

Bolognesi  
351

illusione

Miraflores

# Primero lo importante, vivir bien.

Sabemos que donde termina el espacio, empiezas tú; por eso, queremos construir con propósito, para que habites tu lugar y lo hagas bien, con seguridad, comodidad y libertad.

Somos una propuesta inmobiliaria comprometida y consecuente, que busca generar comunidad y sentar un precedente de buenas prácticas, que son, junto con nuestros proyectos, nuestra mejor carta de presentación. Aspiramos a cosas grandes: queremos aportar a Lima con una arquitectura honesta y atemporal.

Y queremos desarrollar solamente aquellos proyectos que nos hagan sentir orgullosos, porque creemos que la vida es muy corta para construir obras intrascendentes. Las buenas obras —las obras bien pensadas— perduran en el tiempo; así como las historias que tienes por vivir en el espacio que estás buscando. La arquitectura es nuestro mejor pretexto para ser parte de esas historias.

Trabajamos motivados porque sabemos que la consecuencia natural de lograr que más gente viva bien será construir la ciudad que queremos.



BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

Bienvenido a tu  
independencia,  
bienvenido a  
tu primer depa.

illusione



# Bienvenido a Illusione, bienvenido al barrio.

Mudarse siempre marca el inicio de una gran etapa, más aún si se trata de tu primer departamento; en ese caso, mudarte es el inicio de tu independencia. Y Bolognesi 351, a cuerdas del malecón, es el lugar que andabas buscando para empezar a vivirla.

