

AVANCE DE PROYECTO JUNIO 2025

“CAÑETE COUNTRY CLUB”

1. CERCADO PERIMÉTRICO DEL PROYECTO (ETAPA 1)

Descripción de la Actividad:

Durante el mes de junio se ejecutaron las labores de cercado perimétrico del proyecto Cañete Country Club, con el objetivo de delimitar y proteger físicamente el área del terreno frente a accesos no autorizados, así como brindar mayor seguridad y orden durante el desarrollo de las actividades constructivas. Esta intervención forma parte de las acciones iniciales de infraestructura básica del proyecto, siendo indispensable para el control de obra y la organización interna del espacio.

Con esta actividad se logró cubrir el tramo prioritario previsto, cerrando el frente de acceso hacia la Panamericana y extendiéndose hacia los laterales colindantes. El cerco instalado actúa además como barrera visual, reduciendo el impacto del tránsito externo y dando inicio a la formalización del perímetro urbano del proyecto.

Explicación Técnica:

➤ Replanteo y Trazado del Perímetro:

El proceso inició con el replanteo topográfico del trazado del cerco, basado en el plano perimétrico del proyecto aprobado por oficina técnica. Se emplearon herramientas de medición como estación total y jalones para garantizar precisión en los ángulos, ejes y límites legales del terreno.

Se marcó el recorrido del cerco con estacas y cordeles, delimitando los puntos de hincado de postes y asegurando continuidad lineal sin desviaciones, especialmente en los tramos colindantes a vías de tránsito y linderos con predios vecinos.

➤ Preparación del Terreno:

Previo a la instalación, se realizaron labores de limpieza superficial a lo largo de la franja perimetral. Estas incluyeron el retiro de escombros, piedras, residuos de vegetación seca y otros elementos que pudieran interferir con la instalación del cercado. Además, se niveló manualmente el terreno donde era necesario, especialmente en zonas con desniveles o pendientes.

➤ Instalación de Postes y Soporte:

Los postes utilizados fueron de madera tratada y varilla de hierro, según tramo, de entre 2.20 y 2.50 metros de altura, enterrados a una profundidad promedio de 40 cm. La distancia entre postes fue de aproximadamente 2.5 metros, fijados con mezcla de cemento y afirmado para garantizar su estabilidad estructural.

En los tramos más expuestos al viento o al ingreso de maquinaria, se incorporaron refuerzos diagonales tipo “muerto” con amarres adicionales para mantener la tensión de los hilos.

➤ Colocación de Malla y Tensores:

Sobre los postes instalados se colocó malla galvanizada de 1.50 metros de altura, tensada en línea recta y fijada con alambre galvanizado. Se utilizaron tensores de acero en las esquinas y puntos intermedios, lo que permitió mantener firmeza y rectitud en toda la longitud del cerco.

Adicionalmente, en los sectores definidos como ingresos o puntos de control, se dejaron abiertos espacios para la futura instalación de portones metálicos o estructuras de vigilancia.

- Responsable:
CONSTRUCTORA MIHLER

- Metrado:
251 ml

Observaciones:

La instalación del cercado perimétrico representa un hito relevante en el ordenamiento físico del proyecto Cañete Country Club, permitiendo establecer límites claros, facilitar la seguridad en obra y mejorar la presentación del terreno ante visitantes, socios e inversionistas. El diseño y ejecución del cerco fue planificado para ser funcional, resistente y coherente con la futura imagen paisajística del proyecto, sirviendo de base para la próxima etapa de implementación de accesos formales y portones principales.

