



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO  
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

**RECIBIDO**

17 OCT 2022

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANIA NACIONAL" N° Exp.: ..... Hora: 10:45 am



**OFICIO N° 0339-2022-GDU-MPI**

**SEÑOR:**  
**LEONARDO RUBEN GUERRERO SILVA**  
Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santiago  
Ciudad.-

**ASUNTO :** Solicitud de Planeamiento Integral de predios rústicos no comprendidos en el PDU e integración a la trama urbana

**REFER. :** a) Exp. Adm. N° 3338-2022  
b) Informe N° 2149-2022-SGOPC-GDU-MPI

Por medio del presente me dirijo a usted a fin de brindarle un cordial saludo y a la vez hacerle de conocimiento que mediante documento de la referencia a), el señor Luis David Rojas Levy solicita el Planeamiento Integral de predios rústicos no comprendidos en el PDU e integración a la trama urbana.

Al respecto, de acuerdo a lo informado por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro mediante documentos b), se emite el informe del resultado de la evaluación del citado proyecto; en tal sentido a fin de continuar con el procedimiento establecido en el num. 55.5 del D.S. 022-2016-VIVIENDA, se sugiere a su despacho la publicación en la página web de la Municipalidad de su Distrito y en periódico mural; motivo por el cual se le remite la documentación original, debiendo de retornarlo a los 30 días de su publicación.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresar los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente,

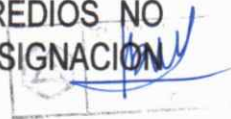
Anexo:  
( 55 ) folios  
C.C. Archivo

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO  
ING. WILLIAM WILFREDO GARCIA GIRAÓ





**PROYECTO:** PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								


## INTRODUCCION:

El crecimiento acelerado de la ciudad de Ica, ha generado una excesiva demanda de espacios urbanos para fines habitacionales y sus servicios complementarios. Este proceso tiende a repercutir desfavorablemente en la distribución espacial, llegando a saturar las áreas centrales y originando asentamientos informales con poblaciones de bajo recursos, con edificaciones clandestinas en terrenos no habitados.

La necesidad de espacio vital, las falsas ideas del asentamiento ventajoso central; la falta de comunicación entre gobiernos y la ciudadanía. La ineficacia de la normatividad generalmente encarpeta, ha traído también como consecuencia el tráfico de tierras, altísimos costos de suelo; la aparición de asentamientos informales, los problemas de tránsito y transporte que cada día van agudizando en la relación directa al crecimiento poblacional con resultados inmediatos en términos de conflictos urbanísticos tales como congestión vehicular, inadecuado uso de vías, etc.

El objetivo de la presente propuesta, es agrupar los criterios técnicos de diseño urbano para esquematizar el ordenamiento físico-espacial para determinar las cualidades de uso buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes para que este tenga una utilización más racional y adecuada, de acuerdo con las particularidades características de la situación existente.

Los predios de análisis se encuentran en una zona considerada como zona de conservación activa según EL **PAT ICA 2020-2040 (Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica)** y sus alrededores corresponden a Zonas de Conservación y Desarrollo Marino Costero, Zona de Protección en Laderas de Montaña con Afloramiento Lítico, es así que resulta importante planificar el área de tal manera que logre una buena estructura funcional, clara y eficiente con espacios definidos según reglamentación urbanística, un orden, una identidad y un rol importante de consolidación, para lo cual se ha elaborado el presente Documento Sustentatorio.


	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

## INDICE

### INTRODUCCION

- TITULO I** : Objetivo
- TITULO II** : Antecedentes
- TITULO III** : Generalidades de la zona de estudio
- TITULO IV** : Marco normativo
- TITULO V** : Aspectos generales del predio
- TITULO VI** : Aspectos técnicos del predio
- TITULO VII** : Propuesta de Planeamiento Integral
- TITULO VIII** : Conclusiones
- ANEXOS** : PLANOS



	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

## I. OBJETIVO

Elaborar el Expediente Técnico de sustentación para **PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION**. que abarcan 2 polígonos, el primero consta del predio:

- Polígono 1 con área de 14.99998 has en la Partida N°11162462


El mismo que con perímetro total de **4,354.95 ml**. El segundo polígono está conformado por los predios:

- Lote S/N con área de 10.7823 has en la Partida N°11108132
- Predio sin nombre con área de 2.8639 has.
- Lote 12 con área de 14.9999 has en la Partida N°11163895
- Lote 11 con área de 10.3582 has en la Partida N°11167770
- Lote 10 con área de 10.3582 has en la Partida N°11167769
- Lote 5 con área de 13.3568 has en la Partida N°11166478
- Lote 4 con área de 13.3568 has en la Partida N°11163898
- Lote 3 con área de 13.3568 has en la Partida N°11161727
- Lote 1 con área de 14.9493 has en la Partida N°11163890
- Lote 2 con área de 14.35763 has en la Partida N°11160229
- Lote 1 con área de 15.0000 has en la Partida N°11156445
- Lote 5 con área de 15.0000 has en la Partida N°11166760
- Lote 03 con área de 15.0000 has en la Partida N°111698004
- Lote B con área de 14.9999 has en la Partida N°11159335



El mismo que suma un área total de **178.74020 has** con perímetro total de **17,141.22 ml**. El objetivo en ambos casos es la formalización de un espacio urbano con fines habitacionales en concordancia con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano vigente, aprobado mediante Decreto Supremo N° **022-2016-VIVIENDA** según **SUB CAPITULO 1 del Artículo 99 al 102** y el **SUB CAPITULO II del Artículo 103 al 107**.

Hacer que este proyecto presente características urbanas –arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación de impactos negativos en el entorno de la zona, por el contrario, convivan en armonía y se complementen entre ellas.

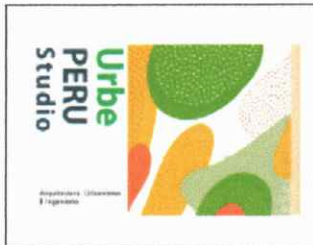
	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

Asimismo, es preciso que este cuente con una infraestructura Urbana que permita el óptimo desarrollo de las actividades de vivienda.

Ejecutar el predio de estudio como un proyecto de habilitación urbana para fines de vivienda y obedeciendo la afinidad con las unidades de acondicionamiento territorial y el sistema vial normativo establecido con el Reglamento Nacional de Edificaciones y el **D.S. N° 022-2016-VIVIENDA**.

Prolongar la estructura vial consolidada en su contexto urbano inmediato, de manera que permita el desarrollo de la actividad residencial complementaria y de servicio sin que ello distorsione o perjudique al actual desenvolvimiento urbano





PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE LOS PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



PROPIETARIO:

Memoria Descriptiva

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19

## II. ANTECEDENTES

### 2.1. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA  
 PROVINCIA : ICA  
 DISTRITO : SANTIAGO  
 PREDIO : POLIGONO 1 Y LOTE S/N, PREDIO SIN NOMBRE, LOTE 12, 11, 10, 5, 4, 3, 1, 2, 1, 5, 03, B.  
 PERIMETRO : 4,354.95 ml y 17,141.22 ml  
 HAS : 14.99998 y 178.74020 has

Los predios están ubicados en el Distrito de SANTIAGO, provincia y departamento de Ica, los mismos a los que se ingresa a través de la Panamericana Sur en sentido SUR, tomando un desvío a playa punta lomititas.

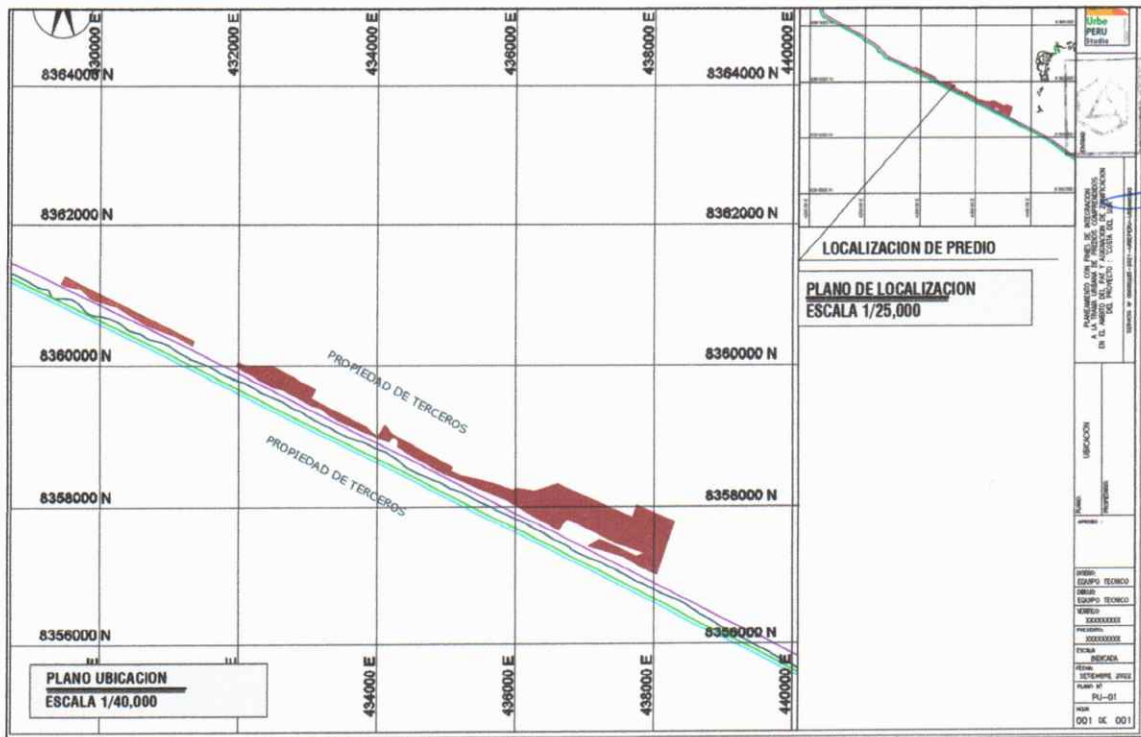



IMAGEN 01: PLANO DE UBICACIÓN

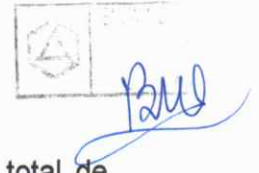
	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

El proyecto consta de 2 polígonos, el primero consta del predio:

- Polígono 1 con área de 14.99998 has en la Partida N°11162462

El mismo que con perímetro total de **4,354.95 ml.** El segundo polígono está conformado por los predios:

- Lote S/N con área de 10.7823 has en la Partida N°11108132
- Predio sin nombre con área de 2.8639 has.
- Lote 12 con área de 14.9999 has en la Partida N°11163895
- Lote 11 con área de 10.3582 has en la Partida N°11167770
- Lote 10 con área de 10.3582 has en la Partida N°11167769
- Lote 5 con área de 13.3568 has en la Partida N°11166478
- Lote 4 con área de 13.3568 has en la Partida N°11163898
- Lote 3 con área de 13.3568 has en la Partida N°11161727
- Lote 1 con área de 14.9493 has en la Partida N°11163890
- Lote 2 con área de 14.35763 has en la Partida N°11160229
- Lote 1 con área de 15.0000 has en la Partida N°11156445
- Lote 5 con área de 15.0000 has en la Partida N°11166760
- Lote 03 con área de 15.0000 has en la Partida N°111698004
- Lote B con área de 14.9999 has en la Partida N°11159335





El mismo que suma un área total de **178.74020 has** con perímetro total de **17,141.22 ml.**

**En total tenemos un proyecto con un área total de 1937401.9370 m2, 193.7401 has**



IMAGEN 02: PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL



	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>			
	<b>PROPIETARIO:</b>			Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>			Fecha 10/10/2022
		Página	1 de 19	

### III. GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO

#### 3.1. LOCALIZACIÓN

La región Ica está situada en la parte central y occidental del territorio peruano, entre las coordenadas 12°57'42" y 15°25'13" de latitud sur y 76°23'48" y 74°38'41" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Posee una superficie de 21,327.83 km<sup>2</sup>, equivalente al 1.7% del territorio nacional, en el que reside el 2.6% de la población del país. Esta superficie incluye 22.32 km<sup>2</sup> que es el área que tienen en conjunto las 17 islas existentes frente a sus costas. El 89% de la superficie regional está ubicado en la costa y el 11% en la sierra. La provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km<sup>2</sup>. La altura de la región Ica oscila entre el nivel del mar y los 3,796 msnm en el distrito de San Pedro de Huacarpansa, provincia de Chincha. El 89% de su área departamental corresponde a la costa y el 11% a la sierra. Tiene como límites políticos: por el norte con Lima, por el este con Huancavelica y Ayacucho, por el sur con Arequipa y por el oeste con el Océano Pacífico.

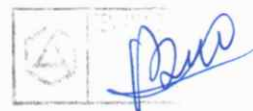



IMAGEN 03: MAPA POLITICO DE LA REGION ICA

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19

### 3.2. DIVISION POLITICA

La región Ica está conformada por 5 provincias y 43 distritos (Ver Cuadro N° 2.1.2-1 y Lámina N° 01). Su capital, la ciudad de Ica, ubicada en el distrito y provincia del mismo nombre, está ubicada en la zona central del territorio departamental, a 306 km al sur de Lima.

La Provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km<sup>2</sup>, incluidos los 0.20 km<sup>2</sup> de superficie insular, y cuenta con una población estimada al año 2003 en 309,034 habitantes. Tiene como una de sus principales unidades ecológicas, el valle del río Ica, en que se ubican 13 de sus 14 capitales de distritos.

PROV.	ICA	CHINCHA	PISCO	PALPA	NASCA
<b>DIST.</b>	ICA LA TINGUIÑA LOS AQUINES OCUCAJE PACHACUTEC PARCONA PUEBLO NUEVO SALAS SAN JOSÉ DE LOS MOLINOS SAN JUAN BAUTISTA SANTIAGO SUBTANJALLA TATE YAUCA DEL ROSARIO	CHINCHA ALTA ALTO LARÁN CHAVÍN CHINCHA BAJA EL CARMEN GROCIO PRADO PUEBLO NUEVO SAN JUAN DE YÁNAC SAN PEDRO DE HUACARPANA SUNAMPE TAMBO DE MORA	PISCO HUÁNCAMO HUMAY INDEPENDENCIA PARACAS SAN ANDRÉS SAN CLEMENTE TUPAC AMARU INCA	PALPA LLIPATA RÍO GRANDE SANTA CRUZ TIBILLO	NASCA CHANGUILLO EL INGENIO MARCONA VISTA ALEGRE
<b>TOTAL:</b> 43	14	11	08	05	05

Fuente: INEI

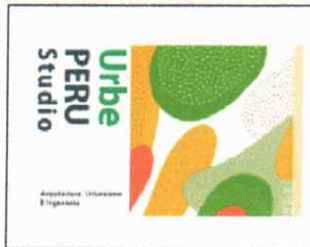
IMAGEN 04: DATOS DEL INEI

### 3.3. CLIMA.

El clima en la costa del departamento de Ica es templado y desértico. La humedad atmosférica es alta en el litoral y disminuye hacia el interior. Las precipitaciones son escasas y normalmente inferiores a 15 mm anuales.

Excepcionalmente se producen lluvias de gran intensidad, pero de corta duración que tienen un origen extrazonal. En su sector andino, las lluvias son estacionales y de mayor intensidad. Las temperaturas máximas absolutas alcanzan a 32,3°C en el mes de febrero y las mínimas absolutas 9,8°C en el mes de julio, en la ciudad de Ica. La insolación es alta en los desiertos de Pisco, Ica y Nasca. El viento Paracas, brisa marina de gran intensidad sopla en la zona de Pisco y Paracas contribuyendo a despejar los cielos de esta zona.

El clima andino es templado cálido en la zona Yunga, templado seco en la Quechua y templado frío en la Suni.



**PROYECTO:** PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



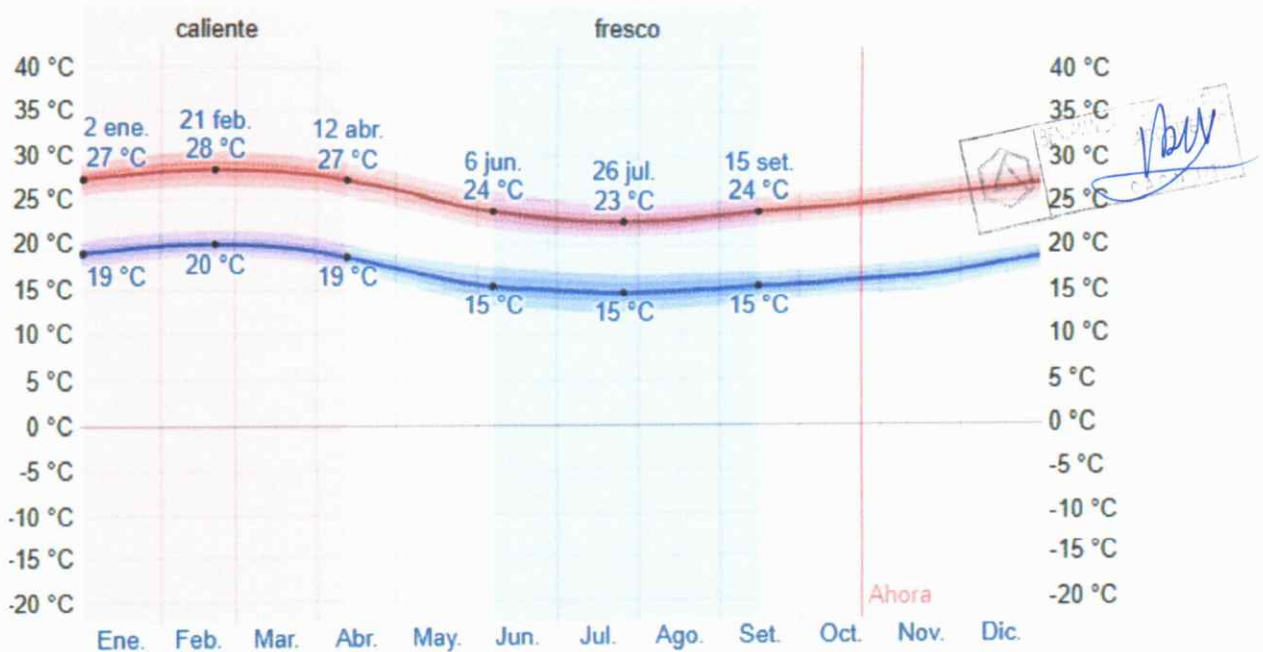
<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
	Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19

La orientación general del viento en el valle del río Ica no presenta cambios a través del año, pero sí en el curso del día, lo que se atribuye a la amplitud de la llanura pre-andina y su ubicación entre el Océano Pacífico y la Cordillera de los Andes. La orientación local del viento puede sufrir cambios provocados por la morfología de la zona, la orientación de las calles u otros factores. La evaporación es mayor en los meses de verano que en los de invierno, pero sus valores no son muy elevados, por lo que no son muy perjudiciales para la vegetación.

• **TEMPERATURA**

La temporada templada dura 3.3 meses, del 2 de enero al 12 de abril, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C.


La temporada fresca dura 3.3 meses, del 6 de junio al 15 de setiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 24 °C.



La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diaria con las bandas de los percentiles 25° a 75°, y 10° a 90°. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes.