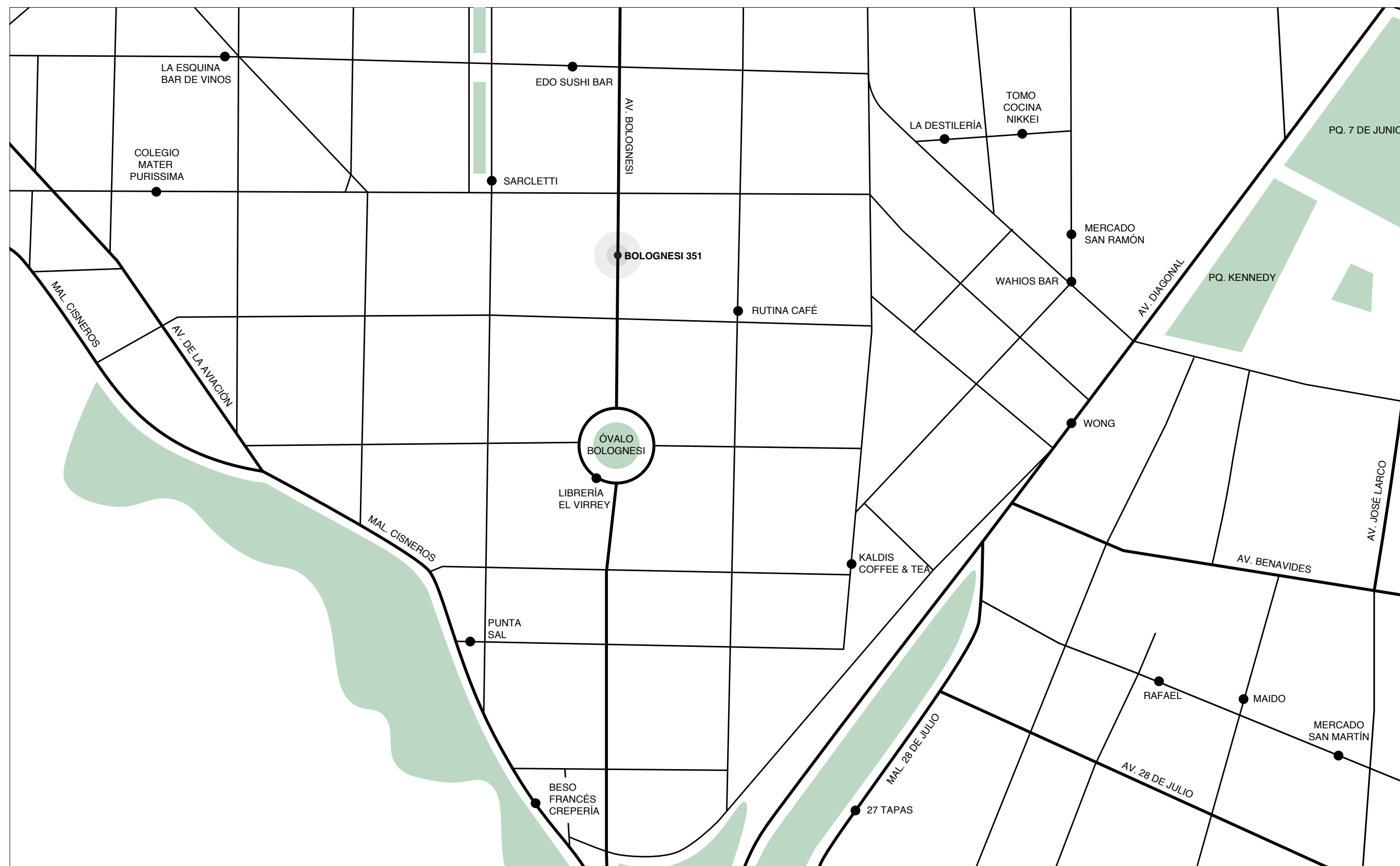


# Ubicación

Empezar el día con pie derecho, bajando a la Costa Verde a correr tabla, y tomarte el primer café de la mañana en tu lugar favorito a cuadras de casa.

Resolver ese antojo de mitad de tarde en la panadería de la esquina y, después de una jornada productiva de trabajo, cerrar el día de la forma que quieras: cenando en el restaurante nuevo de la zona, con una caminata por el malecón o simplemente con un buen vino en tu balcón.

Miraflores reúne todos los encantos y facilidades de la vida de barrio, y Bolognesi 351 es el lugar perfecto para disfrutarlos.



Rutina Café

Librería El Virrey

Edo Sushi Bar

La Esquina Bar de Vinos

Mercado San Martín

Maido

27 Tapas

Av. Grau 400, Miraflores

Av. Bolognesi 510, Miraflores

Ca. Berlín 601, Miraflores

Ca. Berlín 920, Miraflores

Ca. San Martín 482, Miraflores

Ca. San Martín 399, Miraflores

Mal. 28 de Julio 385, Miraflores





# leonmarcial arquitectos



BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

Alexia León y Lucho Marcial fundaron leonmarcial arquitectos en el año 2011, después de una larga trayectoria independiente en arquitectura y urbanismo. Para ellos, cada proyecto es un reto y una oportunidad de crear una propuesta consecuente con su entorno, que contemple el uso de los espacios y se enfoque en el usuario final, con especial énfasis en la elección de los materiales y el compromiso de generar valor a la ciudad.

La obra del estudio abarca casas unifamiliares, viviendas colectivas, centros comunitarios, edificios de oficinas, planes urbanos y proyectos de restauración de patrimonio histórico, entre otras obras que les han merecido nominaciones a diversos premios y distinciones internacionales.

Recientemente, han concluido el proyecto del edificio del Museo Nacional del Perú, por el cual recibieron el Hexágono de Oro 2022, máximo galardón a nivel nacional otorgado por el Colegio de Arquitectos del Perú (CAP). Además, este año estarán presentes en el Pabellón Peruano de La Biennale di Venezia con la propuesta "Walkers in Amazonia".

