



# EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSION TERRENO EN COMAS

Walter Schmidt C

Jefe de Ventas

Of: (511) 4344041 – 4344042

Móvil: (511)962900030

Email: [wschmidt@remax.net.pe](mailto:wschmidt@remax.net.pe)

# CARACTERÍSTICAS

## Características Urbanísticas:

- ▶ Área Total Terreno : 10,784.66M2
- Situación Legal: En Regla
- ▶ Ubicación : Av San Juan
- ▶ Precio x m2.: US\$ 400.00
- ▶ Precio Total US\$ 4,313,864.00

\*Información al detalle a través del Agente Inmobiliario.



# PRESENTACION

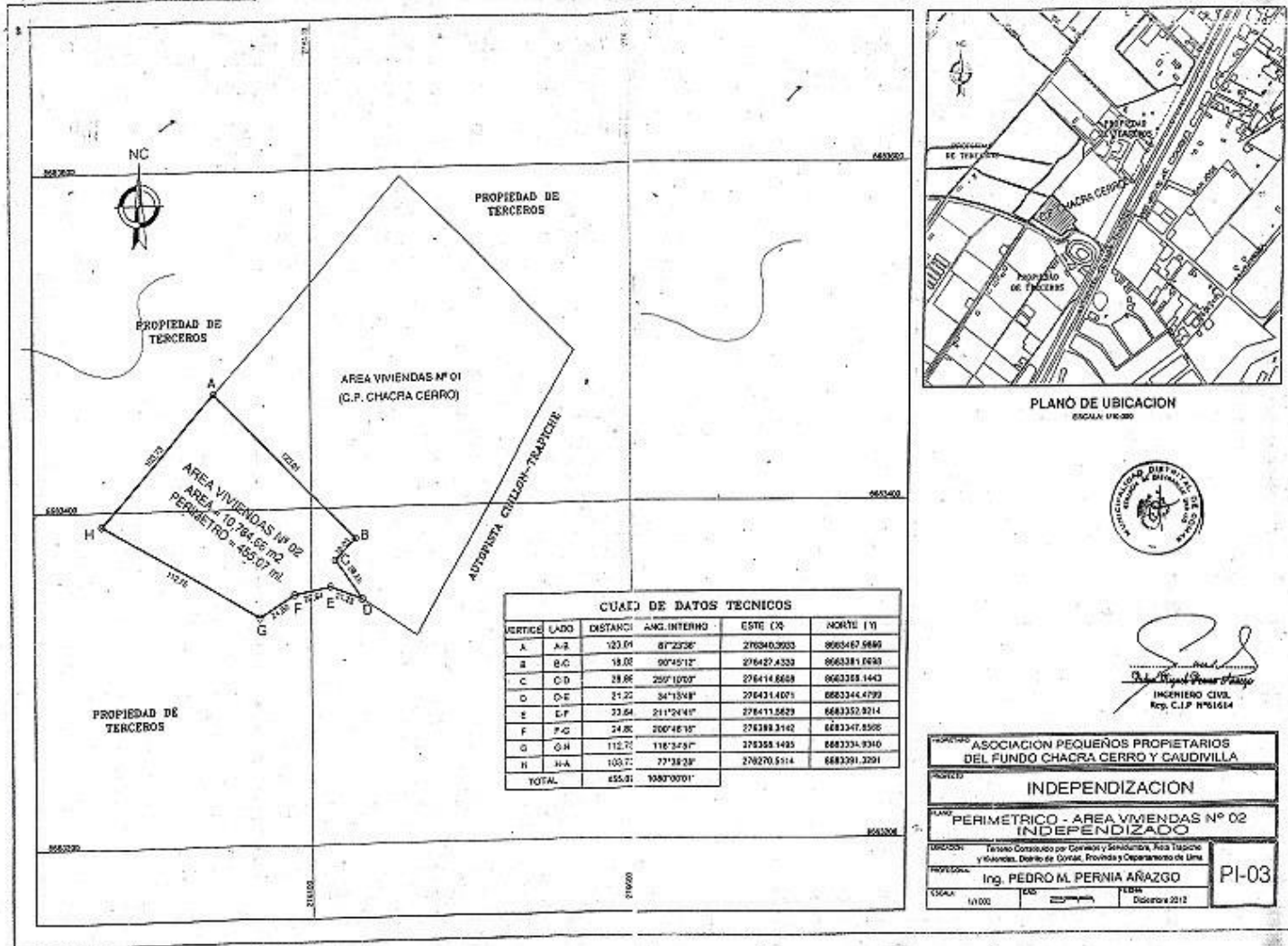
- ▶ Se trata de un terreno plano a 40ms de la Av. El Trapiche
- ▶ Zonificación: Comercio Zonal
- ▶ Usos compatibles: RDA y RDM
- ▶ A 300mts de Maestro y próximamente Sodimac
- ▶ Ideal para desarrollos inmobiliarios Multifamiliares o Unifamiliares