Promedio	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Alto	28 °C	28 °C	28 °C	27 °C	25 °C	23 °C	23 °C	23 °C	24 °C	25 °C	25 °C	27 °C
Temp.	23 °C	24 °C	23 °C	22 °C	20 °C	19 °C	18 °C	19 °C	19 °C	20 °C	21 °C	22 °C
Bajo	19 °C	20 °C	20 °C	18 °C	16 °C	15 °C	15 °C	15 °C	15 °C	16 °C	17 °C	18 °C

IMAGEN 06: TABLA DE TEMPERATURA MAXIMA Y MINIMA

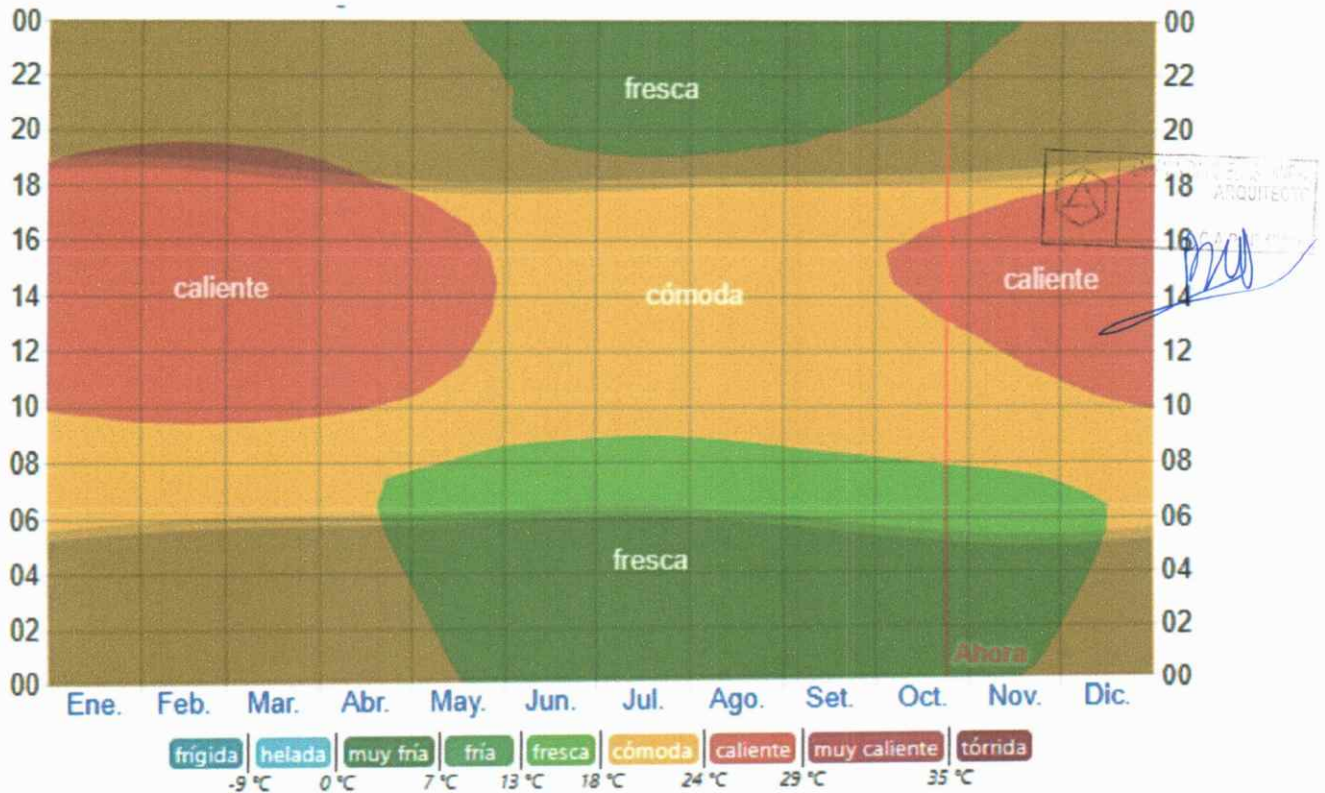
	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición   1 Fecha   10/10/2022
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Pagina   1 de 19

La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

• **NUBOSIDAD**


En Ica, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año.

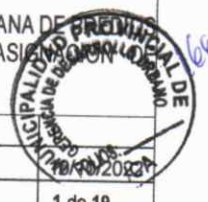
La parte más despejada del año en Ica comienza aproximadamente el 14 de abril; dura 6.2 meses y se termina aproximadamente el 22 de octubre.



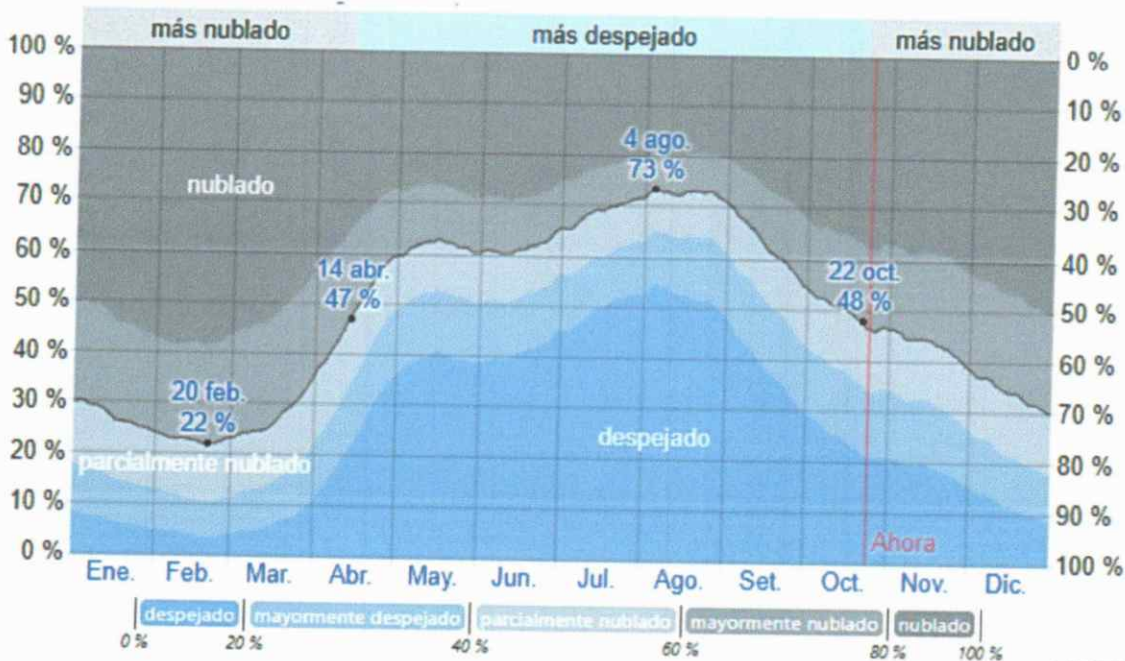
La temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Las áreas sombreadas superpuestas indican la noche y el crepúsculo civil.

IMAGEN 07: GRAFICO DE NUBOSIDAD

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha: 18/04/2022
		Pagina: 1 de 19



La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 22 de octubre; dura 5.8 meses y se termina aproximadamente el 14 de abril.



El porcentaje de tiempo pasado en cada banda de cobertura de nubes, categorizado según el porcentaje del cielo cubierto de nubes.



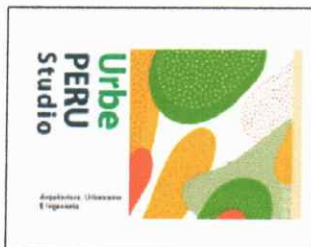
Fracción	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Más nublado	73 %	77 %	72 %	50 %	38 %	38 %	31 %	28 %	38 %	51 %	57 %	66 %
Más claro	27 %	23 %	28 %	50 %	62 %	62 %	69 %	72 %	62 %	49 %	43 %	34 %

IMAGEN 08: GRAFICO DE NUBOSIDAD

• **PRECIPITACIÓN**

En Ica la frecuencia de días mojados (aquellos con más de 1 milímetro de precipitación líquida o de un equivalente de líquido) no varía considerablemente según la estación. La frecuencia varía de 0 % a 3 %, y el valor promedio es 1 %.

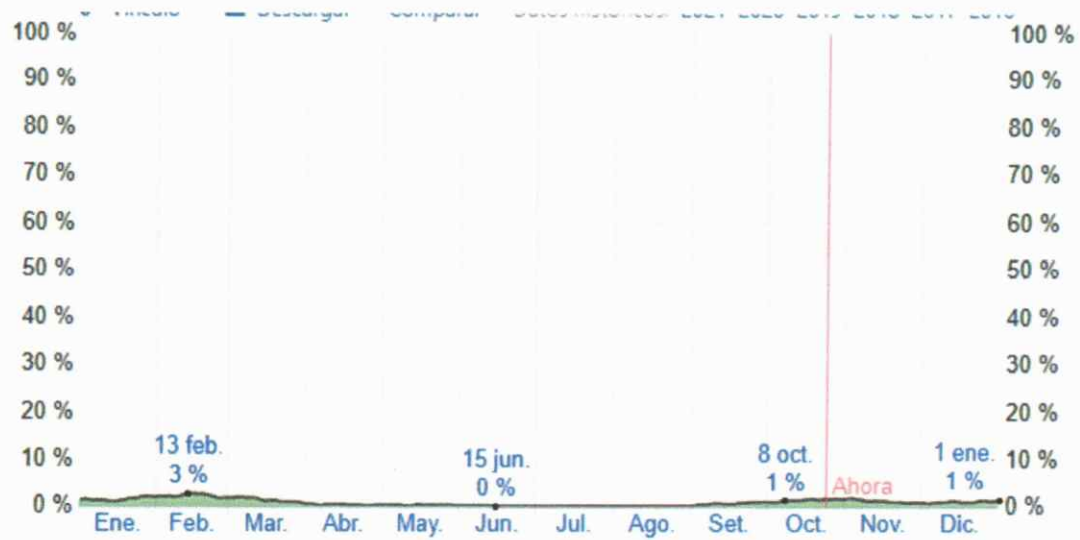
Entre los días mojados, distinguimos entre los que tienen *solamente lluvia*, *solamente nieve* o una *combinación* de las dos. En base a esta categorización, el tipo más común de precipitación durante el año es *solo lluvia*, con una probabilidad máxima del 3 % el 13 de febrero.



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE MEDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
	Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19



El porcentaje de días en los que se observan diferentes tipos de precipitación, excluidas las cantidades ínfimas: solo lluvia, solo nieve, mezcla (llovió y nevó el mismo día).


Días de	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Lluvia	0.4dd.	0.6dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.2dd.	0.4dd.	0.3dd.	0.3dd.

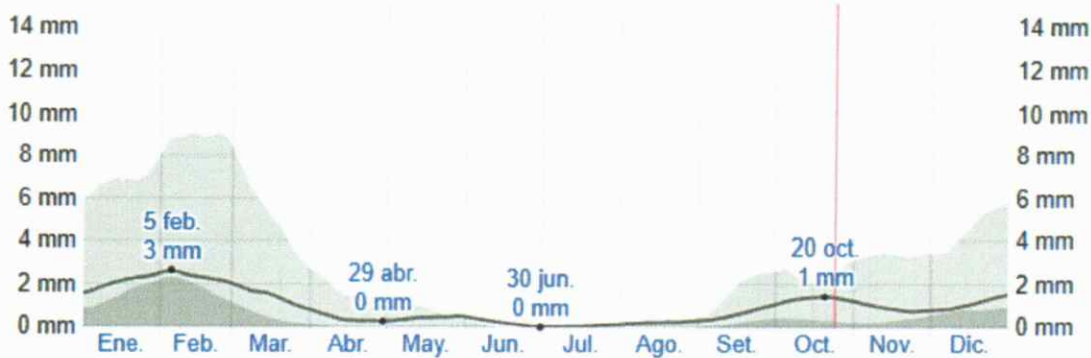


IMAGEN 09: GRAFICO DE PRECIPITACIONES

• **LLUVIA**

La cantidad de lluvia en un intervalo de 31 días en Ica no varía considerablemente durante el año y permanece entre 1 milímetros de 1 milímetros

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								



La lluvia promedio (línea sólida) acumulada en un periodo de 31 días en una escala móvil, centrado en el día en cuestión, con las bandas de percentiles del 25° al 75° y del 10° al 90°. La delgada línea punteada es la nevada media correspondiente.

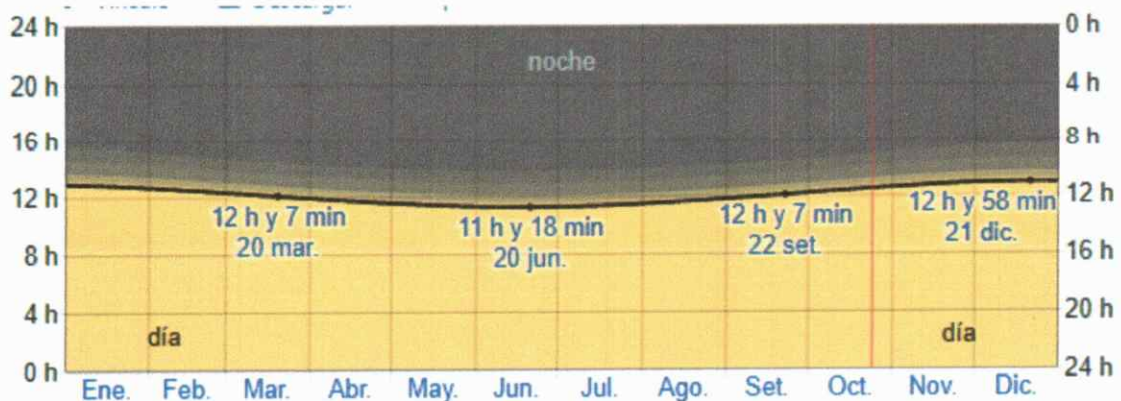
	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Lluvia	2.1mm	<u>2.4mm</u>	1.5mm	0.3mm	0.5mm	0.2mm	<u>0.1mm</u>	0.2mm	0.6mm	1.4mm	0.9mm	1.1mm

IMAGEN I0: GRAFICO DE LLUVIAS



• **SOL**

La duración del día en Ica varía durante el año. En 2021, el día más corto es el 20 de junio, con 11 horas y 18 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de diciembre, con 12 horas y 58 minutos de luz natural.



La cantidad de horas durante las cuales el sol está visible (línea negra). De abajo (más amarillo) hacia arriba (más gris), las bandas de color indican: luz natural total, crepúsculo (civil, náutico y astronómico) y noche total.

Horas de	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Luz natural	12.8h	12.5h								2.4h	12.8h	<u>12.9h</u>

IMAGEN I1: GRAFICO DE HORAS DE SOL



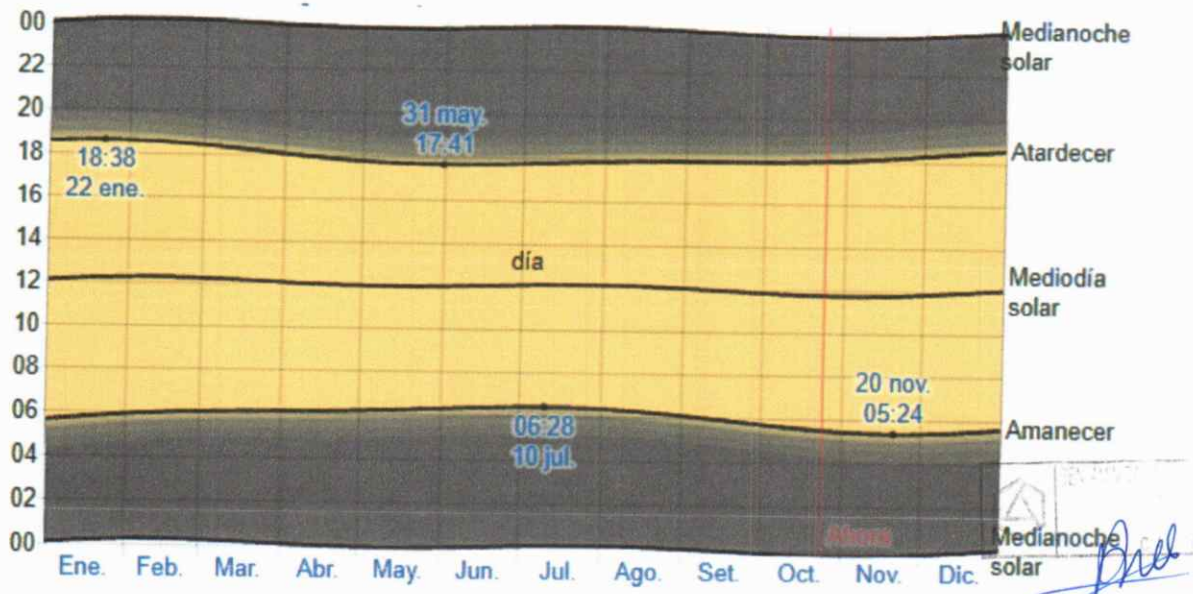
PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



<b>PROPIETARIO:</b> <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
	Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19

La salida del sol más temprana es a las 05:24 el 20 de noviembre, y la salida del sol más tardía es 1 hora y 4 minutos más tarde a las 06:28 el 10 de julio. La puesta del sol más temprana es a las 17:41 el 31 de mayo, y la puesta del sol más tardía es 58 minutos más tarde a las 18:38 el 22 de enero.

No se observó el horario de verano (HDV) en Ica durante el 2021.



El día solar durante el año 2021. De abajo hacia arriba, las líneas negras son la medianoche solar anterior, la salida del sol, el mediodía solar, la puesta del sol y la siguiente medianoche solar. El día, los crepúsculos (civil, náutico y astronómico) y la noche se indican por el color de las bandas, de amarillo a gris.


IMAGEN 12: GRAFICO DE HORAS DE SOL

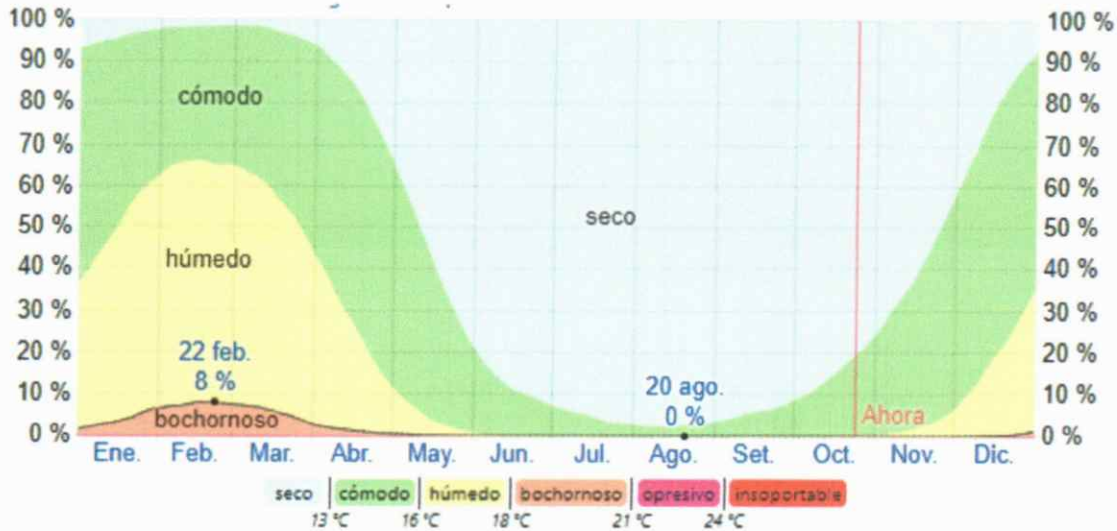
**HUMEDAD**

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

El nivel de humedad percibido en Ica, debido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es *bochornoso, opresivo o insostenible*, no varía considerablemente durante el año, y permanece entre el 4 % del 4 %.



	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>	
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición 1 Fecha 10/10/2022
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Pagina 1 de 19



El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Días bochornosos	1.2dd.	2.1dd.	1.7dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.1dd.

IMAGEN 13: GRAFICO DE HORAS DE SOL

## • VIENTO

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en Ica tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año.

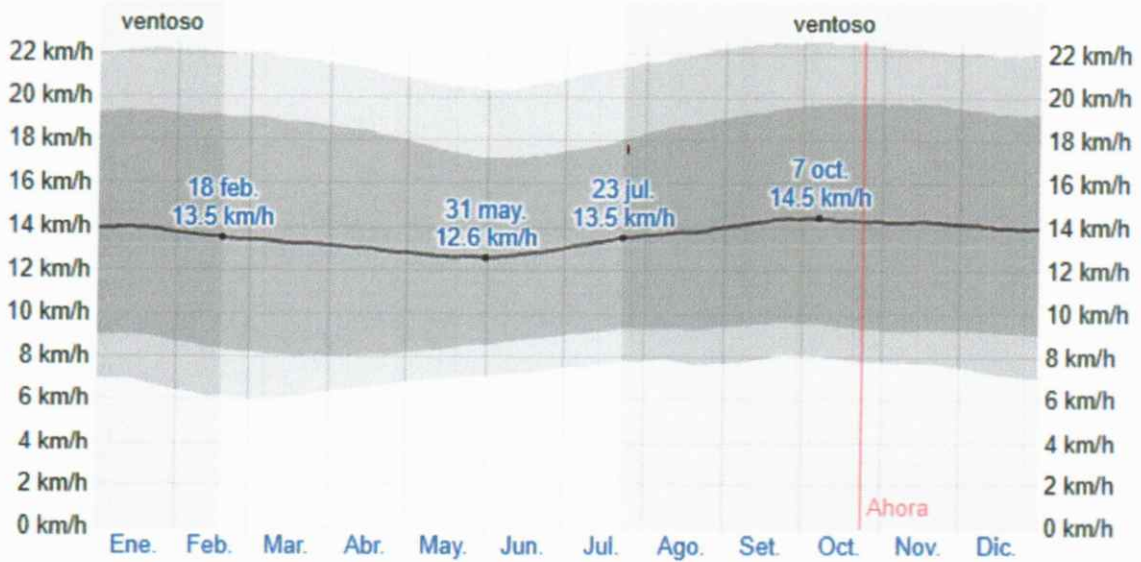
La parte más ventosa del año dura 6.8 meses, del 23 de julio al 18 de febrero, con velocidades promedio del viento de más de 13.5 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 5.2 meses, del 18 de febrero al 23 de julio. The calmest month of the year in Ica is Mayo, with an average hourly wind speed of 12.7

PROPIETARIO:

Memoria Descriptiva

Edición	
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19



El promedio de la velocidad media del viento por hora (línea gris oscuro), con las bandas de percentil 25° a 75° y 10° a 90°.


