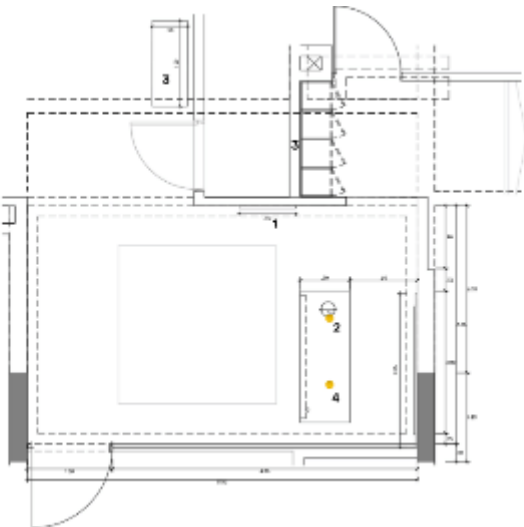
Figura 15

Ejemplo de expediente diseño de áreas comunes parte 1-Lobby proyecto San Martin 230

1
Decoración LOBBY

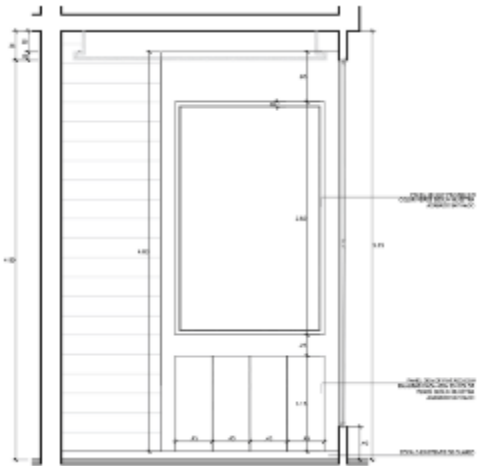


1
Decoración LOBBY




Planta

1
Mueble Panel LOBBY




Sección


1
Cuadros decorativos
Bloxform
- 4 medidas



2
Florero de mesa
- Por definir



3
Banco en
pasadizo
- Referencial



4
Luminarias colgantes
- Luminaria




Figura 16

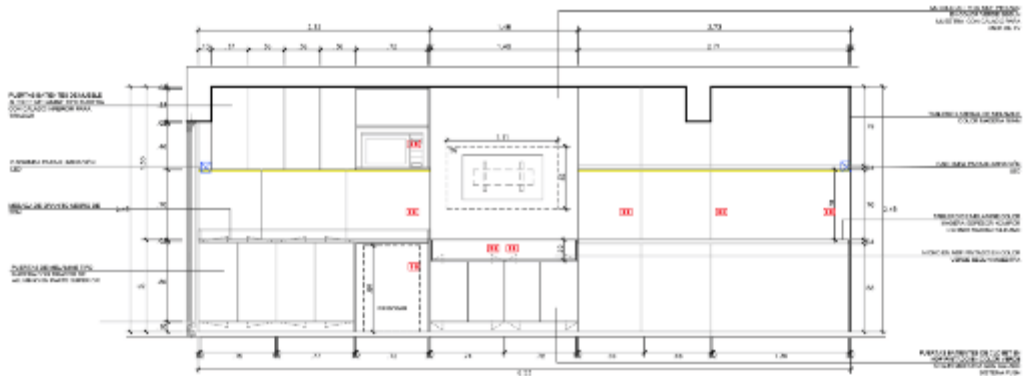
Ejemplo de expediente diseño de áreas comunes parte 2-Coworking proyecto San Martin 230

2
Decoración
COWORK



2
Mueble TV
COWORKING

- TONOS PASTELIS
- TONOS EXOTICOS
- CROMAS



Elección Color:

2
Decoración
COWORK



Plano

5

Mesa de trabajo
0,90x0,80m
-A medida

6

Maceta cuadrada
-Por definir



7

Pizarra en pared
-A medida

8

Lavadero de 1 Pozo
47 largo x 30,5cm fondo
-Tramolino



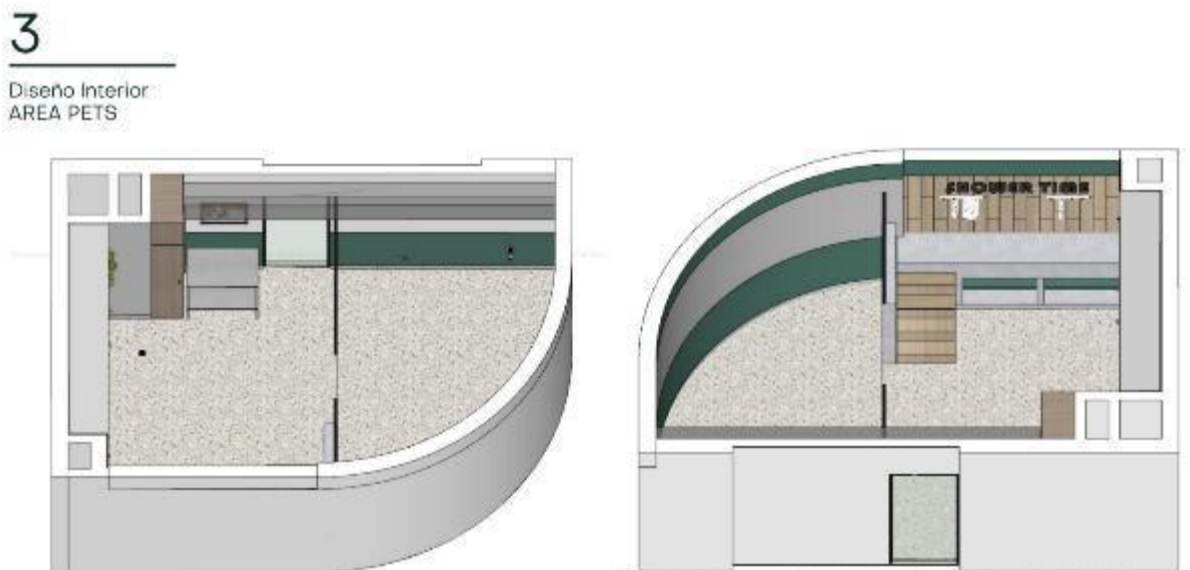
Figura 17

Ejemplo de expediente diseño de áreas comunes parte 3-Coworking proyecto San Martin 230



Figura 18

Ejemplo de expediente diseño de áreas comunes parte 4-Zona Pets proyecto San Martin 230



II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

2.1. Antecedentes

La actividad principal que desarrolla el autor en los proyectos encargados, son el de lograr que el análisis y gestiones previas, durante y posterior a la ejecución de la obra, se desarrollen en los plazos planificados, la responsabilidad específica es tener definido el producto inmobiliario, así como la adjudicación de las partidas de acabados, todos estos puntos deben respetar los aspectos funcionales y normativos para poder lograr con éxito los objetivos.

2.2. Descripción de actividades específicas

Las actividades específicas forman parte de dos procesos el primero es en la etapa de diseño y el segundo es en la etapa de la construcción.

2.2.1. *Actividades en etapa de diseño*

Las actividades que se realizan en la etapa de diseño son las siguientes:

- Revisión de planos de anteproyecto junto con el jefe de proyecto
- Coordinación con el área de marketing para que se brinde información sobre el estudio de mercado
- Participar junto con las diversas áreas de la empresa para definir el producto Inmobiliario
- Elaborar mock up con la propuesta de acabados y brindar esta información a gerencia general para su aprobación
- Elaborar el cuadro de acabados detallado por ambiente
- Coordinar y colaborar con el jefe de proyecto para la elaboración de la memoria de acabados de cada proyecto
- Coordinar con el jefe de proyectos y área de marketing para la elaboración de las vistas 3D de los departamentos y áreas comunes que se lanzarían para la promoción de proyecto

- Diseñar la Caseta de ventas y ambientes piloto para el lanzamiento del proyecto
- Ejecutar e implementar la sala de ventas y ambientes piloto para el lanzamiento del proyecto
- Elaborar planos base de modelos típico de ambientes principales de los departamentos como lo son el kitchenette, lavandería, baños y closets
- Elaborar plano standard de instalaciones eléctricas y comunicaciones para que éstos sirvan de base al especialista para el desarrollo de los planos para licencia de obra
- Revisar periódicamente los planos de venta y memoria de acabados que se encuentran en el sistema para evaluar su actualización en coordinación con el Jefe de Proyecto
- Colaborar con el jefe de proyectos en la coordinación con los especialistas para compatibilizar el Proyecto
- Participar en la elaboración de detalles arquitectónicos
- Desarrollar el diseño de las áreas comunes de acuerdo con las vistas 3D.

2.2.2 Actividades en etapa de construcción

- Verificar junto con el jefe de proyecto que los planos se compartan de manera correcta a la obra
- Participar en las reuniones semanales de obra, absolver consultas y participar en las definiciones de obra
- Participar en la adjudicación de las adquisiciones de acabados
- Participar en la adjudicación de los contratistas de las partidas de acabados
- Supervisión de acabados durante la ejecución de la obra
- Colaborar en la ejecución e implementación d departamento piloto dentro de la obra
- Replantear propuesta de acabados en caso se agoten stocks
- Revisión constante del control de cambios por modificaciones de clientes o por optimización en obra

- Elaborar presupuesto para clientes que soliciten cambios en el proceso de obra y enviar al área de ventas
- Revisar y colaborar con el armado del expediente de certificación verde (Bono verde, Edge o Leed)
- Supervisar la ejecución e implementación de las áreas comunes

2.3. Presentación del Proyecto

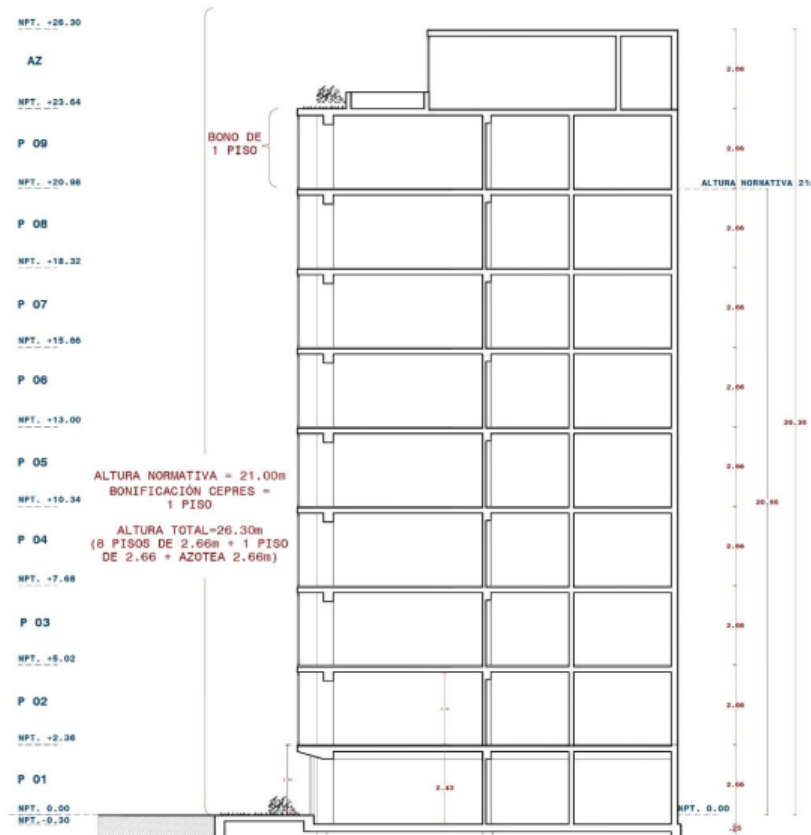
El autor participó en el diseño del Proyecto Edificio Multifamiliar Sucre 296 en la concepción del producto así como en la compatibilización del mismo, realizando aportes desde la experiencia previa de anteriores proyectos y su postventa.

2.3.1 Descripción del proyecto

El edificio está ubicado en la Calle Mariscal Sucre 290-296 esquina con Calle Jose Eusebio del Llano Zapata, Urbanización Chacarilla Santa Cruz, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. El anteproyecto es un edificio multifamiliar sostenible, cumpliendo con lo estipulado por la Ordenanza 510-MM.

Se desarrolla en un terreno de 356.25m², teniendo un área techada total de 3,892.09 m² y un área libre de 101.01 m² (28.35%). El edificio consta de Cisternas y Cuarto de Bombas, 04 Sótanos, 01 nivel con lobby de ingreso y 01 unidad de vivienda, y 8 niveles de unidades de vivienda más azotea. El edificio se retira, cumpliendo con el parámetro municipal, 3.00 ml frente a la Calle Mariscal Sucre y 3.00ml frente a la Calle José Eusebio del Llano Zapata. Este retiro será de uso público.

La altura máxima se plantea en pisos teniendo 8 niveles normativos más un nivel de bonificación ya que se trata de un Edificio Sostenible, se toma lo establecido en el Art. 7 Lit. b) y en el Plano N°1 y N°2 del Anexo 01 de la Ordenanza 510-MM, lo que otorga un piso adicional. El proyecto se plantea bajo lo señalado anteriormente, contando así con 9 pisos más azotea.

Figura 19*Esquema de corte del edificio-Altura total*

En el primer nivel, se ha propuesto en el retiro la ampliación de la vereda, así como mobiliario urbano, estacionamientos de bicicletas y áreas verdes, con el fin de cumplir con el Art.34° de la Ord.510-MM, modificado por la Ord.539-MM. Dicha norma establece también que debemos contar con la opinión favorable de GDUMA.

En el primer nivel se cuenta con un área de estacionamientos para 10 bicicletas en 2 niveles, con acceso desde el exterior. El ingreso del edificio se encuentra a nivel -0.18m, y se accede al lobby principal -0.30m, a través de una rampa con pendiente de 10%. Desde el lobby se accede al hall del ascensor, baño de servicio y a las 02 escaleras de evacuación que conectan los niveles de vivienda y los sótanos de estacionamiento. En este nivel también se encuentra el departamento 101.

Los 26 estacionamientos se disponen en 4 sótanos, a los cuales se accede desde la calle mediante rampas vehiculares. El sótano 01 cuenta con 06 estacionamientos, cuarto de basura, cuarto técnico y 11 estacionamientos de bicicletas. Los 20 estacionamientos restantes están divididos en los siguientes 03 sótanos, conectados a través de las rampas, siendo 18 estacionamientos individuales y 01 estacionamiento en tándem.

Los niveles superiores (02 al 09 y azotea) están destinados para 16 unidades de vivienda. En la azotea se desarrolla el segundo nivel de los departamentos 901 y 902, los cuales cuentan con ambientes de uso social y de servicio.