illusione



351





BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

LIMA — 2023



8 niveles + terraza  
28 departamentos  
de 70 a 95m<sup>2</sup>

---

## Nivel 1

2 flats de 70 y 85m<sup>2</sup>, y 1 área de coworking

---

## Nivel 2 y 3

8 flats de 70, 75 y 85m<sup>2</sup>

---

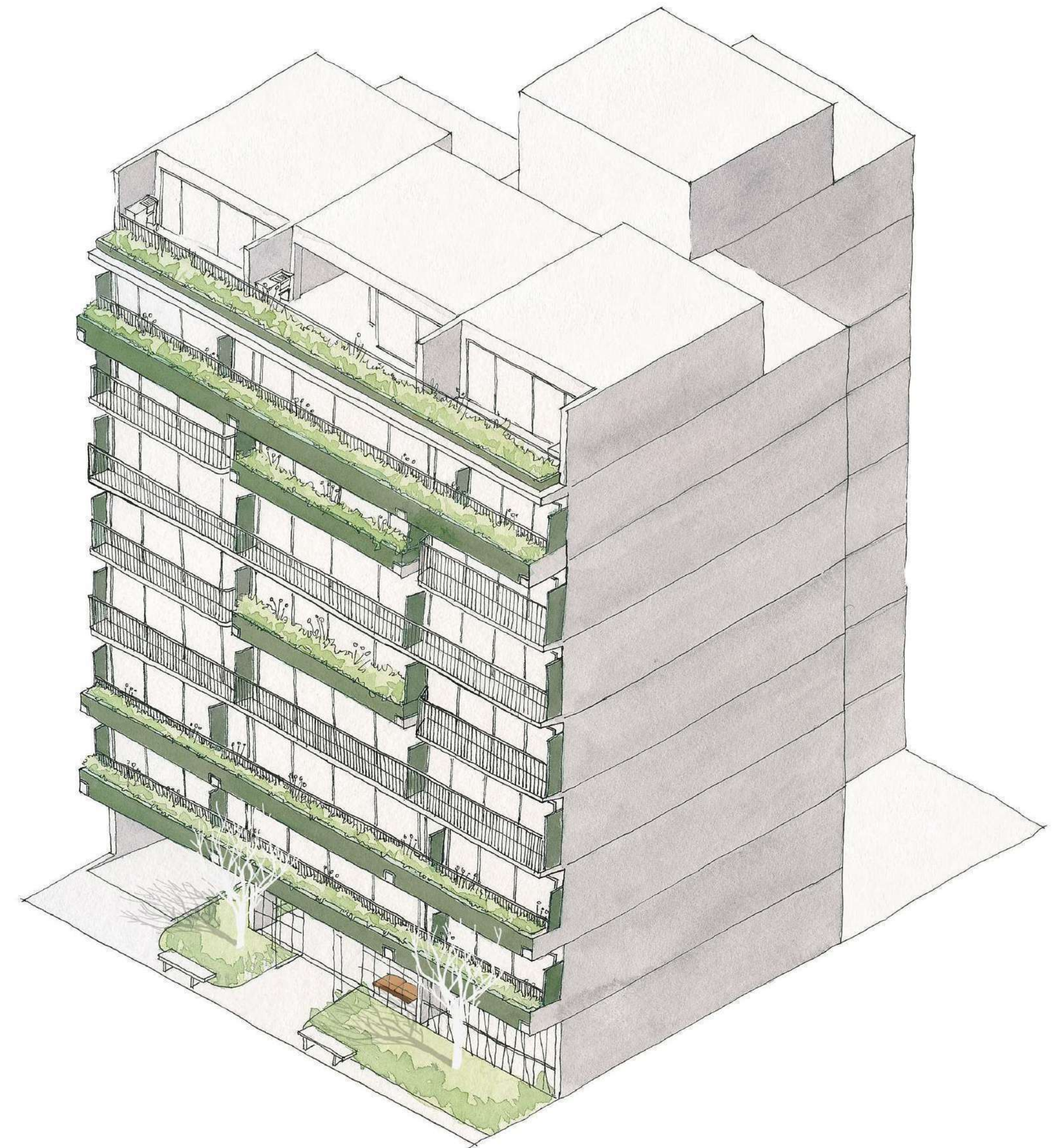
## Nivel 4 a 7

12 flats de 75 y 95m<sup>2</sup>, y 2 dúplex de 95m<sup>2</sup>

---

## Nivel 8 + terraza

4 penthouses de 100 a 125m<sup>2</sup>



Un edificio con una fachada única en su especie, conformada por once jardineras de concreto que serán hogar de decenas de especies botánicas. Imponentes y macizas, estas estructuras han sido especialmente diseñadas para el proyecto, y vaciadas y lijadas a mano por artesanos locales. El carácter distintivo de la fachada lo completan las barandas de concreto expuesto, que bordean los balcones amplios de cada departamento.

Al interior, se optó por trabajar con vigas embutidas (no visibles), lo cual permite realizar modificaciones en los departamentos, pensando en que estos sean capaces de adaptarse a las distintas etapas de la vida. Así, todas las puertas van de piso a techo, generando un sentido de amplitud y de continuidad entre los espacios. Esto, sumado a las fachadas interiores muy bien logradas y a la ausencia de ductos, da como resultado espacios bien aprovechados, amables y flexibles.

Con un total de 42 maceteros en diferentes alturas, la implementación de paneles solares, techos verdes y un patio con jardineras llenas de vegetación, Bolognesi 351 expresa su compromiso con el medioambiente y con convertirse en una pieza que forme parte de la arquitectura urbana, mejorando la calle, el barrio y la ciudad.



