

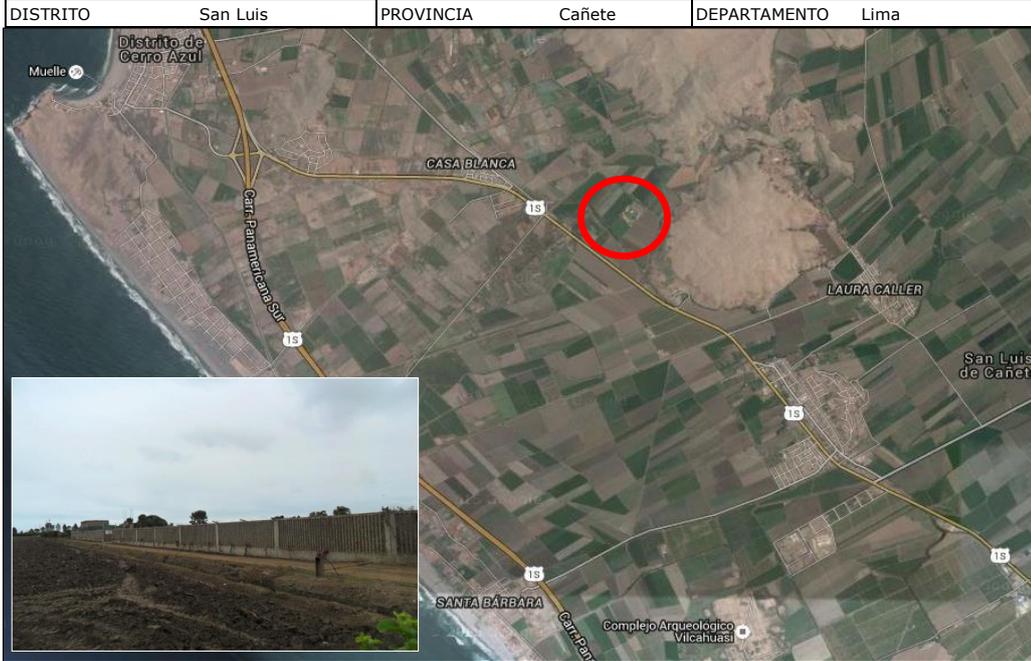
2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.01 NOMBRE DEL PROPIETARIO

BUDGE THOMAS, RAFAEL ALBERTO EMILIO
HERRERA TAVARA DE BUDGE, ANA MARIA LOURDES

2.02 UBICACIÓN

Don Luis y Casa Blanca Oeste, Número de Parcela 10-A, Código Catastral 8_ 3408555_019039, Proyecto Casa Blanca Valle Cañete



2.03 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Descritos en la Partida N° P17039634 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete.

Linderos:

- ▶ Por el Oeste: colinda con propiedad de terceros con 156.52 ml.
 - ▶ Por el Norte: colinda con el dren, camino de acceso y propiedad de terceros en línea quebrada de 03 tramos que miden 58.39 ml, 10.08 ml y 66.48 ml.
 - ▶ Por el Este: colinda con el pasaje común en línea quebrada de 03 tramos que miden 14.02 ml, 34.19 ml y 129.98 ml.
 - ▶ Por el Sur: con la Parcela 10-B 118.53 ml.
- 585.19 ml

Perímetro:

2.04 ÁREA DEL TERRENO

Área 2.16 Ha.

2.05 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación: (Referencial) A - Agrícola
Uso actual del predio: Local Comercial (Hotel)

2.06 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

La zona cuenta con redes de energía eléctrica, no cuenta con otras obras de infraestructura urbana y servicios públicos.

2.07 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DEL PREDIO

El inmueble se ubica dentro de un entorno rústico, con presencia de inmuebles de uso agrícola; el acceso se realiza desde la Carretera Antigua Panamericana Sur, entre los kilómetros 135 y 136, por una trocha sinuosa de tierra afirmada, recorriendo unos 850 ml aproximadamente.

2.08 DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Sobre el terreno se ha construido un hotel de un (01) piso con obras complementarias. La zona es agrícola, y no cuenta con obras de infraestructura urbana y servicios públicos; cuenta con redes de energía eléctrica. Sus principales vías de acceso son: Autopista Panamericana Sur, Antigua Carretera Panamericana Sur, entre otras.

Se tiene la siguiente distribución:

- ▶ Dos (02) portones de ingreso peatonal y vehicular, casa principal: sala, estar, comedor, cocina de dos (02) ambientes, pasadizo de distribución, estudio, depósito, tres (03) dormitorios de dos (02) ambientes con baño incorporado, dos (02)

dormitorios con baño incorporado, baño, terraza y zona de parrilla y horno, lavandería de dos (02) ambientes; dieciocho (18) bungalows con dormitorio, closet, baño incorporado y terraza; dos (02) dormitorios de servicio con SS.HH. y vestidores; cancha de fulbito, sala de conferencias con módulo de SS.HH., laguna artificial, piscina, bar, dos (02) módulos de SS,HH. y vestidores, taller y depósito de mantenimiento, jardines.