La azotea cuenta con un área técnica, la cual se accede a través de una escotilla desde el hall común del piso 9, en dicha área técnica se encuentra el grupo electrógeno, equipos mecánicos, así como escaleras de gato para acceder al nivel del techo. Según las condiciones de sostenibilidad, dispuestas en el Art. 24 de la Ord. 510-MM, es necesario contar con un 40% del área utilizable de la azotea como área verde por ser CEPRES B, cumpliendo lo señalado en la norma.

Tabla 1

Cuadro Resumen del Proyecto Sucre 296

1	Ubicación	Calle Marsical Sucre 296
2	Área de Terreno	356.25 m ²
3	Zonificación	RDM
4	Uso	Vivienda multifamiliar
5	Total Área techada	3,887.86 m ²
6	Total Área libre	Normativo: 35% Proyecto: 28.00% SEGUN ORD 342 ART° 7, INCISO C) LOTES CON MÁS DE UN FRENTE HACIA ÁREAS PÚBLICAS)
7	Licencia de Edificación	0325-2021-SGLEP-GAC/MM
8	Presupuesto de obra	S/. 8'450,000.00
9	Cantidad de edificios	1
10	Altura de edificación	9 PISOS + AZOTEA SEGUN ORD 539-MM/510-MM, CEPRES B, BENEFICIO DE 1 PISO ADIC.
11	Cantidad de departamentos	17 departamentos
12	Cantidad de estacionamientos	24 ESTAC. INDIVIDUALES 01 ESTAC. TANDEM
13		26 ESTACIONAMIENTOS AUTOS
14	Cantidad de estacionamientos de bicicletas	22 ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
15	Numero de sótanos	4 Sótanos + Cto de maq + Cist
16	Tiempo de ejecución de obra	1 año y 6 meses

2.3.2. Equipamiento especial en el Proyecto

El Proyecto Edificio Multifamiliar Sucre 296 al ser un proyecto diseñado para certificación Edge, requirió incluir sistemas diferentes a los convencionales para lograr ser un edificio sostenible que tenga eficiencia energética e hídrica.

2.3.2.1 Sistema de Tratamiento de aguas grises. La infraestructura para el pretratamiento de aguas grises consta de una unidad denominada Cámara Rompe Presión donde se retienen los sedimentos. El sistema de tratamiento consta de una Cámara de Homogenización donde reaccionan los productos biodegradables denominados “DAC1” y “ART-12” y se logran eliminar bacterias, virus, parásitos entre otros. Se complementa con el Sistema de Filtración (dos filtros en serie) que retienen hasta las minúsculas partículas suspendidas para finalmente terminar en una Cisterna de Almacenamiento de Agua Tratada para su evacuación inmediata en el riego de jardines y/o aparatos sanitarios (inodoros y urinarios).

Figura 20

Esquema sistema de reciclaje de aguas residuales- Proyecto Sucre 296.



Figura 21

Fotografía Cuarto de bombas planta de tratamiento de aguas grises con fines de reuso PTAG- Proyecto Sucre 296



2.3.2.2. Sistema Fotovoltaico. En el edificio existe un sistema fotovoltaico esto debido a la concepción del proyecto; en el techo de la (cercano a la calle Mariscal Sucre) el sistema fotovoltaico está compuesto por seis paneles solares, inversor, tablero eléctrico y otros componentes, el inversor está encargado de dirigir la energía generada según la demanda requerida para la iluminación del edificio (áreas comunes); el inversor es el encargado del monitoreo y medición del sistema; también mediante la estructura de soporte se dió la ubicación e inclinación óptima para un mejor aprovechamiento de la radiación solar. Mediante la interacción con la red eléctrica publica se asegura de satisfacer la demanda necesaria para la iluminar las áreas comunes, esto debido que no siempre los paneles solares tendrán una producción eficiente, por la baja radiación solar en ciertas horas del día, entonces se utiliza un

cierto porcentaje de energía de la red pública para complementar con la energía producida por los paneles, así satisfacer la demanda requerida para la iluminación, para evitar una inyección de energía producida por los paneles solares a la red pública se programó el sistema, así evitar inyectar a la red energía eléctrica.

El sistema fotovoltaico general del edificio esta compuesto por seis paneles solares con capacidad de 3.20Wp para el 50% de alumbrado de áreas comunes exceptuando los niveles destinados a estacionamientos de la edificación según ordenanza municipal, recordar que el sistema es tipo conectado a red y priorizando la energía eléctrica producida por los paneles solares.

El principal objetivo es satisfacer la demanda de energía para la iluminación en áreas comunes según normativa municipal; también se tiene la necesidad de reducir la huella de carbono de la edificación y utilizar la tecnología disponible para un ahorro energético.

Figura 22

Esquema de configuración del sistema fotovoltaico- Proyecto Sucre 296

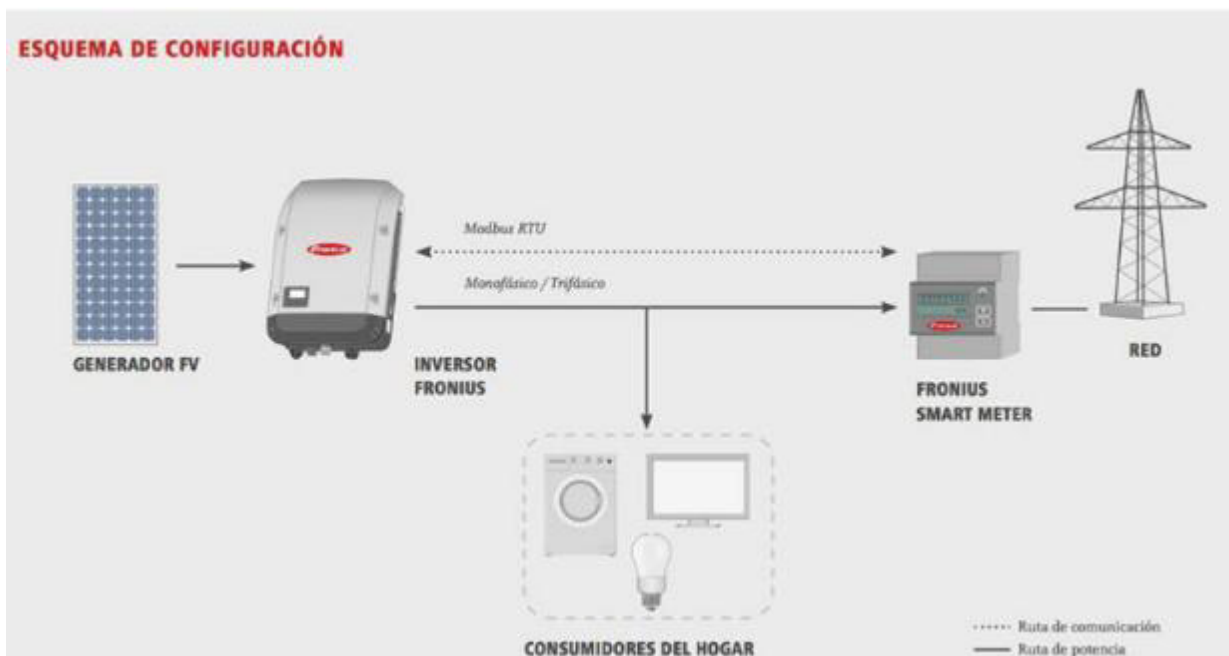


Figura 23

Fotografías de los paneles solares en la Azotea del Edificio Sucre 296



2.3.2.3. Paisajismo. El Proyecto Sucre 296 incluye dentro de su diseño distintas áreas verdes que aportan por sus características que el edificio sea sostenible y contribuya al ahorro hídrico.

A. Paisajismo en retiro municipal. El retiro municipal es un espacio entre las Calles Mariscal Sucre y José Eusebio del Llano Zapata. En esta área se ha desarrollado espacios públicos que se integra adecuadamente a la vía peatonal, respetando los niveles de vereda.

Asimismo, cuenta con un diseño paisajístico en base a plantas xerófilas (Molle costeño, Salvia morada, Liriope verde entre otras). Además, se plantean drenajes para el jardín y zonas de

uso público Se propone a lo largo del retiro, espacios de contemplación equipados con mobiliario de concreto y vegetación de tipo arbórea y arbustiva, teniendo 4 árboles sobre el retiro, todos de mediana altura con bajo consumo de agua que proporcionarían sombra a las áreas de estar. La iluminación del espacio público demarcara el ingreso, enfatizando jardineras y fachadas a manera de obtener una correcta iluminación de los espacios.

Figura 24

Plano de paisajismo en el retiro municipal del Proyecto Sucre 296



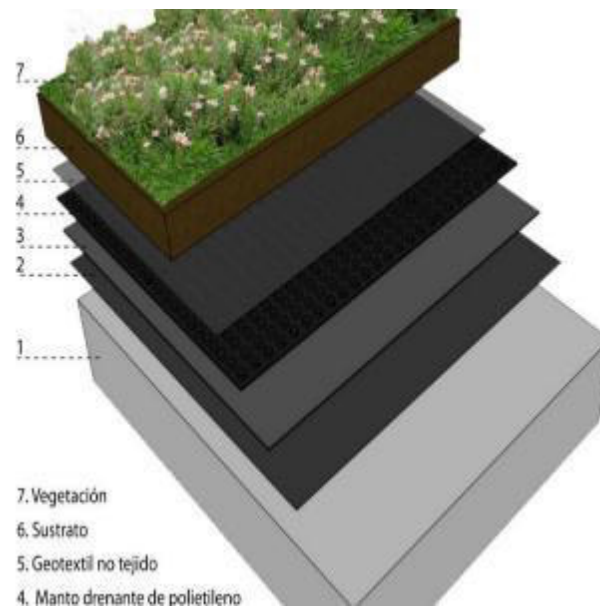
B. Techos verdes. Este techo verde en el retiro cumple con la ordenanza 510 MM en la que se garantiza el 100% de impermeabilidad, drenaje fluido, fácil mantenimiento, poco peso y consideraciones apropiadas para el desarrollo de diferentes especies vegetales.

“El techo verde está compuesto por un sistema de capas para facilitar el desarrollo de la vegetación” debe considerar la membrana de protección, el drenaje, el medio de cultivo y la vegetación”. Los componentes mínimos del techo verde son:

- Capa impermeabilizante / anti-raíz
- Capa de drenaje y sistema de drenaje
- Capa filtrante
- Sustrato
- Vegetación

Figura 25

Imagen detallada sobre las capas que componen un techo verde



C. Sistema de riego. El sistema de riego empleado es tecnificado por goteo, llevando a cada jardinera un punto de agua desde donde se repartirán las mangueras de goteo. Con este sistema se busca optimizar el uso del agua para el riego de las plantas, así como optimizando su dotación en cada estación. Esto va de la mano a la selección de la vegetación propuesta ya que son de bajo consumo hídrico lo que hace que el proyecto sea ambientalmente sostenible, logrando reducir el consumo de agua.

2.3.3. Actividades realizadas para el desarrollo del proyecto

A continuación se detallan las actividades realizadas por el autor para el desarrollo del Proyecto Sucre 296.

2.3.3.1. Revisión del Proyecto. El diseño arquitectónico fue realizado por el Estudio Nómena Arquitectos, el autor formó parte del equipo que revisó el proyecto de manera integral para optimizar y compatibilizar el diseño. Entre las actividades realizadas se presentó propuestas de mejoras en el planteamiento de las áreas comunes, así como mejoras para el desarrollo de las especialidades. A continuación, en la figura 26 se puede apreciar uno de los cambios sugeridos en las especialidades de arquitectura y gas; en el proyecto se había contemplado una terma de paso tipo B que requería un ducto de evacuación, sin embargo el estudio Nómena, no se había percatado de dos temas importantes; el primero que la lavandería no tenía el espacio suficiente para la terma tipo B que requiere una ubicación con una altura determinada y el segundo tema era que el ducto metálico de ventilación salía directamente por la fachada extendiéndose unos 30cm fuera de la celosía de la lavandería ensuciando la estética del diseño exterior.

Figura 26

Imagen de observaciones en ambiente lavandería Edificio Sucre 296.



2.3.3.2 Definición del producto. En el desarrollo del proyecto, el autor participó en equipo con las áreas de marketing y gerencia general para la definición del producto, proponiendo los acabados para los departamentos y sus ambientes interiores. Estos fueron: pisos,

revestimientos, enchapes, sanitarios, griferías, luminarias, carpintería metálica, sistema de carpintería de ventanas y mamparas, puertas, muebles de cocina y baños, equipamiento de áreas comunes, paisajismo, equipamiento de servicios generales como ascensores, etc.

Figura 27

Propuesta de acabados ambientes interiores del departamento parte 1 -Proyecto Sucre 296



Figura 28

Propuesta de acabados ambientes interiores del departamento parte 2 -Proyecto Sucre 296

PISO PORCELANATO –COCINA Y Á.SERVICIO

Sucre 296
MARRULLONES

- Porcelanato color cemento en formato de 60x60 cm o similar (Cocina)
- Porcelanato Blanco grey mate en formato de 60x60cm o similar (área de servicio)





BAÑO PRINCIPAL

Sucre 296
MARRULLONES

- **Fondo de ducha:** Cerámico con relieve color glaciador mate, formato 30x90cm o similar.
- **Ducha:** Cerámico blanco mate formato de 30x60cm color blanco o similar.
- **Piso:** Porcelanato Cipres light grey formato de 20x120cm o similar.