	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Wind Speed (kph)	13.9	13.6	13.3	13.0	12.7	12.8	13.4	13.8	14.3	14.4	14.3	14.0

IMAGEN 14: GRAFICO DE VELOCIDAD DE VIENTO



El porcentaje de horas en las que la dirección media del viento viene de cada uno de los cuatro puntos cardinales, excluidas las horas en que la velocidad media del viento es menos de 1,6 km/h. Las áreas de colores claros en los límites son el porcentaje de horas que pasa en las direcciones intermedias implícitas (noreste, sureste, suroeste y noroeste).

IMAGEN 15: GRAFICO DE PORCENTAJE DE VIENTO

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>					
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022
	Edición	1				
Fecha	10/10/2022					
<i>Memoria Descriptiva</i>	<table border="1"> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Página	1 de 19			
Página	1 de 19					

### 3.4. GEOMORFOLOGIA REGIONAL

Físicamente, el territorio de la región Ica se ha configurado en relieves fisiográficos cuya evolución está controlada por los macizos rocosos y rasgos estructurales, donde por los movimientos epirogenéticos se ha emplazado la Cordillera de la Costa, y ha configurado el flanco disectado de la Vertiente occidental de la Cordillera de los Andes y la planicie costanera y valle, los cuales son reconocidos en el territorio peruano como unidades geomorfoestructurales.

El territorio se encuentra localizado en la vertiente occidental de la Cordillera de los Andes, que se caracteriza por el relieve irregular y accidentado, y en cuyos flancos o laderas las aguas superficiales, aprovechando las fracturas y las condiciones físicas de las rocas, han desarrollado las quebradas y valles. Al oeste de la región se levanta un macizo denominado Cordillera de la Costa conformado por relieves algo regulares que sintetiza el resultado de las intensas deformaciones terrestres.

Este relieve se destaca por la tonalidad clara que adquiere debido a la intensa cobertura de materiales de origen eólico. La planicie y valle de la zona de interés comprende un relieve que se extiende desde la parte baja de la cordillera de la Costa y hace coalescencia con la parte del valle del río Ica, los que se disponen entre las geoformas antes mencionada.

Se caracteriza por su relieve que alcanza altitudes bajas que en promedio llega a los 420 msnm, mantiene una forma suave y regular con inclinaciones regionales al sur y sureste, donde se realiza la intensa actividad agrícola y se encuentran ubicadas las principales ciudades de los distritos motivo de este estudio.

### 3.5. GEOLOGIA REGIONAL

La cartografía geológica elaborada por el INGEMMET y publicada en los cuadrángulos Pisco, Guadalupe, Punta Grande, Ica y Córdova, del Boletín N° 47, y Santiago de Chocorvos y Paras del Boletín 49, describe la geología regional de Ica, donde se distribuyen materiales terrestres (rocas y material inconsolidado) de diferente origen y edad, las antiguas están representadas por rocas ígneas volcánicas de edad Jurásico inferior y las jóvenes por rocas sedimentarias clásticas del Neógeno (Terciario superior). Mientras los materiales inconsolidados representan el material de cobertura conformada por depósitos inconsolidados del Cuaternario

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
<i>Memoria Descriptiva</i>	Página	1 de 19	

## • LITOLOGIA

En razón a los objetivos del presente estudio, cuyos fines son básicamente ingenieriles y de planificación regional, se ha orientado la descripción litológica para facilitar la interpretación de los diferentes materiales emplazados y comprometidos en la problemática que se estudia (peligros naturales), así como para fines de uso del suelo con interés constructivo se ha tratado el aspecto de la litología: roca de basamento y material de cobertura.

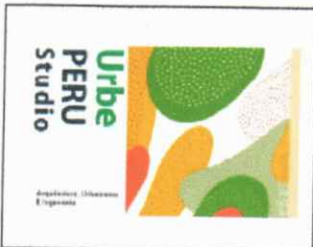
### A.1. ROCA DE BASAMENTO.

Comprende las rocas de origen ígneo, sedimentario de diferentes edades y que se distribuyen en el área de estudio, para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

		UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA	
REGION ICA	ROCA IGNEA	Plutónica	Diorita Pampahuasi (KP-gb/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mi-i), Tonalita incahuasi (K-t-i)
		Subvolcánica	Bella Unión (K-bu)
		Volcánica	Formación Chocolate ( Ji-ch), Grupo Sacsaguero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)
		Volcánico-sedimentario	Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)
	ROCA SEDIMENTARIA	Clástica	Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócolo (Ts-p)
		Clástica y no Clástica	Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará ( (K-co), Formación Portachuelo (Kis-po)
CUENCA DEL RIO ICA	Alta	Roca ígnea plutónica: Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mi-i), Tonalita incahuasi (K-t-i)	
	Media	Roca ígnea volcánica: Grupo Sacsaguero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)	
		Roca ígnea Plutónica: Diorita Pampahuasi (KP-gb/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r).	
		Roca ígnea Subvolcánica Bella Unión (K-bu)	
		Roca ígnea volcánica: Formación Chocolate ( Ji-ch)	
		Roca volcánico sedimentario: Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)	
		Roca sedimentaria clástica: Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócolo (Ts-p)	
		Roca sedimentaria clástica y no clástica Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará ( (K-co), Formación Portachuelo (Kis-po)	

Fuente: INGEMMET

IMAGEN 16: INGEMMET



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
	Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19

### A.2 MATERIAL DE COBERTURA

Comprende los materiales que se encuentran cubriendo a las rocas de basamento, las cuales son consideradas del cuaternario reciente, y que se distribuyen en el área de influencia de río Ica, y para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

REGION ICA	Origen Aluvial	UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA
	Origen marino	Depósito marino (Qh- m)
	Origen eólico	Depósito eólico (Qh-e)
	Origen glaciar	Depósito fluvio glaciar (Qh-fg)
CUENCA DEL RIO ICA	Alta	Origen glaciar Depósito fluvio glaciar (Qh-fg)
		Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al)
	Media	Origen marino Depósito marino (Qh- m)
		Origen eólico Depósito eólico (Qh-e)
		Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al)
		Origen antropogénico

Fuente: INGEMMET

IMAGEN 17:INGEMMET

### 3.6. GEOLOGÍA ESTRUCTURAL

La deformación tectónica en la región esta relacionada a la Fase tectónica Andina del Cretáceo Superior-Paleógeno (KP), y que ha delineado la acción de los procesos naturales y ha controlado la evolución de la Cordillera de la Costa y la Cordillera de los Andes. En el Boletín N° 47, el INGEMMET reporta deformaciones de la roca de basamento (roca volcánica) con una orientación general noroeste-sureste y un buzamiento regional hacia el noreste.

Asimismo por la abrupta desaparición de las estructuras y por el cambio brusco de litologías. Asimismo, se tiene los alineamientos estructurales (estructuras inferidas) que mantienen una orientación norte-sur, sustentados en la distribución de las rocas de basamento antiguas respecto aquellas de edad reciente, como es el caso de las rocas de Basamento que conforman la Cordillera de la Costa (rocas del Jurásico) y el flanco de la Cordillera (rocas del Cretáceo superior). Otro rasgo en los afloramientos de roca

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19

son las discontinuidades representadas por las fracturas con direcciones N 200 O y buzamiento 100 NE, S 300 O y buzamiento 100 NO En estas condiciones, se producen los procesos naturales y las rocas tienden sufrir un intenso proceso de meteorización física y química. No se ha registrado en los antecedentes históricos y en el campo las deformaciones tectónicas en los depósitos cuaternarios.

### 3.7. SISMICIDAD

La consistencia en el conocimiento sobre la sismicidad de la región se enmarca en los aspectos geotectónicos, historia sísmica, fuentes sismogénicas, distribución espacial de la sismicidad de la región, intensidad sísmica y las aceleraciones máximas

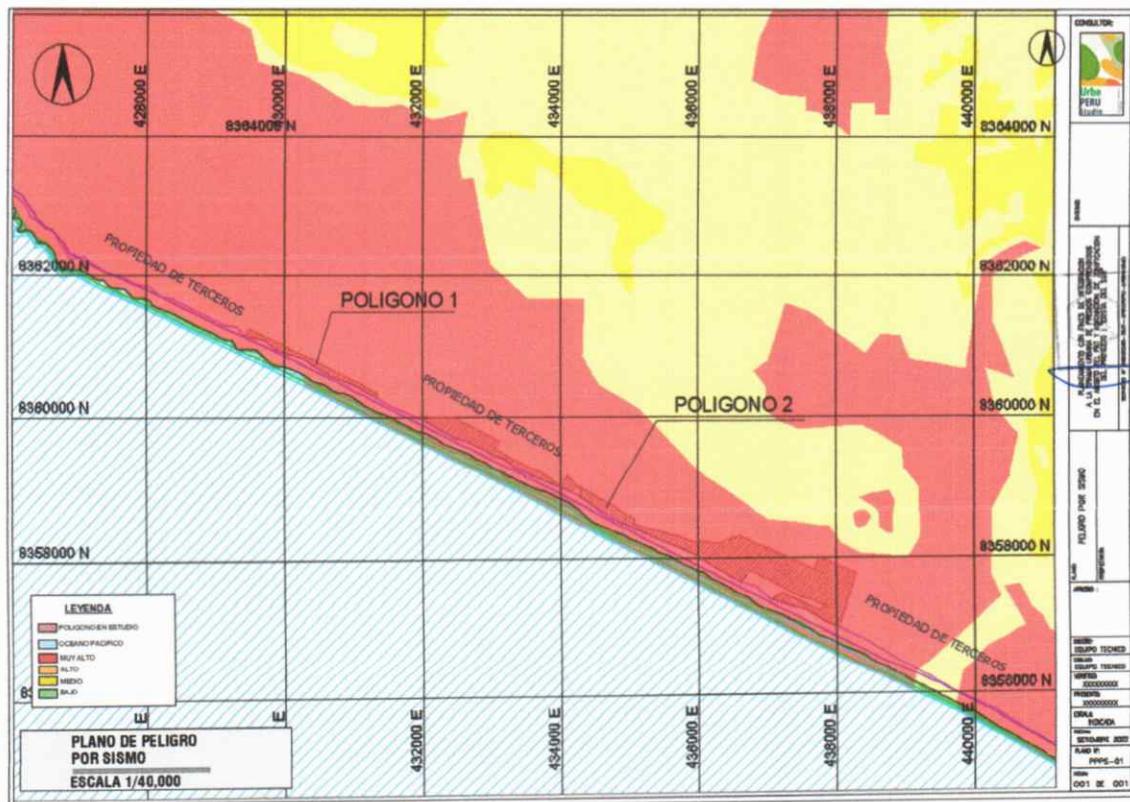


IMAGEN 18: MAPA DE PELIGRO POR SISMO

Aspectos geotectónicos en la Región Ica La región de Ica se ha configurado entre las unidades geotectónicas: Fosa Marina, Cordillera de los Andes, la Dorsal de Nazca y Sistema de Fallas.

#### 3.7.1.1 a.1 Fosa Marina

La Fosa marina es un tipo de lineamiento estructural del piso oceánico con una dirección Noroeste-Sureste y paralelo al litoral de la costa, representa el límite de contacto entre

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

la placa oceánica de Nazca y la placa Sudamericana. Este límite tiene la forma de una fosa de gran extensión, la misma que alcanza profundidades de hasta 8000 metros. La fosa está formada por sedimentos que han sido depositados sobre rocas pre-existentes. La Fosa marina representa un espacio en el que ocurre la interacción de las placas continental y oceánica donde la primera mantiene un movimiento con una dirección hacia el noroeste y la segunda en una dirección hacia el este, y se extiende en dicha dirección a profundidades intermedias hasta los 350 Km (Ocola, 1989). Finalmente, el contacto de placas, conocido como subducción es causante de todos los sismos y procesos orogénicos que se desarrollan en el continente como la Cordillera de los Andes.


### 3.7.1.2 Cordillera de los Andes

La Cordillera de los Andes formado como producto del proceso de colisión entre la placa oceánica y la placa continental en diferentes procesos orogénicos, está conformada por rocas ígneas plutónicas que afloran en la superficie terrestre por procesos tectónicos. La Cordillera Andina se distribuye en el Perú en una dirección Noroeste-Sureste, alcanzando un ancho de 50 km aproximadamente en las regiones Norte y Centro hasta 300 Km en la región Sur. Así mismo, la Cordillera Andina se orienta en promedio en dirección NW-SE, aunque a la altura de la latitud de 130 S, esta se orienta en dirección E-W a lo largo de la deflexión de Abancay. Estudios de sismicidad, muestran que la Cordillera Andina tiene espesores del orden de 51 km en la región Central (Tavera, 1993); mientras que en la región Sur su espesor sería de 75 km aproximadamente (James, 1978). El desarrollo de la Cordillera de los Andes es joven, y se convierte en un macizo rocoso que ha controlado y alineado las estructuras tectónicas regionales en una dirección general noroestesureste configurando así la posición de pliegues y fallas.


  
 INGENIERO EN ARQUITECTURA  
 C.A.P. N° 17305



IMAGEN 19: CORDILLERA DE LOS ANDES

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19

### 3.7.1.3 Dorsal de Nazca

Cadena montañosa que se localiza en el océano Pacífico entre 150 S a 190 S. La dorsal está constituida por rocas volcánicas con capas de minerales en los cuales predomina el hierro, magnesio, potasio, y sodios cálcicos (Marocco, 1980); siendo, estos minerales más comunes en la corteza terrestre. La estructura de la Dorsal de Nazca es producto de un proceso de distensión de la corteza oceánica y se estima que su formación tiene una edad de 5 a 10 millones de años (Marocco 1980). Estudios recientes sobre anomalías magnéticas, permite considerar la hipótesis de que la dorsal debe su origen a una antigua zona de acreción de la corteza.



IMAGEN 20: GRAFICO DE DORSAL DE NASCA


### 3.7.1.4 Sistemas de Fallas

Las fallas, cualquiera que sea su edad, son un peligro potencial al reactivarse. Si esta reactivación es súbita producirá sismos que pueden ser destructores y muy violentos.

#### a. Fuentes sismogénicas

Ocola (2002) en el documento sobre el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala que desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima, la actividad sísmica superficial es de ambiente de colisión-subducción y se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental. Además, de Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica.



 <p>Urbe PERU Studio</p> <p>Arquitectura Urbanismo E Ingenieros</p>	<p><b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</p>								
	<p><b>PROPIETARIO:</b></p>		<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1							
Fecha	10/10/2022								
Página	1 de 19								
<p><i>Memoria Descriptiva</i></p>									



El sistema de fallas desde Pisco hasta Chala aproximadamente, es paralelo a la costa, afecta las ciudades de Ica, Nazca y otros centros poblados. En las costas de los departamentos de Arequipa, Moquegua y Tacna se desarrolla un sistema de fallas activas que son un peligro potencial para las localidades de Ilo, Punta de Bombón, Mollendo, entre otras.

El sismo del Puente Fiscal del 2001 es uno de los eventos asociados con esta estructura.

La sismicidad del ambiente de subducción se extiende a lo largo de la costa, y la distribución irregular de los focos en profundidad y en sentido horizontal está relacionada a los lineamientos estructurales que atraviesan la corteza.


Al respecto, en la parte del territorio peruano y áreas vecinas, el proceso de colisión de las placas no es uniforme, y la sismicidad en la zona de subducción muestra un patrón segmentado a lo largo de este borde de colisión.

Asimismo, los estudios señalan que la sismicidad en la región de la costa del Perú, puede estar relacionada a un reajuste cortical, es decir aquellos movimientos de las capas superficiales terrestres debido al efecto de los esfuerzos tectónicos. Los sismos de magnitudes moderadas o mayores pueden causar fallas geológicas con desplazamiento de varios metros del terreno a lo largo de las zonas de fallamientos. Ocola, (2002), en el documento de Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala los sismos relacionados a este ambiente de reajuste cortical. Además, indica la importancia del peligro que representa el sistema de fallas que se desarrolla en el flanco occidental de la cordillera Occidental Andina, y extiende dicho peligro a la infraestructura y la población del área de Ica.

En general, la sismicidad de la región Ica está relacionada a la colisión de las placas Nazca y sudamericana, y probablemente a un reajuste cortical. Según las evaluaciones de los antecedentes sísmicos y el reconocimiento de campo permiten sostener que el comportamiento sísmico de las zonas donde están asentadas las ciudades Ica, Subtanjalla, Parcona, La Tingüifa y San José de los Molinos, corresponden a un ambiente de colisión de las placas continental y oceánica.

b. Distribución espacial de la sismicidad en la Región Pomachagua (2000)  
Presenta un mapa de sismos superficiales (foco superficial,  $h \leq 60$  Km de profundidad), y donde se distribuye el mayor número de los sismos en la parte Central y Sur de Perú.

c. En la región Central,  
La sismicidad en relación de la profundidad de los focos, mantiene una pendiente que va entre los  $25^\circ$  a  $30^\circ$  aproximadamente y a partir de los 450 Km de distancia desde la Fosa marina, los focos de los sismos tienen una distribución prácticamente horizontal hasta una distancia de 950 Km aproximadamente. Ocola (2002), en el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú localiza los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 0-32 km., donde la actividad sísmica superficial de colisión-subducción se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental con una distribución de los focos sismos desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima. Desde Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19

está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica. En el Mapa de Sismicidad Intermedia del Perú (Ocola, 2002), se distribuyen los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 33-70 km. Anota, que la distribución espacial de la sismicidad sigue la línea de la costa hasta la altura de Chiclayo; con penetraciones leves por debajo del continente en los departamentos de Arequipa, Ica y Lima. En general, la sismicidad de la zona litoral de la región Ica, se ha desarrollado en un ambiente de colisión de las placas continental y sudamericana y donde los focos son de profundidad superficial menor de 70 km.

d. Intensidades sísmicas Alva, J.(1991),

Presenta en el mapa de máximas intensidades sísmicas observadas en el Perú y que representa los niveles de daños producidos por los terremotos ocurridos, donde la parte de la costa de la Región Ica se extiende en una zona asignado con los números VIII y X, este último como un valor extremo de carácter local, en la escala de Intensidades Mercalli Modificada. Ver Anexo A. En tal sentido la intensidad de los sismos en la provincia de Ica pueden haber alcanzado los números VIII y con un valor extremo de X en la escala MM.

e. Aceleraciones máximas Castillo (1982),

Ha presentado mapas de distribución de isoaceleraciones (Anexo A), donde los valores más altos de las aceleraciones sísmicas están localizados en toda la costa y van disminuyendo a medida que se avanza hacia al Este. En dichos mapas, las curvas de isoaceleraciones se mantienen paralelas a la costa, lo que coincide con el mecanismo de subducción. Asimismo, en la parte del ámbito del Estudio pasan curvas de isoaceleraciones que tienen valores de aceleración 0.42-0.46 g y 0.50-0.56 g para 50 y 100 años de vida útil respectivamente.

f. Zonificación sísmica


En atención a la calidad de la información sísmica y la actualización de las técnicas, y de los datos sísmicos, se ha tomado en consideración el documento del Instituto

#### PARÁMETROS DE LA SISMICIDAD EN LA COSTA DE LA REGIÓN ICA

Lugar	Intensidad	Magnitud	Aceleraciones máximas			Zonificación sísmica (Norma Técnica de Edificación E.030)
			50 años de vida útil (Castillo, 1982)- ámbito de Estudio	100 años de vida útil (Castillo, 1982)- ámbito de estudio	50 años (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006)	
Costa de Reg. Ica	IX	8.64	0.42-0.46	0.50-0.56	0.4	Zona 3
Costa de Reg. Ica	X	7.37				

Fuente: Castillo, 1982

IMAGEN 21: PARAMETRO DE LA SISMICIDAD

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>		Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>		Fecha 10/10/2022 Pagina 1 de 19



Geofísico del Perú referente a la zonificación sísmica del territorio peruano para fines de aplicación de la “Norma Técnica de Edificación E.030: Diseño Sismorresistente”, del Reglamento Nacional de Edificaciones publicada en el Diario Peruano el 08 de Junio de 2006; donde la Región Ica se ubica en la Zona 3 con un valor de aceleración de 0.4 g. En dicho documento se señala que el valor de la aceleración se debe interpretar “como la aceleración máxima del terreno con una probabilidad de 10% de ser excedida en 50 años” (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006). Las aceleraciones extremas se presentan a lo largo de las fallas geológicas reactivadas u originadas por los sismos superficiales. Considerando que la sismicidad en un aspecto en el estudio de peligros, y la existencia de registros y datos dispersos, se puede dar como primer alcance el Cuadro 2.1.7-3:

### 3.8. HIDROGRAFIA

Los principales cursos de agua del departamento de Ica son los ríos Ica, San Juan, Pisco y Grande (con sus afluentes Santa Cruz y Palpa).

Estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que transportan durante el año. En el invierno algunos de ellos, como los ríos Ica, Grande y San Juan, sólo suelen tener agua en su tramo interandino, mientras que en el verano, cuando se producen las lluvias estacionales en la sierra, al agua llega hasta su desembocadura en el mar.

