

EDIFICIO PARQUE UNION

INDICE

	Página
INDICE	01
MEMORIA DESCRIPTIVA	02 a 07
1.0 Propietario	02
2.0 Nombre del Inmueble	02
3.0 Tipo de Predio / Zonificación	02
4.0 Uso	02
5.0 Ubicación	02
6.0 Descripción General	03
7.0 Inscripción del Inmueble	03
8.0 Evaluación del Estado Registral	
Denominación.....	03
Propietario Actual	03
Terreno	03
Declaratoria de Fábrica	03 a 05
Independización.....	05
Acumulación.....	05
Numeración	05
9.0 Observaciones	05
10.0 Linderos y Medidas Perimétricas	06
11.0 Área del Terreno	06
12.0 Áreas Techadas	06
13.0 Área Libre	06
14.0 Descripción de la Distribución	06
15.0 Descripción del Estado Actual de la Edificación.- Materiales	07
16.0 Antigüedad	07
17.0 Estado de Conservación	07
18.0 Infraestructura de Servicios Urbanos que posee el predio	07
19.0 Recomendaciones	07
ALBUM FOTOGRAFICO	08 a 18
Fachada y Entorno	09
Primer Piso	10 a 11
Segundo Piso	12 a 13
Tercer Piso	14 a 15
Cuarto Piso	16 a 17
Quinto Piso	18
ANEXO .- Partidas Registrales.....	19 a 51
PLANOS	52
A – 01 Ubicación	
A – 02 Planta Primer y Segundo Piso	
A – 03 Planta Tercer y Cuarto Piso	
A – 04 Planta Quinto Piso	
A – 05 Cortes	
A – 06 Elevaciones Ca. Francisco Gutiérrez y Psje. Guterio Gallardo	
A – 07 Elevación Pasaje sin nombre y Elevación Parque Unión	
A – 08 Linderos Perimétricos	

Inmueble

EDIFICIO PARQUE UNION 1



Objeto del Servicio

Levantamiento y digitalización de planos de arquitectura y confrontación de los datos levantados con los datos obtenidos de las partidas registrales del inmueble.

Metodología Aplicada

Partiendo de la verificación actual in situ del inmueble y el levantamiento arquitectónico, han sido elaborados los planos completos del inmueble y paralelamente se ha realizado la investigación, búsqueda, seguimiento, obtención y revisión de los antecedentes registrales inscritos en los Registros Públicos, confrontando los datos de los levantamientos con los datos que obran inscritos en la Partida Registral del inmueble. La síntesis del estado actual deriva del análisis global de todo lo actuado y sustentado con los respectivos documentos adjuntos, y sólo en los casos en que la inscripción registral es imprecisa se ha optado por el método deductivo basado en algún antecedente registral remoto.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0. PROPIETARIO

Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR)

2.0. NOMBRE DEL INMUEBLE

EDIFICIO PARQUE UNION 1

3.0. TIPO DE PREDIO / ZONIFICACIÓN

POLICLÍNICO (desocupado) / I1-R4

4.0. USO

DESOCUPADO

5.0. UBICACIÓN

Jiròn Francisco Gutiérrez N° 615, Lote N° 1, Mz "K", Urbanización Residencial Parque Unión, Distrito Cercado de Lima, Provincia y Departamento Lima.

6.0. DESCRIPCIÓN GENERAL

La Unidad Inmobiliaria es un edificio de Vivienda Multifamiliar (Edificio K) compuesta por 4 tiendas y 6 dptos. edificada sobre terreno propio, que fue objeto de remodelación y acumulación para darle uso de Policlínico. Actualmente mantiene la distribución de la adaptación a Policlínico.

La Edificación consta de 5 pisos.

7.0. INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

En el Registro de Propiedad Inmueble de Lima (O.R.L.C.) se encuentra registrado de la siguiente manera:

Ficha N° 116909 Partida N° 40037683

8.0. EVALUACION DEL ESTADO REGISTRAL

Habiendo realizado el seguimiento de los antecedentes registrales del inmueble en la **Ficha N° 116909, Partida N° 40037683** del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (O.R.L.C.), donde se haya inscrito el presente inmueble y sustentado con los documentos adjuntos en el ANEXO, se ha constatado lo siguiente:

Denominación

Este Inmueble actualmente corre inscrito como TIENDAS TK-1-2-3-4 y DEPARTAMENTOS K-1-2-3-4-5-6 del EDIFICIO "K". La denominación primigenia fuè FINCA constituida por la acumulación de las tiendas y departamentos, lo que posteriormente fuè adaptado y denominado POLICLINICO.

Actualmente no es congruente con lo verificado in situ pues la distribución existente es de Policlínico con todos los ambientes del edificio conectados.