- **Mueble de baño:** puertas em mdf pintado poliuretano blanco
- **Tablero en Mármol Kalliston White o similar**

BAÑOS SECUNDARIOS

Sucre 296
MARRULLONES

- **Fondo de ducha:** Cerámico con relieve color glaciador mate, formato 30x90cm o similar.
- **Ducha:** Cerámico blanco mate formato de 30x60cm color blanco o similar.
- **Piso:** Porcelanato Madera M-Ash formato de 20x120cm o similar








- **Mueble de baño:** puertas em mdf pintado poliuretano blanco
- **Tablero en Mármol Kalliston White o similar**

Figura 29


Propuesta de acabados ambientes interiores del departamento parte 3 -Proyecto Sucre 296

APARATOS SANITARIOS

Sucre 296
SANTAFÉ DE BOYACÁ

Marca Klipen o similar

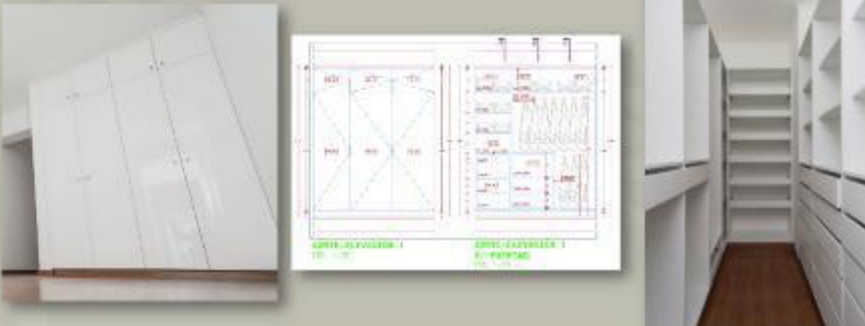
- Modelo Inodoro Baños Principal y Secundario
- Modelo Inodoro Baño de Visita
- Lavadero de sobreponer rectangular en Baño de Visita
- Lavadero de empotrar en Baño Principal y Secundario



CLOSETS

Sucre 296
SANTAFÉ DE BOYACÁ


- Closets
Interiores en mate o mate satinado 20mm con puertas en perfil aluminio poliéster blanco
- WCL
Empotrado en paredes de bloques 10mm



GRIFERÍAS

Sucre 296
SANTAFÉ DE BOYACÁ

- Griferías Ramon Soler/modelo Drako



PORCELANATO – PISO BALCÓN

Sucre 296
SANTAFÉ DE BOYACÁ

- Piso Terraza- Balcón : Porcelanato Avalon Cemento Blanco 60x60cm o similar,




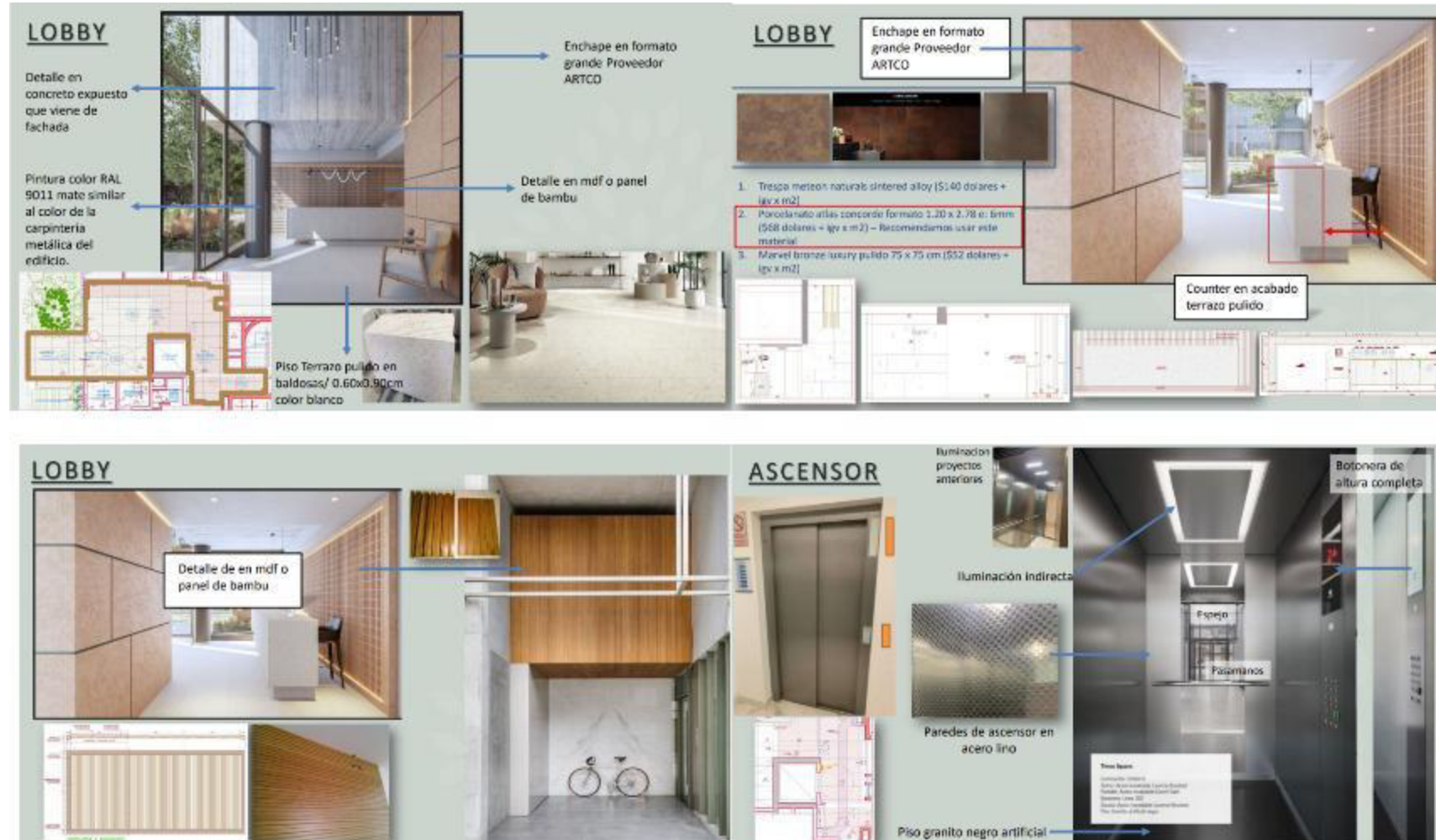
Figura 30

Propuesta de acabados áreas comunes del edificio parte 1 -Proyecto Sucre 296



Figura 31

Propuesta de acabados áreas comunes del edificio parte 2 -Proyecto Sucre 296



2.3.3.3 Revisión de detalles arquitectónicos. Consistió en revisar, corregir y apoyar en la elaboración de detalles arquitectónicos como los detalles de baños, closets, cocinas, lavanderías, y áreas comunes. Esta actividad se realizó tanto en etapa antes de obra como también durante el proceso de obra.

Figura 32

Plano de detalles de Lobby de ingreso -Proyecto Sucre 296

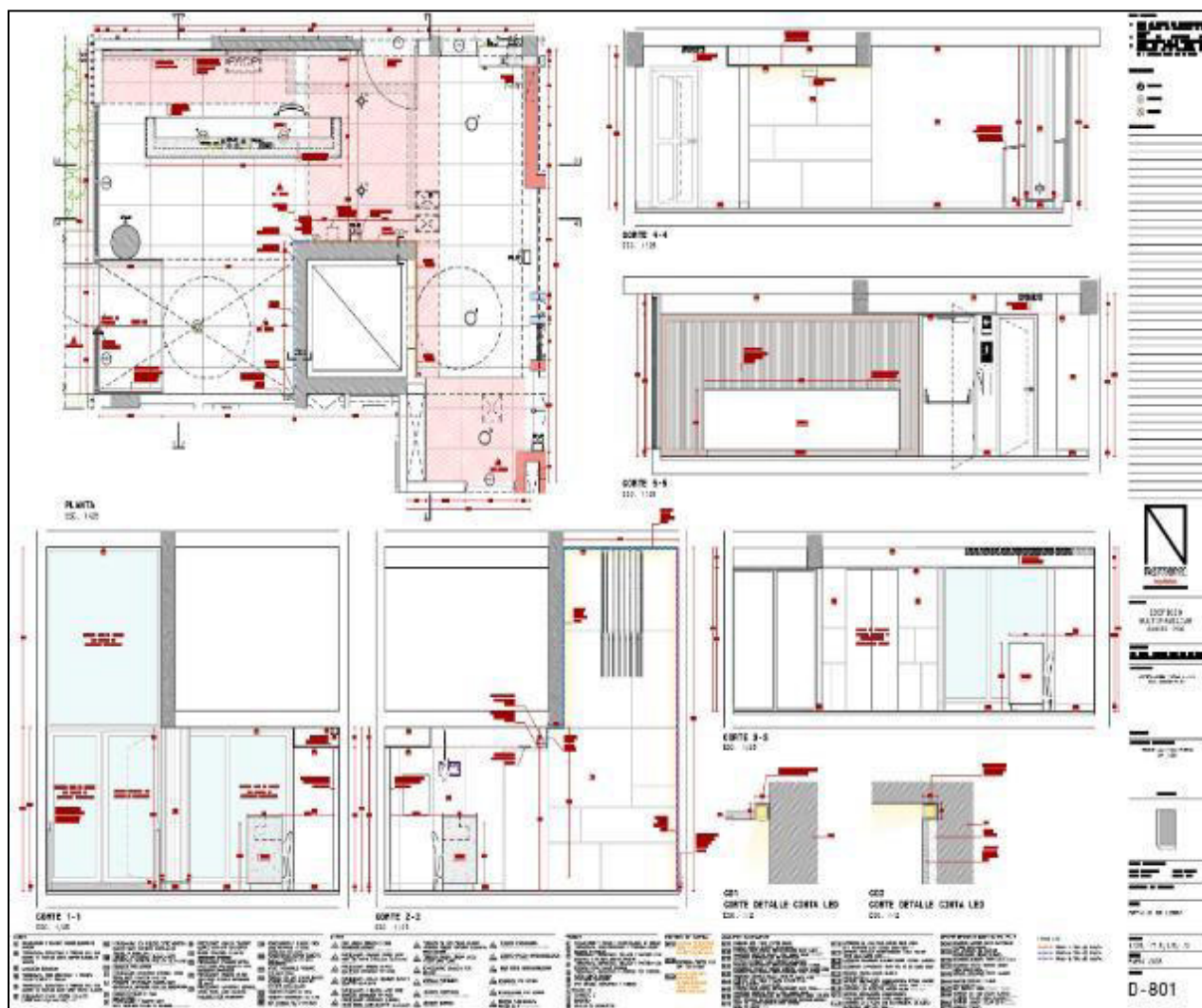


Figura 33

Plano de detalles de Counter -Proyecto Sucre 296

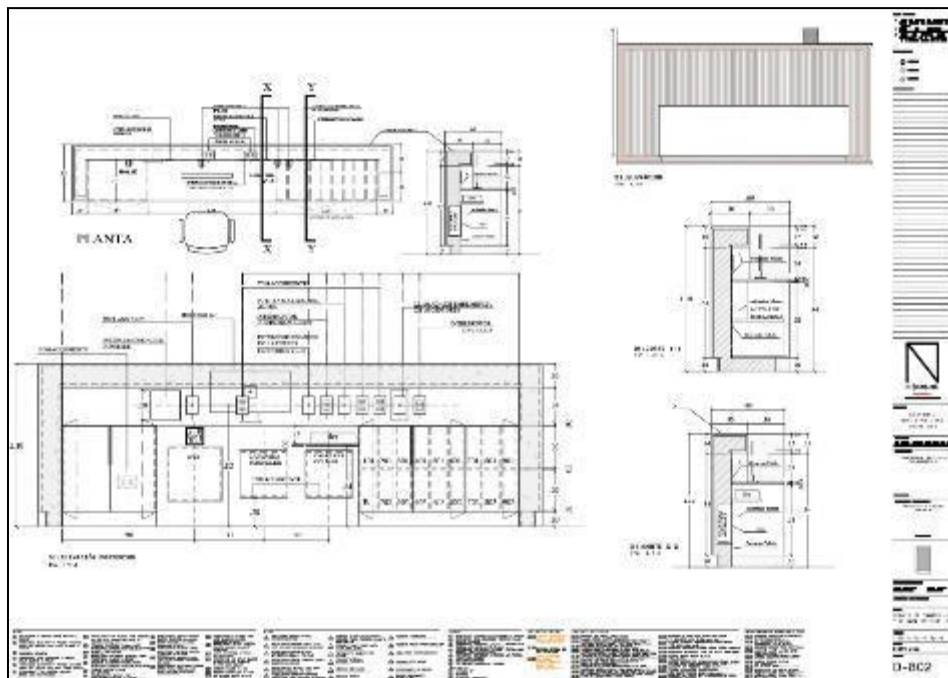


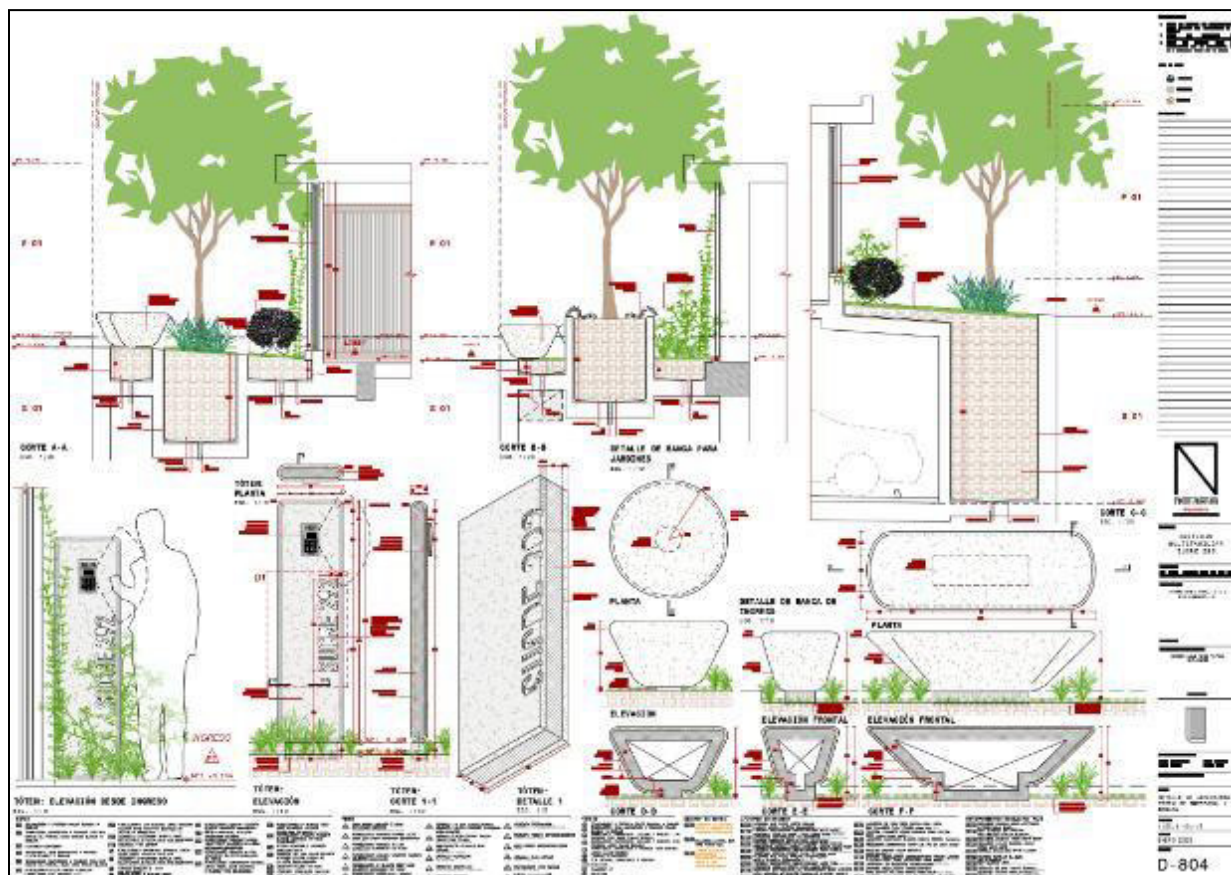
Figura 34

Plano de detalles de Ingreso al edificio -Proyecto Sucre 296



Figura 35

Plano de detalles de jardineras, totem de intercomunicador y bancas -Proyecto Sucre 296



2.3.3.4 Supervisión de acabados en obra. Durante el proceso de obra, semanalmente se realizaba visitas para las reuniones donde se exponía el estatus y junto con el equipo de staff se hacía un recorrido para supervisar que se esté ejecutando la obra de acuerdo con los planos de Arquitectura y apoyar en la resolución de consultas. Se puede apreciar en la Figura 36 que en las visitas se realizaba un registro fotográfico de los temas revisados en campo y se enviaba un correo formal con el resumen. De igual manera, en el Software denominado Procore, se generaba un acta de reunión de obra así también quedaban registradas las observaciones en un punch list donde se asignaba a un responsable para levantar las observaciones (ver figuras 37, 38 y 39)

Figura 36

Modelo de Resumen de una visita de supervisión a obra-Proyecto Sucre 296

Respecto a las barandas; hasta la fecha no se ha recepcionado ninguna y esta instalada hasta el piso 4; y pintada hasta el piso 3.