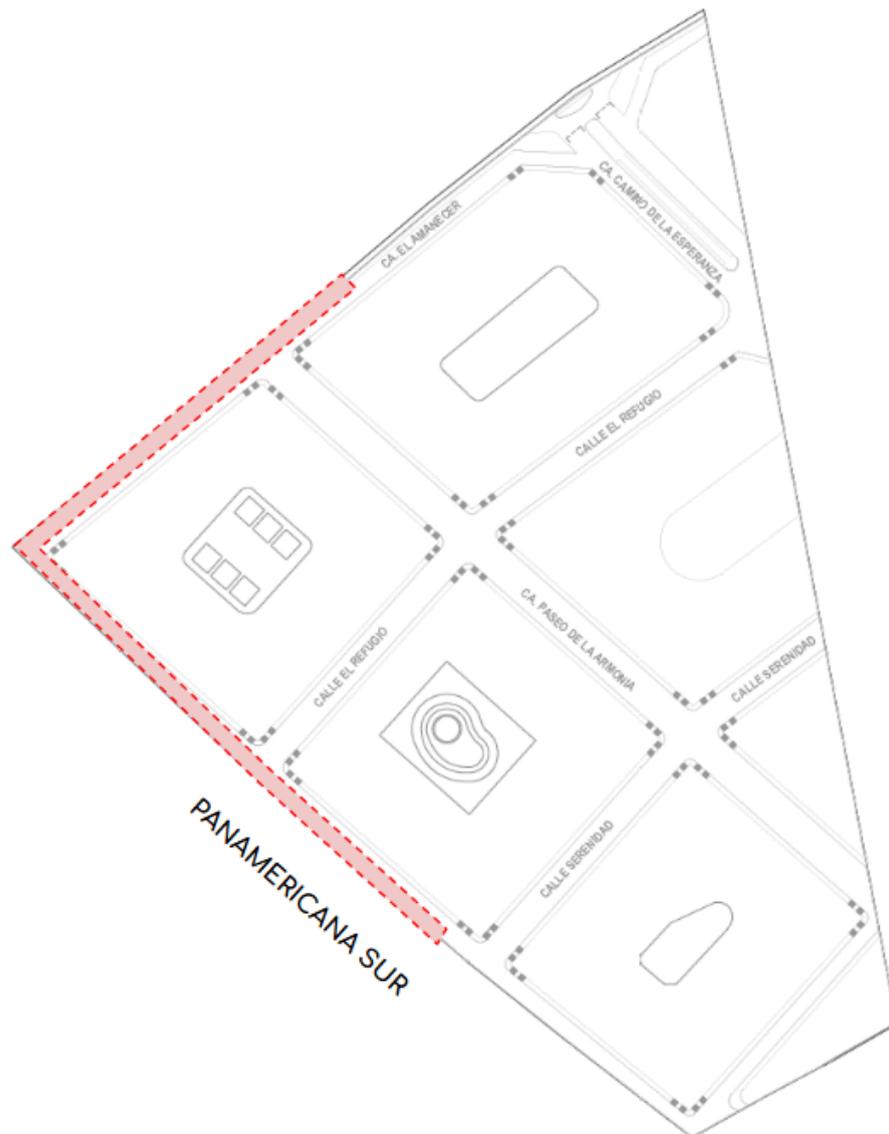




Imagen 1: Cercado del perímetro del proyecto (Etapa 1)

2. MOVIMIENTO DE TIERRA

Descripción de la Actividad:

Se ejecutaron trabajos de movimiento de tierra en diversas zonas del proyecto Cañete Country Club, como parte de la preparación general del terreno para las siguientes fases de urbanización y construcción. Esta partida comprendió el desmonte, corte, relleno y nivelación inicial de áreas clave del proyecto, tales como plataformas para vías internas, zonas comunes y áreas de futura habilitación de lotes.

El movimiento de tierra fue fundamental para corregir desniveles naturales, remover material inadecuado, y conformar plataformas estables y niveladas que servirán de base para los trabajos posteriores de compactación, trazado y habilitación urbana. Esta intervención permitió ordenar el terreno, optimizar la circulación de maquinaria y garantizar condiciones técnicas adecuadas para continuar con el cronograma constructivo.

Explicación Técnica:

➤ Limpieza y Desbroce Inicial:

Las actividades comenzaron con el desbroce manual y mecánico de la superficie intervenida. Se retiró vegetación seca, maleza, piedras sueltas y restos de materiales orgánicos o de obra previa. Esta limpieza permitió dejar el terreno libre de interferencias, facilitando la ejecución de los trabajos de corte y nivelación.

En zonas de acumulación, se utilizó retroexcavadora para remover material desorganizado y residuos compactados..

