

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL – SEGUNDO NIVEL

1. GENERALIDADES

La presente **Memoria Descriptiva de Arquitectura** corresponde a la descripción arquitectónica y distribución del **Segundo Nivel (Piso 2)** de una edificación de uso residencial ubicada en la **Calle Joaquín Capelo N.º 2930, A.H. Mirones Bajo, Parcela B, Manzana 58, Lote 17, Lima**.

El segundo nivel forma parte de una edificación residencial existente y presenta una superficie construida de **194.34 m²**. De acuerdo con la documentación proporcionada, dicho nivel corresponde a una construcción ejecutada en el año **2003**, encontrándose registrada con un estado de conservación **bueno**.

La distribución arquitectónica del nivel comprende ambientes destinados al uso residencial, organizados en **áreas sociales, áreas privadas, servicios higiénicos, cocinas, circulación interna y elementos de circulación vertical**.

La propuesta de distribución busca mantener una organización funcional de los ambientes, aprovechando las condiciones existentes de iluminación y ventilación natural mediante vanos hacia el exterior y ductos de ventilación.

2. ANTECEDENTES

El inmueble se encuentra ubicado en la **Calle Joaquín Capelo N.º 2928 – 2930, Asentamiento Humano Mirones Bajo, Parcela B, Manzana 58, Lote 17, distrito, provincia y departamento de Lima**.

Según la documentación proporcionada, el predio cuenta con la **Partida Registral N.º P02118694 del Registro de Predios de Lima** y un área total de terreno de **252.75 m²**.

La edificación existente presenta diferentes etapas constructivas por nivel. El segundo nivel registra un área construida de **194.34 m²**, correspondiente al año 2003 y con estado de conservación declarado como bueno.

La presente memoria se limita a describir las **características arquitectónicas y distribución correspondiente al segundo nivel**, sin desarrollar los niveles primero, tercero y cuarto de la edificación.

3. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

3.1 Ubicación

El inmueble se encuentra ubicado en:

- **Calle:** Joaquín Capelo N.º 2928 – 2930
- **Asentamiento Humano:** Mirones Bajo
- **Parcela:** B
- **Manzana:** 58
- **Lote:** 17
- **Distrito:** Lima
- **Provincia:** Lima
- **Departamento:** Lima

La documentación proporcionada identifica el uso registrado del predio como **Vivienda / Casa Habitación**.

3.2 Área del terreno

El predio presenta un área total registrada de:

Área de terreno: 252.75 m²

Sus medidas perimétricas registradas son:

- Frente: **10.05 ml**
- Lado derecho: **25.00 ml**
- Lado izquierdo: **25.05 ml**
- Fondo: **10.20 ml**

4. CARACTERÍSTICAS DEL SEGUNDO NIVEL

El segundo nivel presenta un área construida total de:

ÁREA TECHADA: 194.34 m²

El área construida corresponde al segundo nivel de la edificación existente. Según la información proporcionada, este nivel fue construido en el año **2003** y presenta un estado de conservación **bueno**. El área techada total de la planta comprende:

- Áreas útiles de los ambientes.
- Circulaciones.
- Muros.
- Áreas correspondientes a servicios.
- Ductos.
- Área vinculada a la circulación vertical.

La documentación proporcionada establece que el área útil rotulada de los ambientes del segundo nivel es de **135.00 m²**, mientras que el área correspondiente a circulación, muros, escalera y ductos es de **59.34 m²**, obteniéndose un área techada total de **194.34 m²**.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El segundo nivel corresponde a una edificación de **uso residencial**, cuya planta arquitectónica se encuentra organizada mediante ambientes destinados a vivienda.

La distribución comprende espacios sociales como **sala y comedor**, ambientes de servicio como **cocinas y servicios higiénicos**, y ambientes privados correspondientes a **dormitorios**.

La planta presenta además elementos de circulación que permiten la conexión entre los diferentes ambientes y el acceso mediante la circulación vertical existente.

La organización espacial permite diferenciar las zonas de uso social de las zonas privadas y de servicio.

De manera general, el segundo nivel está compuesto por:

- Ambientes sociales.
- Cinco dormitorios.
- Dos áreas de cocina identificables en la distribución.
- Cuatro servicios higiénicos.
- Circulaciones internas.
- Escalera de acceso.
- Ductos.
- Áreas destinadas a iluminación y ventilación.

6. DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SEGUNDO NIVEL

De acuerdo con la planta arquitectónica proporcionada, el segundo nivel presenta una distribución residencial conformada por diferentes ambientes organizados funcionalmente.

La planta muestra **tres sectores habitacionales diferenciados**, articulados mediante la circulación interna y el acceso vertical.

Sector residencial 1

Comprende ambientes de carácter social y privado, incluyendo:

- Sala.
- Comedor.
- Cocina.
- 2 dormitorios.
- Servicios higiénicos.

La zona social se encuentra conformada por un ambiente integrado de **sala-comedor**, vinculado funcionalmente con la cocina.