Difiere del plano, respecto a lo siguiente:



Tienen diferentes medidas, entre una elevación y otra.

Además respecto a la L en la esquina.

Estas 2 consideraciones deben estar en los pisos superiores

Según lo coordinado, el lunes 27 febrero a las 9am vemos en campo los niveles observados.

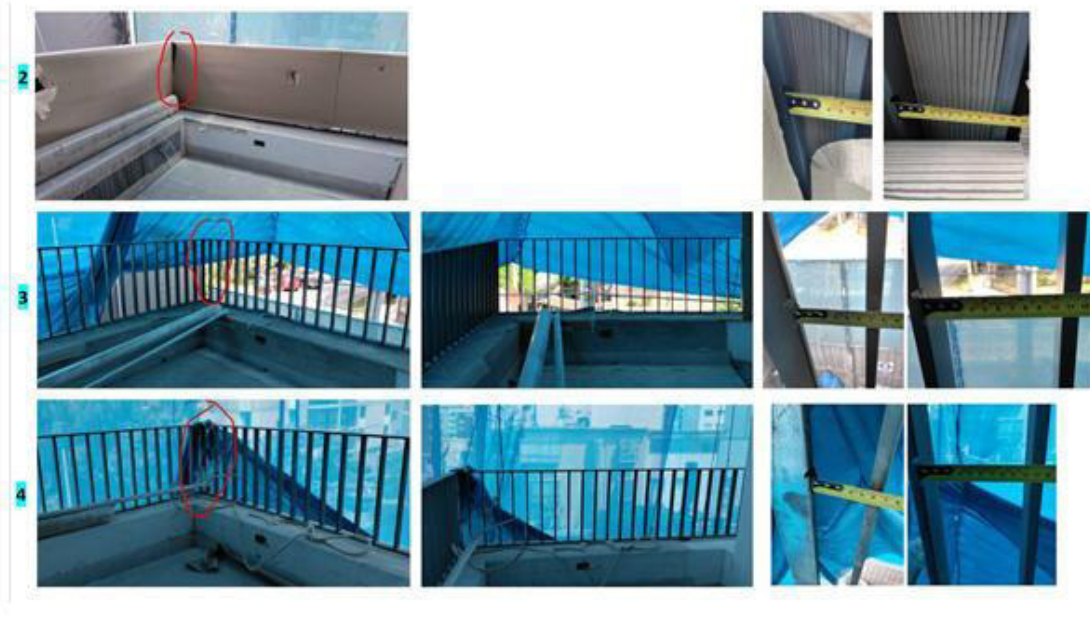


Figura 37

Modelo de Minuta de reunión semanal de obra pag 1-Proyecto Sucre 296


		Grupo Padova JR. LAS PONCIANAS NRO. 139 URB. LA MOLINA VIEJA (OFICINA 201) LIMA - LIMA - LA MOLINA Lima, Lima 0 Teléfono: +511 495 1331	Proyecto: SUCRE 296 - FORLI LIMA, Lima Teléfono: 495-1331			
Minuta de Reunion de Obra SUCRE 296: Reunión N° 20						
Fecha de la reunión	3 mar, 2023	Hora de la reunión	8:20 - 1:00 Lima			
Ubicación de la reunión	OBRA	Enlace de videoconferencia	https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19:meeting_Y2Q5NzQ3NzAtYmZlNy00NWVjLWEyNjAtZTJlMmFmZjBjOWM1@thread.v2/0?context=%7B%22Tid%22:%225cbfdffe-efd8-43bb-8aad-ff3a12b3ec7a%22,%22Oid%22:%22a67f6014-20db-4ca7-9699-58004d064f9c%22%7D			
Vista general	Reunión Semanal de Obra Sucre 296.					
Notas						
Adjuntos						
Participantes						
Nombre	Compañía	Número de teléfono	Correo electrónico	Asistencia		
Veronika Ruth Alfaro Comejo	Padova Inmobiliaria		valfaro@constructorapadova.pe			
Mane Campos	Padova Inmobiliaria		mcampos@constructorapadova.pe			
David Delfin Cerna Diaz	Padova Inmobiliaria		dcerna@constructorapadova.pe			
Francisco Diestra Ccanto	Padova Inmobiliaria		fdiestra@constructorapadova.pe			
Rita del Pilar Ramirez Vasquez	Padova Inmobiliaria		pramirez@constructorapadova.pe			
Charles Ricalde	Padova Inmobiliaria		cricalde.constructora@outlook.com			
Jose Miguel San Roman	Padova Inmobiliaria		jmsanroman@padovasac.com			
Luis Villa Hermoza	Padova Inmobiliaria		lvilla@constructorapadova.pe			
Mario Antonio Vásquez Herreros	Padova Inmobiliaria		mvasquez@constructorapadova.pe			
Sebastian Weinberger	Padova Inmobiliaria		sweinberger@constructorapadova.pe			
Luis Guillermo Zapata Lopez	Padova Inmobiliaria	T: +5114951331	lzapata@constructorapadova.pe			
SEGURIDAD						
N°	Origen de la reunión	Título	Asignación	Fecha limite	Prioridad	Estatus
1.8	8	Implementar SSHH	Francisco Diestra Ccanto (Padova Inmobiliaria)	11 mar, 2023	Medio	Abierto




Figura 38

Modelo de Minuta de reunión semanal de obra pag 2-Proyecto Sucre 296

Reunión N° 20 - Reunion de Obra SUCRE 296							Proyecto: SUCRE 296 - FORLI
N°	Origen de la reunión	Título	Asignación	Fecha límite	Prioridad	Estatus	
2.4	18	Ascensor	Julio Ernesto Abregu Saenz (Padova Inmobiliaria) David Delfin Cerna Diaz (Padova Inmobiliaria)	10 mar, 2023	Alto	Abierto	
Descripción Carta de Schindler. Enviar carta con un cronograma de instalación acelerado, condiciones de acceso. Vaceado de vigas en zona de ingreso para el montacarga. Tener todo habilitado triplay y otros, enviarlo en la carta.							
Minuta oficial documentada de la reunión (Ninguno)							
ALCANCES							
N°	Origen de la reunión	Título	Asignación	Fecha límite	Prioridad	Estatus	
3.2	1	IMPLEMENTACION PROCORE	David Delfin Cerna Diaz (Padova Inmobiliaria) Julio Ernesto Abregu Saenz (Padova Inmobiliaria)	16 mar, 2023	Alto	Abierto	
Descripción Poner al día pendientes de Procore.							
Minuta oficial documentada de la reunión (Ninguno)							
N°	Origen de la reunión	Título	Asignación	Fecha límite	Prioridad	Estatus	
3.3	19	Paisajismo	Rita del Pilar Ramirez Vasquez (Padova Inmobiliaria)	27 feb, 2023	Medio	Abierto	
Descripción Definir metrado de grass, cotizar el grass del 901 todo mas del 902 un porcentaje alquilarlo. Verificar el mantenimiento de jardines de un mes, contractual con jardines urbanos. Arq. Pilar enviará inform de visita al vivero. Geduma iluminacion LED en jardines, una cachimba para cada masetero. Hacerle seguimiento, a tamaños de plantas y acta de PR, revisar el sistema de riego. Se implementará.							
Minuta oficial documentada de la reunión (Ninguno)							
N°	Origen de la reunión	Título	Asignación	Fecha límite	Prioridad	Estatus	
3.4	20	Acavados de estacionamiento	Rita del Pilar Ramirez Vasquez (Padova Inmobiliaria)	10 mar, 2023	Alto	Abierto	
Descripción Colocar en sótanos contrazócalo adosado en zonas de hall. Cotizar lamapara con y sin sensor. Hacer planos de ass bult de futura conexion de auto eletrico. Se aprobó tono de solaqueo de sótanos.							

Figura 39

Modelo de Punch List -Obra Sucre 296

		Grupo Padova JR. LAS PONCIANAS NRO. 139 URB. LA MOLINA VIEJA (OFICINA 201) LIMA - LIMA - LA MOLINA Lima, Lima 0 T: +511 495 1331		Proyecto: SUCRE 296 - FORLI LIMA, Lima T: 495-1331	
<h3>Ítem de punch N°1 - lobby definiciones</h3>					
Ubicación	TORRE>PISO 1>LOBBY	Estatus	Cerrado		
Especialidad	402 - IE - IIEE, Voz y Data en Acabados	Tipo			
Impacto en el programa		Impacto en el costo			
Código de costo		Prioridad	Alta		
Referencia		Privado	No		
Descripción	Sigue desde hace 3 semanas pdtes definicion de ducto. Se requiere 3D de counter para no cometer errores en modificacion				
Adjuntos (2) <i>Esta sección incluye todos los archivos y fotos adjuntos a este ítem en todas las etapas del flujo de trabajo del ítem.</i>					
					
IMG_2023_03_09_09_11_19_674.jpg		IMG_2023_03_09_09_10_49_904.jpg			
Flujo de trabajo del ítem					
Creador	Luis Guillermo Zapata Lopez (Padova Inmobiliaria)	Fecha de creación	09/03/2023		
Administrador de ítem punch	Luis Guillermo Zapata Lopez (Padova Inmobiliaria)	Fecha de vencimiento	11/03/2023		
Aprobador final	Luis Guillermo Zapata Lopez (Padova Inmobiliaria)	Persona responsable			
Lista de distribución	Rita del Pilar Ramirez Vasquez (Padova Inmobiliaria) , David Delfin Cerna Diaz (Padova Inmobiliaria)				

2.3.3.5. Implementación de departamento piloto. Cuando se inició la etapa de acabados en la Obra, se escogió un departamento que sirvió de modelo para el resto de los departamentos. De esta manera se revisan modulaciones, detalles de encuentros, se validan muestras de mobiliario tipo cocinas, closets y muebles de baño, así también como la muestra de las barandas metálicas y alcances de accesorios en general. En esta etapa también se revisan los protocolos de calidad de las partidas de acabados para que el equipo de obra lo implemente de manera correcta en el resto de los departamentos. Los objetivos principales de dejar habilitado un departamento piloto son el del beneficio para la ejecución de obra y el que sirva para promocionar a nuevos clientes interesados en la compra.

Figura 40

Fotografías de departamento piloto N° 202 -Proyecto Sucre 296



2.3.3.6. Supervisar control de cambios en los departamentos El área de ventas al cerrar las minutas de compraventa con los clientes, éstos solicitaban cambios en la distribución y/o acabados del departamento adquirido; estos cambios dependiendo del acuerdo con el área de ventas podían ser de tipo adicional al costo del inmueble o dentro del monto acordado por el valor del departamento. En el caso de adicional, se elaboraba el presupuesto para la aprobación del cliente. Finalmente, a obra se le comunicaban estas modificaciones y se tenía un control de cambios que se revisaba regularmente.

Figura 41

Imágenes de la presentación de modificaciones de los departamentos vendidos-Proyecto Sucre

296

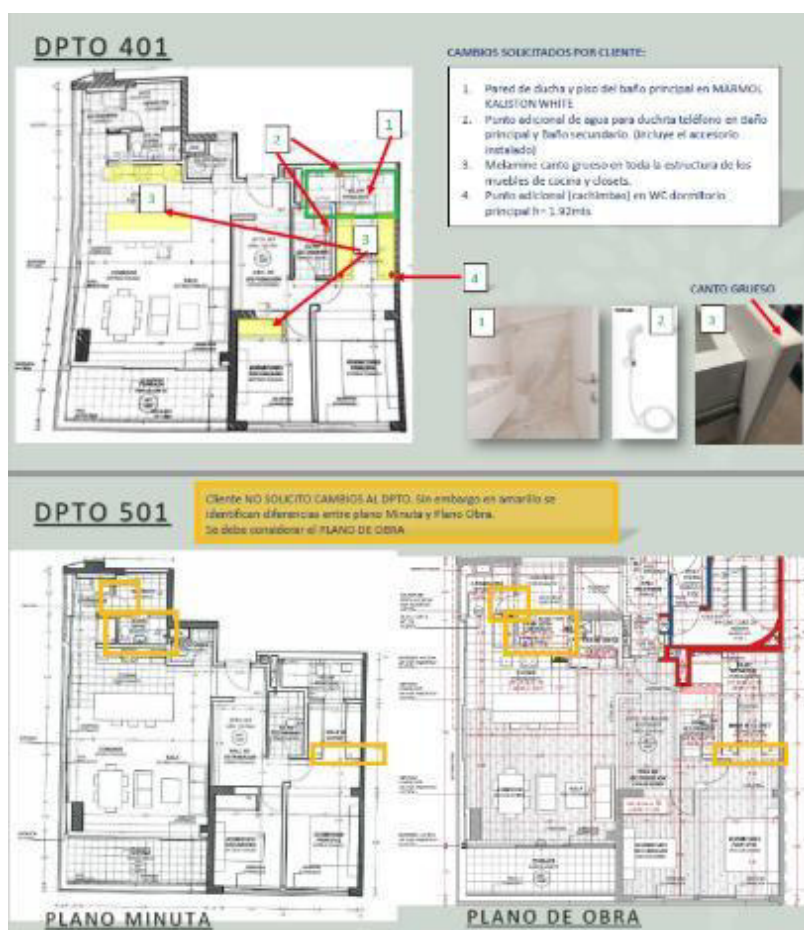


Figura 42

Cuadro de control de cambios de los departamentos vendidos-Proyecto Sucre 296

1- CONTROL DE CAMBIOS - DEPARTAMENTOS									
DPTO	AREA TICHADA	AREA SIN TICHAR	AREA TOTAL	STATUS	COMPRADOR	Notificación	Status	Forma de pago	
1	101.25		101.25	PENDIENTES					
301	111.85		111.85	PENDIENTES					
302	112.09		112.09	PENDIENTES					
301	120.78		120.78	SERVADO	Carmen Bautista	se demora cuarto de servicio para hacer aberturas con mueble	incluido en valor de venta	50% incli desembolso inmediato	
302	111.48		111.48	PENDIENTES					
301	120.78		120.78	VENIDADO	Rodrigo Lapel	Techo pintado pared de arriba y marcos en marcos balcones white. Baño principal y secundario con bidet y arena. Acabado como gresos en paredes y pisos. Pisos también en el WCL habitaciones interiores	Se erigió presupuesto y se cobró	Credito hipotecario. 10% de inicial desembolsa posterior a la activación	
402	111.48		111.48	PENDIENTES					
501	120.78		120.78	VENIDADO	Patricia Gaviria	ninguna			Debito habilitación 2022
502	111.81		111.81	SERVADO	Patricia Oliva	ninguna	ninguna		
601	120.78		120.78	VENIDADO	Alcaldía Cuzco	se demora cuarto de servicio y cuarto como depósito. Baño para que. Marcos balcones white piso y pared de techo.	Se erigió presupuesto y se cobró	inicial 70% y desembolsa a partir de ene2023	
602	111.48		111.48	PENDIENTES					
701	120.78		120.78	VENIDADO	Casle Paredone	ninguna			
702	111.48		111.48	VENIDADO	Pa Alca	se demora cuarto de servicio y se concretaron depósitos	incluido en valor de venta	Credito hipotecario. 10% de inicial desembolsa posterior a la activación	
801	120.78		120.78	VENIDADO	Casle Paredone	ninguna			
802	111.48		111.48	SERVADO	Delwin Stale	consultado el fondo de opor. No va bambu	Se erigió presupuesto y se cobró	10% incli -desembolso inmediato	
901	271.62	25.24	296.78	SERVADO	Cecilia Escobedo	se demora para las acciones	incluido en el valor de venta		
902	267.39	25.07	222.12	SERVADO	Ricardo Bolognini	entramado con fibra.	todo presupuesto y cobro		