➤ Corte de Material Excedente:

En sectores con exceso de nivel natural, se realizó el corte del terreno mediante retroexcavadora y cargador frontal. El material sobrante fue retirado y transportado a zonas de acopio dentro del mismo proyecto, para ser reutilizado posteriormente como relleno en áreas deficitarias.

El corte fue controlado visualmente y mediante referencias topográficas, manteniendo pendiente suave en zonas de tránsito y considerando el diseño urbanístico aprobado.

➤ Relleno y Nivelación:

En zonas bajas, se procedió al relleno controlado por capas, utilizando material del mismo terreno previamente cribado o tierra de préstamo seleccionada. Cada capa fue extendida con retroexcavadora en espesores de 20–30 cm y posteriormente compactada por paso repetido de maquinaria pesada, principalmente por la misma retroexcavadora y rodillo en sectores accesibles.

Se priorizó mantener la pendiente adecuada para permitir el drenaje natural de aguas superficiales, especialmente en las zonas de vías futuras o accesos peatonales.

➤ Conformación de Plataformas y Pendientes:

Una vez nivelado el terreno, se conformaron plataformas de trabajo para accesos, zonas técnicas y sectores de futura urbanización. Se respetaron cotas de diseño y se establecieron pendientes mínimas de 1% a 2% para escurrimiento pluvial.

Este modelado del terreno fue fundamental para dejar el área lista para la siguiente partida: trazo y compactación definitiva de vías internas.

- Responsable:
CONSTRUCTORA MIHLER

- Metrado:
200 m³

Observaciones:

El movimiento de tierra ejecutado en junio marcó el inicio efectivo de la preparación del terreno general del proyecto Cañete Country Club, permitiendo transformar un área natural irregular en una base nivelada, transitable y lista para ser intervenida con obras de mayor precisión. Esta actividad fue clave para el avance ordenado del proyecto, optimizando recursos internos (reutilización de material), reduciendo riesgos operativos y facilitando la ejecución técnica de partidas futuras como el trazo, compactación y habilitación de vías, lotes y zonas comunes.

