

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE ARQUITECTURA  
LOS PARQUES DE COMAS – MAGNOLIAS CLUB RESIDENCIAL  
ETAPA 6**

LICENCIA DE EDIFICACIÓN	N°075-2018-SGOP-GDU/MC
MOD. LICENCIA DE EDIFICACIÓN	N°151-2019-SGOP-GDU/MDC
ACLARATORIA MOD. DE PROY.	N°036-2021-SGPUCHUE-GGTDE/MC
REVALIDACIÓN DE LICENCIA	N°793-2022-SGPUCHUE-GGTDE/MDC.

NOVIEMBRE 2025

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE EJECUCIÓN POR ETAPAS**  
**Mz F – Lote 1**  
**ETAPA 6**

**1. DE LA UBICACIÓN**

La presente “Memoria Descriptiva de Ejecución por Etapas, Mz. F - Lote 1” complementa a la “Memoria Descriptiva” del proyecto “Los Parques de Comas – Club Residencial Magnolias” (parte del Proyecto Ciudad Sol de Collique), a fin de especificar las áreas por cada una de las 6 etapas que lo conforman.

**Linderos del Lote (Según partida registral N° 12640559):**

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:

<b>Área:</b>	13,221.07m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Frente: Av. V. A. Belaunde en tres tramos; 85.36ml, 28.80ml y 19.00ml. Derecha: Av. A con 146.63ml. Izquierda: Pasaje 10, Parque 13 y Pasaje 11, en 5 tramos; 46.16ml, 26.21ml, 24.34ml, 4.54ml, 71.68ml. Fondo: Calle Monteagudo, Parque 14 en cinco tramos; 19.78ml, 41.91ml, 30.44ml, 41.56ml, 35.10ml.

**Planteamiento por Etapas:**

Se plantea la ejecución del conjunto como proyecto integral con un área de 69076.11 m<sup>2</sup> que corresponde a la sumatoria de las 6 etapas de las que está conformado el proyecto, con sus respectivas áreas comunes:

ETAPAS	N° DE EDIFICIO
1	Edificio 1, Casa Club, Pórtico de Ingreso, Losa Deportiva y Estacionamientos (Ejecutado)
2	Edificio 3 y Estacionamientos, Cuarto de Control (Ejecutado)
3	Edificio 4 y Estacionamientos (Ejecutado)
4	Edificio 5 (Ejecutado)
5	Edificio 6 (Ejecutado)
6	<b>Edificio 2</b>

- Etapa 1:** Edificio 1; cuarto de acopio; club house, piscina, patera, cisterna y cuarto de bombas; estacionamientos en dos niveles (134 autos y 12 motos), ingreso vehicular y peatonal.
- Etapa 2:** Edificio 3; estacionamientos en dos niveles (74 autos) y cuarto de control con baño.
- Etapa 3:** Edificio 4; estacionamientos en dos niveles (76), área de juegos para niños y plaza.
- Etapa 4:** Edificio 5.
- Etapa 5:** Edificio 6.
- Etapa 6:** Edificio 2.

Teniendo como resultante la suma de las 6 etapas (I a la VI etapa) como está descrito en el plano de ubicación.

CUADRO DE AREAS MZ. F LOTE 1																						
	ETAPA 1 RESOLUCION DE SUB GERENCIA N°036-2021-SGPUCHUE-GGTDE/MC				ETAPA 2 RESOLUCION DE SUB GERENCIA N°036-2021-SGPUCHUE-GGTDE/MC				ETAPA 3 RESOLUCION DE SUB GERENCIA N°036-2021-SGPUCHUE-GGTDE/MC				ETAPA 4 RESOLUCION DE CONFORMIDAD DE OBRA PARCIAL N°002-0222-SGPUCHUE-GGTDE/MDC				ETAPA 5 RESOLUCION DE CONFORMIDAD DE OBRA PARCIAL N°058-2022-SGPUCHUE-GGTDE/MDC				ETAPA 6 LICENCIA DE EDIFICACIÓN N°075-2018-SGOP-GDU/MC MOD. LICENCIA DE EDIFICACIÓN N°151-2019-SGOP-GDU/MDC ACLARATORIA MOD. DE PROY. N°036-2021-SGPUCHUE-GGTDE/MC REVALIDACIÓN DE LICENCIA N°793-2022-SGPUCHUE-GGTDE/MDC	TOTAL
	EDIFICIO 1	A. COMUN	A. ESTAC	SUBTOTAL	EDIFICIO 3	A. COMUN	A. ESTAC	SUBTOTAL	EDIFICIO 5	A. COMUN	A. ESTAC	SUBTOTAL	EDIFICIO 6	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 2	A. COMUN	SUBTOTAL				
SOTANO (OTRAS INST.)		208.40		206.40						21.78		21.78							228.24	3244.42		
SEMI-SOTANO		1628.54		1628.54						749.48		749.48							709.63	4410.16		
1 PISO	871.49	91.39		762.84	871.49	214.82		886.11	871.49	37.13		708.62	871.49		871.49	709.63	871.49	709.63	4092.61			
2 PISO	656.40			656.40	656.40	78.74		735.14				693.53	656.40		656.40	693.53	656.40	693.53	3976.74			
3 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
4 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
5 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
6 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
7 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
8 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
9 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
10 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
11 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
12 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
13 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
14 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
15 PISO	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40			656.40	656.40		656.40	656.40	656.40	656.40	3976.74			
16 PISO	624.60			624.60	624.60			624.60	624.60			624.60	624.60		624.60	624.60	624.60	624.60	3817.25			
17 PISO	258.00			258.00	258.00			258.00	258.00			258.00	258.00		258.00	258.00	258.00	258.00	283.76	1573.76		
TOTAL		12670.04			11786.53				11684.35				10743.69			10743.69			11413.968	69,064.05		