Figura 43

Modelo de presupuesto de modificaciones solicitados por clientes-Proyecto Sucre 296

PRESUPUESTO DE MODIFICACIONES						
PROYECTO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 296			FECHA	25-feb.-2022	
DIRECCIÓN	Calle Sucre 296, Miraflores			DPTO	401	
PROMOTOR	INVERSIONES FORLI SAC			MODIFICACIÓN N°	01	
CLIENTE	Rodrigo Lapel Wener					
SOLICITUD	1.- Piso Bambu en Kitchenett 2.- Nicho para shampoo en fondo de ducha 3.- WCL (cachimba para iluminación)					
ITEM	DESCRIPCIÓN	AMBIENTE	UND	CANT.	P.U.	TOTAL S/
1.00 ARQUITECTURA						
1.01	PISO BAMBU EN KITCHENETT	Kitchenett	glb	1.00	S/2,543	S/ 4,143.11 S/2,543
2.01	NICHO EN DUCHA PARA SHAMPOO DE L= 40cm X A=30cm, altura=1.20MTS EN BAÑO PRINCIPAL	SSHH 1	glb	1.00	S/800	S/800
2.02	NICHO EN DUCHA PARA SHAMPOO DE L= 40cm X A=30cm, altura=1.20MTS EN BAÑO SECUNDARIO	SSHH 2	glb	1.00	S/800	S/800
3.00 INST. ELECTRICAS						
3.01	SALIDA ELECTRICA EN ESQUINA MURO WCL ALTURA 2.40MTS	glb	und	1	S/300	S/300
SUB TOTAL					S/ 4,443	
GASTOS GENERALES					S/ 666	
IGV 18%					S/ 920	
TOTAL					S/ 6,029	

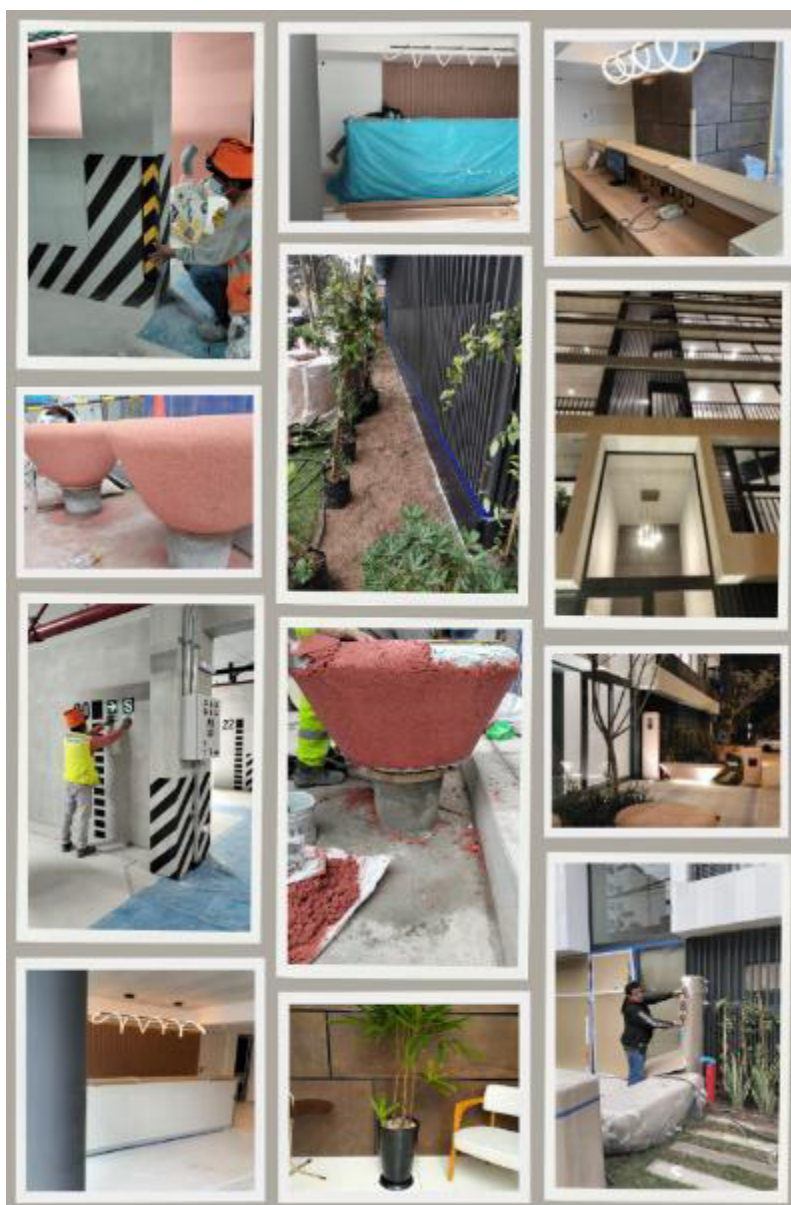
CONDICIONES:

1. La validez del presupuesto es 15 días calendario.
2. Los precios incluyen suministro e instalación.

2.3.3.7. Diseñar e implementar áreas comunes. Para la última fase de la obra, se trabaja con el equipo de obra para poder culminar de manera satisfactoria la implementación de las áreas comunes de acuerdo a los detalles revisados con anterioridad. Es así como se logró la meta de culminar el edificio en el plazo solicitado.

Figura 44

Imágenes proceso de implementación áreas comunes-Proyecto Sucre 296



2.3.3.8. Revisar Expediente de Certificación Edge. Como parte del proceso de este edificio, está el de certificar Edge, es por eso que, en los últimos meses de obra, se hizo la revisión de la documentación solicitada por los asesores para el envío del expediente; este proceso fue algo complicado debido a que el staff de obra no había avanzado adecuadamente en la recopilación de información; por lo que se tuvo que armar rápidamente y hacer el seguimiento debido para lograr el objetivo.

Figura 45

Certificado Edge-Proyecto Sucre 296



2.3.3.9. Apoyo en la elaboración del manual de propietarios. Unos meses antes de culminar el edificio, las áreas correspondientes como lo son ventas, marketing, legal y operaciones se reúnen para poder iniciar la elaboración del manual de propietarios; la participación del autor es muy importante debido a que es necesario tener la información técnica correcta sobre los acabados y los alcances actualizados del edificio en general.

Figura 47

Imagen de carátula e índice del Manual de propietarios Edificio Sucre 296



2.3.3.10. Entrega de edificio al área de postventa y cliente final. En este proyecto, a pedido especial de la gerencia general, después de varios proyectos se le encargó al autor que asuma la responsabilidad de culminar el edificio en sus últimas semanas y de esta forma asegurar que el edificio tenga un alto nivel de detalle en los acabados y no haya reprocesos. Es así como con éxito se logró culminar el edificio en el mes de Julio del 2023, y se procedió a hacer las entregas a la Junta de propietarios y a los clientes finales de los departamentos vendidos en colaboración con el área de postventa.

Figura 48

Fotografías de entregas a clientes finales en Edificio Sucre 296



2.4 Vistas del proyecto

Figura 49

Fotografía fachada principal



Figura 50

Fotografía ingreso principal y berma exterior



Figura 51

Vista 3D del lobby y fotografía del Lobby

**Figura 52**

Fotografía Sótano típico



Figura 53

Fotografía Sala Comedor-vista desde el kitchenette dptos. tipo X01

**Figura 54**

Fotografía terraza dptos. tipo X02



Figura 55

Fotografía Baño principal típico

**Figura 56**

Fotografía Walk in closet típico



III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA

Desde que el autor inició en la Empresa Grupo Padova, su contratación fue muy importante debido a que necesitaban tener diferenciación con respecto al resto de las demás empresas del sector, el aporte fue directamente a la revisión y mejora de los proyectos; así como la innovación en todos los aspectos de diseño y función.

Este punto anterior de mejora continua se requería para poder asegurar su cumplimiento durante la ejecución de obra, la supervisión con la intención de mantener la calidad óptima de lo esperado para los clientes finales y así mitigar las atenciones de postventa.

Adicionalmente, en los últimos proyectos, la colaboración del autor ha sido muy importante para la obtención de los beneficios de Bono Verde del Programa Mi Vivienda en el distrito de Cercado de Lima, así como la Certificación Edge en los distritos de Miraflores y Surco; incorporando materiales que le den sostenibilidad al diseño arquitectónico y construcción de los proyectos.

A continuación, se describen algunos aportes en el concepto del producto inmobiliario que la empresa necesitaba para lograr ser una empresa líder en el mercado inmobiliario.

3.1. Aportes en etapa de conceptualización

3.1.1. Cambio de conceptualización en Cocina

Al iniciar labores en la empresa del Grupo Padova, el objetivo fue el de innovar y el de lograr que los departamentos sean más atractivos que los que actualmente tenían construidos, por lo que se priorizó la cocina como eje del departamento, cambiando el concepto de cocina cerrada a cocina abierta, de igual manera se cambiaron los acabados para lograr que este ambiente se integre de manera armoniosa con el área social del departamento. Se puede apreciar en la Figura

57 que los materiales utilizados en los anteriores proyectos predominaban los colores oscuros y no se lograba una buena iluminación en este ambiente.

Figura 57

Imagen cambio de concepto en Kitchenett



3.1.2. Cambio de conceptualización en baños

De igual manera en los baños tenían un concepto muy tradicional, con un tablero de mármol marrón emperador en los baños de visita y un tablero de mármol crema en los baños principales y secundarios. En los baños completos que incluía ducha, se dejaban sardineles como separación de la zona de ducha del resto del baño, de esa forma no se lograba una visión alargada del baño, sino que éste sardinel interrumpía tanto en función como es una vista más amplia para el baño. Es por eso que en la versión mejorada de los baños se superan estos puntos mencionados anteriormente, al cambiar totalmente los acabados del baño y dejando un desnivel en la zona de la ducha para que no haya ningún elemento que obstruya la profundidad del ambiente.

3.1.3. Mejorar acabados en los departamentos

En este punto se hizo un análisis de lo que quería proyectar la gerencia para atraer nuevos clientes. La empresa adquirió varios terrenos en una calle ubicada en el límite de los distritos de Lince con San Isidro, se quería proyectar elegancia sin exceder el presupuesto, y de esta manera se logre un producto diferenciado donde el cliente se sienta como si estuviera en un departamento ubicado en zona exclusiva y que a pesar de estar en Lince pueda pagar un costo mayor x m² que el resto de la oferta en la zona.

Se puede apreciar en la figura 58 que se propuso un moodboard con nuevos acabados que fue el factor predominante para que los proyectos sean un éxito y se vendan en un 100% incluso antes de iniciar obra. Se llegó a construir 9 edificios en la misma calle y gracias a estos edificios es que la empresa creció y ahora se ejecutan proyectos de mayor envergadura.

Figura 58

Moodboard acabados en los departamentos



3.2 Aportes en Etapa de construcción:

3.2.1. *Proponer nueva imagen de Lobby de ingreso a los edificios y estandarización*

De la mano con la nueva propuesta de acabados de los departamentos; las áreas comunes tenían que también mejorar en imagen y concepto. Se trabajó de mano con la gerencia general para que el diseño sea lo que la empresa quería proyectar, como se puede ver en la Figura 59, el lobby de edificios anteriores se veía muy recargado y oscuro, con materiales que no armonizaban en conjunto. En las nuevas propuestas se tienen lobbies innovadores que tenían counters retroiluminados utilizando una cuarcita que pueda reflejar la luz, y unos cuadros elaborados en acero inoxidable calados con formas orgánicas, diferentes a cualquier proyecto, creando un foco de diseño distinto y que logre llamar la atención desde el exterior. De igual manera se trabajó en

el diseño de las áreas comunes tanto como sótanos y escaleras de evacuación logrando el standard deseado.