Con la finalidad de mejorar el abastecimiento de agua para los usos agropecuario, urbano e industrial, principalmente, se han represado algunas lagunas ubicadas en la cabecera de los mencionados cursos de agua.

En el caso del río Ica, aguas que pertenecen a la cuenca del Atlántico son represadas en Choclococha y derivadas hacia las costas del Pacífico. En el Cuadro N° 2.1.8-1 se puede apreciar el volumen medio anual escurrido y el volumen regulado por cada Cuenca.

#### DISPONIBILIDAD DE AGUA EN LOS RIOS DE LA REGIÓN ICA

COD.	CUENCA	AREA (Km. <sup>2</sup> )	MODULO (m <sup>3</sup> /seg)	VOLUMEN MEDIO ANUAL ESCURRIDO (mill. m <sup>3</sup> )	VOLUMEN REGULABLE (mill. m <sup>3</sup> )	AGUAS SUBTERRANEAS (mill. m <sup>3</sup> )	
						RESER. EXPL.	EXPL. ACTUAL
P - 17	ICA	7 711	10.90	343.70	-	S.D.	351.19
P - 18	SAN JUAN	3 029	18.80	592.90	-	S.D.	36.68
P - 19	PISCO	4 376	25.98	819.31	50.00	S.D.	24.0
P - 20	GRANDE	10 750	16.6	523.50	70.20	S.D.	60.40

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura  
 Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) – Agencia Agraria de Chincha  
 Geo-Bahía Paracas - Conam

IMAGEN 22: DISPONIBILIDAD DE AGUA

Las cuencas principales de la región son:

 <p>Urbe PERU Studio</p> <p>Asesoría Urbana Ergonomía</p>	<p><b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</p>		
	<p><b>PROPIETARIO:</b></p>		<p>Edición 1</p>
	<p><i>Memoria Descriptiva</i></p>		<p>Fecha 10/10/2022</p> <p>Pagina 1 de 19</p>

- Cuenca del río Ica, que es la más importante de la provincia de Ica.

Su nacimiento está en un grupo de pequeñas lagunas situadas en la parte central de la Meseta de Castrovirreyna, las más conocidas de las cuales son la de Quinsacocha y la de Pariona. Es una de las más cortas de la costa peruana, con una longitud aproximada de 230 km, y un curso inicial de sur a oeste hasta las nacientes del valle de Ica, tomando luego una dirección de norte a sur, paralelo a la línea de costa -lo que es raro en los valles de la costa peruana que generalmente corren de este a oeste- hasta terminar en el fundo de Callango y la salida en la confluencia del sector Ramadillas.

La sección del cauce es variable, con 22 a 25 m en buena parte de su curso, y en la parte alta se encuentran las bocatomas de La Achirana, Machacona y Quilluay. La cordillera de los Andes es pobre en su vertiente occidental, pero generosa en la oriental, por lo que el agua abunda en el río Pampas que forma parte de la cuenca del Atlántico.

Por ello, los Incas, al conquistar estos territorios, optaron por desviar las aguas del sistema del río Pampas, por medio de acequias, hacia la vertiente de Pacífico, restos de cuyos acueductos aun se pueden observar.

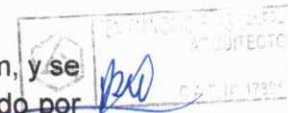
El caudal del río Ica se viene incrementando por la mencionada derivación de las aguas de las lagunas de Choclococha y Orcoccocha, con lo que se puede obtener agua durante los meses de mayo a noviembre para satisfacer los requerimientos del valle.

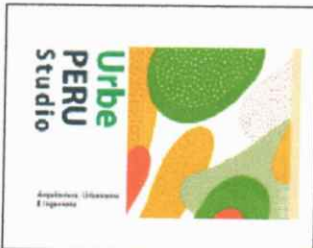
Los canales del Sistema Choclococha tienen una longitud de 55 km a 4,600 msnm, y se inician con un túnel de 1,300 m a cuya salida está un aliviadero de fondo, seguido por un canal de 15 km hasta el segundo túnel, de 5,800 m, continuado por un canal con 320 m de acueducto cerrado, hasta llegar al último túnel de 1,300 m que atraviesa la cordillera para llevar las aguas a las quebradas de Parinacocha, afluente del río Ica.

- Cuenca del río San Juan,

Que en algunos mapas aparece con el nombre de río Chíncha, tiene su origen en pequeñas lagunas ubicadas en la cercanía de la divisoria que separa las cuencas de los ríos Cañete y Mantaro, presenta un desarrollo longitudinal aproximado de 136 km, con pendientes mayores a 5% en las partes altas y pendientes promedio de 3% en las partes bajas. Al bajar el río hasta llegar a ampliarse el valle, se divide en dos ramales, conocidos con el nombre de río Chico -el que desemboca en Tambo de Mora-, y río Matagente -el que desemboca en Campo Alegre.

- Cuenca del río Pisco,



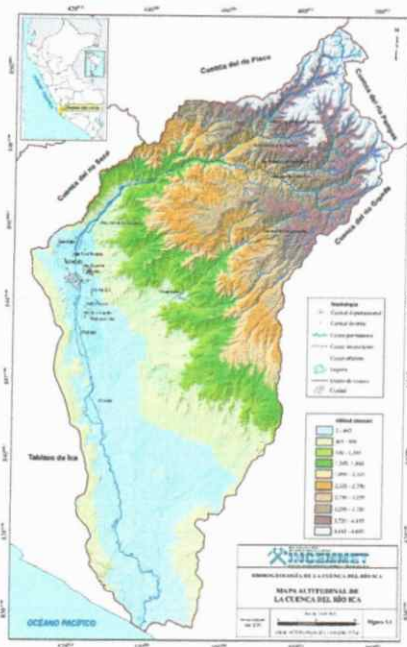


PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE LOS BARRIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
	Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19

Nace en la confluencia del río Huaytaré con el Chiris, su principal formador, el mismo que a su vez se originan de la unión de los ríos Santa Ana y Luicho, los que nacen en una serie de lagunas entre las que destacan las de Pultoc, Agnococha y Tacococha. El desarrollo total del sistema tiene alrededor de 472 km, con pendientes promedio de 3% hasta más de 8%, pasando, entre otras, por las localidades de Humay, San Clemente y Pisco. Aguas debajo de la localidad de Humay, la pendiente se torna más suave y el valle se ensancha, causando la deposición de los materiales en suspensión, dando lugar a la formación de un llano aluvial. Su régimen es muy irregular y torrencioso. Las avenidas



Handwritten signature and official stamp of the Municipality of Ica.

IMAGEN 23: CUENCA DEL RIO ICA


ocurren en los meses de diciembre a abril, y las sequías extremas a los meses de julio a noviembre.

- Cuenca del río Grande,

Es un sistema hidrográfico conformado por muchos afluentes, los principales de los cuales son los ríos Santa Cruz, Nasca, Ingenio y Palpa. Siendo su caudal escaso y muy irregular, además del agua superficial se extrae agua del subsuelo para uso agrícola por medio de una gran cantidad de pozos tubulares y a tajo abierto. El río Santa Cruz, que es el más cercano de este sistema a la cuenca del río Ica, está separado de éste por las pampas de Huayuri – La Chimba. El río Palpa se origina por la confluencia de los ríos Huicuta y Palmadera, tomando el nombre de río Llanta a su paso por dicha localidad, y desemboca en el río Grande a la altura de la hacienda Dionisio.

### 3.9. RECURSOS NATURALES

La región Ica cuenta con una diversidad de recursos naturales, cuyo buen manejo y uso racional podrían garantizar la conservación de la diversidad biológica y cultural, y su

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19

aprovechamiento sostenible en base a proyectos productivos que promuevan el desarrollo sostenible de la región.

### A. RECURSO HÍDRICO

Como se ha expresado, la región Ica cuenta con recursos hidrográficos e importantes valles como el de Chincha, Pisco, Ica, Nasca y Palpa, considerándose sin embargo que éste es el recurso más escaso de la región y el que de muchas maneras condiciona las posibilidades de crecimiento de la producción. Los recursos hídricos más importantes son los constituídos por las aguas superficiales del sistema hidrográfico regional descrito anteriormente, cuyos recursos son utilizados por la actividad agrícola, pecuaria, minera, industrial, y para el consumo de la población, siendo a la vez generadores de parte de la energía eléctrica.

#### USO DEL AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION ICA

Cuenca	Area (Km <sup>2</sup> )	Volumen Medio Anual	Doméstico		Agrícola		Pecuario		Industrial		Total	
			Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%
Ica	7711	694.89	38.20	5.50	648.98	93.39	4.20	0.60	3.51	0.51	694.89	100
San Juan	3029	629.58	39.66	6.30	581.10	92.30	4.72	0.75	4.09	0.65	629.58	100
Pisco	4376	843.31	39.13	4.64	779.05	92.38	11.81	1.40	13.32	1.58	843.31	100
Grande	10750	583.90	39.71	6.80	527.96	90.42	8.93	1.53	7.30	1.25	583.90	100

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura  
Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) - Agencia Agraria de Chincha  
Geo-Bahía Paracas CONAM

IMAGEN 24: CUADRO DE USO DE AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION DE ICA



IMAGEN 25: RIO ICA

### B. RECURSO SUELO

La región Ica presenta un suelo en parte desértico y, en otra, accidentado, por lo que resulta ser un recurso de gran escasez, disponiéndose de una reducida extensión de tierras apropiadas para fines agrícolas.

Por otro lado, el desarrollo de la agricultura se encuentra condicionado no solamente por la cantidad del recurso, sino también por la eficiencia con la que este recurso es manejado.

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

Se caracteriza por su baja fertilidad natural, deficiente en nitrógeno y escaso contenido orgánico; son poco profundos, inestables y susceptibles a la erosión hidráulica que tipifica a las extensas tierras en laderas inclinadas del espacio cordillerano de la región, así como arenosos y con poca capacidad de retención de agua como ocurre en las grandes extensiones de dunas y médanos que conforman el Gran Tablazo de Ica y otras áreas costeras. Los suelos de importancia agrícola se caracterizan por su notable dispersión y fragmentación, apareciendo como angostas fajas a lo largo de los cursos de agua, producto del macizo andino que interrumpe la continuidad de la cubierta edáfica.

El potencial de tierras en la región de conformidad con su capacidad de uso mayor, según el tipo de clasificación contenido en el sistema de clasificación de tierras elaborado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América, con las adaptaciones realizadas para adecuarlas a la realidad de nuestro país, es el siguiente:

#### SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO A SU CAPACIDAD DE USO MAYOR

REGION	SUELOS	SUPERFICIE DE SUELOS	
		HAS	%
ICA	CULTIVOS EN LIMPIO	115,000	5.41
	CULTIVOS PERMANENTES	50,000	2.35
	TIERRAS APTAS PARA PASTOS	25,000	1.18
	TIERRAS APTAS PRODUC. FORESTAL	0	0
	TIERRAS DE PROTECCIÓN	1'935,139	91.06
	<b>TOTAL</b>	<b>2'125,139</b>	<b>100.00</b>

Fuente: ONERN, 1988. Plan de Desarrollo a Largo Plazo 1988-2010.  
 Elaboración: Equipo Técnico - INDECI 2007

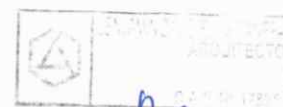


IMAGEN 26: SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO A SU CAPACIDAD


	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19



IMAGEN 27: VALLE DE ICA

**PRINCIPALES CULTIVOS  
REGIÓN ICA – AÑO 2002**

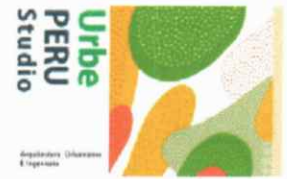
PRODUCTOS	PRODUCCIÓN (TM)	SUPERFICIE COSECHADA (Ha)
<b>PROGRAMADOS</b>		
Algodón rama	78 336	3 924
Frijol grano seco	1 396	959
Maiz amarillo duro	52 797	7 545
Maiz amiláceo	359	173
Papa	68 947	2 139
Trigo	20	13
<b>REGIONALES</b>		
Alfalfa	111 831	3 924
Camote	1 475	98
Cebada	24	17
Cebolla	28 208	706
Espárrago	77 036	9 048
Garbanzo seco	2 170	1 205
Maiz chala	2 250	60
Mango	5 257	655
Naranja	9 749	699
Pallar grano seco	5 375	3 336
Palta	2 844	698
Pecano	1 051	619
Plátano	3 002	118
Tomate	40 758	702
Vid	50 586	4 979
Yuca	2 238	152



Fuente: Dirección Regional de Agricultura, Ica – Oficina de Información Agraria  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI - 2007

IMAGEN 28: PRINCIPALES CULTIVOS



	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>		Edición    1 Fecha      10/10/2022
	<i>Memoria Descriptiva</i>		Pagina    1 de 19

La actividad agrícola se desarrolla tanto en la costa bajo riego como en la zona andina en régimen de secano. Destacan en la costa, el algodón, vid, espárragos, maíz amarillo, tomate mango y alfalfa; mientras que en los valles interandinos se desarrollan la cebada, el trigo, papa, maíz amiláceo y, en cantidades pequeñas, cultivos nativos como la kiwicha, quinua y tarhui.

### C. RECURSO FORESTAL

Los bosques naturales de la región se distribuyen según la configuración geográfica de la zona donde se desarrollan, sea en la costa o en el espacio andino.

Los bosques de la costa presentan conformaciones homogéneas, y también heterogéneas, mientras que en la sierra casi todas son homogéneas. Así, tenemos que en la costa existen reducidos bosques aislados de algarrobo localizados en los valles, y en la sierra bosques de galería.

En las partes más altas, abundancia de gramíneas y escasos bosques de queñuales y quishurales que crecen hasta altitudes superiores a 4,000 m. También se observan bosques de eucalipto y pinos producto de la reforestación, crecen desde la costa hasta el límite inferior de las punas. Los troncos de eucalipto tienen variados usos tanto para la construcción de viviendas y la artesanía de madera labrada, como para la minería.

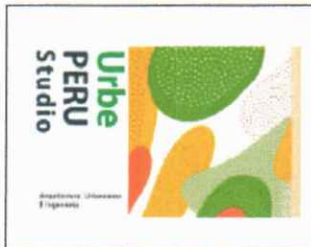
La región Ica cuenta con un gran potencial de bosques y tierras para plantaciones forestales y reforestaciones, pero que no están desarrolladas adecuadamente debido a la falta de tecnificación en su manejo y explotación.

#### PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES

COSTA		SIERRA	
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO
Jacarandá	Jacarandá acutifolia	Eucalipto	Eucaliptus globulus
Huarango	Acacia Macracantha	Pino	Pinus Radiata
Carrizo	Phragmites	Molle	Schinus Molle
Totorá	Commenus	Tara	Caesalpineá Tintorea
Hinea	Seyrpus Californicus	Capulí	Prunus Capulí
Caña Brava	Typha Angustifolia	Quenual	Pylepis sp.
Junco	Gynerium Sagitatum	Quishuar	Budela sp.
Eucalipto	Seyrpus	Nogal	Juglanes sp.
Algarrobo	condomeratus	Aliso	Alnus jurullensis
	Eucaliptus sp.	Sauce	Saliz sp.
	Prosopis Juliflora	Ciprés	Cupressus sp.

Fuente: Anuario Geográfico Departamental -Sociedad Geográfica de Lima-1990.  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007

IMAGEN 29: PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



PROPIETARIO:

Memoria Descriptiva

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19

Desierto Costanero (Dc): ubicadas en las pampas desde Chincha hasta Nasca y Palpa, ocupando las primeras estribaciones del flanco occidental andino, desde el nivel del mar hasta aproximadamente 1,500 msnm. Comprende una vegetación temporera constituida por un diminuto tapiz herbáceo y especies de bromeliáceas.

#### D. RECURSOS PESQUEROS.

La vida marina se ve favorecida frente a la costa del departamento de Ica, por la especial configuración natural de sus costas, por la temperatura de sus aguas y por las profundidades que registra su fondo marino.

Las características de su plataforma continental y la presencia de la Corriente Peruana de aguas frías, la convierten en una de las más grandes y productivas del mundo, conteniendo una riqueza íctica de dimensión industrial por la presencia de la anchoveta y la sardina, además de otros peces, algas, moluscos y crustáceos utilizados para el consumo humano directo.


Los factores oceanográficos y la presencia de afloramientos que generan nutrientes que sustentan la riqueza íctica, facilitaron un gran desarrollo de la actividad pesquera industrial, de la pesca artesanal para el consumo humano directo y de la acuicultura, resultando, sin embargo, que aproximadamente el 99% del pescado desembarcado en la región es destinado a la producción de harina y aceite, y sólo el 1% al consumo humano directo.



La industria de la harina y aceite localizada en Pisco y Tambo de Mora, de la que se mantienen operando 9 plantas industriales, exporta por el puerto de Pisco la mayor parte de su producción, siendo China y Alemania los principales compradores.

El mayor volumen de desembarque registrado en Ica durante los últimos años para esta finalidad fue en 1994, en que se utilizaron 1'769,690 TM de pescado. La pesca artesanal es la que provee casi la totalidad del pescado para consumo humano directo, consistiendo, según su forma de presentación en: fresco, curado, seco-salado y congelado.

Los principales puntos de desembarque están ubicados en Tambo de Mora, San Andrés, La Puntilla, El Chaco, Lagunillas y Laguna Grande, en algunos de los cuales existen facilidades de desembarque, almacenamiento y producción de hielo.

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

Actualmente, la maricultura se desarrolla con mayores perspectivas, con una creciente oferta exportable de conchas de abanico cultivadas en sistemas suspendidos y de fondo, principalmente en la bahía de Paracas (playa Atenas) y la bahía de Independencia (Laguna Grande). Respecto a la acuicultura en aguas continentales, el Centro de Acuicultura de Tambo de Mora viene realizando avanzadas investigaciones para el cultivo del camarón nativo de río (*Cryphiops caementarius*), habiendo logrado la reproducción en laboratorio y exitosas pruebas de engorde en cautiverio, y también para el mejoramiento de los cultivos del camarón gigante de Malasia, la tilapia y otras especies de agua dulce.



IMAGEN 30: PUERTO DE PISCO

## E. RECURSOS ENERGÉTICOS

La región no cuenta actualmente con condiciones adecuadas para la generación de energía por tener sus ríos sólo crecidas temporales y carecer de caídas de agua, a excepción de casos aislados de empresas privadas que generan energía térmica para su propio consumo (en algunos casos sólo para situaciones de emergencia), como es el caso de SHOUGESA (que ha venido eventualmente suministrando energía a Electro Sur Medio S.A.A), Aceros Arequipa, algunas plantas de harina y aceite de pescado, y otras menores. La región cuenta con un potencial hídrico mediante el aprovechamiento de la derivación del río Pampas hacia la cuenca del Pacífico, otros proyectos hídricos y la utilización del marea motriz del mar que baña sus costas. Es importante indicar que el potencial energético regional puede incrementarse, además de aumentando la

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

capacidad de generación hidroeléctrica, mediante el mayor uso de otras fuentes de energía como la térmica, geotérmica, solar, eólica, biomasa, etc,


**Energía Térmica.-** Además de los grupos electrógenos para el abastecimiento de algunos pueblos y de plantas industriales, existen pequeños generadores de energía a petróleo que son utilizados en viviendas del interior, así como en áreas rurales que no cuentan con energía eléctrica conectada a la red nacional.

**Energía Eólica.-** Se genera a través de molinos de viento y acumuladores en la generación de energía para la extracción de agua del subsuelo, calentadores de agua, secadores de productos agrícolas, moliendas de granos, etc. sobre todo en las zonas rurales de la costa, siendo muy poco conocida en la zona andina. El viento es un recurso inagotable y muy abundante en la región, siendo conocida la extraordinaria fuerza con la que sopla el viento "Paracas", por lo que su uso debería ser promovido.

**Energía Solar.-** Consiste en aprovechar la energía natural proveniente del sol, como resultado de la radiación electromagnética que produce por efecto de la fusión nuclear de su estructura. En otras regiones se esta utilizando incipientemente la captación de esta energía a través de células fotovoltaicas para alumbrado doméstico y calentamiento del agua en las viviendas, así como en zonas rurales para telecomunicaciones.



IMAGEN 31: PROYECTO EOLICO

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

## F. RECURSOS MINEROS

La franja andina de la región tiene un potencial importante en el sector minero metálico, explotándose principalmente el hierro en yacimientos a tajo abierto, en la provincia de Nasca, distrito de Marcona, por parte de la empresa china Shougang-Hierro Perú, la que adquirió los derechos durante la privatización de la actividad empresarial del Estado, en la década de los 90', dedicándose desde entonces a la producción de hierro en pelets, sinter, torta y mineral oxidado.

Esta empresa tiene una fuerza laboral de aproximadamente 1,750 trabajadores y su mercado comercial incluye Japón, China, Corea, Argentina, Estados Unidos y otros países. Los minerales polimetálicos explotados en la región, en volúmenes significativamente menores, han sido el oro, zinc, plomo, y cobre, dos de cuyos principales centros mineros es el de la Cia. Minera Zorro Plateado, El Ingenio y Shougang – Hierro Perú. En el departamento de Ica buena parte de la explotación del oro se da de manera informal en lavaderos y aluviales de la costa sur del departamento.