Propietario Actual

La propiedad de este inmueble a nombre del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), se encuentra inscrita en el asiento c1 de la Partida Electrónica N° 40037683 de la Oficina Registral de Lima, registrado con fecha 05 de Enero de 2000, vía acta de Transferencia de Inmuebles del 19 de Marzo de 1999 certificada por Notario Dr. César Francisco Torres Krueger (Título N° 1999-00176466 del 26 de Octubre de 1999). Adquirido por ADJUDICACIÓN en merito a lo dispuesto mediante Decreto de Urgencia N° 067-98.

Terreno

La ubicación, área, linderos y medidas perimétricas obran inscritos en el asiento b1 de la Ficha N° 116909 de la Oficina Registral de Lima, registrado con fecha 12 de Diciembre de 1,974. *La información registrada es conforme a lo verificado in situ.*

Declaratoria de Fábrica

La Declaratoria de Fábrica inicial se dio para toda la "Urbanización Residencial Parque Unión" y se inscribió conjuntamente con la independización de 132 casas unifamiliares, 24 departamentos y 16 tiendas de los edificios (comprendiendo las Mz A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K).

Fueron 116 casas unifamiliares de una planta, 26 casas unifamiliares de dos plantas y 4 edificios de vivienda multifamiliares de 4 pisos con 6 departamentos y 4 tiendas cada uno. Obrando inscrita esta fábrica conjunta en el Tomo 1061 a Fojas 233, registrado con fecha 4 de Abril de 1,962 vía escritura pública del 7 de Noviembre de 1961 otorgada ante notario Dr. Hugo Magill Diez Canseco (Título N° 1715 del 8 de Febrero de 1962).

La fábrica correspondiente al EDIFICIO K (edificio de 4 pisos) con un total de 4 Tiendas, 6 Departamentos y 6 Tendales fue de la siguiente manera:

Primer Piso: 4 Tiendas numeradas TK 1, 2, 3 y 4.

Segundo Piso: 2 Departamentos numerados K-1 y K-2.

Tercer Piso: 2 Departamentos numerados K-3 y K-4.

Cuarto Piso: 2 Departamentos numerados K-5 y K-6.

Azotea: 6 Tendales numerados del 1 al 6 a razón de uno por departamento.

La distribución original de c/u era la siguiente:

PRIMER PISO

Tienda TK-1: salón y medio baño.

Tienda TK-2: salón y medio baño.

Tienda TK-3: salón y medio baño.

Tienda TK-4: salón y medio baño.

SEGUNDO PISO

Departamento K-1: sala-comedor, hall de distribución, dos dormitorios, baño, cocina y tendal número 1 de la azotea.

Departamento K-2: sala-comedor, hall de distribución, dos dormitorios, baño, cocina y tendal número 2 de la azotea.

TERCER PISO

Departamento K-3: sala-comedor, hall de distribución, dos dormitorios, baño, cocina y tendal número 3 de la azotea.

Departamento K-4: sala-comedor, hall de distribución, dos dormitorios, baño, cocina y tendal número 4 de la azotea.

CUARTO PISO

Departamento K-5: sala-comedor, hall de distribución, dos dormitorios, baño, cocina y tendal número 5 de la azotea.

Departamento K-6: sala-comedor, hall de distribución, dos dormitorios, baño, cocina y tendal número 6 de la azotea.

No figura registrado el valor numérico de las Áreas Techadas.

Posteriormente el Edificio K fue remodelado y ampliado por su anterior propietaria Seguro Social del Perú, adaptándolo a POLICLÍNICO (Policlínico N° 2), lo que obra inscrito en el asiento b2 de la Ficha N° 116909 de la Oficina Registral de Lima, registrado con fecha 7 de febrero de 1,975 vía escritura pública del 24 de Noviembre de 1,970 otorgada ante notario Dr. Daniel Cespedes (Título N° 9344 del 22 de Enero de 1,975), con la siguiente distribución de ambientes:

PRIMER PISO: Hall de entrada, cámara oscura, servicios higiénico, rayos X, archivo de películas, servicio higiénico, neumología, closet, S.H., fisioterapia, servicio higiénico, archivos de historias clínicas.

SEGUNDO PISO: closet, cirugía N° 1, cirugía especial, closet, S.H., tópico, inyectables mujeres, obstétrica, closet, farmacia, sala de espera, cirugía N° 2, hall.

TERCER PISO: closet, medicina N° 1, closet, medicina N° 2, S.H., dental, otorrino, inyectables hombres, S.H., laboratorio medicina especial, hall, medicina especial, hall.

CUARTO PISO: closet, jefatura, S.H., casillero médicos, sala de reuniones, biblioteca, casillero personal femenino, S.H., depósito, closet, oficina administrativa, closet, closet, servicio social.

QUINTO PISO: guardianía, terraza, depósito N° 1, depósito N° 2, depósito N° 3, depósito N° 4, terraza, S.H.