Figura 59

Propuesta de nueva imagen para el Lobby de ingreso de los proyectos



Figura 60

Propuesta de estandarización de diseño en Sótanos de los proyectos

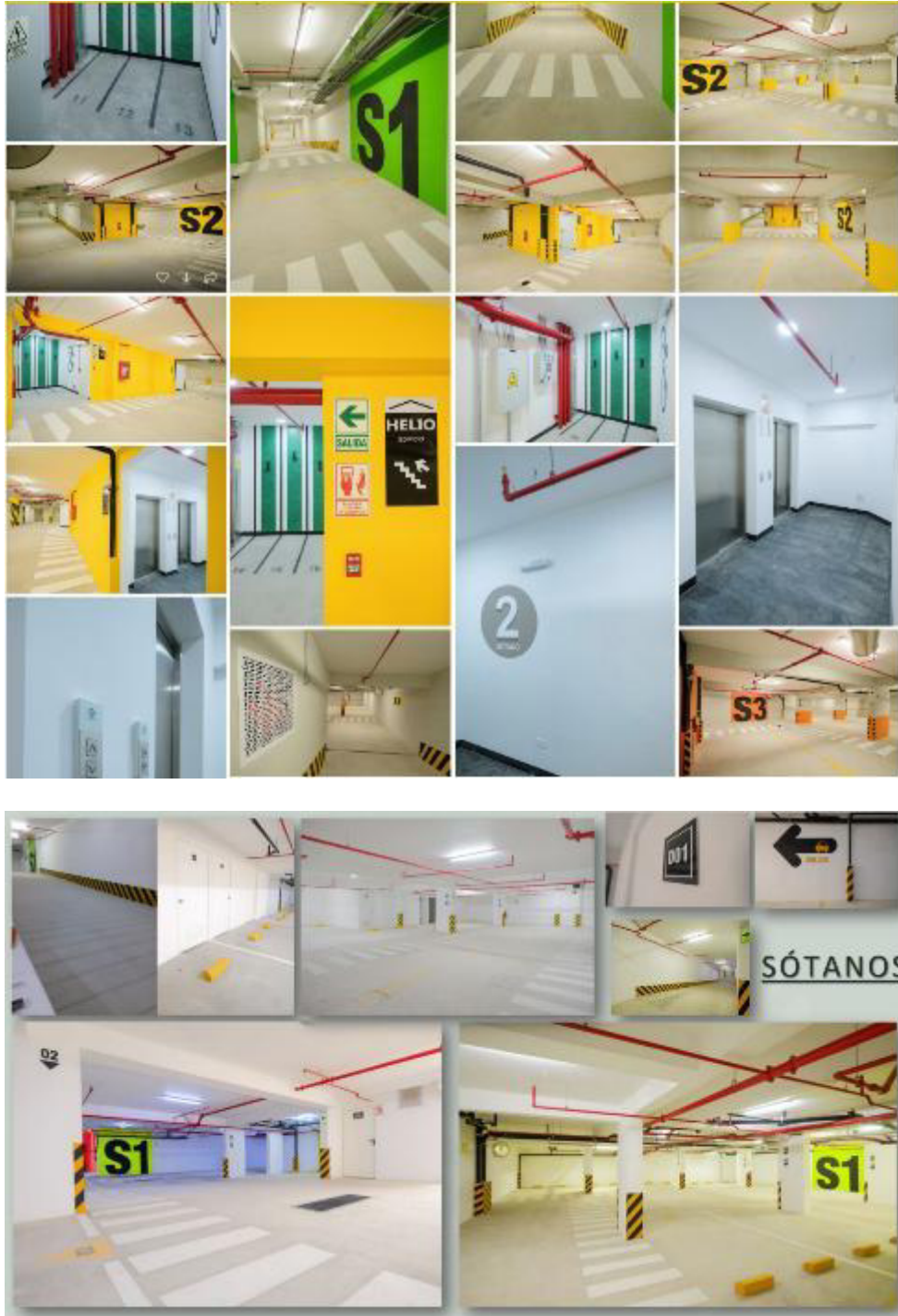


Figura 61

Propuesta de estandarización de diseño de escaleras de evacuación y cuartos de bombas de los proyectos



3.2.2. Mejorar la imagen corporativa a través del diseño de las áreas comunes

En los últimos proyectos de mayor envergadura, se tienen edificios con más ambientes que forman parte de las áreas comunes, y se ha tenido como base el concepto corporativo logrado en anteriores proyectos para aplicarlos en estas nuevas áreas. Como se puede apreciar en las figuras 62 y 63, se han diseñado e implementado con éxito estos ambientes diferenciándonos de la competencia.

Figura 62

Propuesta de diseño e implementación de áreas comunes zonas de ingreso y hall de ascensores - Proyecto Helio

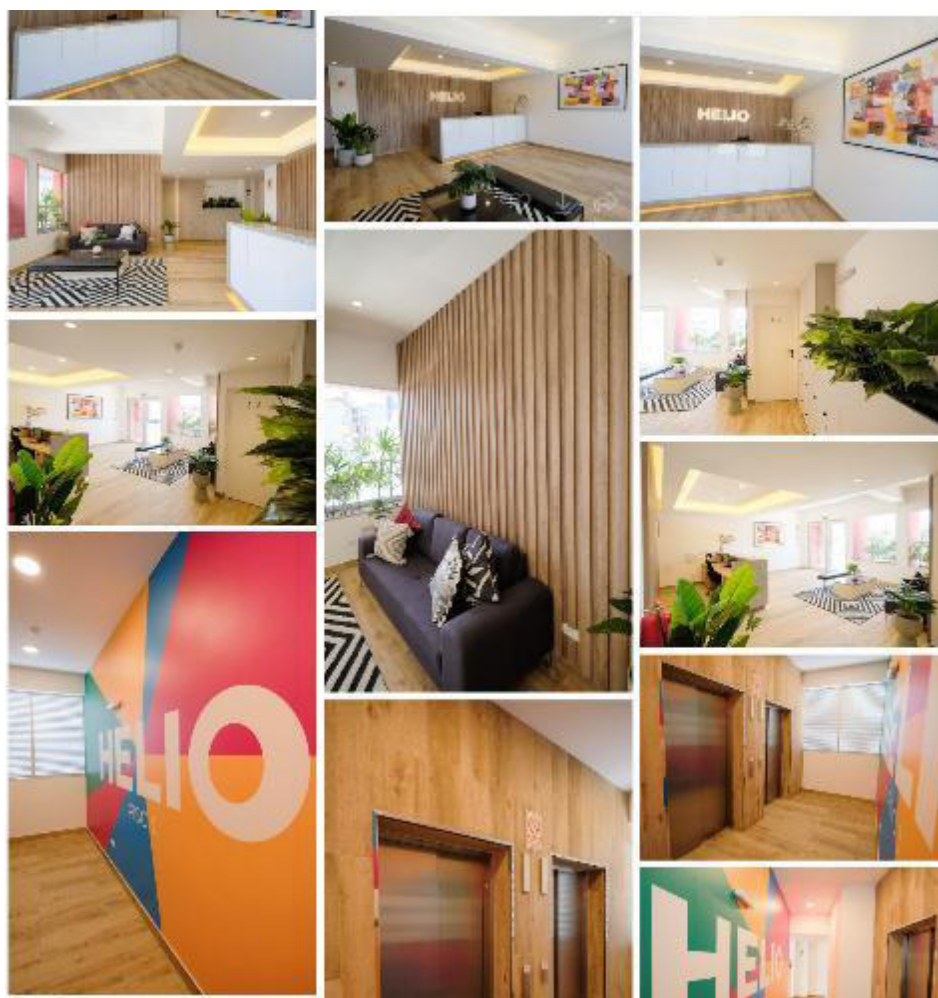
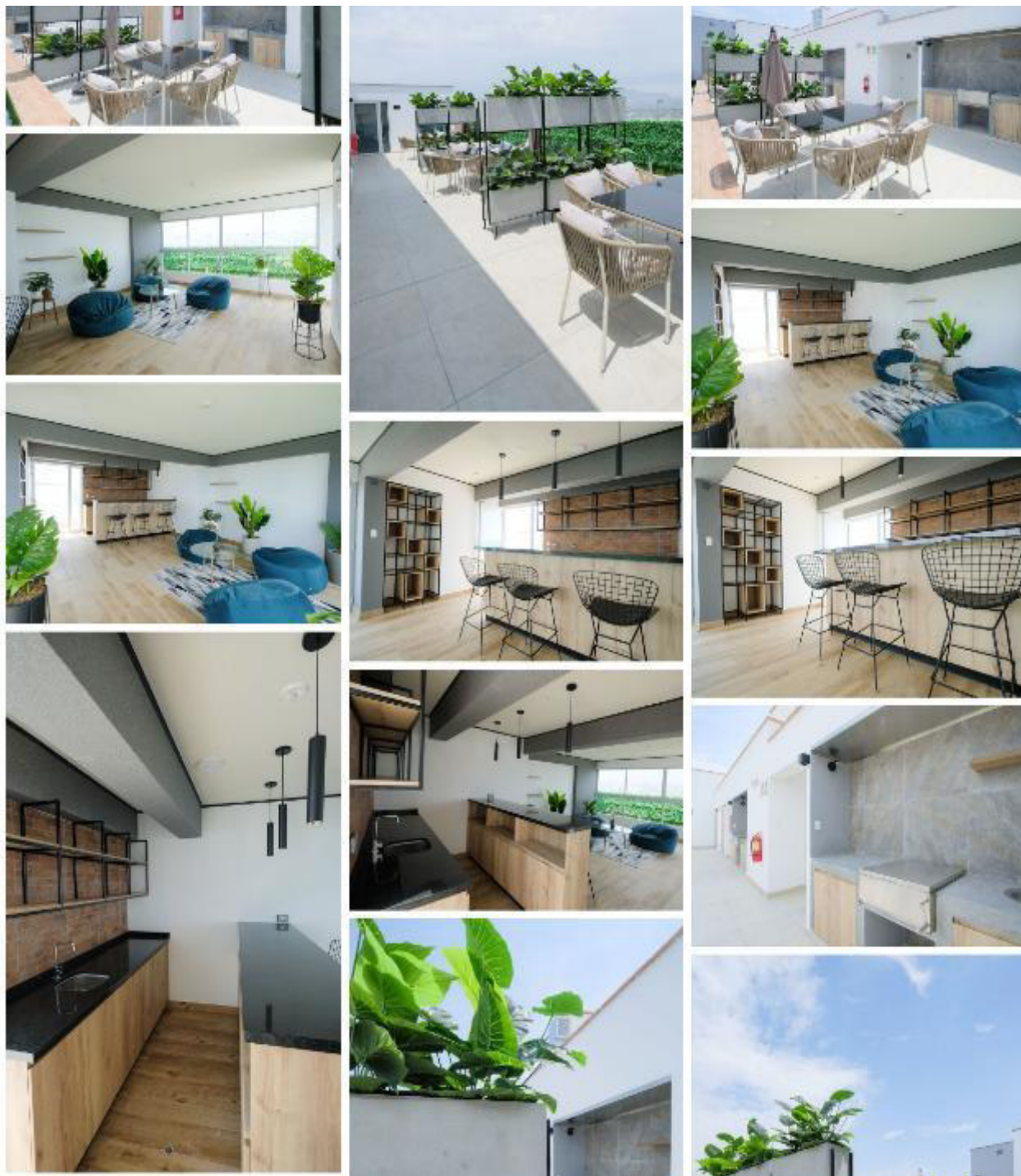


Figura 63

*Propuesta de diseño e implementación de áreas comunes salas de reuniones y zonas de parrilla-
Proyecto Helio*



3.1. Resultados

Después de describir la actividad profesional es importante mencionar que el cierre de cada proyecto ha tenido un impacto positivo en el aprendizaje donde se ha ganado experiencia y ha habido mejoras en las capacidades del autor dentro de la profesión.

Conocer el resultado final con la ejecución total del proyecto, materializar una idea en papel para verla finalmente en uso por los propietarios es una experiencia inigualable.

En este aprendizaje contínuo, los logros alcanzados en la trayectoria del autor son:

a) Logros a nivel profesional

- Desarrollo de habilidades en la comprensión de todas las especialidades que complementan a la Arquitectura, que incluso llevaron a los replanteos.
- Mejoras en el manejo de herramientas digitales para el desarrollo de documentación gráfica y técnica
- Aprender competencias en la Gestión de proyectos desde la fase inicial, ejecución y cierre de un proyecto
- Mejora en la planificación y organización de actividades para conseguir objetivos
- Mejora en la habilidad de comunicación debido a la interacción con clientes, trabajadores y diversos proveedores de empresas relacionadas directa o indirectamente en los proyectos
- Mejorar en habilidades blandas para poder liderar equipos de trabajo

b) Logros a nivel personal

- Reconocimiento de puntos débiles en conocimientos para poder mejorar y superar cualquier dificultad.

- Mejora en la capacidad multitareas para poder llevar a cabo lo profesional y personal.
- Perfeccionar la organización del tiempo para ejecutar todo lo planteado.

Cabe mencionar que se dieron muchas dificultades y obstáculos, día a día se presentaron diversas situaciones con carácter de urgencia, pero con el tiempo se pudo discernir e ir solucionando cada una de ellas de acuerdo a la prioridad, demandando suficiente atención y compromiso para poder pasar a la siguiente.

Dentro de las dificultades se encuentran las siguientes:

- Desconocimiento de los procesos de un proyecto inmobiliario
- Falta de experiencia en el trato con personas de diferentes áreas dentro de una organización como buscar interactuar con personas externas a la empresa para buscar soluciones.
- Falta de conocimiento de los sistemas de una edificación, el funcionamiento de sus redes internas.

IV. CONCLUSIONES

Después de describir la experiencia laboral, se concluye lo siguiente:

1.- Tener el reto de definir un producto, hizo que se revise a detalle los gustos específicos, cultura y costumbres de los distritos donde se ubicaban los proyectos, tendencias de diseño de otros entornos para mejorar la calidad de vida del cliente objetivo. La formación ayudó en convertir las exigencias en retos que se fueron cumpliendo uno a uno, no conformándose con una solución sino diversas para finalmente poder llegar a un producto óptimo.

2.- Llevar la postventa de varios edificios fue clave para poder entender la problemática cuando un edificio cobra vida y la interacción con sus habitantes finales. Es primordial tener conocimiento del uso de la edificación tanto espacialmente, así como de su mobiliario para poder plantear mejores soluciones con el tiempo, asimismo innovar de proyecto a proyecto.

3.- Asegurarse de que en la Obra se ejecute de acuerdo a lo diseñado inicialmente, respetar el proyecto según los planos del estudio de arquitectura. Mejor aún, implementando mejoras en el transcurso de la obra y también logrando que los cambios y modificaciones en medio de la obra se ejecute manteniendo la misma calidad desde el inicio, logrando satisfacción de ver que el diseño fue superado en la realidad.

4.- La formación del carácter se da gracias a la experiencia profesional, logrando romper muchas barreras que aún existen dentro de la construcción al integrar a las mujeres dentro del Staff de Obra, la interacción con directivos, proveedores, inversionistas y trabajadores dentro de obra ha enriquecido definitivamente al profesional arquitecto y la vocación de servicio y comunicación que se enseñó dentro de la carrera de Arquitectura.

IV. RECOMENDACIONES

1.- Recomiendo que toda empresa y profesional relacionado al desarrollo de proyectos utilice la metodología BIM, esto mejoraría bastante los tiempos tanto en el desarrollo del proyecto como en la ejecución en obra. Debido a esto dentro del Grupo Padova se está revisando la implementación de esta herramienta para los nuevos proyectos ya que esto generará mayores ahorros en tiempo y económicamente.

2.- La información y capacitación de los profesionales es sin duda la mejor inversión tanto para la persona como para la empresa a quién beneficia de los conocimientos. Si bien es cierto todas las capacitaciones en el transcurrir de los años ha sido asumido por el autor, la empresa está evaluando capacitaciones del personal a partir de la fecha.