# UBICACION



# Plano de Ubicación



PLANO DE UBICACION  
 ESCALA 1:100.000



*Ing. Pedro M. Pernia Araúz*  
 INGENIERO CIVIL  
 Reg. C.I.P. N°161614

PROYECTO: ASOCIACION PEQUEÑOS PROPIETARIOS DEL FONDO CHACRA CERRO Y CAUVILLA

PROYECTO: INDEPENDIZACION

PLANO: PERIMETRICO - AREA VIVIENDAS Nº 02 INDEPENDIZADO

DIRECCION: Frente Consuelo por Gervasi y Serradilla, Pda. Tiscane y viviendas, Distrito de Constan, Provincia y Departamento de Lima

PROFESIONAL: Ing. PEDRO M. PERNIA ARAÚZO

ESCALA: 1:100

FECHA: Diciembre 2012

PI-03



# Parámetros



Municipalidad Distrital de Comas

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO  
SUB-GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

**CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS**  
N° 611-2012-SGOP – GDU / MC

**DATOS DEL TERRENO:**

Ubicación : SUB PARCELA D-1 QUE FORMO PARTE DEL PREDIO  
DENOMINADO PARCELA D  
Manzana: - Lote: - Sub Lote: -

FECHA DE EMISION: 17.10.2012

FECHA DE CADUCIDAD: 16.10.2015

LA MUNICIPALIDAD DE COMAS certifica que al terreno indicado le corresponde los siguientes parámetros:  
Frente a la Autopista Chillon Trapiche y

ZONIFICACION : CZ (COMERCIO ZONAL)  
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO : I

- Usos Permisibles y Compatibilidad : RDA, RDM
- Densidad Neta : Uso Residencial : 1.300 Hab/Ha (RDM)  
2.250 Hab/Ha (RDA)
- Area y Frente del lote normativo : Uso Comercial: De Acuerdo a la Activ. Comercial
- Coeficiente de Edificación (máximo) : Lote existente o según proyecto
- Area Libre : 4.0
- Altura Máxima permisible : Uso Comercial : 0.00 %
- Retiro (\*\*\*\*) : Uso Residencial (\*)
- Alineamiento de Fachada : 5 pisos
- Índice de espacios de Estacionamiento : 7 pisos (\*\*)
- : 0,00 Para Comercio
- : 3,00 Para Vivienda
- : sec. Vial/2 + r (con respecto al eje de la via)
- : Uso Comercial : 1 por cada 50 m2
- : Uso Residencial: 1 cada 2 Viviendas.

**Notas:**

- (\*) Los Pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible RDA y RDM, de acuerdo al Cuadro 1 del Anexo N° 2 de la Ord. N° 1015-07 MML, así mismo el Retiro Reglamentario sera: Avenida: 3.00 ml y Calle o Jr.: 1.50 ml.
- (\*\*) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m
- (\*\*\*\*) De comprobarse la ocupación del retiro en el perfil preexistente por consolidación urbana, el recurrente debera obtener el certificado de retiro para validar dicha ocupación.
- Se permitirá utilizar hasta el 100 % del área de los lotes comerciales para uso residencial.