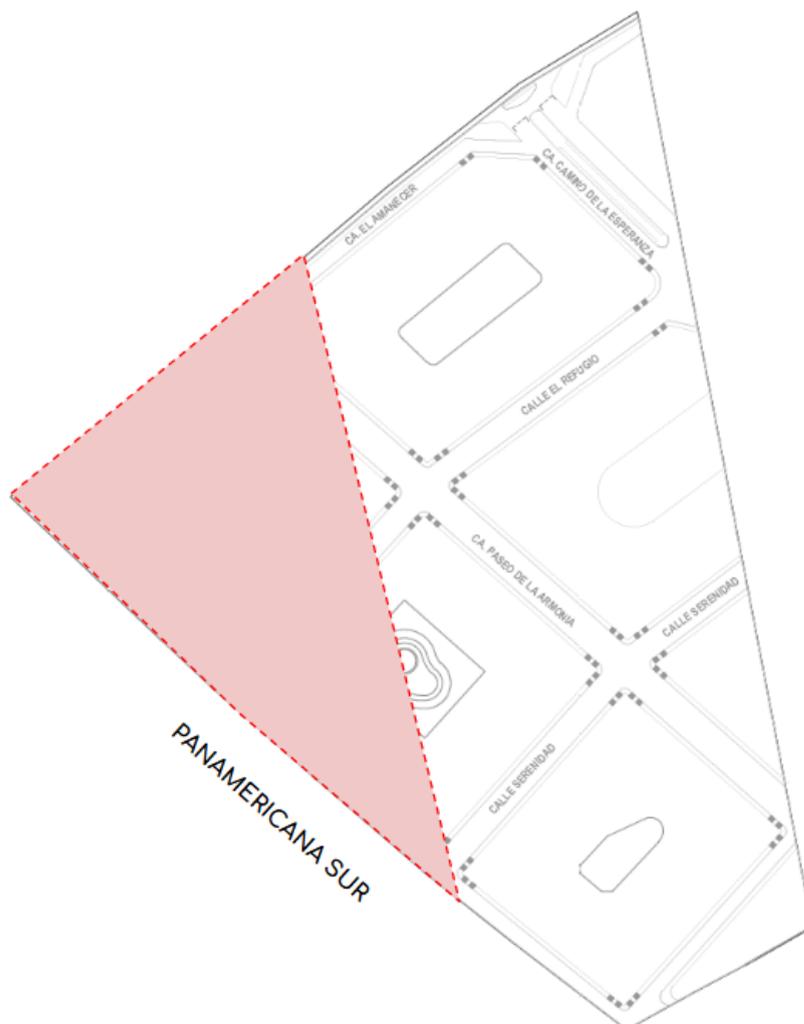




Imagen 2: Movimiento de tierra (etapa 1)

3. NIVELACIÓN DE PROYECTO EN LA MZ B

Descripción de la Actividad:

Se ejecutaron los trabajos de nivelación general del terreno en el proyecto Cañete Country Club, actividad fundamental dentro de la etapa de preparación del suelo. Esta intervención tuvo como objetivo establecer una superficie regular, con pendientes definidas, que sirva como base para la ejecución ordenada de las futuras partidas de habilitación urbana: trazado de vías, delimitación de lotes, zonas comunes y áreas verdes.

La nivelación del proyecto permitió transformar un terreno con topografía irregular en una plataforma con condiciones técnicas óptimas para el desarrollo integral del plan maestro, contribuyendo al ordenamiento del espacio, la eficiencia operativa y la reducción de riesgos por acumulación de agua o asentamientos diferenciales.

Explicación Técnica:

➤ Limpieza y Desbroce Inicial:

Las actividades comenzaron con el desbroce manual y mecánico de la superficie intervenida. Se retiró vegetación seca, maleza, piedras sueltas y restos de materiales orgánicos o de obra previa. Esta limpieza permitió dejar el terreno libre de interferencias, facilitando la ejecución de los trabajos de corte y nivelación.

En zonas de acumulación, se utilizó retroexcavadora para remover material desorganizado y residuos compactados.

➤ Evaluación Topográfica y Definición de Cotas:

Previo al inicio de los trabajos, se realizó una evaluación topográfica completa del terreno, levantando curvas de nivel y estableciendo puntos de referencia a partir del plano de diseño urbanístico del proyecto. Estas cotas permitieron determinar los volúmenes de corte y relleno necesarios para lograr una nivelación efectiva.

Se establecieron líneas guía y referencias visuales mediante estacas y cordeles, asegurando que la nivelación responda fielmente al diseño técnico aprobado.

➤ Preparación del Terreno:

Se procedió a una limpieza general del área de intervención, retirando restos de vegetación, escombros sueltos y material desorganizado acumulado durante fases anteriores. Esto permitió trabajar sobre una superficie clara y sin interferencias, facilitando la precisión en la nivelación.

➤ Corte y Relleno Selectivo:

La nivelación se realizó a través de una combinación de corte de zonas altas y relleno de zonas bajas, utilizando retroexcavadora y cargador frontal para el movimiento del material. El suelo excedente fue redistribuido dentro del mismo terreno, optimizando recursos sin necesidad de aporte externo.

El relleno fue aplicado por capas de no más de 30 cm de espesor, con una extensión uniforme y verificación constante de niveles mediante mira y nivel óptico.

- Responsable:
CONSTRUCTORA MIHLER

- Metrado:
3560 m²

Observaciones:

La nivelación del proyecto Cañete Country Club constituye una de las actividades base más importantes del proceso constructivo. Gracias a esta intervención, se generaron plataformas estables y funcionales que permitirán avanzar de forma ordenada con el diseño urbano del proyecto. La correcta ejecución técnica y el control permanente aseguraron que el terreno quede preparado para las siguientes partidas, optimizando el tiempo, los recursos y garantizando condiciones óptimas para el desarrollo sostenible del proyecto.