3.- Fomentar el trabajo colaborativo entre los trabajadores de las diversas áreas, fomentar reuniones de trabajo y llegar a acuerdos delegando responsabilidades y cumpliéndolas de acuerdo con lo planificado en beneficio para el proyecto y las personas que llevan a su cargo la ejecución.

V. REFERENCIAS

GBCI (2024) Edge es un sistema de certificación de construcción sostenible que se enfoca en hacer edificios más eficientes.

<https://edge.gbci.org/home?language=es>

Mirano Inmobiliaria. (2023). *Proyectos Inmobiliaria Mirano, Proyectos Sucre 296*

<https://www.mirano.pe/>

Montoya, D. (2023). *Mirano-Diego Montoya Photography*

<https://diegomontoyaphotography.pixieset.com/mirano/>

Ordenanza N° 510/MM. Ordenanza que establece, regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores. 28 de marzo de 2019. Municipalidad de Miraflores.

Ordenanza N° 539/MM modificación de la Ordenanza N° 510/MM. Ordenanza que modifica la Ordenanza N° 510/MM, que establece, regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores. 24 de abril de 2020. Municipalidad de Miraflores.

VI. ANEXOS

Anexo A. Resolución de licencia de edificación




"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"

Resolución de Licencia de Edificación

N° 0325-2021-SGLEP-GAC/MM

Edificación Nueva

Expediente N° 4774 - 2021.
Fecha de Emisión: 10.09.2021.
Fecha de Caducidad: 10.09.2024.

LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES, tomando en cuenta el Plan Urbano del distrito; el Plano de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, las normas técnicas distritales establecidas en los Ordenanzas Municipales vigentes, y la Ley N° 29090 Ley Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus Reglamentos; otorga la presente Resolución de Licencia de Edificación a:

Proletario	: INVERSIONES FORLI S.A.C.
R.U.C.	: 20605874151.
Tipo de Obra	: Edificación Nueva de construcción de cisterna / cuarto de máquinas, 04 sótanos, 09 pisos y azotea.
Uso del Predio	: Vivienda Multifamiliar.
Ubicación	: Calle José Eusebio del Llano Zapata esquina con Calle Mariscal Sucre N° 290-296.
Urbanización	: Chacarilla Santa Cruz - Santa Isabel.
Manzana Catastral	: 0074.
Lote Catastral	: 001.
Área del Terreno	: 356.25 m ² .

MODALIDAD DE APROBACION: "C"

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS:

Zonificación	: RDM - Residencial de Densidad Media.
Área Estr. Urb. y Sector	: III - A.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Altura de Edificación	: 08 pisos (20.98) + 01 piso (Ord. N° 510) + azotea (Conforme al Proyecto).
Estacionamientos	: Para Vehículos : 24 Estacionamientos simples (Conforme al Proyecto).
	01 Estacionamiento doble (Conforme al Proyecto).
	: Para Bicicletas : 22 Estacionamientos (Conforme al Proyecto).
Retiro Municipal	: Hacia Calle José Eusebio del Llano Zapata : 3.00 ml. (volado 0.50 m.) (Conforme al Proyecto).
	: Hacia Calle Mariscal Sucre : 3.00 ml. (volado 0.50 m.) (Conforme al Proyecto).
Área Libre	: 28.35 % (Conforme al Proyecto).
Obra Autorizada de	: Edificación Nueva: 3,892.09 m ² .
	: Edificación Nueva (Cisterna): 75.43 m ² .



Observaciones

1. La presente ~~se~~ autoriza la Edificación Nueva de construcción de cuarto de máquinas, 04 sótanos, 09 pisos y azotea por un área total de 3,892.09 m² y una cisterna por un área total de 75.43 m² para uso de Vivienda Multifamiliar.
2. La presente Licencia de Edificación se otorga en mérito de la aprobación de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de ARQUITECTURA en Acta N° 0746 - 2021 de fecha 03.08.2021, con dictamen "CONFORME CON OBSERVACIONES", en el cual se indica:

"ARQUITECTURA:
SEGUN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 13 c, DEL DS 029-2019-VIVIENDA

ANTECEDENTES:

 1. ESTE PROYECTO SE PRESENTA BAJO LOS ALCANCES DE LAS ORD-510-MM, QUE ESTABLECE, REGULA Y PROMUEVE CONDICIONES PARA EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES, APLICANDO.

CONTIENEN EN LA PÁGINA 2 (C...)

DEPD / edp Página 1 de 2



"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"



Resolución de Licencia de Edificación N° 0325-2021-SGLEP-GAC/MM Edificación Nueva

Expediente N° 4774 – 2021.

Fecha de Emisión: 10.09.2021.

Fecha de Caducidad: 10.09.2024.

VIENE DE LA PÁGINA 1 (L.L.)

- AL CEPRES TIPO B. LA ZONA CORRESPONDE A UNA ALTURA DE EDIFICACION DE 7 PISOS, APLICANDO 3 MT/PISO SE TIENEN 21.00MT, ALCANZANDO 8 PISOS (VER OBSERVACIONES), A LO CUAL ELEVA EN 1 PISO EN APLICACION DEL PLANO N°1 DEL ANEXO 01 DE ORD.539-MM QUE MODIFICA LA ORD.510-MM.
2. CUENTA CON ANTEPROYECTO APROBADO MEDIANTE ACTA N°016-2021 DE FECHA 07/01/2021, CON DICTAMEN CONFORME Y CON OBSERVACIONES QUE DEBERIAN SE LEVANTADAS EN LA ETAPA DE PROYECTO, LAS MISMAS QUE HAN SIDO MAYORMENTE LEVANTADAS.
 3. PRESENTA CARTA N° 041 -2021-GDUMA/MM CON OPINION FAVORABLE SOBRE TRATAMIENTO DE RETIROS.
 4. PRESENTA COPIA DEL CERTIFICADO PRELIMINAR DE LA CERTIFICACION INTERNACIONAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACION EDGE PARA CEPRES TIPO B."
 3. El Acta N° 0746 – 2021 de fecha 03.08.2021, se encuentra complementado por el Informe Interno – INFINT N° 0853 – IAC-2021-SGLEP-GAC/MM de fecha 08.09.2021, emitido por la Arq. Isabel Herminia Alarco Cárcamo, mediante el cual se señala el levantamiento de las observaciones del Acta N° 0746 – 2021.
 4. Asimismo, la presente cuenta con el Informe de Verificación Administrativa – Edificación N° 0657 – 2021 de fecha 23.07.2021, realizado por la Arq. Isabel Herminia Alarco Cárcamo, en el cual señala las siguientes áreas:

CUADRO DE AREAS (m ²)							
PISOS	Existente (m ²)	Obra Nueva (m ²)	Obra Nueva (m ²) No computable	Ampliación (m ²)	Remodelación (m ²)	TOTAL	
						Obra Nueva (m ²)	Obra Nueva (m ²) No computable
Cto. de Mdg. / Cívil.		103.55	75.43				75.43
Sótano 04		349.45				349.45	
Sótano 03		349.45				349.45	
Sótano 02		349.45				349.45	
Sótano 01		350.00				350.00	
1 Piso		250.24				250.24	
2 Piso		246.34				246.34	
3 Piso		254.34				254.34	
4 Piso		254.34				254.34	
5 Piso		254.34				254.34	
6 Piso		254.34				254.34	
7 Piso		254.34				254.34	
8 Piso		254.53				254.53	
9 Piso		254.06				254.06	
Azotea		100.32				100.32	
TOTAL	0.00	3,892.00	75.43	0.00	0.00	3,788.54	75.43

5. La obra a edificarse deberá ajustarse al proyecto aprobado, bajo la Modalidad C esta autorización estará sometida al principio de controles posteriores, a través de la Verificación Técnica; cualquier modificación que se introduzca sin el trámite correspondiente o sin autorización se procederá a iniciar las acciones penales correspondientes y se impondrá la acción civil mediante la multa respectiva y se declarará la nulidad del acto administrativo.
6. Deberá contar con **POLIZA CAR** vigente durante todo el periodo de la ejecución de la obra, (Ley N° 29090 Art. 25° Modalidad C inciso g), modificada por la Ley N° 29476 Art. 11°).
7. La presente resolución "**NO VALIDA**" las numeraciones de los departamentos, estacionamientos, depósitos, etc. consignados por el propietario y/o proyectista.
8. En la Obra a ejecutarse se deberá de tener en cuenta las disposiciones de seguridad en obras, antes y durante la ejecución de las mismas las cuales se encuentran reguladas en la Ord. 342-MM de fecha 09.02.2011, Artículos 17 y 18 y la Ord. 440-MM de fecha 23.04.2015.
9. Para el horario de ejecución de obras, deberá de tener en consideración la Ord. 342-MM de fecha 09.02.2011, Artículo 20, la cual se encuentra modificada por la Ord. 418-MM de fecha 20.03.2014, Artículo tercero.
10. Una vez concluida las obras; deberá de solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
11. La licencia en sí **NO AUTORIZA** el inicio de obras. Deberá comunicar fecha de inicio y presentar cronograma de obra con cinco (5) días de anticipación.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

DAVID EDWIN FORTOCARRERO DIAZ
Subgerente de Licencias de Edificaciones Privadas
Reg. CAP 4393

Anexo B. Plano de ubicación

PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/500

UBICACION DEL TERRENO

DEPARTAMENTO : LIMA
PROVINCIA : LIMA
DISTRITO : MIRAFLORES
URBANIZACION : CHACAPALLA SANTA ROSA
NOMBRE DE LA VIA : CALLE MARISCAL SUCRE
N° DEL INMUEBLE : 296-296

REGISTRO MUNICIPAL

N° DE EXPEDIENTE : N°4774-2021
N° DE ACTA APROBADA LICENCIA DE EDIFICACION : N°0256-2021-SOLEP-GACIMM y N°0256-2022-SOLEP-GACIMM

PROPIETARIO: INVERSIONES FORLI S.A.S.
RODRIGO BRANGARIN ZAVARRA
INVERSIONES FORLI S.A.S.
RUC: 20005674151

PROFESIONAL RESPONSABLE:
HECTOR LOLI RIZO PATRON
NOMESA ARQUITECTURA
HECTOR LOLI RIZO PATRON
C.A.P. 10538

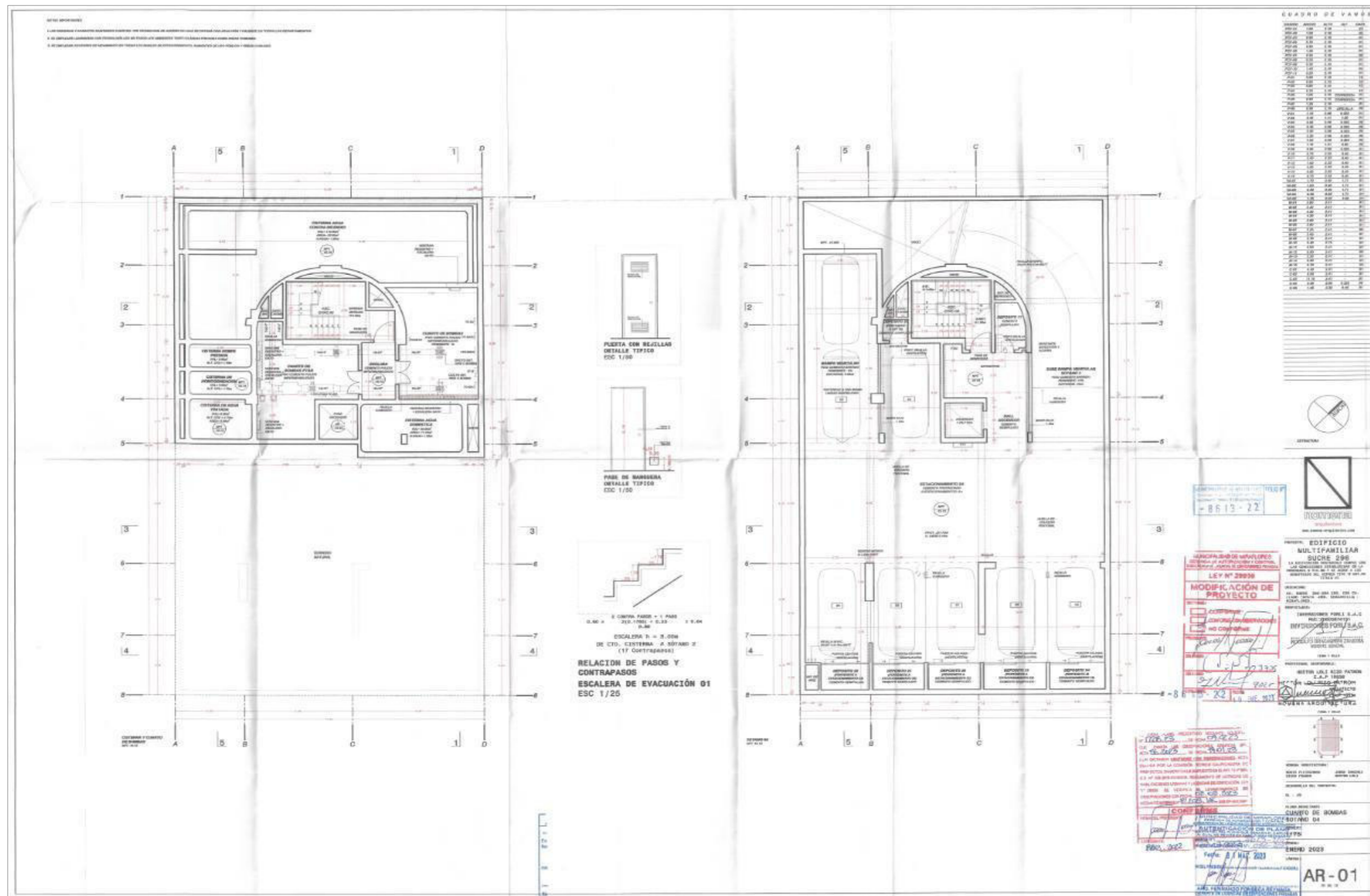
PROYECTO: **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 296**
MODIFICACION PREVIA A LICENCIA DE EDIFICACION