Sin embargo esto no fue consignado como modificación de fábrica.

Cabe aclarar que la distribución de ambientes registrados en la fábrica no coincide con lo verificado in situ, pues la distribución actual es de Policlínico con todos sus ambientes anteriormente descritos.

Independización

Las Tiendas y Departamentos del Edificio K independizados obran inscritos a fojas 385, 389, 393, 397, 361, 365, 369, 373, 377 y 381 del tomo 1169 de la Oficina Registral de Lima:

Tienda TK-1, a fs. 385 del tomo 1169.

Tienda TK-2, a fs. 389 del tomo 1169.

Tienda TK-3, a fs. 393 del tomo 1169.

Tienda TK-4, a fs. 397 del tomo 1169.

Dpto. K-1, a fs. 361 del tomo 1169.

Dpto. K-2, a fs. 365 del tomo 1169.

Dpto. K-3, a fs. 369 del tomo 1169.

Dpto. K-4, a fs. 373 del tomo 1169.

Dpto. K-5, a fs. 377 del tomo 1169.

Dpto. K-6, a fs. 381 del tomo 1169.

Acumulación

Para que las tiendas (TK 1-2-3-4) y departamentos (K 1-2-3-4-5-6) del EDIFICIO K figuren inscritos como una sola unidad inmobiliaria, el Seguro Social del Perú solicitó la Inscripción de Acumulación.

Esta acumulación obra inscrita en el asiento b1 de la Ficha N° 116909 de la Oficina Registral de Lima, registrada con fecha 2 de Diciembre de 1,974 vía Solicitud (sin fecha) del Seguro Social del Perú (quien fuera su propietaria) e Informe de la Oficina de Ingeniería del Seguro Social del Perú que obran en el Título N° 2556 del 11 de Noviembre de 1,974,

Numeración

Jr. Francisco Gutierrez N° 615 (antes N° 609-611-615-617). Obra inscrito en el asiento b1 de la Partida N° 40037683, registrado con fecha 30 de Octubre del 2,001, según certificado de numeración N° 945-2001-DMDU/DAU/DNN-MML otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima (Título N° 2001-00190759 del 15 de Octubre del 2,001). *Esta numeración concuerda con lo verificado in situ.*

Sin Embargo, cuando pasa a ser propiedad del FCR, la numeración que consignan en la misma partida es Calle Francisco Gutierrez N° 607 (antes 609). Adjudicación registrada con fecha 5 de Enero del 2,000.

9.0. OBSERVACIONES

- Es necesario hacer la aclaración respecto a la numeración final del inmueble que actualmente posee un solo ingreso, para que sea congruente.
- Existe error en la medida perimétrica consignada en el asiento b1 de la Ficha N° 116909 donde el lindero de la derecha figura con 8.80 ml., cuando debería decir "...con 8.60 ml". Es necesario realizar la rectificación, amparada en el dato correcto consignado en antecedente registral en la Escritura Pública de la Declaratoria de Fábrica e Independización de la Urbanización Residencial Parque Unión que obra en el Título Archivado N° 1715 del 8 de Febrero de 1962 de la misma oficina registral de propiedad inmueble.
- Es necesario registrar la Ampliación de Fábrica del Quinto Piso y la consignación de las áreas techadas totales por pisos, para que la inscripción obre actualizada.
- Se ha constatado que las áreas techadas coinciden con las áreas ocupadas referidas a c/u de las tiendas y departamentos.

10.0. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Los linderos del terreno son los siguientes:

- Por el Frente : la calle T-2 (hoy Francisco Gutiérrez N° 609), con 18.25 ml.
- Por la Derecha : entrando el pasaje L-6 (hoy Guiterio Gallardo), con 8.80 ml.
- Por la Izquierda : el pasaje sin nombre, con 8.60 ml.
- Por el Fondo : el Parque Unión, con 18.25 ml.

Cabe aclarar que existe error en la medida perimétrica consignada para el lindero de la derecha que figura con 8.80 ml., cuando debería decir "...con 8.60 ml".

11.0. AREA DEL TERRENO

El área del terreno es de 156.95 m². *Es congruente con lo verificado in situ.*

12.0. AREAS TECHADAS

Primer Piso.....	156.95 m ²
Segundo Piso.....	164.25 m ²
Tercer Piso.....	164.25 m ²
Cuarto Piso.....	164.25 m ²
Quinto Piso.....	164.25 m ²

Total Área Techada 813.95 m²

Cabe aclarar que:

- *Estas son las Areas Techadas totales finales verificadas por pisos.*
- *La referencia para las áreas consignadas en el Cuadro de Areas del Plano de Ubicación en el rubro "Registrada en la ORLC" han sido tomadas de datos existentes en el Título Archivado N° 2556 del 11 de Noviembre de 1,974 – Acumulación de Areas- que obra en los Registros Públicos, desagregados por pisos.*

13.0. AREA LIBRE

El área libre es de 0.00 m² (0.00%).