En el subsector minero no metálico, operan la Compañía Minera de Agregados Calcáreos S.A. que produce sílice en Pisco, caliza en Paracas, Pisco, Nasca y Palpa; la Compañía Nacional de Mármoles S.A. que produce caliza en Marcona; Química del Pacífico S.A. que produce sal en la zona de Paracas y otras.

Existen empresa explotan principalmente materiales de construcción que son utilizados como agregados, consistentes en arena fina, arena gruesa, hormigón, piedra de diferentes diámetros, rocas, etc., algunas de cuyas áreas de extracción para agregados están en: La Achirana, Machacona-Quilloay, La Tinguíña, Yaurilla-Parcona, Sacta y Paraya; para material de relleno en La Banda, Quilloay y Paraya; y, para rocas, en las canteras de La Achirana, Los Molinos, Cansas, Paraya, Machacona, Quilloay, Sacta, Paraya y Pinilla. En este campo de acción se tienen otras posibilidades potenciales por la existencia de bentonita, diatomita, caolín, caliza y otros, pero su comercialización es limitada por la escasa demanda local y el desconocimiento de las tecnologías a aplicar, así como los requerimientos del mercado internacional.

Por otra parte, el gas natural procedente de Camisea y que es conducido a Pisco, presenta múltiples posibilidades de aprovechamiento energético para la región, así como de beneficios directos e indirectos. Uno de los proyectos que puede contribuir en forma efectiva al desarrollo económico y social de la población es el de instalar y operar sistemas de distribución de gas natural en algunas ciudades de la región. Algunos de los potencialmente grandes usuarios del sistema podrían ser Shougag -Hierro Perú, Shougesa, la industria de transformación pesquera, Funsur, Aceros Arequipa, la actividad comercial, de pequeñas y medianas industrias y la residencial.

PROPIETARIO:

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19

Memoria Descriptiva

De acuerdo a la Ley General de Minería, DS N° 014-92-EM, el Canon Minero se determina aplicando el 20% sobre el impuesto a la renta pagado por los titulares de la actividad minera, el mismo que viene siendo distribuido desde el año 1992 entre los gobiernos locales, según lo dispuesto por los artículos 97° y 99° de la ley 23853. G. RECURSOS AGROSTOLÓGICO PECUARIOS

**PROYECTOS DE INVERSIÓN MINERA  
REGIÓN ICA**

Proyecto/Prospecto	Metal	Etap	Inversionista	País
Cerro Lindo	Cu, Zn, Pb, Ag, Au	Exploración	Phelps Dodge/Milpo	Perú
Marcona	Fe	Expansión	Shougang	China
Ingenio	Au	Exploración	Centromin Perú	Perú
Chalhuane	Au, Cu	Exploración	Río Amarillo Mining	Canadá
Monterrosas	Ag, Cu	Exploración	Centromin Perú	Perú
Funsur	Sn	Construcción	Grupo Breccia	Perú
Chincha Tantara	Zn, Pb, Au, Cu	Exploración	Cia. Min. Milpo S.A.	Perú
Planta Piloto	Au	Explotación	Alberto Arias	Perú


Fuente: Plan Referencial de Minería 1996-2006.  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 32: PROYECTO DE INERSIÓN MINERA



*[Handwritten signature]*

IMAGEN 33: PROYECTO MINERO

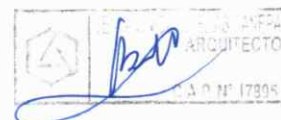
	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>	
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha 10/10/2022 Pagina 1 de 19

## G. GANADERIA

En la región Ica, la actividad ganadera está ligada en gran porcentaje con la utilización del recurso agrostológico conformado por las asociaciones vegetales naturales de carácter temporal, en especial en la zona andina donde se encuentran los auquénidos y ovinos, y, en la costa, pasturas gramíneas y cultivos de alfalfa. Entre los principales pastos naturales tenemos al crespillo, garbancillo, cebadilla, cushpa cushpa, ojetilla, tarqui, kachusa, grama, ichu, trébol, entre otros.

En algunas de las partes altas de la región se encuentra el mayor porcentaje de vegetación con capacidad de pastoreo, alimentando en el año 2002 a una población de 12,238 ovinos, 51,179 caprinos y 19,852 porcinos (estos dos últimos en zonas interandinas y bajas). La ganadería vacuna con una población promedio de 28,967 cabezas y el ganado lechero con 6,437, es criada en todos esos niveles altitudinales, por la capacidad de soporte de los pastizales. La producción de leche en el año mencionado fue de 24,216 TM y la de aves de 5,237 unidades. Según el Censo Nacional de Vicuñas del año 2002 efectuado por el Concejo Nacional de Camélidos sudamericanos, (CONACS), el número de vicuñas en el departamento de Ica es de 1,781, lo que representa el 1.2% del total nacional, habiéndose incrementado en 7.2% en relación al año anterior. La vicuña es un camélido salvaje esbelto y de gran belleza.

Su fina lana es una de las de mejor calidad en el mercado mundial, por lo que la vicuña es protegida legalmente para salvaguardar su subsistencia.



### POBLACION PECUARIA REGION ICA (Unidades)

ESPECIE	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aves 1/	6 550	10 808	4 696	4 526	4 800	5 237
Ganado Ovino	35 350	21 460	21 067	16 772	12 632	12 238
Ganado Porcino	52 800	39 357	35 240	24 129	21 324	19 852
Ganado Vacuno	42 000	80 854	29 987	25 250	29 128	28 967
Ganado Caprino	98 520	55 417	51 434	45 023	52 598	51 179
Ganado Lechero	6 125	6 342	8 594	6 651	6 529	6 437
Producción de Leche (t)	14 985	16 929	17 481	14 976	15 124	24 216

Fuente: Dirección Regional de Agricultura. ICA  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 34: POBLACION PECUARIA



**PROPIETARIO:**

*Memoria Descriptiva*

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19




IMAGEN 35: AGROPECUARIOS DE ICA



IMAGEN 36: AGROPECUARIOS DE ICA





	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19

#### IV. ASPECTO NORMATIVOS

El Artículo 255 de la Constitución Política del Estado, preceptúa que las Municipalidades Provinciales tiene a su cargo la **Zonificación y Urbanismo** en sus respectivas circunscripciones territoriales; **Los Artículos 64° y 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades** establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control del Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

**Ley Orgánica de Municipalidades 27972, Título V, Capítulo I y II.**

**Reglamento Nacional de Construcciones, Título II, Capítulo XVI y modificaciones.**

#### **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE - D.S. 022-2016-VIVIENDA.**


Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano propicia:

- La ocupación racional y sostenible del territorio.
- La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención de riesgos y contingencias físico ambientales.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
- La eficiente dotación de servicios a la población.



Densidad	Área Mínima de lote	Frente Mínimo de lote	Tipo de vivienda
1	450 m <sup>2</sup>	15 ml	Unifamiliar
2	300 m <sup>2</sup>	10 ml.	Unifamiliar
3	160 m <sup>2</sup>	8 ml.	Unifamiliar / Multifamiliar
4	90 m <sup>2</sup>	6 ml.	Unifamiliar / Multifamiliar
5	(*)	(*)	Unifamiliar / Multifamiliar
6	450 m <sup>2</sup>	15 ml.	Multifamiliar

Fuente Art, 9 Urbanizaciones Norma TH. 010 RNE

 <p>Urbe PERU Studio</p> <p>arquitectura, urbanismo e ingeniería</p>	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

**El Decreto Supremo N° 022 – 2016 - VIVIENDA, que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, sub capítulo II DEL CAMBIO DE ZONIFICACION, según el art Artículo**

**Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo**

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

1. Residencial (R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

8. Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

101.2 La construcción e instalación de servicios públicos como electricidad, gas y telefonía son compatibles con todas las zonas de uso del suelo.

101.3 En las Áreas Urbanizables de Reserva no se asigna la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas Urbanizables Inmediatas.


**Artículo 102.- Aplicación de la zonificación**

102.1 La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el PDU, aplicando las denominaciones y características aprobadas por cada Municipalidad Provincial, de acuerdo al Anexo N° 02.

102.2 En los planos de zonificación, las líneas límite de zona se interpretan de la siguiente manera:

1. Línea divisoria en eje de vía: Diferencia los usos de suelo en los lotes o parcelas que dan frente a una misma calle.

2. Línea divisoria que corta la manzana: Diferencia los usos de suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por el uso determinado. Esto es

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos.

3. Lotes con frente a dos calles paralelas: Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afecta al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo.

102.3 En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística.

## PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE TIPO 2 Y 3 DE ICA 2020-2030


### CAPITULO III: HABIITACIONES URBANAS

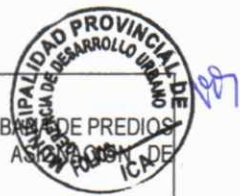
Artículo 9 – Generalidades: La Habilitación urbana (HU) , es el proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación publica, que son áreas de uso publico irrestricto, así como para servicios públicos complementarios, para la educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio publico del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Artículo 10 °.- Ninguna obra de Habilitación Urbana podrá aprobarse o ejecutarse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas . Los proyectos de habilitación Urbana deberán desarrollarse centro de las áreas de expansión que norma el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, las misma que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE en el presente Reglamento, sin perjuicio de las observación de las demás normas locales , regionales y nacionales sobre la materia.

Artículo 11 .- La regulación jurídica de los procesos administrativos para la obtención de las licencias de Habilitación Urbana , la fiscalización en ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras se encuentran regulados por la Ley y Reglamento de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los cuales son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. NO debiendo otorgarse licencias de habilitación Urbana fuera de las áreas de suelo urbanizable inmediato y de reserva identificados en el presente plan.

Artículo 12°.-Los parámetros técnicos para el desarrollo de las Habilitaciones Urbanas están contenidos en las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19



Edificaciones -RNE, los cuales se aplican en concordancia con los parámetros urbanísticos contenidos en el presente Reglamento , de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 9-10 de la norma técnica TH . 010

#### Artículo 15 ° TIPOS DE HABILITACIONES

Por su uso y naturaleza, las habilitaciones urbanas se clasifican en: habilitaciones para uso residencial comercial, industrial y de uso especiales. La Reglamentación de los usos del suelo establecen la compatibilidad de cada una de las clases de habitaciones con las zonas propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2-3 de Ica

#### Artículo 22 ° .-HABILITACIONES RESIDENCIALES

Son aquellas que están predominantemente a la edificación de viviendas y se realizan en predios con zonificación compatible y de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente Reglamento. Las Habilitaciones Residenciales se Clasifican en :

Habilitaciones para uso de Viviendas o Urbanizaciones, son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de viviendas unifamiliares, multifamiliares y/o conjuntos residenciales, así como de sus servicios públicos complementarios y el comercio local. Este tipo de habilitaciones se realizan preferentemente en zonas residenciales RDB,RDM y RDA, así como en las demás zonas compatibles, especificadas en el presente Reglamento


Artículo 23 ° .-El proceso de habilitación para uso residencial se efectuara de acuerdo con las normas del presente Reglamento y complementariamente con lo establecido en el Titulo II Habilitaciones Urbanas del RNE.

Artículo 24°.- Las Habilitaciones Urbanas para uso residencial son aquellas destinadas predominantemente a la construcción de viviendas. Los tipos de habilitación para uso de vivienda según la densidad de ocupación poblacional y de acuerdo a lo establecido en la Norma TH 010 del Titulo II RNE son las siguientes: Tipos de Habilitaciones urbanas con fines de vivienda y el cuadro Resumen de Zonificación Urbana en el Marco del D.S N° 022-2016 – VIVIENDA.

Densidad	Área Mínima de lote	Frente Mínimo de lote	Tipo de vivienda
1	450 m2	15 ml	Unifamiliar
2	300 m2	10 ml.	Unifamiliar
3	160 m2	8 ml.	Unifamiliar / Multifamiliar
4	90 m2	6 ml.	Unifamiliar / Multifamiliar
5	(*)	(*)	Unifamiliar / Multifamiliar
6	450 m2	15 ml.	Multifamiliar

Fuente Art. 9 Urbanizaciones Norma TH. 010 RNE

1. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad, a ser ejecutadas en RDB
2. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad, a ser ejecutadas en RDB
3. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media, a ser ejecutadas en RDM
4. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media, a ser ejecutadas en RDM
5. (\*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea en RDM o RDA
6. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta, a ser ejecutadas en RDA.

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
<b>Memoria Descriptiva</b>		Página	1 de 19

Artículo 25°.- Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización ( vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales etc.) se ubique de acuerdo a sus propias funciones y a su interrelación con la ciudad.

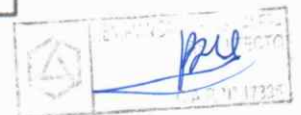
Artículo 37°.- En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter provincial o distrital, se descontaran de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos de computo de aporte, así como para el pago de tasas y derechos

**Cuadro 74 Aportes para habilitaciones urbanas con fines de Vivienda**

Tpo	Recreación Publica	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
			Educación	Otros Fines
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	---	2%	3%
5	8%	---	2%	
6	15%	2%	3%	4%

Fuente Art. 10 Norma TH 010 RNE

IMAGEN 39: NORMA DE RNE



## IV. DATOS GENERALES DEL ENTORNO


### 4.1. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA  
 PROVINCIA : ICA  
 DISTRITO : SANTIAGO  
 PREDIO : POLIGONO 1 Y LOTE S/N, PREDIO SIN NOMBRE, LOTE 12, 11, 10, 5, 4, 3, 1, 2, 1, 5, 03, B.

PERIMETRO : 4,354.95 ml y 17,141.22 ml

ÁREA : Polígono 1° 14.99998 Has  
 Polígono 2° 178.74020 Has

Los predios están ubicados en el Distrito de SANTIAGO, provincia y departamento de Ica, los mismos a los que se ingresa a través de la Panamericana Sur en sentido SUR, tomando un desvío a playa punta lomititas.

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

Según Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI de fecha 15 de diciembre del 2020 aprueban el **PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL-PAT (2020-2030)** en la cual se establece las siguientes Características Normativas:



IMAGEN 40: IMAGEN SATELITAL UBICACIÓN Y TRAMA URBANA

#### 4.2. LÍMITES Y COLINDANCIAS DEL PREDIO

- Por el Norte con Propiedad de Terceros.
- Por el Este con Propiedad de Terceros.
- Por el Oeste con Propiedad de Terceros.
- Por el Sur con Mar.

#### 4.3. ÁREAS Y PERÍMETRO DEL PREDIO

- **Áreas y medidas perimétricas vinculantes del PI:**

##### POLIGONO 1:

Área: 14.99998 Has

Perímetro: 4,354.95 ml

##### POLIGONO 2:

Área: 178.74020 Has

Perímetro: 17,141.22 ml

**AREA TOTAL: 193.7401 has**



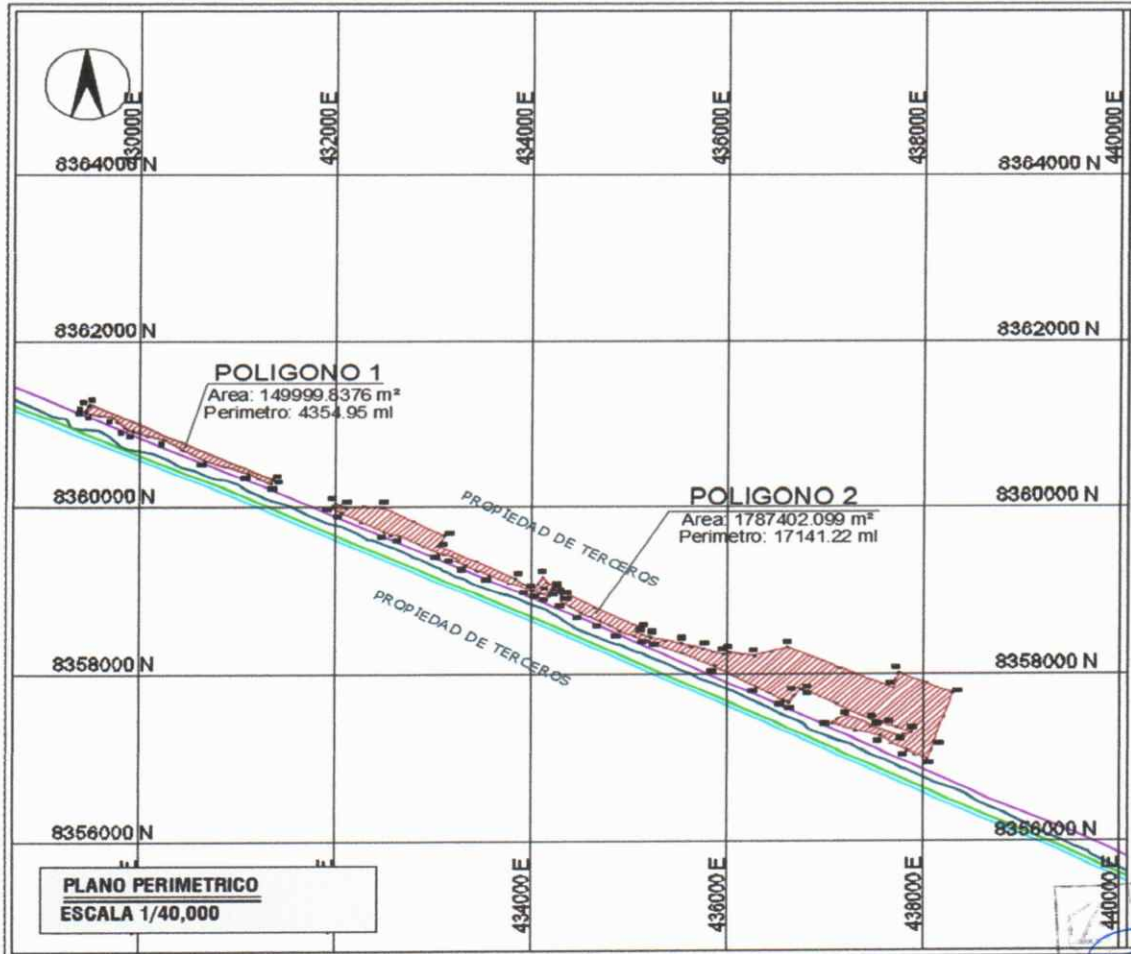


IMAGEN 4I: PLANO PERIMETRICO

POLIGONO 1

CUADRO DE CONSTRUCCION						
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE	
P1	P1 - P2	23.90	94° 7' 13"	429494.6376	8361256.2937	
P2	P2 - P3	69.63	178° 54' 39"	429482.5996	8361235.6468	
P3	P3 - P4	14.26	179° 59' 80"	429448.6769	8361174.8356	
P4	P4 - P5	57.95	86° 7' 5"	429441.7312	8361162.3844	
P5	P5 - P6	231.36	165° 9' 26"	429494.1372	8361137.8430	
P6	P6 - P7	178.91	214° 36' 1"	429721.6896	8361095.7567	
P7	P7 - P8	69.43	160° 54' 15"	429646.1264	8360969.1846	
P8	P8 - P9	339.79	170° 51' 22"	429926.5517	8360930.0733	
P9	P9 - P10	483.46	195° 8' 23"	430253.6596	8360831.9145	
P10	P10 - P11	470.96	168° 7' 17"	430664.3168	8360576.4552	
P11	P11 - P12	262.77	189° 36' 36"	431106.8208	8360415.2353	
P12	P12 - P13	40.60	81° 10' 56"	431335.2351	8360285.3273	
P13	P13 - P14	21.66	168° 35' 52"	431349.6594	8360323.2779	
P14	P14 - P1	2070.05	106° 42' 53"	431353.2322	8360344.6396	