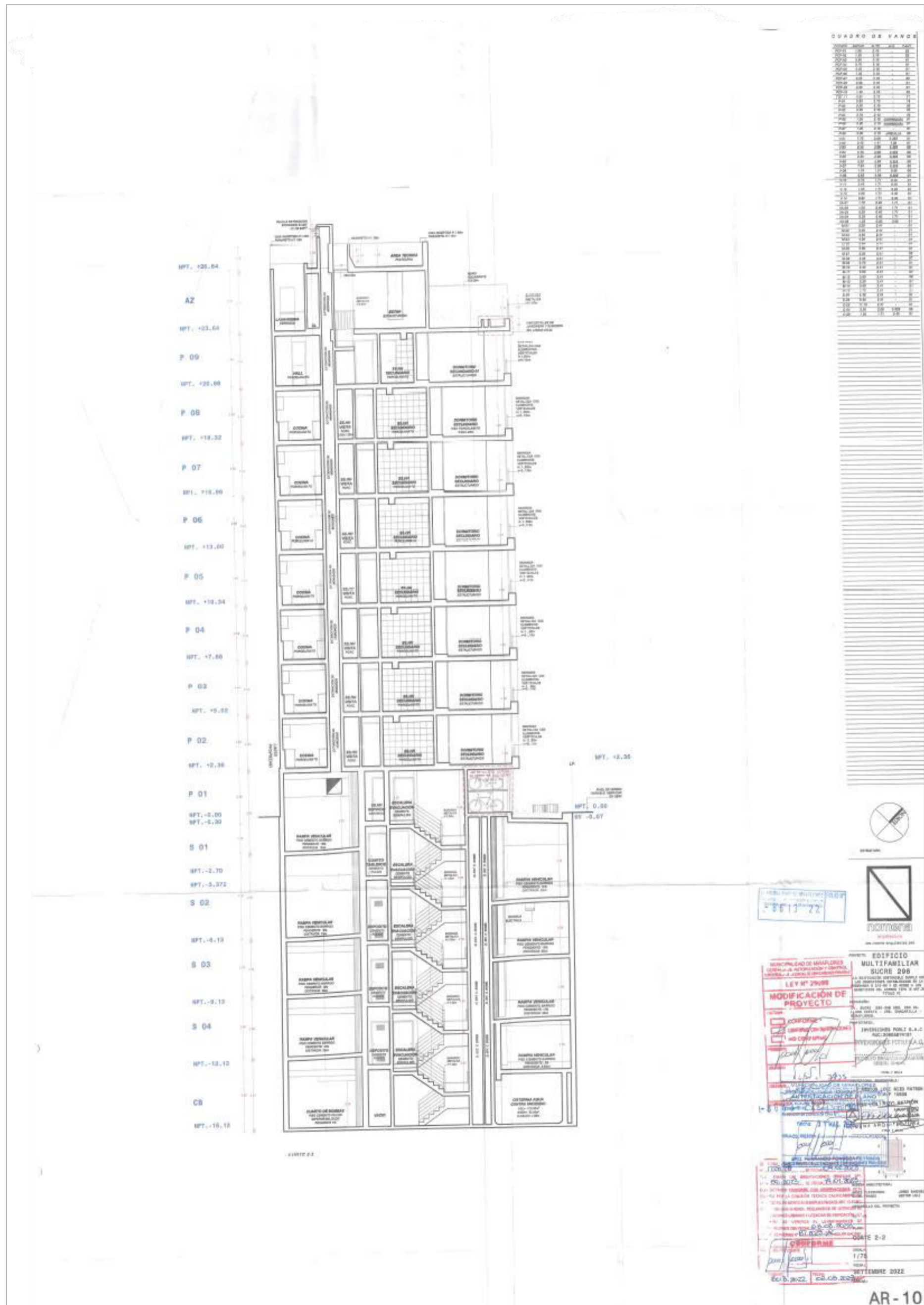
PLANO: UBICACION
ESCALA: INDICADA
FECHA: FEBRERO 2023

U-01

PARAMETROS	NORMATIVO	PROYECTO	PISOS/NIVELES	REBO 0325-2021 EXP 4774-2021		REBO 0256-2022 EXP 0039-2022	NO EJECUTADO	AMPLIACION	MODIFICACION	TOTAL
				COMPUTABLE	NO COMPUTABLE					
UBO	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CTO. DE MAQ.+CIST.	103.99	73.43		0.71	0.02	1.60	102.88
AREA DE LOTE NORMATIVO	300.00 m2	306.25 m2	SOTANO 4	348.45			0.71	-	0.09	348.74
FRENTE MINIMO DE LOTE	10.00 m	14.25 m (Ca. Mar. Sucre) 25.00 m (Ca. Jose Eusebio del Llano Zapata)	SOTANO 3	348.45			0.71	-	0.11	348.74
AREA LIBRE MINIMA	VIVIENDA: 35.00%		SOTANO 2	348.45			0.71	-	0.28	348.74
ALTA EDIFICACION	7 PISOS		SOTANO 1	350.00			0.71	-	9.25	348.29
RETRO MIN. FRONTAL	3.00 m frente a Ca. Mar. Sucre 3.00 m frente a Ca. Jose Eusebio del Llano Zapata	3.00 m frente a Ca. Mar. Sucre 3.00 m frente a Ca. Jose Eusebio del Llano Zapata	1° PISO	254.34			0.05	-	31.20	254.19
ALINEAMIENTO DE FACHADA	10.00 m frente a Ca. Jose Eusebio del Llano Zapata	10.00 m frente a Ca. Jose Eusebio del Llano Zapata	2° PISO	254.34			0.05	-	13.00	248.29
N° ESTACIONAMIENTOS AUTOS	# TOTAL DE VIVIENDAS		3° PISO	254.34			0.05	-	16.82	234.29
3 DORMITORIOS	0		4° PISO	254.34			0.05	-	15.52	254.29
2 DORMITORIOS	17	24 ESTAC. INDIVIDUALES 01 ESTAC. TANDEM	5° PISO	254.34			0.06	-	16.82	254.29
1 DORMITORIOS	0	26 ESTACIONAMIENTOS AUTOS	6° PISO	254.34			0.05	-	16.26	254.29
VISITAS (3 EST. VISITA) NO EXIGIBLE	0		7° PISO	254.34			0.05	-	17.80	254.29
TOTAL ESTACIONAMIENTOS (AUTOS)	26		8° PISO	254.00			0.05	-	15.82	254.48
N° ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	# TOTAL DE VIVIENDAS		AZOTEA	108.32			0.05	-	30.88	108.37
3 DORMITORIOS	0	23 ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	AREA PARCIAL	3,893.09	76.43		4.08	0.02	364.78	3,897.30
2 DORMITORIOS	17		AREA TECHADA TOTAL							3,005.00 m2
1 DORMITORIOS	0		AREA DEL TERRENO							306.25 m2
TOTAL ESTACIONAMIENTOS (BICICLETAS)	20		AREA LIBRE (28.37%)							101.06 m2

Anexo C. Planos de Arquitectura





CUADRO DE VAJOS

NO.	DESCRIPCIÓN	VALOR	UNIDAD	TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 298

LEY N° 29098 MODIFICACIÓN DE PROYECTO

PROYECTO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR SUCRE 298

PROYECTISTA: INGENIEROS FORTI S.A.S.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO

FECHA: 15/09/2022

ESCALA: 1/75

SEPTIEMBRE 2022

AR-10

Anexo D. Diploma máster



per anni. Le professori patris sci benedictio. for the whole world for the whole of your life. Commemorative

TRAI GLI STATI CHE PER ALLE FUNZIONI DI CANTINE, TRINCELLE ANNI LE FUNZIONI DEGLI STATI BENEDETTI
MONTAGNARIEL PLAZZO LAVORARE DELL'AFFRICO DEL TRIAS FORMAZIONE TESTAMENTO IN VIGORIS



IN NOME DELLA LEGGE
NOI PROFESSORE
MARCO DELL'ISOLA
RETTORE DELLA

**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI CASSINO E DEL LAZIO MERIDIONALE**

VISTI GLI ATTESTATI DEGLI STUDI COMPIUTI E IL RISULTATO DELL'ESAME FINALE
SOSTENUTO IN QUESTA UNIVERSITÀ IL 16 NOVEMBRE 2022,

CONFERISCE A

VERONIKA RUTH ALFARO CORNEJO
nata a LIMA (PERU'), il 22/02/1986

IL MASTER UNIVERSITARIO DI 2° LIVELLO
GESTIONE STRATEGICA E ALTA DIREZIONE

IL RETTORE
PROF. MARCO DELL'ISOLA



IL DIRETTORE GENERALE
DOTT.SSA DONATELLA MARSIGLIA

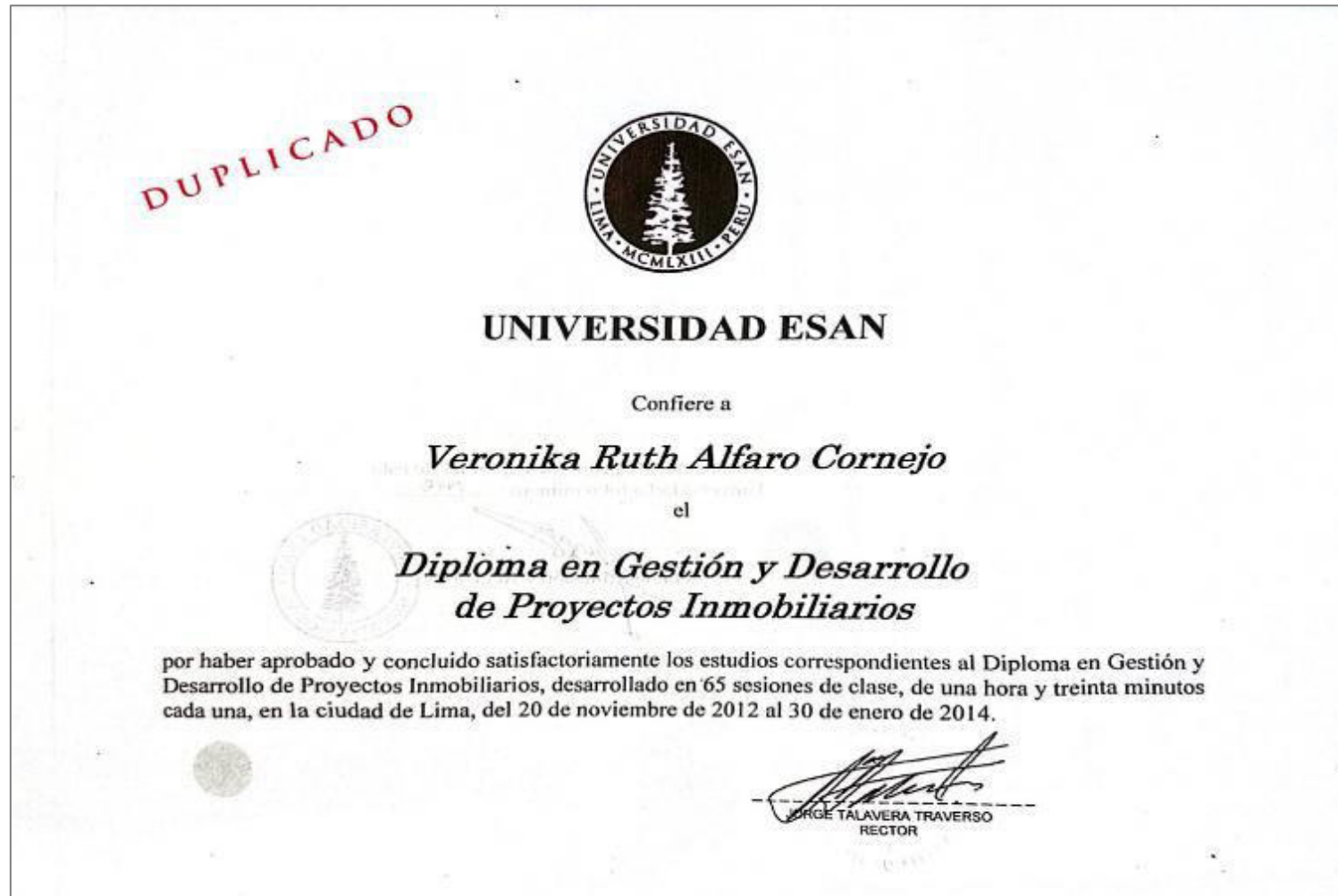


IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
PROF.SSA ENRICA IANNUCCI




A.A. 2021/2022 - CORSO DI N. 9
IL PRESENTE TITOLO VIENE RILASCIATO A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE

Anexo E. Diploma en gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios



Anexo F. Manual de organización de funciones

			DESCRIPCION DEL PUESTO
DESCRIPCION DEL PUESTOS Nro.	1	ULTIMA REVISION:	10/07/2023
PUESTO DE TRABAJO:	JEFE DE OBRA DE ACABADOS		
COMPETENCIAS:			
EDUCACION:	Bachiller de Arquitectura		
FORMACION:	<ul style="list-style-type: none"> - Office a nivel intermedio - Autocad a nivel intermedio - Conocimiento de materiales para acabados y sus usos - Sketch Up - WBS chart y MS Project 		
EXPERIENCIA:	Al menos un (02-03) año de labor en el sector		
HABILIDADES:	<ul style="list-style-type: none"> - Pensamiento analítico - Capacidad de resolver conflictos - Capacidad para trabajar en equipo - Facilidad de comunicación a todo nivel - Proactividad - Toma de decisiones 		
RESPONSABILIDADES:			
1	<p>Hace seguimientos y asistir en los compromisos arquitectónicos de la obra, entre ellos los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revisa y asiste en el proyecto arquitectónico en conjunto con el jefe de proyectos - Realiza la búsqueda de los acabados para el proyecto con los diferentes proveedores, permitiendo tener opciones para la elección final de los materiales con las gerencias pertinentes. - Participa en el diseño de las áreas comunes como el lobby, jardines internos, sum, entre otros; asimismo ayuda a la implementación de los mismos (mobiliario). - Vigilancia del cumplimiento de las especificaciones técnicas, planos y demás documentos que conforman el expediente técnico del proyecto, de su especialidad, durante la ejecución de la obra. - Verificación del cumplimiento de las normas aplicables a su especialidad en la obra - Atención de las consultas de su especialidad relacionadas con la ejecución de la obra coordinando de ser necesario con los proyectistas comunicando de lo mismo tanto a la jefatura inmediata como a las gerencias. - Revisión de las modificaciones de obra, relacionadas con su especialidad, con respecto al proyecto. - Verificación de materiales relacionados a su especialidad al ser despachados a obra - Seguimiento a observaciones de su especialidad, generadas en obra. 		

	<ul style="list-style-type: none"> - Realiza la verificación en obra del saneamiento de la misma con miras a la conformidad final por parte del municipio <u>pertinente..</u> - Entrega a post venta de la obra para su revisión antes de la entrega al propietario.
2	Coordina y supervisa las pruebas de los equipos adquiridos, en el ámbito de su especialidad.
3	Coordina con el residente de obra las consultas realizadas por los contratistas.
4	Vela por los intereses de costo, tiempo y calidad del propietario de la obra.
5	Otras responsabilidades que sean asignadas por el Residente de Obra, en relación con la prestación de servicio.
6	Participa activamente en la implementación y mejora en los procesos de la empresa



CONSTRUCTORA PADOVA SAC

 "Rodolfo Bragagnini Zamora"
 Gerente General