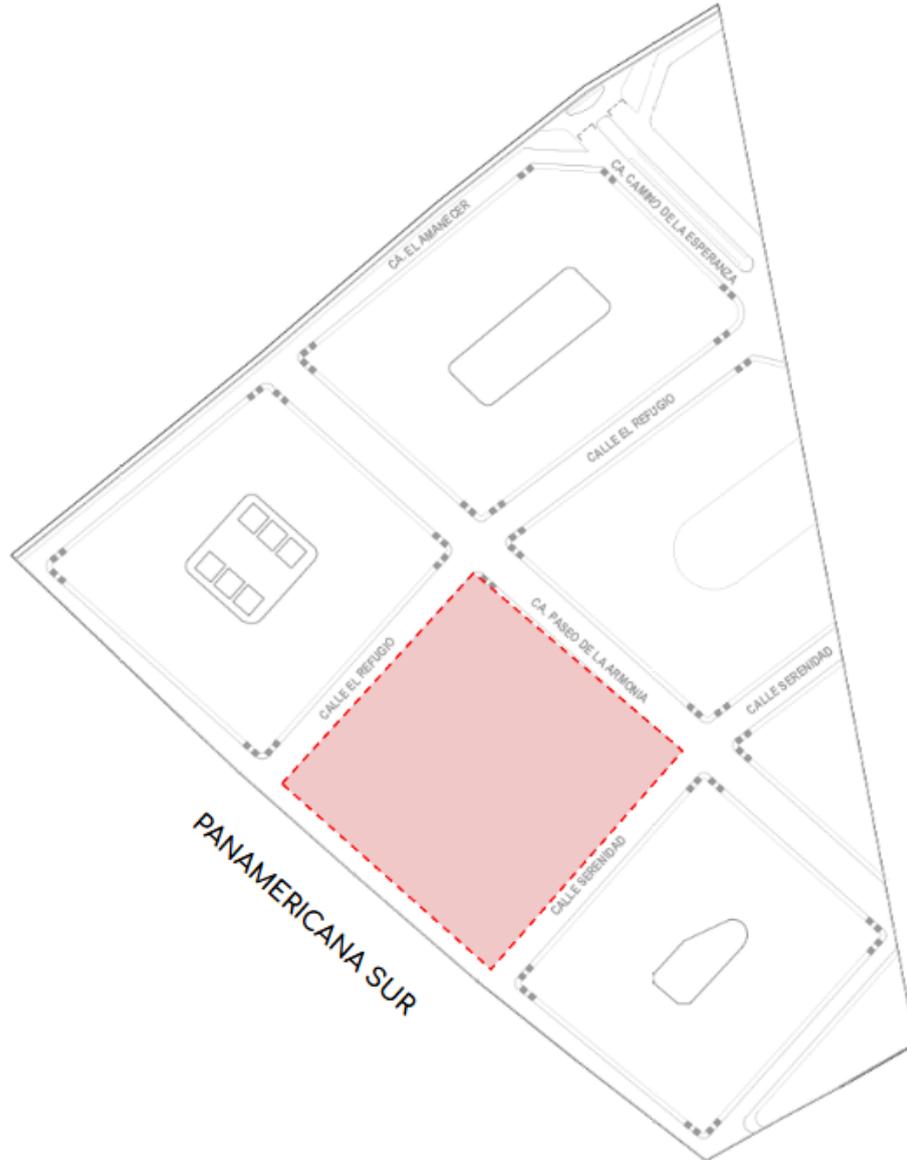


Imagen 3: Nivelación de proyecto en la MZ B

3. FACTIBILIDADES

Descripción de la Actividad:

Durante el mes de junio se gestionaron los trámites correspondientes a la obtención de las factibilidades técnicas de agua potable y energía eléctrica para el proyecto Cañete Country Club. Esta actividad constituye una etapa fundamental dentro del proceso de habilitación urbana, ya que permite verificar la viabilidad de conexión a las redes públicas existentes y sustentar técnicamente las futuras solicitudes de suministro formal.

La obtención de estas factibilidades asegura que el proyecto contará con acceso autorizado a los servicios básicos esenciales para su operación y para la posterior habilitación de lotes habitables, permitiendo avanzar con los diseños de redes internas y las solicitudes ante las entidades correspondientes.

Explicación Técnica:

➤ Revisión de la Infraestructura Existente:

El equipo técnico inició la gestión realizando un diagnóstico del entorno urbano inmediato, identificando la infraestructura existente de redes de agua y electricidad. Para ello, se realizó una inspección en campo y se recopilaron planos de servicios públicos en la zona, analizando la ubicación y capacidad de las redes más cercanas al proyecto.