Area: 149999.8376 m<sup>2</sup>  
 Area: 14.99998 ha  
 Perimetro: 4354.95 ml



POLIGONO 2

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P15	P15 - P16	595.50	96° 7' 18"	438291.3782	8367770.8451
P16	P16 - P17	189.94	83° 17' 38"	437748.2117	8368014.9649
P17	P17 - P18	1187.88	278° 42' 22"	437691.1129	8367833.8133
P18	P18 - P19	346.65	136° 48' 18"	436607.8307	8368320.8818
P19	P19 - P20	259.34	205° 48' 13"	436276.3207	8368219.3889
P20	P20 - P21	83.91	148° 29' 59"	436020.0398	8368259.0846
P21	P21 - P22	221.47	221° 19' 54"	435981.0783	8368234.4307
P22	P22 - P23	237.14	177° 15' 22"	435751.2274	8368305.2191
P23	P23 - P24	315.94	177° 24' 3"	435523.1541	8368370.1739
P24	P24 - P25	189.05	189° 54' 56"	435215.8853	8368442.8427
P25	P25 - P26	59.31	271° 37' 16"	435080.3224	8368509.4725
P26	P26 - P27	985.88	93° 47' 27"	435085.2286	8368563.2937
P27	P27 - P28	174.39	202° 58' 39"	434220.0281	8369035.4995
P28	P28 - P29	202.81	69° 44' 52"	434111.7081	8369172.1755
P29	P29 - P30	228.87	279° 40' 22"	434008.2988	8368999.1471
P30	P30 - P31	887.10	185° 33' 42"	433835.1332	8369148.0587
P31	P31 - P32	139.85	273° 17' 31"	433041.8178	8369545.0497
P32	P32 - P33	717.87	87° 44' 56"	433111.4827	8369886.3171
P33	P33 - P34	374.59	162° 16' 27"	432475.8273	8369999.0902
P34	P34 - P35	119.82	208° 20' 32"	432101.0425	8369996.4330
P35	P35 - P36	57.28	79° 53' 2"	431993.7525	8360051.3232
P36	P36 - P37	96.37	109° 14' 59"	431977.8424	8369996.2931
P37	P37 - P38	496.59	172° 50' 2"	432058.0536	8369939.3423
P38	P38 - P39	182.64	167° 25' 0"	432495.6677	8369704.6076
P39	P39 - P40	448.30	192° 24' 48"	432852.5717	8369681.8127
P40	P40 - P41	145.39	167° 27' 14"	433047.8376	8369454.5823
P41	P41 - P42	178.14	204° 27' 26"	433188.1902	8369416.6306
P42	P42 - P43	270.68	187° 44' 8"	433325.4887	8369303.1251
P43	P43 - P44	474.47	176° 25' 7"	433587.3874	8369181.6787
P44	P44 - P45	2.27	184° 50' 17"	434006.0538	8368996.4944
P45	P45 - P46	181.90	194° 40' 2"	434007.3029	8368996.1964
P46	P46 - P47	40.04	84° 39' 25"	434175.8999	8368929.4206
P47	P47 - P48	49.14	215° 21' 12"	434187.3205	8368987.7341
P48	P48 - P49	28.18	220° 9' 4"	434225.9990	8368998.0518
P49	P49 - P50	30.08	209° 37' 21"	434252.1429	8368997.1109
P50	P50 - P51	41.71	204° 37' 53"	434277.7400	8368981.3123
P51	P51 - P52	38.20	204° 39'	434300.8728	8368946.6089
P52	P52 - P53	41.43	205° 31' 0"	434307.2856	8368908.9427
P53	P53 - P54	251.34	108° 43' 2"	434296.2489	8368889.0005
P54	P54 - P55	222.81	172° 49' 55"	434504.2848	8368727.9536
P55	P55 - P56	224.42	183° 45' 3"	434702.8858	8368628.9989
P56	P56 - P57	319.31	172° 10' 20"	434896.8115	8368512.3578
P57	P57 - P58	10.48	191° 38' 9"	435189.7893	8368388.1488
P58	P58 - P59	732.43	168° 23' 13"	435198.3937	8368382.2227
P59	P59 - P60	491.08	188° 10' 9"	435873.1908	8368097.4338
P60	P60 - P61	314.92	179° 59' 60"	436293.8889	8367844.1484
P61	P61 - P62	85.78	175° 31' 1"	436583.8808	8367881.7144
P62	P62 - P63	205.18	99° 14' 38"	436822.5154	8367882.2936
P63	P63 - P64	10.93	288° 23' 24"	436742.5863	8367818.8807
P64	P64 - P65	5.82	93° 2' 55"	436782.5336	8367814.2011
P65	P65 - P66	786.84	270° 7' 48"	436755.0597	8367819.1080
P66	P66 - P67	118.58	172° 9' 32"	437453.5806	8367457.3498
P67	P67 - P68	10.00	175° 38' 51"	437586.3385	8367417.8917
P68	P68 - P69	320.48	184° 29' 18"	437574.9873	8367415.0723
P69	P69 - P70	138.58	320° 28' 37"	437878.7429	8367307.1848
P70	P70 - P71	586.90	224° 42' 36"	437746.4416	8367280.0807
P71	P71 - P72	181.72	123° 41' 28"	437213.7882	8367508.4907
P72	P72 - P73	522.04	47° 51' 19"	437088.8133	8367411.5901
P73	P73 - P74	316.82	198° 27' 57"	437559.8784	8367284.4307
P74	P74 - P75	233.84	172° 22' 8"	437825.7010	8367092.7327
P75	P75 - P76	207.49	83° 12' 44"	438037.8393	8368994.3495
P76	P76 - P15	809.35	179° 59' 12"	438102.2752	8367191.5773

Area: 1787402.099 m<sup>2</sup>  
 Area: 178.74020 ha  
 Perimetro: 17141.22 ml





	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>			
	<b>PROPIETARIO:</b>			Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>			Fecha 10/10/2022
		Pagina 1 de 19		

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO Y UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Zona heterogénea, no planificada con uso actual de Zona de Conservación Activa (ZPEPL) según el Plan de Acondicionamiento Territorial de Ica 2020-2040.

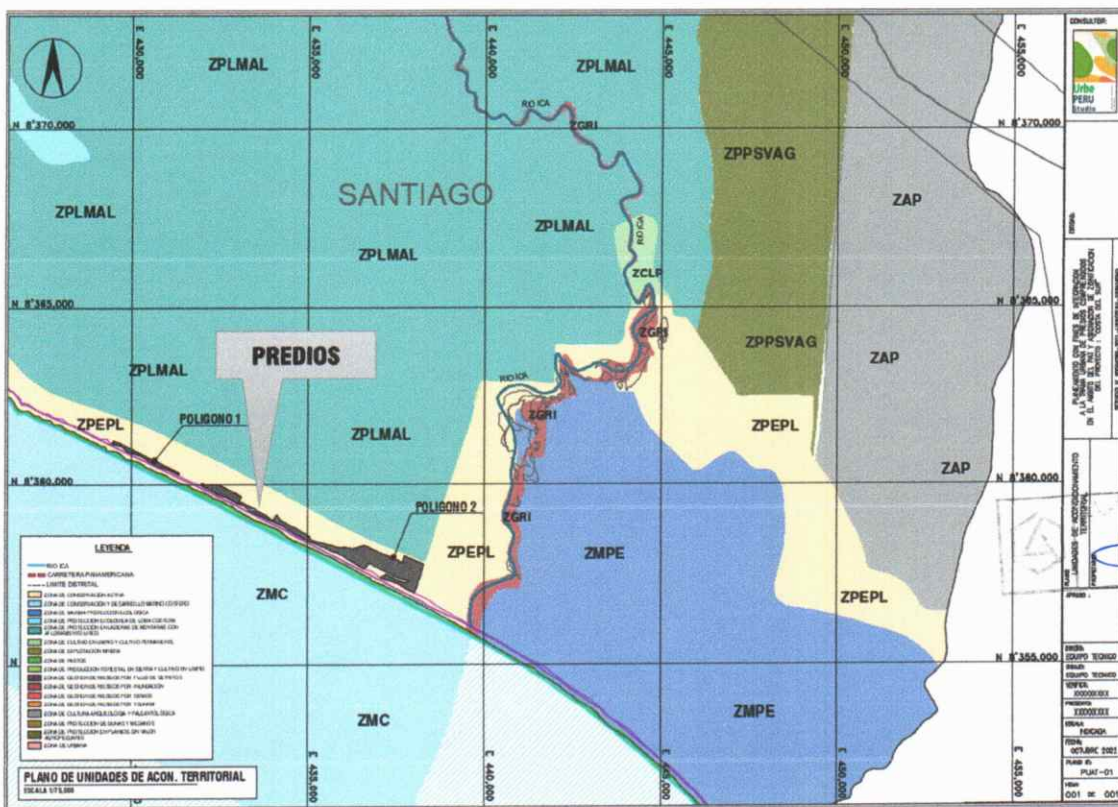


IMAGEN 42: UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL. -EQUIPO TECNICO

**Dinámica Poblacional:** Actualmente el predio de estudio se encuentra en el Distrito de Santiago y cuenta con 27645 hab. según el análisis de dinámica urbana del Plan de Acondicionamiento Territorial de Ica.



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION



PROPIETARIO:

Memoria Descriptiva

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19

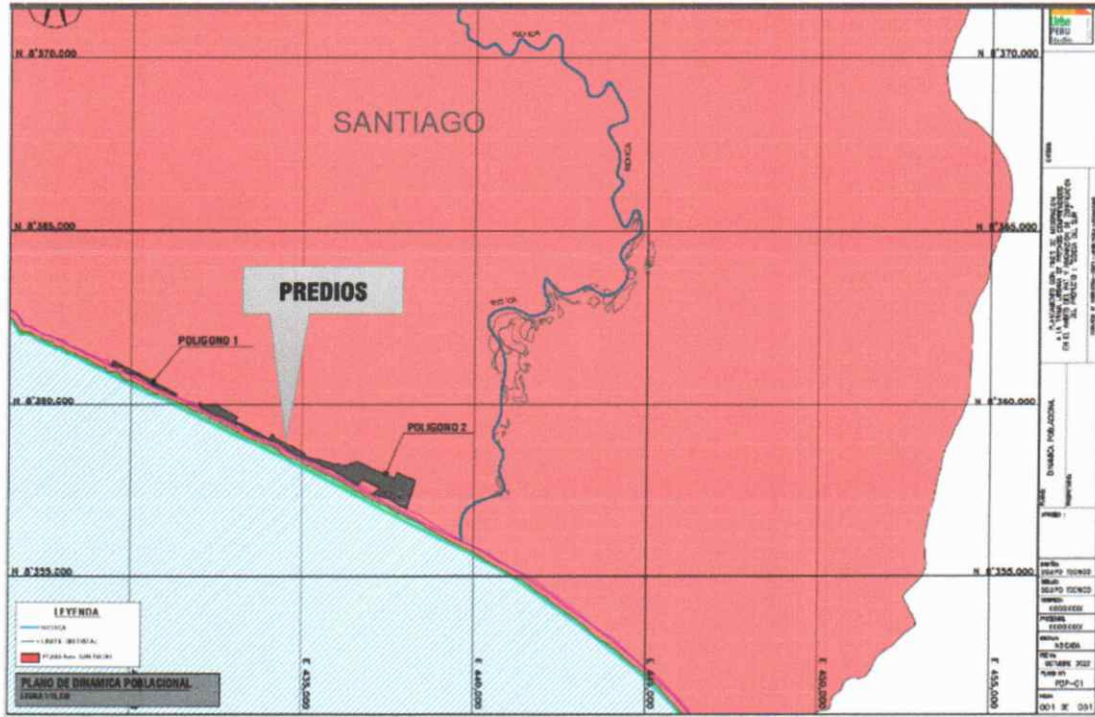


IMAGEN 43: DINAMICA POBALCIONA SEGÚN PAT 2020-2040

Uso de Suelo: Actualmente el predio según el PAT, cumple con un Uso de Suelo Agrícola, rodeado de Uso de Desierto Costero.

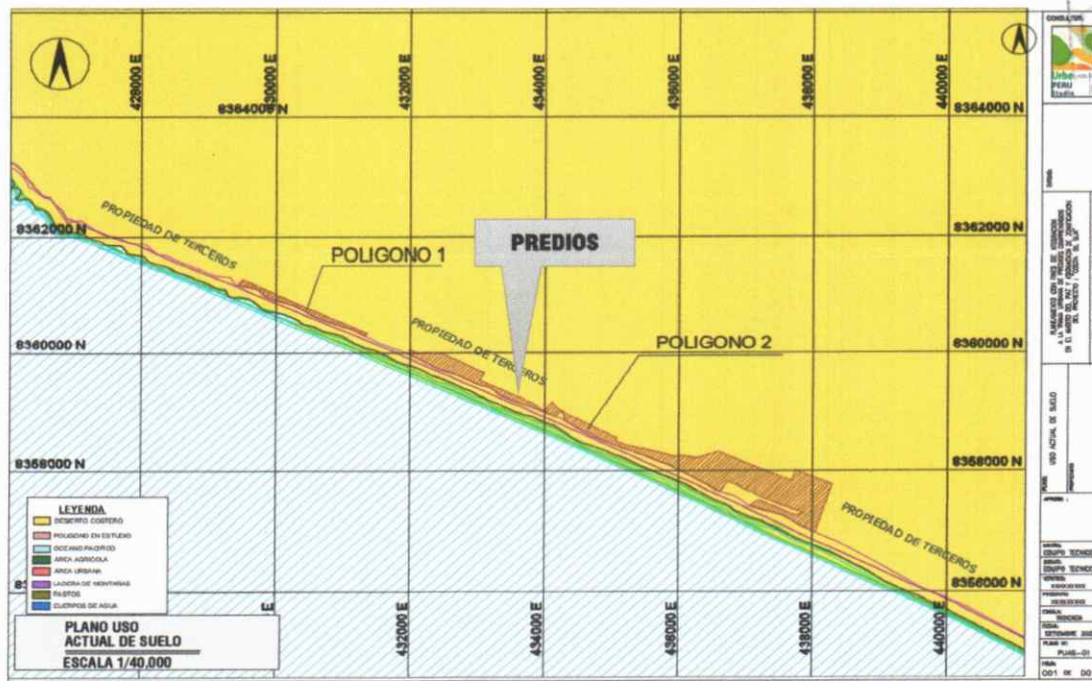



IMAGEN 44: USO DE SUELO SEGÚN PAT 2020-2030

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>	
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>	Fecha 10/10/2022
		Página 1 de 19

Actividades Económicas: El sector donde se encuentra situado el predio de estudio se encuentra en el distrito de Santiago, el mismo que se observa que no tiene actividad, pero si se aprecia cerca al predio que se dedica en su totalidad a actividades económicas de tipo primario.

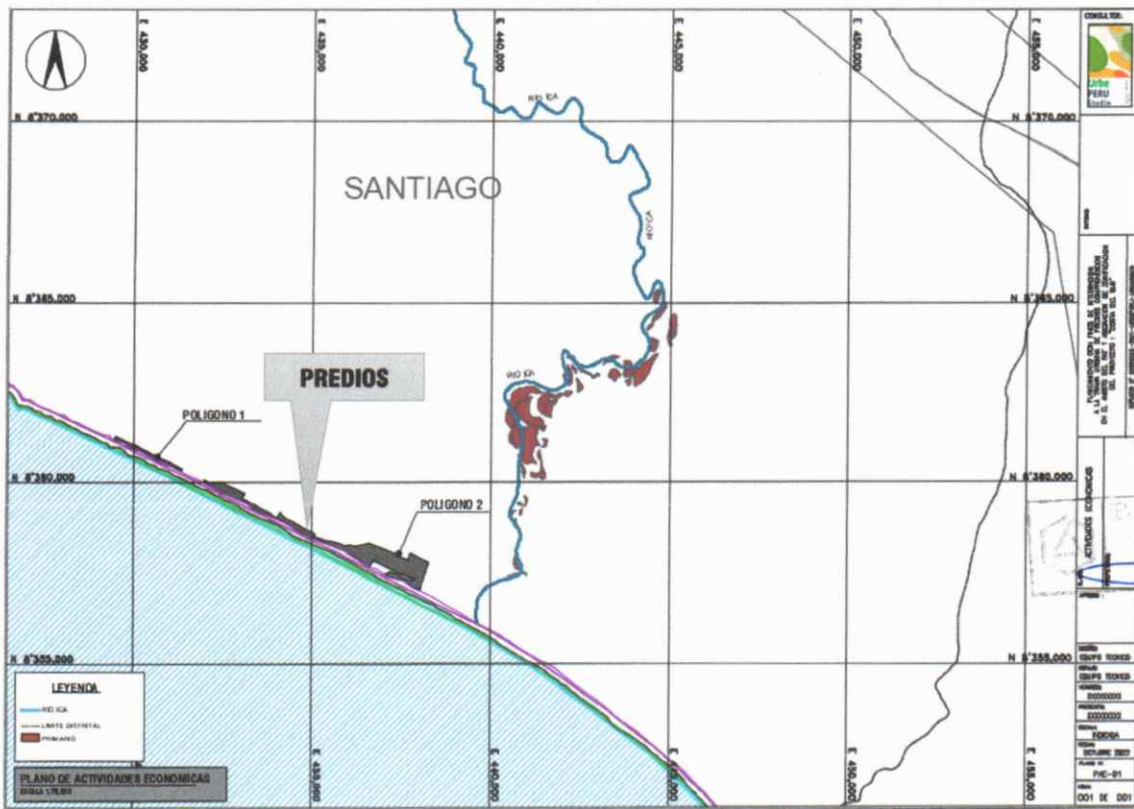



IMAGEN 45: ACTIVIDADES ECONOMICAS SEGUN PAT 2020-2030

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>							
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022	Página	1 de 19
	Edición	1						
Fecha	10/10/2022							
Página	1 de 19							
<i>Memoria Descriptiva</i>								

## V. SITUACION ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO

La situación actual del predio y parte del entorno urbano está orientada son terrenos eriazos.

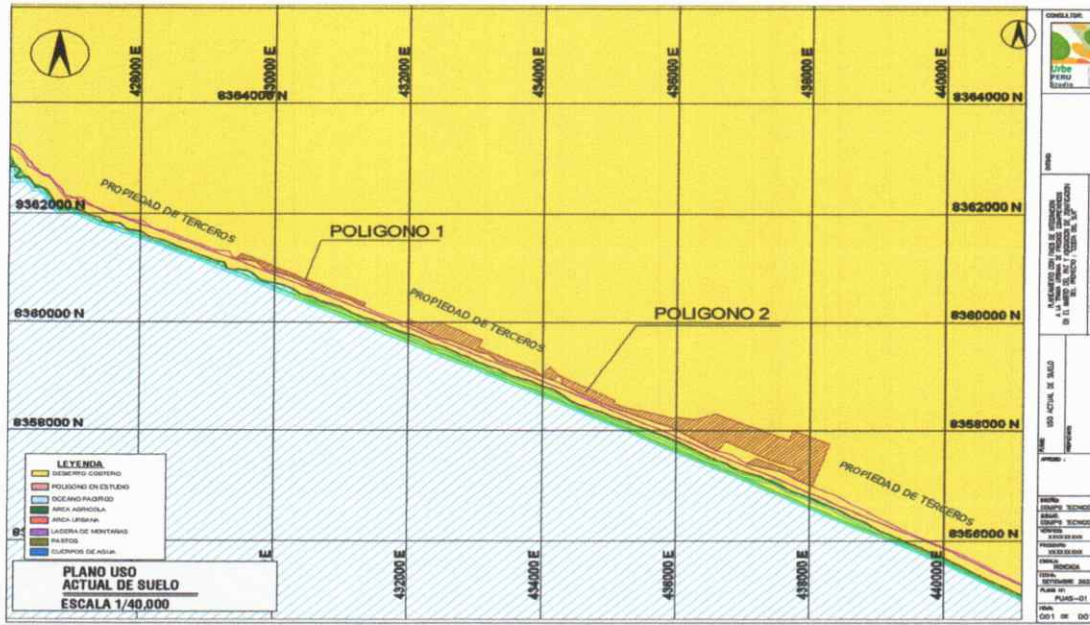


IMAGEN 46: PLANO DE USO DE SUELO

Existe un crecimiento explosivo de la población provincial de Ica y con ello, el desarrollo del comercio y servicios, fundamentalmente orientados al abastecimiento de la población, trayendo actividades económicas, dentro de la propuesta de planeamiento integral presentada.

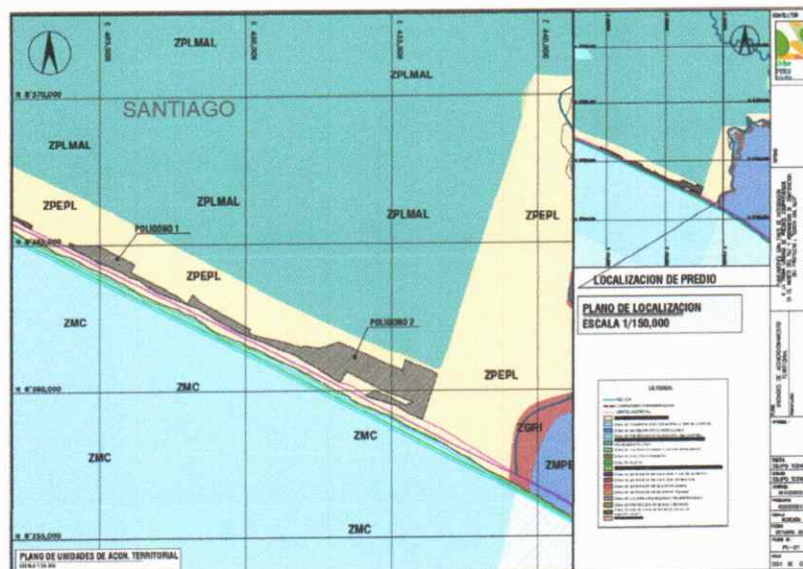



IMAGEN 51: USO ACTUAL DE SUELO - EQUIPO TECNICO

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>			
	<b>PROPIETARIO:</b>		Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>		Fecha	10/10/2022
		Página	1 de 19	

### 5.1. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIALIDAD

El asunto de ocupación de la provincia de Ica, en la actualidad está articulado por una red vial de nivel nacional, regional y Local, que permite la conexión de la Provincia en estos distintos niveles, con los demás Sectores de la Ciudad de Ica.