Frente a la Av. Los Pinos y Calle 75:

ZONIFICACION : RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)  
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO : I

USOS VIVIENDA	Densidad Neta (Hab/Ha)	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (ml)	Altura de Edificación (pisos)	Coef. de Edific.	Estacionam	Area Libre
Unifamil.	1,300	90.00	6.00	3	2.1	1 cada viv	30.0%
Multifamiliar	1,300	120.00	6.00	3-4(1)	2.8	1 cada 2 viv	30.0%
Multifamiliar	1,300	150.00	8.00	4-5(1)	3.5	1cada 2 viv	35.0%
Conjunto Resid.	2 250	800.00	20.00	6	3.5	1 cada 2 viv	50.0%





ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 12956883

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
AREA VIVIENDAS N°2 LOTE INDEPENDIZADO  
COMAS

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION (1ERA. DOMINIO)  
G0000

A00001) **ANTECEDENTE REGISTRAL:** Independizado de la Partida N° 42610046 del Registro de Predios. Lima, 26/12/2012.

B00001) **DESCRIPCION DEL INMUEBLE:**  
AREA VIVIENDAS N° 02 LOTE INDEPENDIZADO  
Area: 10, 784.66 m2

Linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte: Con Area Viviendas N°1 mediante una línea quebrada de 3 tramos rectos de 28.88 ml., 18.03 ml. y 123.01 ml.

Por el Sur: Con propiedad de terceros mediante una línea recta de 112.75 ml.

Por el Este: Con propiedad de terceros mediante una línea quebrada de 3 tramos rectos de 21.23 ml., 22.64 ml. y 24.80 ml.

Por el Oeste: Con propiedad de terceros con una línea recta de 103.73 ml.

C00001) **TITULOS DE DOMINIO.-** ASOCIACION PEQUEÑOS PROPIETARIOS DEL FUNDO CHACRA CERRO Y CAUDIVILLA inscrita en la partida electrónica N° 01744259 es propietaria del inmueble descrito en la presente partida. La presente independización se efectuó de conformidad con la Resolución Gerencial N°081-2012-GDU-MDC de 12/12/2012 suscrita por el Ing. José Eusebio Zamora Sánchez. Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Comas. Lima, 26/12/2012.

D00001) **GRAVAMENES Y CARGAS.-** Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad: Ninguna. Lima, 26/12/2012..

F00001) **OTROS.-** Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad: Ninguna. Lima, 26/12/2012..

El título fue presentado el 13/12/2012 a las 12:02:15 PM horas, bajo el N° 2012-01123846 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/142,00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00004195-02 00004880-03.-LIMA, 26 de Diciembre de 2012.

JAIME ERNESTO RATONQUEZ JARAMA  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

# Partida Registral

ATENCION N° 00380435 Recibo N° 2010-82-00002436 COPIA LITERAL Partida N° 01744259



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 01744259

INSCRIPCIÓN DE ASOCIACIONES  
ASOCIACION PEQUEÑOS PROPIETARIOS DEL FUNDO CHACRA CERRO Y CAUDIVILLA

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
RUBRO : GENERALES  
A00005

Por acta de asamblea general del 14.07.2009, su reapertura del 11.08.2009, y 06.11.2009, acuerdo a la nueva JUNTA DIRECTIVA para el periodo del 14.07.2009 al 14.07.2010 quedando conformado de la siguiente manera:

Presidente: TEOFORA ESPINOZA BADAJO DE SILVA	D.N.I N° 09228041
Vicepresidentes: ALFREDO MIRANDA NUÑEZ	D.N.I N° 06871493
Secretaría General: VICTOR ANDRES SANCHEZ ROMERO	D.N.I N° 00436441
Secretaría de Actas: FELIX GARCIA FRETEL	D.N.I N° 00826004
Solo Secretario de Actas: DAVID OSCAR BERRIO ROMERO	D.N.I N° 7012651
Fiscal: JUAN CARLOS CASAFRANCA MENDOZA	D.N.I N° 06846138
Tesorer: ALEJANDRA PALMIRINO GALINDO	D.N.I N° 09010359
Pro Tesorer: AMALIA LDAYZA QUISPE	D.N.I N° 06940102
Vocal de Organización: MARCEJNO HERNANDEZ CONDE	D.N.I N° 00554922
Vocal de Esaluticita: MARGARITA HERNANDEZ VERGONES	D.N.I N° 00955183
Vocal de Proceso y Prpaganda: LUCAS MENDOZA ESCOBAR DE GAMBOA	D.N.I N° 00852119
Vocal de Atención Social: FLOECIA SARAMELLO BADAJO	D.N.I N° 06892486
Vocal de Cultura y Deportes: ROSARAS BADAJO CASAVENON VDA. ESPINOZA	D.N.I N° 06871642

Por COPIA LITERAL del 26/12/2009 expedida ante NOTARIO JORGE LUIS CRUZALAYTA en la Partida de Libro de Actas N° 4399, 347-331, 360-362, 366-368, ante notario Peruvial Pedro Jorge Cruz, 212-2001.- Libro Padrón de Asociados N° 02, legalizado el 16/06/2001, con la misma Notaría, bajo el N° 229-2001.- El título fue presentado el 13/12/2009 a las 12:15:19 PM horas, bajo el N° 2009-00605024 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S. 22.00 nuevos soles con Recibido(s) 00003157-03.-LIMA, 26 de Diciembre de 2009.