## ETAPA 6

Tiene un área ocupada de 1,757.14 M<sup>2</sup> (mil setecientos cincuenta y siete, punto catorce) y un perímetro de 195.88 ml (ciento noventa y cinco, punto ochenta y ocho).

Los linderos y medidas perimétricas del sector son:

- Por el frente: con una línea recta de que mide 32.78ml. colinda con la Avenida V. A. Belaunde.
- Por la derecha: con una línea de cinco tramos que miden 39.16ml., 8.70ml., 7.00ml., 7.92ml. y 3.70ml. colinda con la 1ra etapa.
- Por la izquierda: con una línea recta que mide 46.16 ml. colinda con el Pasaje 10.
- Por el fondo: con una línea quebrada en tres tramos que miden 26.21 ml., 1.94 ml. Y 22.37ml.; colinda con la 3ra etapa y el Parque 13.

Contiene al edificio 2.

**Edificio 2 – Altura: 17 pisos**  
**Área techada total: 11413,968 m<sup>2</sup> - 128 departamentos**

### Primer Piso:

En este nivel se ubican el hall de ascensores, la escalera de acceso a los pisos superiores y 08 departamentos. Cada departamento cuenta con los siguientes ambientes:

**Departamentos 01, 04, 05 Y 08:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

**Departamentos 02, 03, 06 Y 07:** Sala – comedor, cocina, patio lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

El área techada de cada Departamento es:

Departamento 01: **77.82m<sup>2</sup>**

Departamento 02: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 03: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 04: **77.82m<sup>2</sup>**

Departamento 05: **77.82m<sup>2</sup>**

Departamento 06: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 07: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 08: **77.82m<sup>2</sup>**

El área techada de este piso por Módulo es de **709.54 m<sup>2</sup>**.

#### **Planta Piso 2º a 15º Piso:**

En este nivel se ubican el hall de ascensores, la escalera de acceso a los pisos superiores y 08 departamentos. Cada departamento cuenta con los siguientes ambientes:

**Departamentos 01, 04, 05 Y 08:** Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), balcón, hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

**Departamentos 02, 03, 06 Y 07:** Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), balcón, hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha)

El área techada de cada Departamento es:

Departamento 01: **77.82m<sup>2</sup>**

Departamento 02: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 03: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 04: **77.82m<sup>2</sup>**

Departamento 05: **77.82m<sup>2</sup>**

Departamento 06: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 07: **78.91m<sup>2</sup>**

Departamento 08: **77.82m<sup>2</sup>**

El área techada de este piso por Módulo es de **695.54 m<sup>2</sup>**.

#### **Planta Piso 16º Piso:**

En este nivel se ubican el hall de ascensores, la escalera de acceso a los pisos inferiores y los primeros pisos de los 08 departamentos dúplex. Cada departamento cuenta con los siguientes ambientes:

**Departamentos 01, 04, 05 Y 08:** Sala – comedor, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), balcón, hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha).