El presente proyecto tiene una ubicación en la proximidad del Centro Poblado de Santiago, lugar al que se accede por medio de la Av. Panamericana Sur según el PAT 2020-2040.

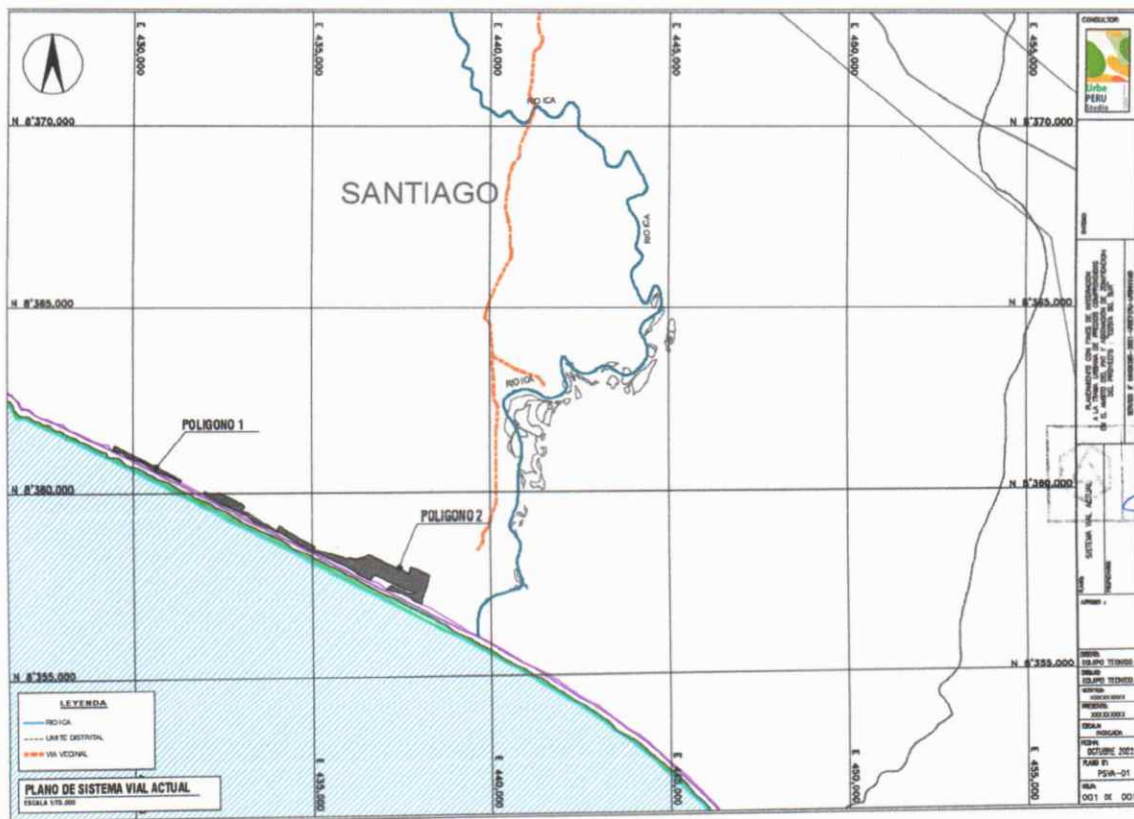



IMAGEN 52: ACCESO AL PREDIO

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

## 5.2. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA

Los Gobiernos Locales, Distrital y Provincial tienen la responsabilidad de la administración y tratamiento de los residuos sólidos, dentro del ámbito de su jurisdicción como rural y urbano. El servicio consiste en recolección y transporte de residuos sólidos mediante las vías locales provenientes de fuentes domiciliarias, comerciales mediante camiones de recojo de residuos sólidos e personal de limpieza promovido por la Municipalidad Provincial de Ica mediante la Subgerencia de Salud y Medioambiente y TODOS desembocando en los rellenos sanitarios de Ica.

Sin embargo, actualmente los predios de análisis debido a que no cuentan con cercanía a la zona urbana, no cuentan con servicio de recojo de residuos sólidos, por lo que se presentarán soluciones a este servicio básico en la etapa de Habilitación Urbana.

## 5.3. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: TRANSPORTE

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran servicios públicos sin embargo se proyectará los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## 5.4. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION


Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran equipamientos de educación sin embargo se proyectará los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros para uso de Educación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## 5.5. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran equipamientos de salud sin embargo se proyectará los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros para uso de salud, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## 5.6. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACION

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran equipamientos de recreación sin embargo se proyectará los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros para uso de recreación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>					
	<b>PROPIETARIO:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edición</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Fecha</td> <td>10/10/2022</td> </tr> </table>	Edición	1	Fecha	10/10/2022
	Edición	1				
Fecha	10/10/2022					
<i>Memoria Descriptiva</i>	<table border="1"> <tr> <td>Página</td> <td>1 de 19</td> </tr> </table>	Página	1 de 19			
Página	1 de 19					

## 5.7. ACCESO SERVICIOS BASICOS

- **SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA:**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no cuentan con suministro de energía eléctrica, sin embargo, se proyectará dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.


- **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no cuentan con suministro de agua potable y alcantarillado, sin embargo, se proyectará dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## 5.8. CARACTERISTICAS AMBIENTALES Y SOCIO ECONOMICO

Los escenarios naturales y ambientales dentro de la ciudad de Ica, se dedicaron al principio fundamentalmente que fue la actividad agricultura, entonces pasaron a otra etapa se complementó con la artesanía y ahora podemos observar en la actualidad que la ciudad cuenta con negocios, servicios y comercio, manteniendo así la actividad agropecuaria y aumentando el comercio esto muy importante para la economía para la ciudad de Ica y generación de empleo y puestos de trabajo.



 <p>Urbe PERU Studio</p> <p>Asesoría Urbanismo e Ingeniería</p>	<b>PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION</b>		
	<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19	

## VI. PROPUESTA DE ZONIFICACION Y VIALIDAD (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

La propuesta de Planeamiento Integral busca asignarles Zonificación a los predios **RÚSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PAT E INTEGRARLOS A LA TRAMA URBANA CON PARTIDAS: LOTE S/N PARTIDA (11108132), PREDIO SIN NOMBRE, LOTE 12 PARTIDA (111638959), LOTE 11 PARTIDA (11167770), LOTE 10 PARTIDA (11167769), LOTE 5 PARTIDA (11166478), LOTE 4 PARTIDA (11163898), LOTE 3 PARTIDA (11161727), LOTE 1 PARTIDA (11163890), LOTE 2 PARTIDA (11160229), LOTE 1 PARTIDA (11156445), LOTE 5 PARTIDA (11166760), LOTE 03 PARTIDA (11169804), LOTE B PARTIDA (11159335) Y LOTE A PARTIDA (11162462), EN EL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y REGIÓN DE ICA.**

La zonificación planteada corresponde a los usos de suelo que se dan en el sector las cuales cuentan con los servicios públicos necesarios para que puedan funcionar adecuadamente.

Esta propuesta permitirá desarrollar un sector adecuadamente planificado, sostenible y ecológico; desarrollando sus características físicas y ambientales, en el uso adecuado del territorio; y así poder brindar **CALIDAD DE VIDA** a su comodidad.



Asimismo, la propuesta del Planeamiento Integral, permitirá un desarrollo ordenado para la ciudad, además de generar continuidad de definición en las calles y sus vías en un alineamiento definiendo así los límites de las propiedades de acuerdo al desarrollo de los diseños realizados.

Se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente para integrarlos a la trama urbana inmediata.

NOMBRE DE PREDIOS	AREA
POLIGONO 1	149999.838 M2
POLIGONO 2	1787402.10 M2
TOTAL	1937401.9 M2

IMAGEN 53: cuadro de areas



	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ZONIFICACION			
	<b>PROPIETARIO:</b>			Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>			Fecha 10/10/2022 Pagina 1 de 19

## 6.1 Propuesta de Zonificación Urbana


Para el predio motivo de estudio se propone las siguientes zonificaciones:

- Residencial de Densidad Media (RDM).
- Residencial de Densidad Baja (RDB)
- Zona de Comercio Especializado (CE)
- Zona de Recreación Pública (ZRP)
- Posta médica (H1)
- Centro de Salud (H2)
- Educación básica (E1)
- Educación Superior Tecnológica (E2)
- Otros Usos (OU)

CUADRO DE APORTES			
ITEM	NOMBRE	EXTENSION	PORCENTAJE
AREA TOTAL		1937401.9370	100%
RDM	ZONA DE DENSIDAD MEDIA	1449944.8929	74.84%
RDB	ZONA DE DENSIDAD BAJA	2185.7787	0.11%
CE	ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO	37507.8560	1.94%
ZRP	ZONA DE RECREACION PUBLICA	159433.0115	8.23%
H1	POSTA MEDICA	13421.6851	0.69%
H2	CENTRO DE SALUD	7063.5335	0.36%
ED1	EDUCACION BASICA	21665.9389	1.12%
ED2	EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA	23205.3191	1.20%
OU	OTROS USOS	29380.5053	1.52%
VIAS, VEREDAS ,ESTACIONAMIENTOS Y BERMAS		193593.4160	9.99%

IMAGEN 54: cuadro de aportes

Estos predios comprenden áreas que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico y que serán desarrolladas en el orden de prioridades y del comportamiento específico del suelo a través de la propuesta de Planeamiento Integral con cambio de Zonificación a fin de cubrir la necesidad de viviendas dignas, que cuenten con todos los servicios básicos, de espacios públicos y recreativos que mejoren la calidad de vida de los pobladores de la Provincia de Ica.

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>		Edición 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>		Fecha 10/10/2022 Pagina 1 de 19

a) Vías de Comunicación

Se observan vías de comunicación que conectan a los terrenos con el centro poblado de Santiago, tales como:

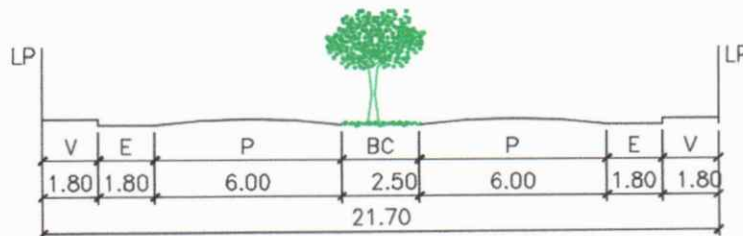
- Camino Callango que está catalogado como Vía vecinal, según el PAT ICA 2020-2040.

b) Servicios Básicos:

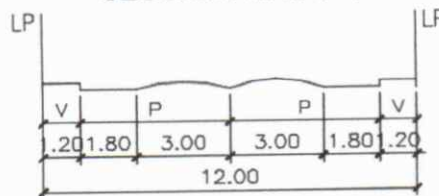
Se gestionarán con las empresas prestadoras de servicios y/o se propondrán fuentes propias complementarias para atender en función al uso que se vaya urbanizando.

**6.2 Sistema Vial (Planeamiento integral)**

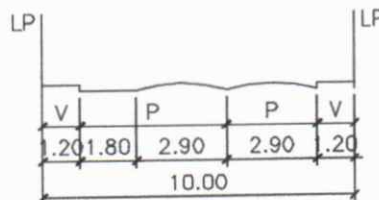
Los predios motivo del estudio tienen varios acceso principal desde la vía Callango



SECCION VIAL 1- 1



SECCION VIAL 2 - 2



SECCION VIAL 3 - 3





	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ACONDICIONAMIENTO DE ZONIFICACION				
	<b>PROPIETARIO:</b>			Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>			Fecha	10/10/2022
			Página	1 de 19	

IMAGEN 55: SECCION VIAL

**a. Propuesta Vial**

En base a la normatividad y a las características particulares del área de estudio, se presentan potencialidades orientadas a la protección y conservación de las áreas naturales. Para las futuras zonas urbanas se propone generar un circuito de vías locales complementado con colectoras y arteriales normadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ica y Plan de Acondicionamiento Territorial.

La vialidad propuesta permitirá al área de estudio integrarse de manera eficiente y productiva a la nueva dinámica local y regional de crecimiento, optimizando el uso eficiente de las vías de la provincia en estos sectores.

En concordancia con el R.N.E., y el DS. N° 022-2016-VIVIENDA, la propuesta Vial comprende la red de vías y los usos de la totalidad de los predios, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia.

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido proveer la evolución deseada para la Provincia en relación al proceso de pre urbanización y/o urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano).

En ese sentido la propuesta del Vial integra al área de estudio a las vías locales con las futuras con las vías Provinciales:

- Av. Nacional, Panamericana Sur. (Av. colindante con las Urbanizaciones Sol de Ica),

En cuanto a las propuestas viales, se esta respetando la norma gh0.20 componentes del diseño urbano



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

PROPIETARIO:

Memoria Descriptiva

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19

**NORMA GH. 020  
PROPUESTA REFORMULADA**

**CAPITULO II  
DISEÑO DE VIAS**

**Artículo 8.-** Las secciones de las vías locales principales y secundarias, se diseñarán de acuerdo al tipo de habilitación urbana, en base a módulos de vereda de 0.60 ml., módulos de estacionamiento de 2.40ml., 3.00 ml., 5.40 ml. y 6.00 ml., así como módulos de calzada de 2.70 ml., 3.00 ml., 3.30 ml. ó 3.60 ml., tratándose siempre de dos módulos de calzada, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPOS DE VIAS	VIVIENDA		COMERCIAL	INDUSTRIAL	USOS ESPECIALES
<b>VIAS LOCALES PRINCIPALES</b>					
ACERAS O VEREDAS	3.80	2.40	3.00	3.00	2.40
ESTACIONAMIENTO	2.40	2.40	3.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00
PISTAS O CALZADAS	SIN SEPARADOR	CON SEPARADOR CENTRAL	SIN SEPARADOR	SIN SEPARADOR	SIN SEPARADOR
	2 MODULOS DE 2.70 ML. CADA LADO	2 MODULOS A CADA LADO	2 MODULOS DE 3.00 ML. CADA LADO	2 MODULOS DE 3.00 ML. CADA LADO	2 MODULOS DE 3.00 ML. CADA LADO
	3.60	3.00	3.30	3.60	3.30 - 3.60
			CON SEPARAD. CENTRAL: 2 MODULOS A C/ LADO		
<b>VIAS LOCALES SECUNDARIAS</b>					
ACERAS O VEREDAS	2.70		2.40	1.80	1.80 - 2.40
ESTACIONAMIENTO	1.80		5.40	3.00	2.20 - 5.40
PISTAS O CALZADAS	DOS MODULOS DE 2.70 ML. CADA LADO		2 MODULOS DE 2.70 ML. CADA LADO	2 MODULOS DE 2.70 ML. CADA LADO	2 MODULOS DE 2.70 ML. CADA LADO
	2.70		2.00	3.60	3.00

*Handwritten signature and stamp area.*



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

PROPIETARIO:

Memoria Descriptiva

Edición	1
Fecha	10/10/2022
Página	1 de 19

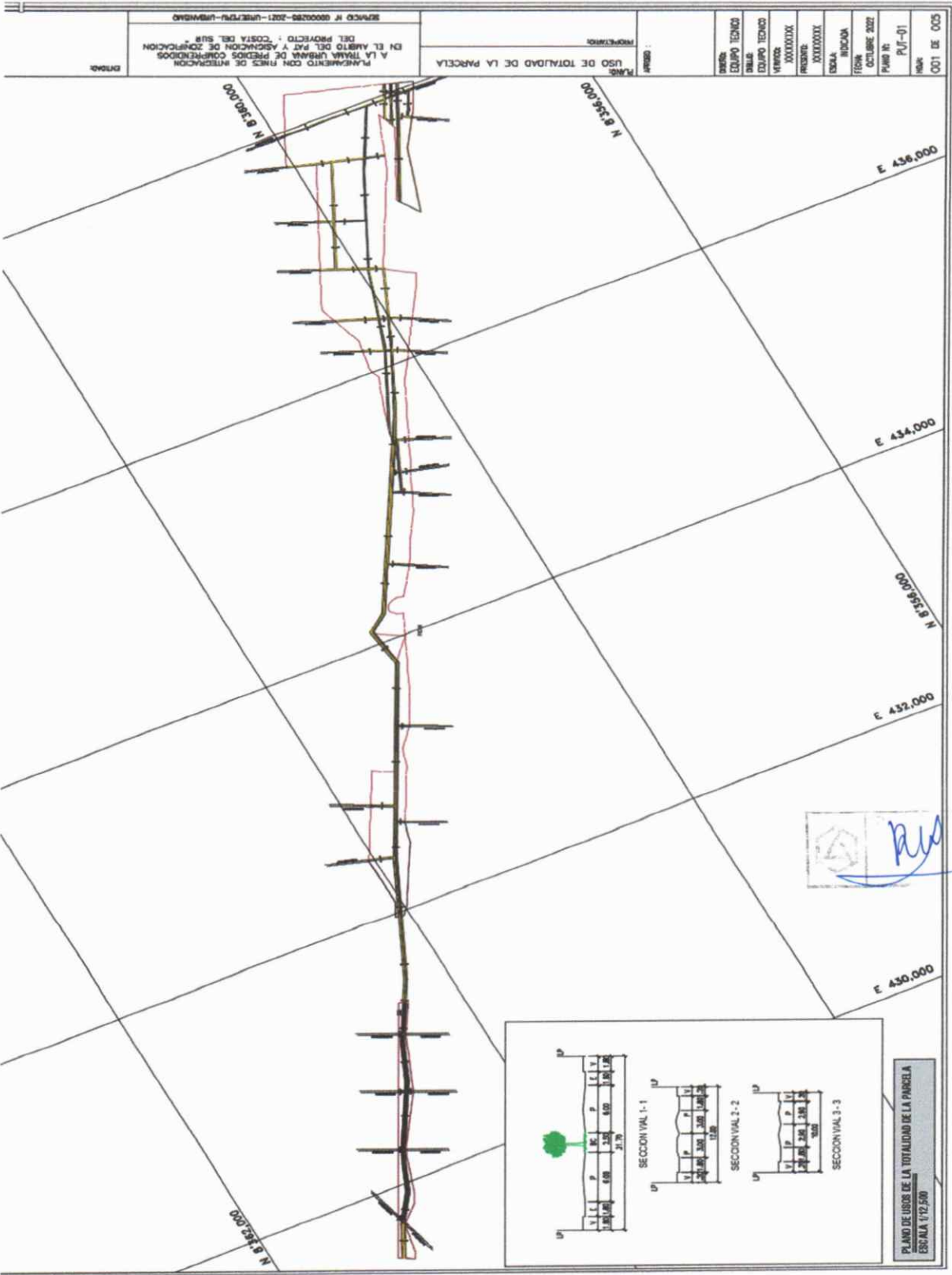
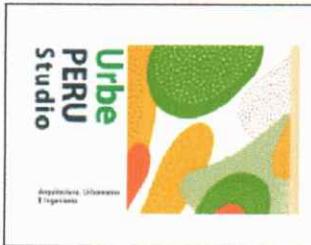


IMAGEN 56: PLANEAMIENTO INTEGRAL DE VIAS



PROYECTO: PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ZONIFICACION



<b>PROPIETARIO:</b>  <i>Memoria Descriptiva</i>	Edición	1
	Fecha	10/10/2022
	Página	1 de 19

### 6.3 Acondicionamiento Territorial

Generar las condiciones básicas para el manejo del territorio mediante políticas e instrumentos de ordenamiento territorial que permita un mejor uso del suelo, es importante para la presente propuesta, debido a que la Provincia de Ica padece de una falta de ordenamiento que ha rebasado sus esquemas urbanos y de dotación de servicios y esto se agudiza por el constante incremento de la migración y la ocupación de tierras de manera informal e indiscriminada.

### 6.4 Desarrollo de Infraestructura Básica:

Para el desarrollo de las infraestructuras básicas que debe de tener el planeamiento integral, se está considerando porcentajes de aportes obligatorios como la recreación pública 8% , otros fines 3% , educación 2% y salud ( H1, y 2).