# Flats





# Flat-5

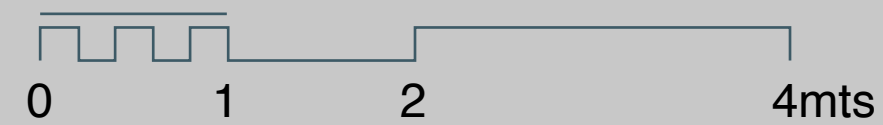
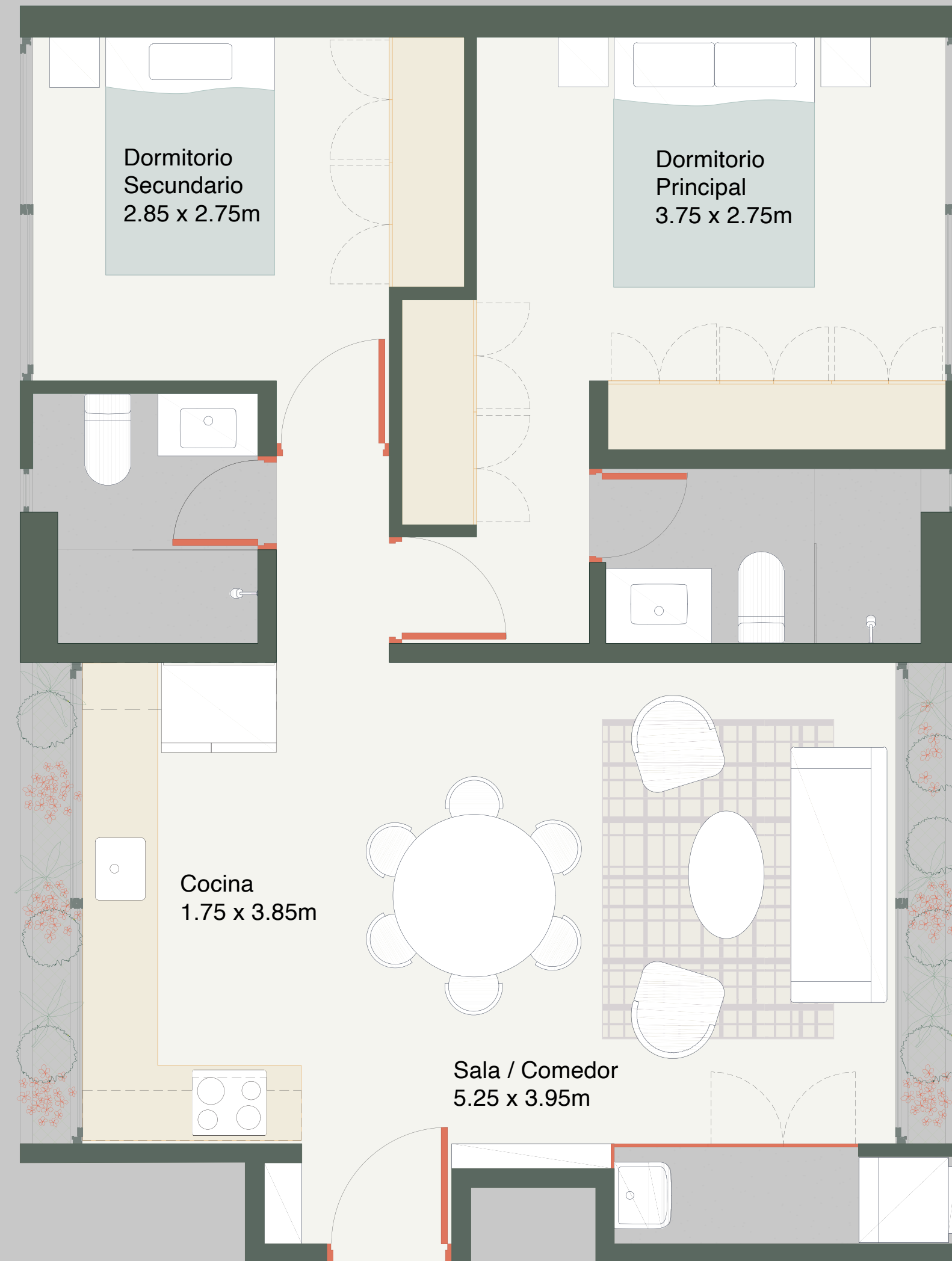
El dormitorio principal amplio, como te mereces, y un segundo para tu oficina o estudio. Que tu nuevo espacio de trabajo sea perfecto para ti y tu sala/comedor perfecta para un vino de jueves por la noche



BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

# FL-5

Nivel: 7  
Área techada: 73m<sup>2</sup>  
Área libre: 0m<sup>2</sup>  
Área ocupada: 73m<sup>2</sup>



BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

Las áreas indicadas en el presente material son aproximadas, dado que las definitivas serán las plasmadas tanto en Declaratoria de Fábrica como en la independización inscrita en la SUNARP.