**Departamentos 02, 03, 06 Y 07:** Sala – comedor, cocina, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), balcón, hall, 2 dormitorios y 1 dormitorio principal con baño (inodoro, lavatorio y ducha)

El área techada de cada Departamento es:

Departamento 01: **78.59 m<sup>2</sup> (A. Total = 113.97m<sup>2</sup>)**

Departamento 02: **77.33 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 03: **77.33 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 04: **78.59 m2 (A. Total = 113.97m2)**

Departamento 05: **78.59 m2 (A. Total = 113.97m2)**

Departamento 06: **77.33 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 07: **77.33 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 08: **78.59 m2 (A. Total = 113.97m2)**

El área techada de este piso por Módulo es de **695.54 m2**.

#### **Planta Azotea (Piso 17º Piso):**

En este nivel se ubican los segundos niveles de los 08 departamentos que cuenta con los siguientes ambientes:

**Departamentos 01, 04, 05 Y 08:** Sala TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) y lavandería con patio.

**Departamentos 02, 03, 06 Y 07:** Sala TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha) y lavandería con patio.

El área techada de cada Departamento es:

Departamento 01: **35.38 m2 (A. Total = 113.97m2)**

Departamento 02: **35.56 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 03: **35.56 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 04: **35.38 m2 (A. Total = 113.97m2)**

Departamento 05: **35.38 m2 (A. Total = 113.97m2)**

Departamento 06: **35.56 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 07: **35.56 m2 (A. Total = 112.89m2)**

Departamento 08: **35.38 m2 (A. Total = 113.97m2)**

El área techada de este piso por Módulo es de **283.76 m2**.

#### **ESTACIONAMIENTOS**

La etapa 6 no contempla estacionamientos, sin embargo, contiene 128 departamentos y se calculó la cantidad de autos según parámetros de la siguiente manera:

Según la ordenanza Nº1618 anexo 4 – cuadro 2: 01 estacionamiento cada 03 viviendas.

**Nº de Viviendas/3 = 128/3 Unidades = 43 unidades de autos**

**La cuarta etapa no cuenta con estacionamientos, sin embargo se cuenta con 69 unidades de autos dividido en los dos niveles sin utilizar de las etapas anteriores.**

**(CANTIDAD MAYOR A LA REGLAMENTARIA)**

	ETAPA 6			TOTAL
	EDIFICIO 2	A. COMUN	SUBTOTAL	
<b>SOTANO (OTRAS INST.)</b>				<b>228.24</b>
<b>SEMI-SOTANO</b>				<b>3244.42</b>
<b>1 PISO</b>	709.63		709.626	<b>4410.176</b>
<b>2 PISO</b>	694.74		694.74	<b>4092.61</b>
<b>3 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>4 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>5 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>6 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>7 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>8 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>9 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>10 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>11 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>12 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>13 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>14 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>15 PISO</b>	694.74		694.74	<b>3976.74</b>
<b>16 PISO</b>	694.25		694.25	<b>3817.25</b>
<b>17 PISO</b>	283.76		283.76	<b>1573.76</b>
<b>TOTAL</b>			<b>11413.968</b>	<b>69,064.05</b>

#### CUADRO NORMATIVO

INDICES	CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N°5222-2017-SGUC-GDU/MC	PROYECTO
ZONIFICACION	ZONA DE REGULAMIENTACION ESPECIAL (1) COMPATIBLE CON RDA	ZONA DE REGULAMIENTACION ESPECIAL (1) COMPATIBLE CON RDA
USOS PERMITIDOS	CONJUNTO RESIDENCIAL	CONJUNTO RESIDENCIAL
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	AVENIDA A 1.5 (o + r) = 1.5*(30+6) = 54m	h.máx. = 41.595m
AREA MINIMOS LOTE NORMATIVO	2500 m2	13,221,07 m2
FRENTE MINIMO LOTE NORMATIVO	25.00 ml	133.16 ml
% MINIMO DE AREA LIBRE	55%	(8,849,03m2) = 66.93% (2,793,69m2) = 21.13%
AREA VERDE	10% A MAS	
ESTACIONAMIENTOS	MINIMO 1 EST. POR C/3 VIVIENDAS (2)	275 ESTACIONAMIENTOS (768 DEPARTAMENTOS)
RETIROS	NO EXIGIBLE	CALLE MONTEAGUDO = 3.00m AV. V. A. BELAUNDE = 3.00m AV. A = 3.00m

(1) SEGUN ORDENANZA N°1618 MML DEL 27.07.2012  
(2) TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA: 768 DPTOS, ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS: 256 SEGUN ORDENANZA N°1455 MML (CUADRO N° 01-NOTA 3) DEL 09.11.2010

Atentamente,

Arq. Alfonso de la Piedra del Río  
CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas  
CAP. 5740