Se identificaron puntos de conexión potenciales con redes de media tensión (electricidad) y redes primarias de agua ubicadas en vías colindantes.

➤ Elaboración de Expedientes Técnicos:

Una vez identificada la infraestructura de conexión, se procedió a la elaboración de los expedientes técnicos requeridos por las empresas prestadoras de servicios. Estos incluyeron:

- Memoria descriptiva del proyecto.
- Plano de ubicación georreferenciado.
- Plano de distribución interna proyectada (red de agua y red eléctrica).

- Ficha técnica con demanda estimada.
- Carta de solicitud formal firmada por la constructora.

Los expedientes fueron elaborados en coordinación con la oficina técnica y revisados para cumplir con los requerimientos específicos de EMAPA Cañete (agua) y Luz del Sur (electricidad).

➤ Coordinación con Entidades y Validaciones Técnicas:

Se sostuvieron reuniones y coordinaciones con representantes técnicos de ambas entidades a fin de alinear los criterios de diseño, verificar la capacidad de conexión y anticipar posibles condicionantes técnicas. Se propuso el punto de conexión más favorable, considerando distancias, presión, carga instalada y disponibilidad de redes.

➤ Resultado del Proceso:

A cierre del mes de junio, se obtuvo la aprobación formal de ambas factibilidades: tanto la de agua potable por parte de EMAPA Cañete, como la de energía eléctrica por parte de ENEL Distribución. Con este logro, el proyecto cuenta oficialmente con respaldo técnico para su conexión a los servicios básicos, lo cual permite avanzar con los diseños definitivos de las redes internas y sustentar las futuras solicitudes de suministro formal para cada lote. Esta aprobación representa un hito importante dentro del proceso de habilitación urbana del Cañete Country Club, consolidando su viabilidad operativa y su proyección a largo plazo.

- Responsable:
CONSTRUCTORA MIHLER

- Metrado:
155 ml

Observaciones:

La gestión de factibilidades de agua y luz es un paso estratégico dentro del proceso de formalización y habilitación del Cañete Country Club, asegurando que cada etapa del proyecto cuente con acceso a los servicios públicos bajo respaldo técnico y legal. Este avance no solo garantiza la viabilidad del desarrollo, sino que también otorga seguridad a los futuros propietarios e inversionistas.



CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

"PARA LA HABILITACION URBANA CAÑETE COUNTRY CLUB, DISTRITO DE SAN VICENTE, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA".

DATOS DEL CLIENTE

- Nombre: URBIFRAX S.A.C.
- RUC : 20612065994

DATOS DE LA PROPIEDAD

- Ubicado: La Encañada (C.P. Cochahuasi) - San Vicente Parcela 09: PE 21144476 y Parcela 10: PE 21144477

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

1. SISTEMA DE AGUA POTABLE:

Es procedente **OTORGAR** la Factibilidad de Servicio de Agua Potable a partir de la red de matriz de distribución de DN110mm NTP ISO 1452 PN10 PVC UF, ubicado en la avenida Cochahuasi y a una distancia de L=152.00 m de la habitación urbana "CAÑETE COUNTRY CLUB".

La presión en la red matriz de DN110mm PN10, NTP ISO 1452-2011 PVC UF es de 15 psi (10.34 m.c.a.), la continuidad del servicio es de 20 horas.

Las tuberías de las redes de distribución a proyectar serán de Policloruro de Vinilo y de NTP ISO 1472-2011, PN10 PVC UF. Los accesorios de las conexiones domiciliarias serán de PVC UR de PN10. El macromedidor será de tipo Chorro Multiple protegido con caja de concreto portamedidor con marco y tapa de PVC Rígida.

El proyecto deberá desarrollarse tomando en consideración a las Normas Técnicas de Saneamiento OS.050 y OS.100 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Es procedente **OTORGAR** la Factibilidad de Servicio de Alcantarillado con **CONDICIONES**, pudiendo ser estas:

- Implementación de Tanques Biodigestores con pozas de infiltración y/o
- Implementación de un PTAR patentada del tipo Lodos Activos y las aguas tratadas para el riego de parques y jardines y/o
- Otros medios que garanticen la no contaminación del medio ambiente y que cumplan con los Valores Máximos Admisibles - VMA del Ministerio de Vivienda y Construcción.