# Flat-6

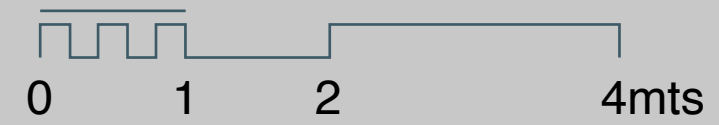
Un dormitorio principal amplio y retirado de la zona social, perfecto para la vida en pareja; y un segundo, por si la familia crece. Además, un balcón que aporta mayor amplitud a tu sala comedor, y que se presta para las tardes de lectura y los cafés matutinos.



BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

# FL-6A

Nivel: 5 y 6  
Área techada: 94m<sup>2</sup>  
Área libre: 0m<sup>2</sup>  
Área ocupada: 94m<sup>2</sup>



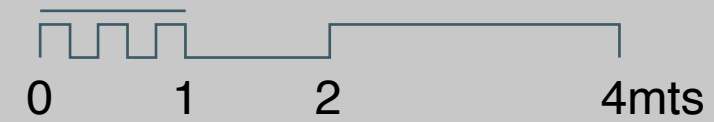
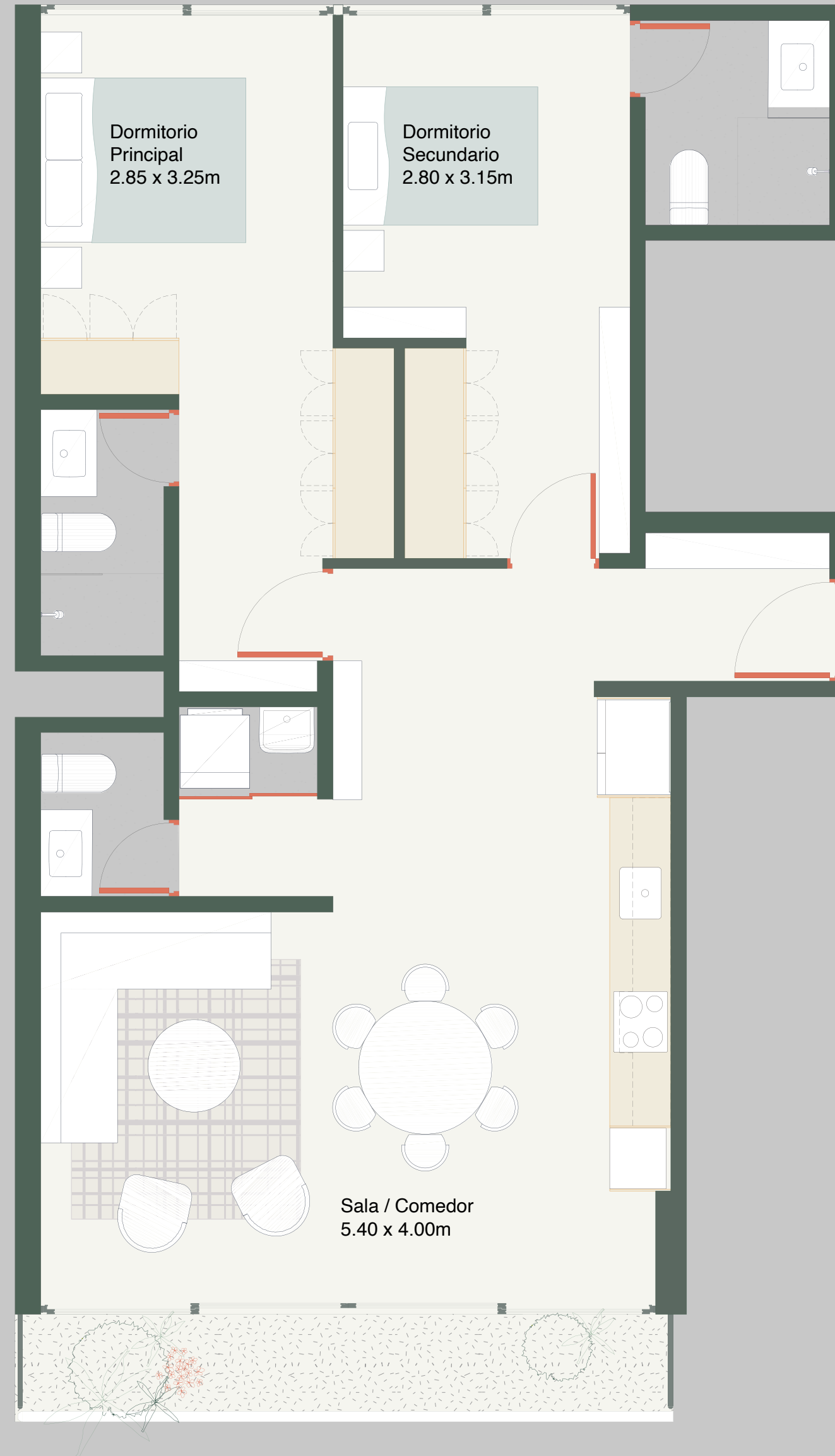
BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

Las áreas indicadas en el presente material son aproximadas, dado que las definitivas serán las plasmadas tanto en Declaratoria de Fábrica como en la independización inscrita en la SUNARP.