La zona privada comprende dormitorios destinados al descanso de los ocupantes.

Sector residencial 2

Se encuentra organizado alrededor de ambientes de carácter privado y social, comprendiendo:

- 1 dormitorio.
- Servicios higiénicos.

Los ambientes se encuentran comunicados mediante circulación interna.

Sector residencial 3

La tercera zona habitacional presenta:

- Sala.
- Comedor.
- Cocina.
- 2 dormitorios.
- 2 servicio higiénico.

La cocina se encuentra vinculada directamente con el área social de sala-comedor.

7. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Y CUADRO DE AMBIENTES

El programa arquitectónico del segundo nivel comprende los siguientes ambientes:

N.º	Ambiente	Largo (m)	Ancho (m)	Área útil (m²)
1	Dormitorio 1	4.97	2.55	12.82
2	Cocina 1	2.60	2.60	7.01
3	S.S.H.H. 1	2.71	1.00	2.86
4	Sala + Comedor 1	7.85	4.09	31.96
5	Dormitorio 2	4.65	4.09	16.32
6	Dormitorio 3	4.65	3.89	15.11
7	S.S.H.H. 2	2.30	1.04	2.54
8	Dormitorio 4	3.89	2.00	7.94
9	Sala + Comedor + Cocina 2	5.30	5.05	22.07
10	S.S.H.H. 3	2.20	1.20	2.61
11	Dormitorio 5	3.65	3.20	11.10
12	S.S.H.H. 4	2.10	1.20	2.66
TOTAL ÁREA ÚTIL				135.00

Estos valores corresponden al cuadro de ambientes proporcionado para el segundo nivel. La suma de las áreas útiles rotuladas alcanza **135.00 m²**.

8. CUADRO DE ÁREAS

Para el segundo nivel se considera la siguiente distribución de superficies:

Descripción	Área
Área útil de ambientes	135.00 m²
Muros, circulación, escalera, ductos y áreas comunes	59.34 m²
ÁREA TECHADA TOTAL – SEGUNDO NIVEL	194.34 m²

La diferencia entre el área útil rotulada y el área techada total corresponde a los elementos arquitectónicos y constructivos que conforman la edificación, incluyendo muros, circulación, escalera y ductos.

En la documentación proporcionada se precisa que el área de **194.34 m²** corresponde al área construida declarada para el segundo nivel.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

De acuerdo con la distribución observada en la planta, el segundo nivel se encuentra organizado en **sectores de uso residencial**, con ambientes de carácter social, privado y de servicio.

9.1 Ambientes sociales

Los ambientes sociales están conformados principalmente por:

- Sala.
- Comedor.
- Sala-comedor.
- Sala-comedor-cocina.

Estos ambientes constituyen las zonas de reunión y convivencia de las unidades residenciales.

La planta contempla espacios de sala y comedor integrados, permitiendo una distribución abierta y funcional.

9.2 Ambientes privados

El segundo nivel cuenta con **cinco dormitorios identificados** en el programa arquitectónico.

Los dormitorios presentan diferentes dimensiones y superficies útiles, de acuerdo con la configuración de la planta.

Las áreas registradas son:

- Dormitorio 1: **12.82 m²**
- Dormitorio 2: **16.32 m²**
- Dormitorio 3: **15.11 m²**
- Dormitorio 4: **7.94 m²**
- Dormitorio 5: **11.10 m²**

9.3 Cocinas

La planta contempla ambientes destinados a cocina, vinculados funcionalmente con las áreas sociales.

Se identifican en el cuadro de ambientes:

- Cocina 1: **7.01 m²**
- Sala + Comedor + Cocina 2: **22.07 m²**

Además, la planta arquitectónica muestra un ambiente de cocina asociado a otro sector residencial.

9.4 Servicios higiénicos

El segundo nivel cuenta con **cuatro servicios higiénicos identificados**:

- S.S.H.H. 1: **2.86 m²**
- S.S.H.H. 2: **2.54 m²**
- S.S.H.H. 3: **2.61 m²**
- S.S.H.H. 4: **2.66 m²**

10. CIRCULACIÓN Y ACCESOS

El segundo nivel dispone de un sistema de circulación interna que permite la conexión entre los diferentes ambientes.

El acceso al nivel se realiza mediante **circulación vertical**, representada en la planta mediante la escalera existente.

La escalera constituye un elemento de conexión entre los niveles de la edificación. Su área se encuentra considerada dentro de los **59.34 m² correspondientes a circulación, muros, escalera y ductos**.

La circulación interior permite acceder a los ambientes privados, sociales y de servicio.

11. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La distribución arquitectónica contempla iluminación y ventilación natural mediante los vanos ubicados en los diferentes ambientes hacia las fachadas y espacios exteriores.

Asimismo, se identifican **ductos de iluminación y/o ventilación** asociados principalmente a los ambientes de servicio higiénico.