RONALD ANDRÉS ZAVALA LOPEZ  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

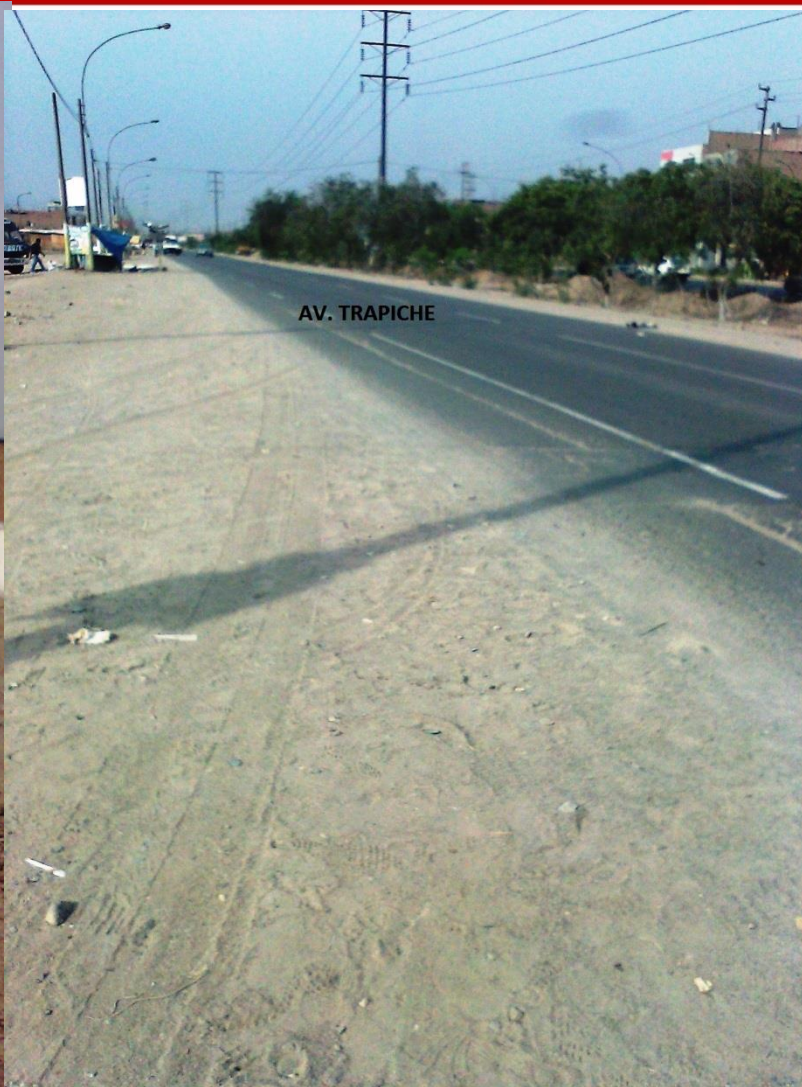
Zona Registral N° IX - Sede Lima  
Subgerencia de Diligencias y Mesa de Partes  
12 MAR. 2010  
EN SEÑAL DE  
PÚBLICA FIDELIDAD  
RÁPIDO  
Fecha Número 1

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

Pág. Subleasta: Total: INSCRIPCIÓN: 2010/2010 1632333 Página 7 de 7  
 Se ha inscrito en esta Partida Registral, en la Subleasta: 2010-00163233



# Fotos



# Fotos



# Fotos





**Walter Schmidt C**  
**Jefe de Ventas**

Of: (511) 4344041 – 4344042  
Móvil: (511)962900030

Email: **[wschmidt@remax.net.pe](mailto:wschmidt@remax.net.pe)**