Las tuberías de los colectores serán de Policloruro de Vinilo de NTP ISO 4435 SN2 o SN4 de PVC UF en el supuesto que se opte por instalar una PTAR del tipo patentada.

Las conexiones domiciliarias llevarán caja de registro de concreto para su base, cuerpos y marcos / tapa, la tubería de derivación será de Policloruro de Vinilo NTP ISO 4435 SN2 PVC UF y el elemento de empotramiento (cachimba) del mismo material de las tuberías.





Av. Mariscal Benavides 768 - 772
San Vicente de Cañete
Telf: (01) 581-2956
www.egm-cañete.com



DPHC.25.3782661
Expediente N° 617432

Surquillo, 06 de mayo del 2025

Señores
CROWDFUNDING INMOBILIARIO BICENTENARIO S.A.C.
Av. Circunvalación N° 430 Urb. San Ignacio de Montezuma - Teléfono: 958400266
Santiago de Surco

Atención: Sr. Moreno Bernaola Henry Jhonnathan
Gerente General

Asunto: Factibilidad para el Proyecto de Electrificación de la Habitación Urbana "Cañete Country Club", ubicado en el Sector La Encañada, distrito de San Vicente, provincia de Cañete y departamento de Lima - 62 lotes - M.D. \$1.90 kW

De nuestra consideración:

En atención a su solicitud, le comunicamos que habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 9º de la "Norma de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en Zonas de Concesión de Distribución" aprobada mediante R.D. N° 018-2002-EM-DGE1, concordante con el artículo 14.3º de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones - Ley N° 29090º, **es técnicamente factible suministrar energía eléctrica para abastecer una demanda máxima de 51.90 kW (62 lotes)**, en virtud de que la zona indicada en el asunto se encuentra ubicada dentro de nuestra zona de concesión de distribución. No obstante, cabe precisar que el presente certificado no constituye reconocimiento alguno de derecho de propiedad o posesión a favor del solicitante ni garantiza la obtención futura de la fijación del punto de diseño para la elaboración del proyecto de electrificación correspondiente.

La obtención de nuevos suministros en esta área de terreno estará enmarcada en lo establecido en la Ley de Concesiones Eléctricas - D.L. N° 25844, y en el marco legal vigente.

Si el predio para el cual se otorga la factibilidad técnica, se encuentra afecto a deudas por consumo de energía eléctrica y/o el propietario mantiene deudas derivadas de la prestación de energía eléctrica, la obtención de suministros en este terreno estará supeditada a la cancelación de las referidas deudas, más los intereses y moras generadas, conforme a los dispositivos legales vigentes.

¹ **Artículo 9. Factibilidad de Suministro Eléctrico.** - Documento requerido por las Municipalidades para evaluar los estudios preliminares de habilitación de tierras, o por los inversionistas para evaluar sus estudios preliminares de inversión.

8.1 Requisitos. - Solicitud del interesado dirigida al Concesionario adjuntando lo siguiente:
- Dos (2) copias del plano de ubicación en escala 1:5 000 o 1:10 000 con indicación de las vías de acceso al área a electrificar o referencias físicas que permitan su localización con respecto a las instalaciones existentes.
- Cálculo estimado de la demanda máxima del área a electrificar.

² **Artículo 14º. Documentos previos (..)** 3. **Certificado de Factibilidad de Servicios.** - El Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios y contendrá:
a) Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.
b) El plazo en que podrá efectuarse al servicio.
c) Fecha de emisión.
d) Fecha de vigencia.
Las empresas prestadoras deberán rembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al Promotor Inmobiliario las inversiones que estos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo con lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.
El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles.

Página 1 de 3

Av. Intihuatana 290, Surquillo, Lima, Perú | (01)271 9000 - (01)271 9090
www.luzdelsur.pe
LUZ DEL SUR S.A.A | RUC: 20331898008