Los servicios higiénicos disponen de vanos y/o ductos destinados a favorecer su ventilación.

La memoria base señala expresamente que la distribución del segundo nivel contempla la **optimización de la iluminación natural y ventilación mediante ductos**.

12. ESPECIFICACIONES DE VANOS

12.1 Puertas

La documentación proporcionada contempla los siguientes tipos de puertas:

Tipo	Ancho	Alto	Cantidad
P-1	0.80 m	2.20 m	1
P-2	0.77 m	2.20 m	2
P-3	1.10 m	2.20 m	1
P-4	1.05 m	2.20 m	1
P-5	1.00 m	2.20 m	2
P-6	0.86 m	2.20 m	3
P-7	0.70 m	2.20 m	2

12.2 Ventanas estándar

Tipo	Largo	Alto	Alfeizar	Cantidad
V-1	3.67 m	1.30 m	0.95 m	1
V-2	2.96 m	1.30 m	0.95 m	1
V-3	1.57 m	0.75 m	1.50 m	1
V-4	2.02 m	1.30 m	0.95 m	1
V-5	3.00 m	1.30 m	0.95 m	1
V-6	0.55 m	1.30 m	0.95 m	1
V-7	0.68 m	1.30 m	0.95 m	1

12.3 Ventanas altas

Se consideran adicionalmente los siguientes vanos altos:

Tipo	Largo	Alto	Alfeizar	Cantidad
V-1 Alta	0.64 m	0.57 m	1.95 m	1
V-2 Alta	1.40 m	0.57 m	1.95 m	1
V-3 Alta	0.75 m	0.75 m	1.77 m	1
V-4 Alta	0.65 m	0.47 m	1.97 m	1
V-5 Alta	0.66 m	0.50 m	1.95 m	1
V-6 Alta	1.07 m	0.60 m	1.45 m	1
V-7 Alta	1.17 m	0.35 m	1.95 m	1
V-8 Alta	0.80 m	0.35 m	1.95 m	1

13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

De acuerdo con la información proporcionada, la edificación presenta un sistema constructivo basado en **muros de albañilería confinada, columnas y vigas de concreto armado**.

13.1 Estructura

Se considera un sistema portante compuesto por:

- Muros de albañilería confinada.
- Columnas de concreto armado.
- Vigas de concreto armado.
- Losas correspondientes a la estructura existente.

13.2 Muros y tabiques

Los muros y tabiques se encuentran descritos como superficies **tarrajeadas con mortero de arena-cemento y acabado de pintura látex**.

13.3 Pisos

Los pisos presentan acabados en función del uso de los ambientes, considerándose:

- Acabados enlucidos.
- Cerámicos en zonas húmedas.
- Cerámicos en determinadas áreas de circulación.

13.4 Puertas y carpintería

Se consideran puertas de madera o contra placadas, según las características de cada ambiente.

13.5 Ventanas

Las ventanas se encuentran conformadas por marcos de aluminio y/o fierro, con cristales según las especificaciones correspondientes.

La información base señala el uso de **cristal templado o crudo según especificación técnica**.

14. CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS

La distribución del segundo nivel responde a un esquema de vivienda que diferencia funcionalmente las áreas:

Área social:

Sala, comedor y espacios integrados de convivencia.

Área privada:

Dormitorios destinados al descanso.

Área de servicio:

Cocinas y servicios higiénicos.

Circulación:

Pasadizos y circulación vertical que articulan los diferentes sectores de la planta.

La distribución busca mantener una relación funcional entre los ambientes, evitando interferencias innecesarias entre las zonas sociales, privadas y de servicio.

La configuración arquitectónica existente permite además aprovechar los vanos exteriores para iluminación y ventilación natural, complementándose con los ductos existentes.

15. CONCLUSIONES

La presente Memoria Descriptiva corresponde exclusivamente a la **distribución arquitectónica del segundo nivel** de la edificación residencial ubicada en la Calle Joaquín Capelo N.º 2930, Mirones Bajo, Lima.

El segundo nivel cuenta con un **área techada total de 194.34 m²**, conformada por **135.00 m² de área útil rotulada** y **59.34 m² correspondientes a muros, circulación, escalera, ductos y demás elementos complementarios**.

La planta arquitectónica comprende ambientes residenciales distribuidos en zonas sociales, privadas y de servicio, identificándose **cinco dormitorios, cuatro servicios higiénicos, ambientes de cocina y áreas de sala-comedor**, además de circulación interna y circulación vertical.

La edificación correspondiente al segundo nivel registra una antigüedad de construcción del año **2003** y un estado de conservación declarado como **bueno**.

En consecuencia, la presente memoria describe las características arquitectónicas, funcionales, espaciales, constructivas y de distribución correspondientes al **Segundo Nivel – Piso 2**, de acuerdo con la planta arquitectónica y documentación proporcionada.

16. ANEXOS

- Planos de arquitectura y distribución.
- Plano de áreas y linderos.