14.0. DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN

El inmueble actualmente cuenta con la distribución de ambientes de Policlínico:

Primer piso:

Comprende hall de entrada, cámara oscura, servicio higiénico, rayos x, archivo de películas, servicio higiénico, neumología, closet, fisioterapia, servicio higiénico, archivos de historias clínicas. *La ubicación del closet señalado no se ha observado en la verificación in situ.*

Segundo piso:

Comprende closet, cirugía número uno, cirugía especial, closet, S.H., tópico, inyectables mujeres, obstétrica, closet, farmacia, sala de espera, cirugía dos, hall. *Existe un closet que no ha sido mencionado en la Ficha N° 116909.*

Tercer piso:

Comprende closet, medicina número 1, closet, medicina número 2, S.H., Dental, otorrino, inyectables hombres, S.H., laboratorio, medicina especial, hall. *Existe un closet que no ha sido mencionado en la Ficha N° 116909.*

Cuarto piso:

Comprende closet, jefatura, S.H., casillero médicos, sala reuniones, biblioteca, casillero personal femenino, S.H., depósito, closet, oficina administrativa, closet, closet, servicio social. *Existe un hall que no ha sido mencionado en la Ficha N° 116909.*

Quinto piso:

Comprende guardianía, terraza, depósito número 1, número 2, número 3, número 4, terraza, S.H.

15.0. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.- Materiales

La edificación es de material noble, pero actualmente se encuentra deteriorado en sus acabados, algunas de las puertas interiores han sido retiradas, así como los closets, aparatos sanitarios y luminarias. Los cables de energía eléctrica, así como algunos desagües están expuestos, lo que origina la aparición de roedores. Está desocupado e inhabitable, los servicios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y teléfono han sido cortados y para que entren en funcionamiento deberán ser rehabilitados.

Esta situación de abandono y deterioro progresivo incide en la desvalorización de todo el edificio, generando malestar entre los vecinos.

Estructuras

Cimientos: cimientos y sobrecimientos de concreto ciclópeo.

Muros y Columnas: muros portantes de ladrillo macizo, muros tabiques de ladrillo de seis huecos. Columnas, vigas y tanque elevado de concreto armado.

Techos: losa aligerada horizontal de concreto armado.

Acabados

Pisos: piso terrazo en escaleras y hall de entrada, hall y sala de espera del segundo piso, hall del tercero y cuarto piso; piso vinílico en el área de archivo de películas, rayos X, S.H., cámara oscura y farmacia, piso de loseta en servicios higiénicos, neumología, fisioterapia, archivos de historias clínicas, tóxico, inyectables mujeres, otorrino, inyectables hombres, casilleros médicos y casilleros personal femenino; piso de cemento en área de cisterna y quinto piso; piso de parquet en todos los demás ambientes.

Puertas: La puerta principal es de perfiles de fierro con vidrio y las puertas interiores son contraplacadas de madera.

Ventanas: con perfiles de fierro y vidrio.

Revestimiento: tarrajeo de cemento-arena y pintura en muros, enlucido de yeso en techos, zócalos de mayólica blanca en la cámara oscura, y servicios higiénicos del primer piso, así como en todos los ambientes que presentan piso de loseta del segundo al cuarto piso y en la farmacia, zócalo de vinílico en los demás ambientes del primero al cuarto piso a excepción del archivo de historias clínicas. Contrazócalo de terrazo en los ambientes que presentan piso de terrazo, contrazócalo de cemento en el primero y quinto piso, contrazócalo de madera en los ambientes del segundo al cuarto piso.

Aparatos sanitarios: los aparatos sanitarios han sido retirados en su totalidad.

Instalaciones

Instalaciones Eléctricas: redes empotradas inoperativas.

Instalaciones Sanitarias: redes empotradas de agua fría con tubería de fierro galvanizado, de fierro fundido y PVC para el desagüe; inoperativas.

16.0. ANTIGÜEDAD

La edificación tiene una antigüedad de 32 años (Según declaratoria de fábrica inscrita en fecha 2/12/1974).

17.0. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Mal Estado de Conservación. En la actualidad el inmueble está deteriorado y se encuentra inhabitable.

18.0. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS QUE POSEE EL PREDIO

El predio goza de los servicios urbanos usuales tales como: Energía Eléctrica Pública y Privada, Agua Potable, Desagüe, Teléfono, Pistas y Veredas.

19.0. RECOMENDACIONES

- Físicamente la edificación requiere de intervención para evitar mayor deterioro. Para ser puesta en funcionamiento deberá ser refaccionada.

Lima, 04 de Setiembre del 2,006