# FL-6B

Nivel: 6  
Área techada: 94m<sup>2</sup>  
Área libre: 0m<sup>2</sup>  
Área ocupada: 94m<sup>2</sup>



BOLOGNESI 351, MIRAFLORES

Las áreas indicadas en el presente material son aproximadas, dado que las definitivas serán las plasmadas tanto en Declaratoria de Fábrica como en la independización inscrita en la SUNARP.



# Certificación EDGE

La Certificación Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias (EDGE) promueve espacios con un menor impacto medioambiental, mayor eficiencia energética y una mejor calidad de vida.

## EFICIENCIA

---

Ahorro de energía entre 24% a 30%

Ahorro de energía incorporada entre 30% a 33%

Ahorro de agua 40% y 45%

## ENERGÍA

---

Tecnología LED

Sensores de movimiento de luminaria

Paneles solares en techos

## AGUA

---

Aparatos sanitarios y griferías con ahorro, y tratamiento de aguas residuales para reutilización en áreas verdes destinadas a transeúntes.



Banco promotor

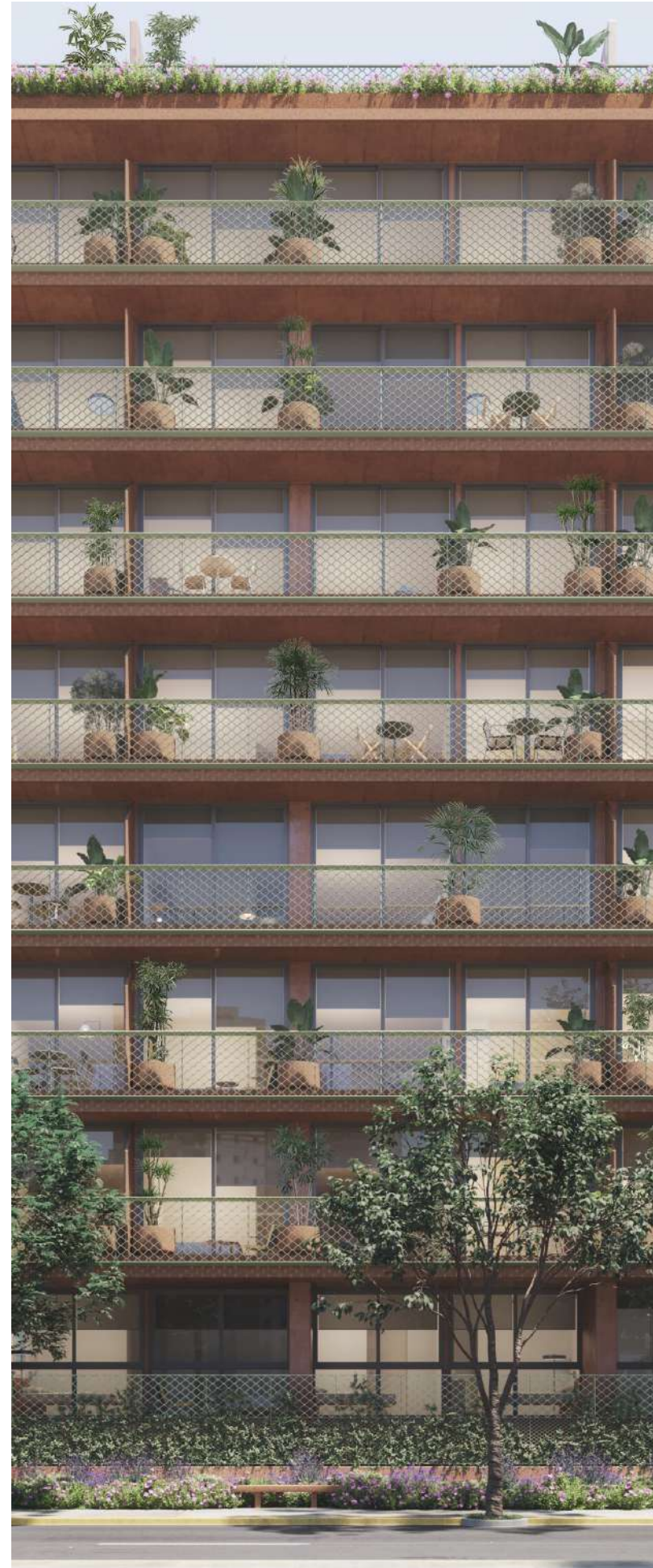


Financiado por





# Proyectos en venta



COLÓN 470  
MIRAFLORES

El protagonista de una nueva esquina.