2.09 ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción	Edificación Original
Área Techada	1,871.72 m ²
Total	1,871.72 m ²
Obras Complementarias	Edificación Original
Cerco Perimétrico	585.19 ml
Piscina	104.00 m ²
Laguna Artificial	574.13 m ²
Cancha de Fulbito	560.00 m ²
Vías de Tránsito y Losas	682.38 m ²
Tanque Elevado	15.84 m ³
Pozo Tubular	12.00 ml

2.10 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Materiales Predominantes:

- A. Estructura Portante** : Columnas, vigas y losas aligeradas de concreto armado, estructura de madera.
- B. Albañilería y Revoques** : Muros tarrajeados y pintados. Cielo rasos enlucidos y pintados, de paneles de madera, cobertura de teja andina.
- C. Pisos** : Cerámicos.
- D. Puertas y ventanas** : Puertas exteriores de perfiles y planchas metálicas, puertas interiores de madera apanelada, de madera contraplacada, de madera tipo MDF, de vidrios templados con elementos de sujeción de fierro. Ventanas y mamparas de marcos de madera con vidrios incoloros.
- E. Cocina - Lavandería** : Pisos: Cerámicos.
Paredes: Cerámicos.
Muebles: Lavaderos y tableros de acero inoxidable auto soportados.
Lavadero: Cemento con revestimiento de cerámicos.
- F. Baños** : Pisos: Cerámicos.
Paredes: Cerámicos.
Sanitarios: Blancos.
- G. Instalaciones Sanitarias**
- H. Instalaciones Eléctricas** : Redes empotradas. Piscina. Laguna artificial.
: Redes empotradas y expuestas. Suministro monofásico.

2.11 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Antigüedad	Estado	Observaciones
años	Muy Bueno	Edificación Original

2.12

DEPRECIACIÓN

Depreciación	Observaciones
%	Edificación Original

2.13

SERVIDUMBRES

No tiene.

2.14 ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

Inscrito en la Partida N° P17039634 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete.
 Posee Cargas Técnicas referidas a: No tiene.
 Posee Gravamen (Hipoteca) a favor de: Banco de Crédito del Perú.
 Para la elaboración del presente informe fueron proporcionados los siguientes documentos:
 ► Copia de la Partida Registral del Inmueble (11 de Agosto de 2015).
 ► Copia del Autoevaluó del Inmueble (el Formato indica 2014; la fecha de emisión indica 05/02/2015).

2.16 OBSERVACIONES

El área del terreno y las áreas de las edificaciones techadas han sido obtenidas de la Partida Registral; las áreas de las obras complementarias son aproximadas. El valor de otras obras complementarias se incluye en el valor de las edificaciones. El inmueble cuenta con declaratoria de fábrica. Existe hipoteca a favor de Banco de Crédito del Perú. La Srta. Giannina Cotillo brindó las facilidades para la inspección.

VISTAS FOTOGRAFICAS

Casa principal



Sala



estar



Comedor



Cocina



Cocina



Dormitorio típico

Baño típico



Bungalow típico (doble)



Terraza típica



Dormitorio típico



Baño típico



Sala de conferencias



Piscina



Módulo de SS.HH. típico



Bar



Losa y vías de tránsito



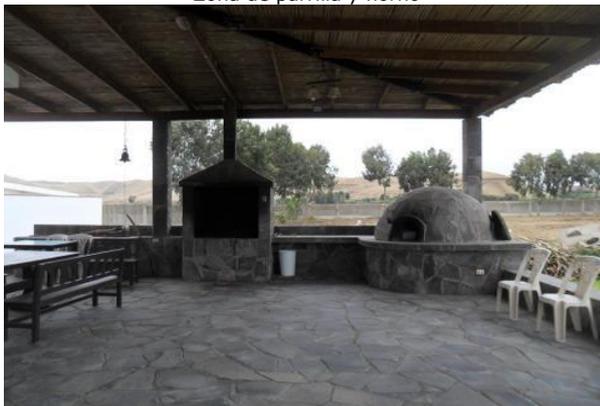
Cancha de fútbol



Zona de parrilla y horno



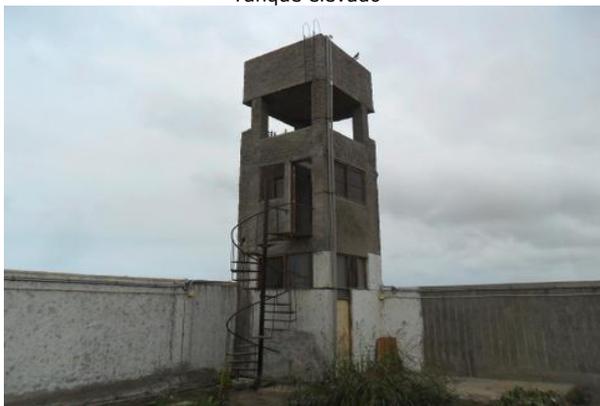
Laguna artificial



Tanque elevado



Area para futura ampliación



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno (antigua Carretera Panamericana Sur)



Entorno (antigua Carretera Panamericana Sur)



Ingreso a la trocha de acceso



Detalle de ubicación



Vista general



ANEXO

	Área Terreno (m ²)	Área Construida (m ²)	Uso del Inmueble
Según Ficha Registral	2.16	1,871.72	Parcela
Según Autoevaluó Municipal	2.16	1,871.72	Agrícola
Según Inspección Ocular	2.16	1,871.72	Local Comercial (Hotel)