11 niveles + terraza  
60 departamentos  
de 65 a 110m<sup>2</sup>

Lanzamiento

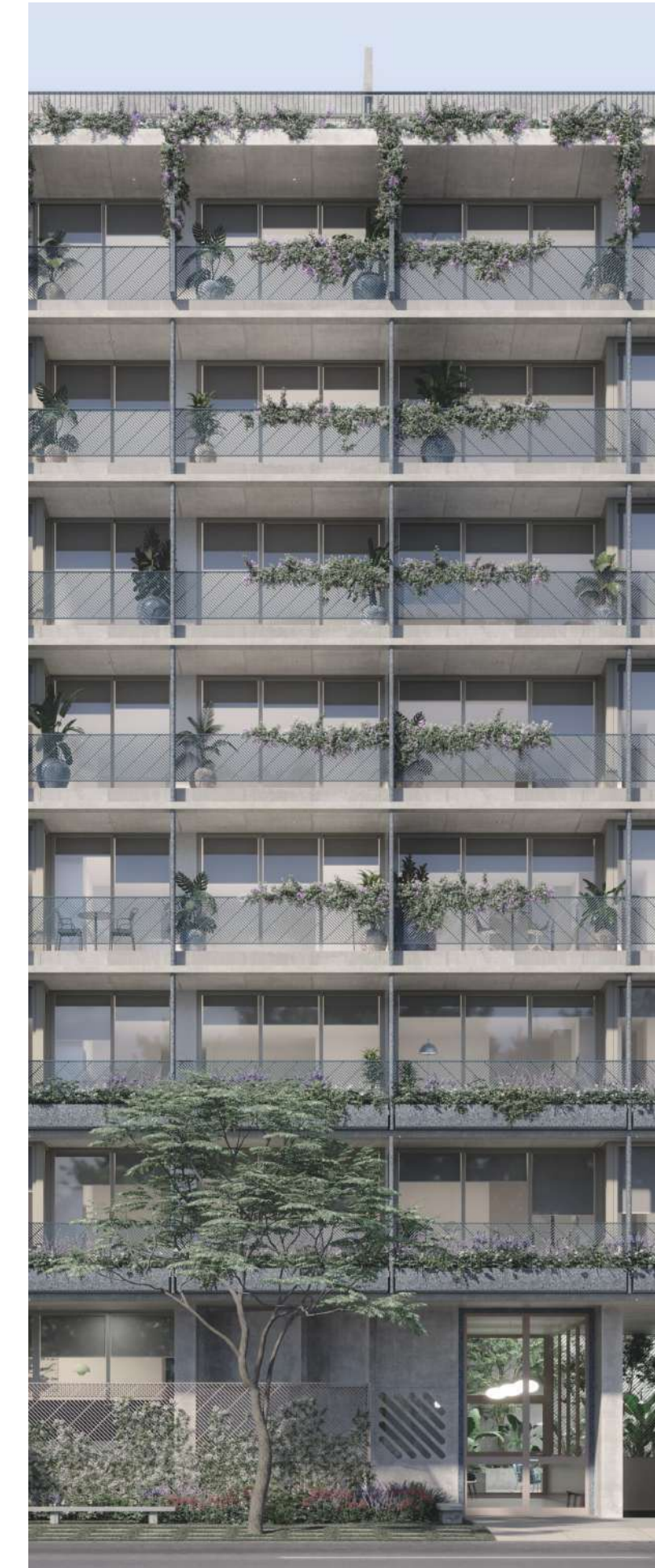


BOLOGNESI 472  
MIRAFLORES

Bienvenido a una vida dinámica.

11 niveles + terraza  
52 departamentos  
de 70 a 95m<sup>2</sup>

Lanzamiento



CHAMBERÍ 161  
MIRAFLORES

Bienvenido a una gran etapa de tu vida.

8 niveles + terraza  
24 departamentos  
de 80 a 130m<sup>2</sup>

Pre-venta



**PARQUE NACIONES  
UNIDAS 198  
MIRAFLORES**

Bienvenido a tu nuevo  
patio de juegos.

8 niveles + terraza  
16 departamentos  
de 110 a 200m<sup>2</sup>

En construcción



**RETIRO 125  
MIRAFLORES**

Bienvenido al nuevo  
depa para tu familia.

8 niveles + terraza  
21 departamentos  
de 145 a 215m<sup>2</sup>

En construcción

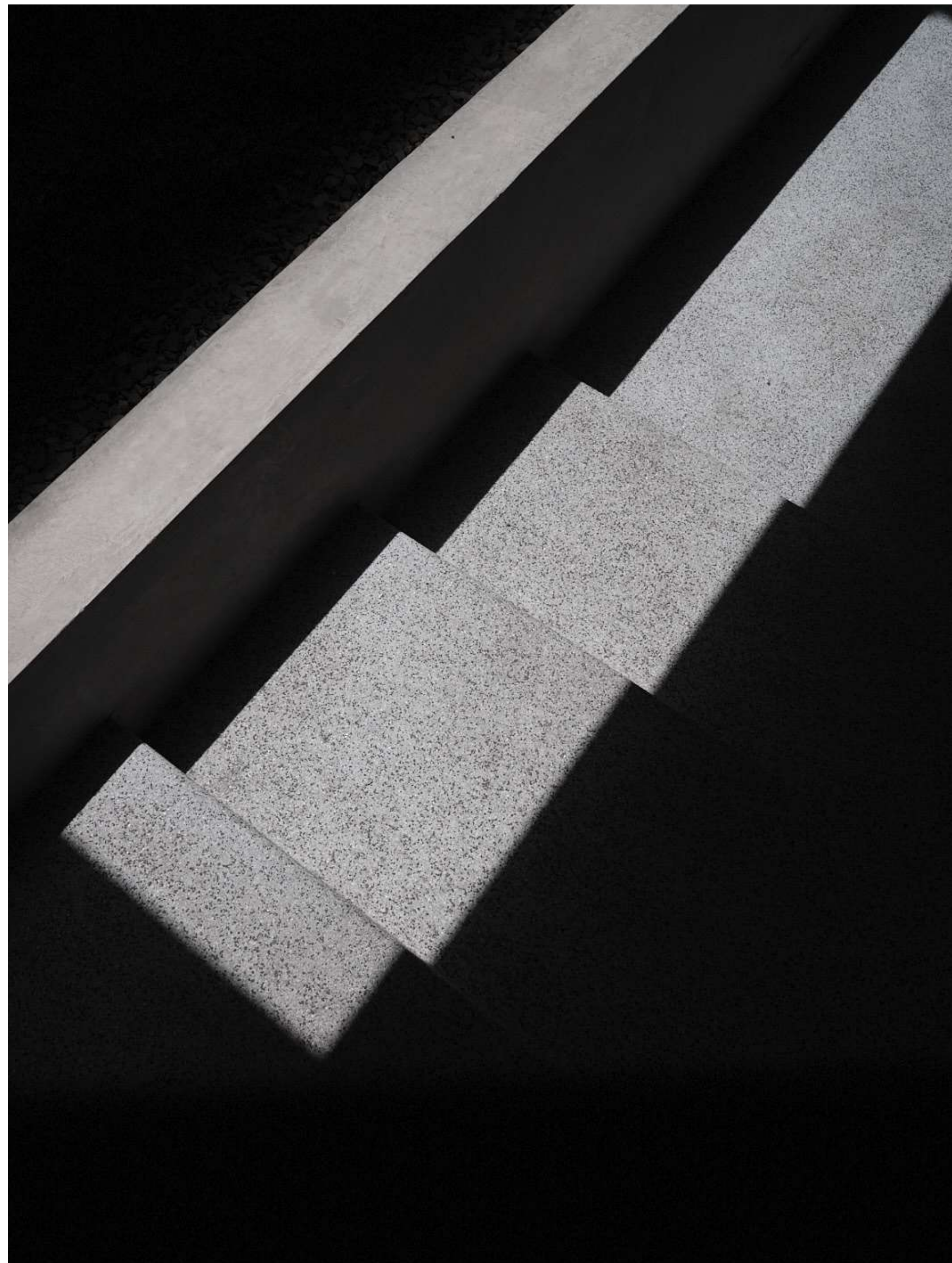


**MENDIBURU 845  
MIRAFLORES**

Bienvenido a tu nuevo  
lugar de trabajo.

7 niveles + terraza  
19 oficinas  
de 40 a 50m<sup>2</sup>

Entrega inmediata



# Conversemos

**illusione**

+ 51 999 008 828  
+ 51 972 087 568  
bienvenido@illusione.pe  
illusione.pe