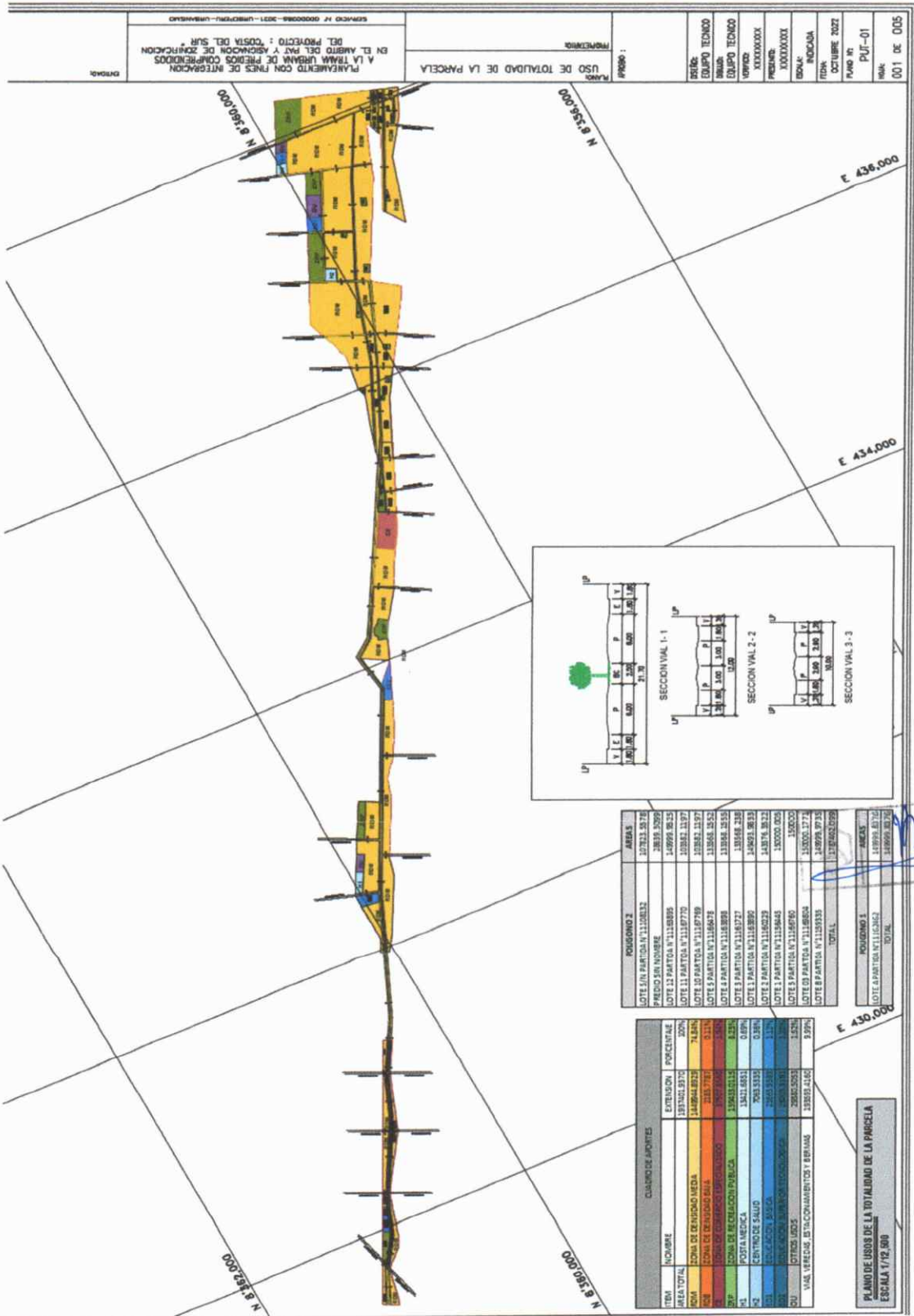
En cuanto al porcentaje de aportes en cada predio se está respetando el porcentaje respectivo según la categoría RDM

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

Las Municipalidades provinciales podrán adecuar la distribución de los aportes del presente cuadro en función de las demandas establecidas en su Plan de Desarrollo Urbano, manteniendo el porcentaje total correspondiente a cada tipo de habilitación urbana.

- 1 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).
- 2 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).
- 3 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R3).
- 4 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).

IMAGEN 01: NORMA TH.10 HABILITACIONES



POBUCION 2	AREAS
LOTE 10 PARTICIPA N° 11106132	10763.5076
PREDIO SIN NOMBRE	2885.5099
LOTE 12 PARTICIPA N° 11108895	14975.9815
LOTE 11 PARTICIPA N° 11107770	10384.1397
LOTE 10 PARTICIPA N° 11107769	10384.1397
LOTE 5 PARTICIPA N° 11106678	11364.5525
LOTE 4 PARTICIPA N° 11108898	11364.5525
LOTE 3 PARTICIPA N° 11109277	11848.3265
LOTE 2 PARTICIPA N° 11108895	14804.9833
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108898	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11106648	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108890	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108894	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108895	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108896	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108897	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108898	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108899	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108900	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108901	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108902	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108903	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108904	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108905	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108906	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108907	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108908	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108909	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108910	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108911	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108912	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108913	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108914	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108915	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108916	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108917	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108918	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108919	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108920	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108921	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108922	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108923	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108924	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108925	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108926	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108927	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108928	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108929	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108930	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108931	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108932	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108933	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108934	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108935	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108936	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108937	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108938	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108939	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108940	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108941	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108942	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108943	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108944	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108945	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108946	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108947	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108948	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108949	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108950	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108951	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108952	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108953	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108954	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108955	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108956	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108957	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108958	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108959	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108960	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108961	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108962	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108963	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108964	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108965	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108966	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108967	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108968	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108969	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108970	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108971	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108972	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108973	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108974	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108975	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108976	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108977	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108978	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108979	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108980	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108981	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108982	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108983	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108984	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108985	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108986	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108987	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108988	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108989	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108990	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108991	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108992	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108993	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108994	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108995	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108996	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108997	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108998	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11108999	15000.0000
LOTE 1 PARTICIPA N° 11109000	15000.0000
TOTAL	150000.0000

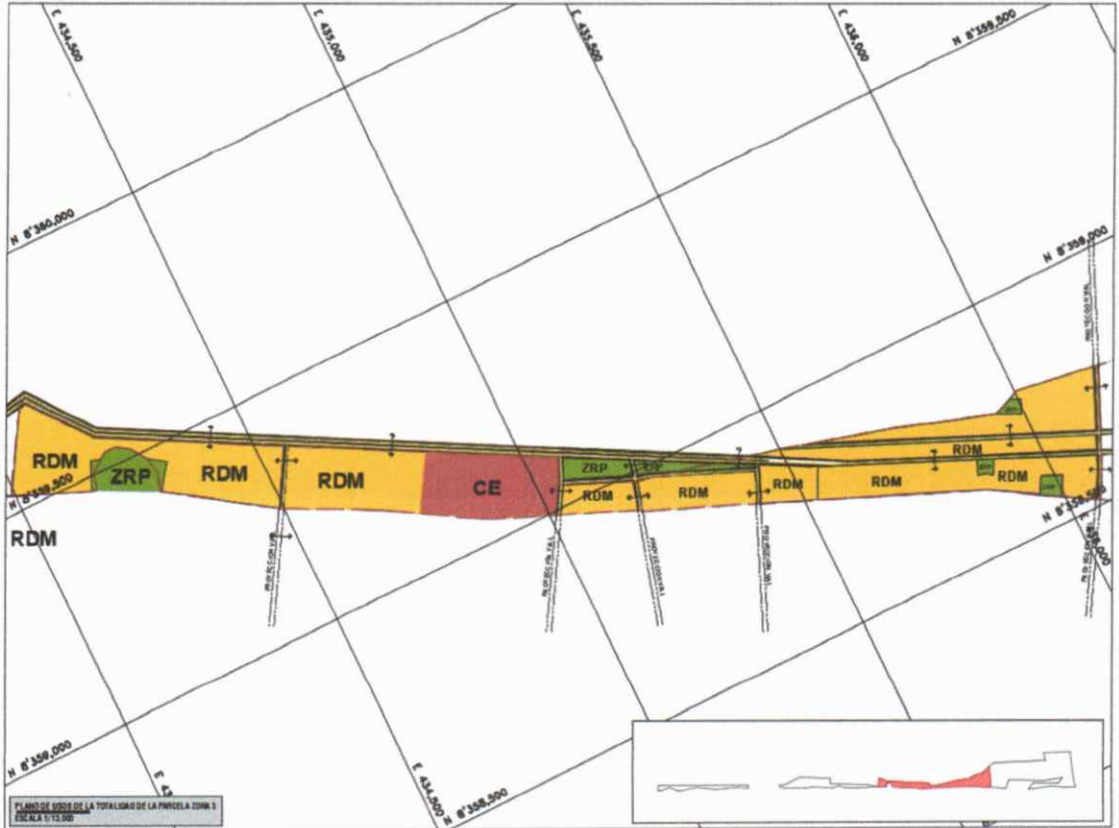
POBUCION 1	AREAS
LOTE 1 PARTICIPA N° 11106648	14999.8712
LOTE 1 PARTICIPA N° 11106649	14999.8712
TOTAL	29999.7424

IMAGEN 57: PLANO DE USOS DE SUELO DEL TOTAL DE LA PARCELA

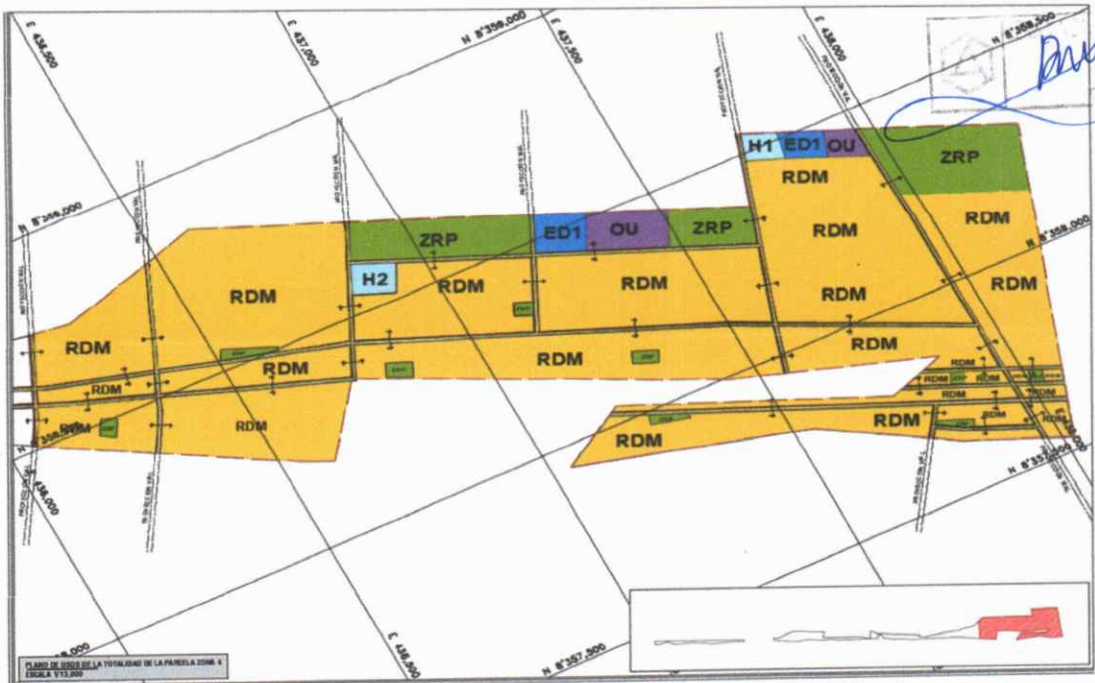






• SECTOR III



• SECTOR IV



	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PUEBLOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU ZONIFICACION				
	<b>PROPIETARIO:</b>			Edición	1
	<i>Memoria Descriptiva</i>			Fecha	10/10/2022
			Página	1 de 19	

## 6.5 Integración a la Trama Urbana:


La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura Urbano-Rural con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.

La integración al entorno urbano se da a través sistema vial existente y del proyectado, de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo previo al residencial, comercial, turístico, recreativo etc. de alto nivel tecnológico y en armonía con la naturaleza que se constituya un sector líder para conseguir el desarrollo integral de la provincia.

La anexión de las áreas urbanizables permitirá a futuro una implementación de crecimiento formal de esta parte de la Provincia en total concordancia con la normatividad vigente y permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

- a) **Promotor:** Esto permitirá promover y fomentar de manera especial la disponibilidad de suelo y subsuelo urbano adecuados y suficientes para usos residenciales, comerciales, turísticos, recreacionales, etc., favoreciendo la producción de vivienda y otros usos productivos, promoviendo la inserción de actividades económicas turísticas, recreaciones etc.
- b) **Tecnología:** El área permitirá el desarrollo intensivo de las tecnologías urbanas promotoras de inversión y posibilitará contar con un sector dinamizador de la economía local.
- c) **Inclusión:** Posibilitará debilitar las invasiones, para permitir que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
- d) **Servicios Básicos:** El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, recreación pública y privada, serán los atributos de este nuevo tejido urbano el cual se ejecutará por etapas autoconstruidas.

Sabemos que la propuesta Vial, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que los sectores poseen una vocación para los usos residenciales y

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		
	<b>PROPIETARIO:</b>	Edición	1
		Fecha	10/10/2022
<i>Memoria Descriptiva</i>		Página	1 de 19

comerciales que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente y la presencia de un escenario natural.

Entonces la propuesta propone la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) que posibilitará una expansión urbana- rural que conjuguen usos de suelo urbanos urbanizables, con la mejora y recuperación de los suelos aun no consolidados, subutilizados y/o en proceso de regresión y degradación progresiva.

## VII. REGLAMENTACIÓN



De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA anexo N° 2, se establece el siguiente reglamento para la Residencial de Densidad Media (RDM).

### - Zonificación Residencial (Residencial de Densidad Media RDM):

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar de mediana densidad.

### NORMAS DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN	USOS <sup>(1)</sup>	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB <sup>(2)</sup>	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	35	
			1000	15			
	MULTIFAMILIAR	1250	600	18	3 + Azotea	30	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	10	5 + Azotea	40	
	UNIFAMILIAR	560	90	6	3 + Azotea	30	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM <sup>(2)</sup>	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	5 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida <sup>(3)</sup>	3170	300	10	8 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	8 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida <sup>(3)</sup>	Área mínima de Dpto. <sup>(4)</sup>			1.5 (a+r)	

	<b>PROYECTO:</b> PLANEAMIENTO CON FINES DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA DE PREDIOS NO COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL PDU Y ASIGNACION DE ZONIFICACION			
	<b>PROPIETARIO:</b>			Edición: 1
	<i>Memoria Descriptiva</i>			Fecha: 10/10/2022
			Página: 1 de 19	

- **Zonificación Comercial (Comercio Zonal CZ):**

**NORMAS DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL**

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO m2	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIO METROPOLITANO CM	REGIONAL Y METROPOLITANO			RDA
COMERCIO ZONAL CZ	HASTA 300.000 HAB.			RDA/RDM
COMERCIO VECINAL CV	HASTA 7.500 HAB.	Según Proyecto	1.5 (a+r)	RDM/RDB
COMERCIO ESPECIALIZADO CE	REGIONAL Y METROPOLITANO			RDA
COMERCIO INTENSIVO CI				

a: Ancho de vía  
r: Retiros

**VIII. CONCLUSIONES**

- El área de estudio se enmarca en una iniciativa privada que plantea una propuesta de transformación del uso del suelo en forma coherente hacia una expansión urbano-rural que conjugue usos de suelos urbanos y urbanizables para la mejora y recuperación de suelos no consolidados, subutilizados y en proceso de regresión y degradación progresiva.
- La planificación territorial evitará las invasiones o las transformaciones espontaneas del mismo sin criterios técnicos por lo que debe proveerse áreas para inversiones formales a mediano y largo plazo, esto en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano Ica 2020-2030.
- La Asignación de Zonificación con la estructuración urbana del sector (Residencial de Densidad Media. RDM) responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona y a las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas lo que contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio.





CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI

NOTARIO

CALLAO N° 208

TEL: 201013

ICA - PERU

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, que otorga de una parte: =====

- **EDUARDO JOSE ESPEJO HERRERA**, de nacionalidad peruana, identificado con D.N.I. N° 44337189, De profesión u ocupación ingeniero agrónomo, con domicilio habitual sito en Urbanización Sol de Ica F-03, Distrito, Provincia y Departamento de Ica, a quien en adelante se denominará "**EL VENDEDOR**"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "**EL VENDEDOR**" por este acto **declara ser propietario** de dos (02) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO LOTE 03 SECTOR MACACONA C.P./PARC. 8\_4308355\_090837 U.C. 090837**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11169804 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 40,324.80 (cuarenta mil trescientos veinticuatro con 80/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **PREDIO LOTE 1 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090817 U.C. 090817**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163890 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 2**). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**EL VENDEDOR**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

- Por el "**Inmueble 1**" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 38,324.80 (Treinta y ocho mil trescientos veinticuatro con 80/100) será cancelado en un total de 20 cuotas mensuales, siendo las primeras 19 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 324.80 (Trescientos veinticuatro con 80/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "**Inmueble 2**" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por el vendedor, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y recíproca donación

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

CHÉZ BAICCHI  
Nº 202  
2825  
ERU

sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose el vendedor nada para sí.**

**QUINTO: "EL VENDEDOR"**, declara que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO: "EL COMPRADOR"** declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de **"EL COMPRADOR"**.

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por las citadas ventas de los bienes inmuebles señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre los inmuebles señalados en el presente documento se encuentran **INAFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.**

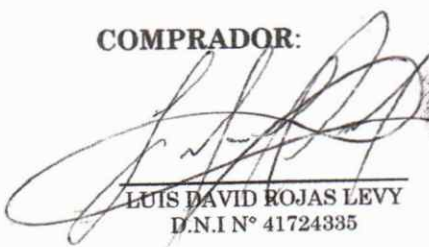

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción.

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

**VENDEDOR:**

  
  
EDUARDO JOSE ESPEJO HERRERA  
D.N.I. N° 44337189

**COMPRADOR:**

  
  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I. N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Eduardo Jose Espejo Herrera,  
DNI 44337189, Luis David Rojas Levy,  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049

Ica, 14 JUL 2022



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, que otorga de una parte: =====

➤ **CORPORACION LA BONITA S.A.C.**, con R.U.C. N° 20606073616, con domicilio en Calle Tacones Mz. K2 – Lt.10 de la Urbanización San Isidro, del distrito, provincia y departamento de Ica, debidamente representada por su Gerente General doña NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO MOSCOL, identificada con documento nacional de identidad N° 43904601 y su Gerente Administrativo doña FÁTIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES, identificada con documento nacional de identidad N° 47798721, según consta en la partida N° 11153353, Inscrita en los Registro de Personas Jurídicas de Ica, a quien en adelante se denominarán **“LA VENDEDORA”**; y de la otra parte: =====

➤ **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **“EL COMPRADOR”**, en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** **“LA VENDEDORA”** por este acto **declara ser propietaria** de cuatro (04) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO LOTE 1 SECTOR PAMPA DE SANTIAGO C.P./PARC. 8\_4358355\_090786 U.C. 090786**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11156445 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 83,886.15 (ochenta y tres mil ochocientos ochenta y seis con 15/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **PREDIO LOTE 12 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090820 U.C. 090820**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163895 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 2**). =====

- **PREDIO S/N SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090635 U.C. 090635**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11108132 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de US\$ 23.000.00 (veintitrés mil con 20/100 dólares americanos) (**inmueble 3**). =====

- **SECTOR PAMPA DE SANTIAGO/PREDIO LOTE 3 C.P./PARC. 8\_4358355\_090676 U.C. 090676**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11117889 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 66,000.00 (sesenta y seis mil con 00/100 soles) (**inmueble 4**). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento **“LA VENDEDORA”** otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de **“EL COMPRADOR”** los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA




CESAR E. SANCHEZ BAIQCCHI

NOTARIO

CALLAO N° 208

TEL: 531 231233

ICA - PERU

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, que otorga de una parte: =====

- **EDUARDO JOSE ESPEJO HERRERA**, de nacionalidad peruana, identificado con D.N.I. N° 44337189, De profesión u ocupación ingeniero agrónomo, con domicilio habitual sito en Urbanización Sol de Ica F-03, Distrito, Provincia y Departamento de Ica, a quien en adelante se denominará "**EL VENDEDOR**"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "**EL VENDEDOR**" por este acto **declara ser propietario** de dos (02) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO LOTE 03 SECTOR MACACONA C.P./PARC. 8\_4308355\_090837 U.C. 090837**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11169804 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 40,324.80 (cuarenta mil trescientos veinticuatro con 80/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **PREDIO LOTE 1 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090817 U.C. 090817**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163890 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 2**). =====



**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**EL VENDEDOR**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

- Por el "**Inmueble 1**" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 38,324.80 (Treinta y ocho mil trescientos veinticuatro con 80/100) será cancelado en un total de 20 cuotas mensuales, siendo las primeras 19 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 324.80 (Trescientos veinticuatro con 80/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "**Inmueble 2**" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por el vendedor, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y recíproca donación



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

sobre su excedente o faltante, no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, no reservándose el vendedor nada para sí.

**QUINTO: "EL VENDEDOR"**, declara que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO: "EL COMPRADOR"** declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de **"EL COMPRADOR"**.

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

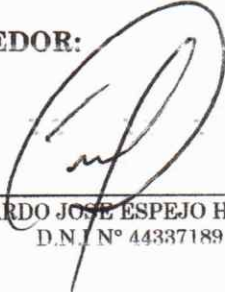

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por las citadas ventas de los bienes inmuebles señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre los inmuebles señalados en el presente documento se encuentran **INAFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.**



**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción.

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

**VENDEDOR:**

  
  
EDUARDO JOSE ESPEJO HERRERA  
D.N.I. N° 44337189

**COMPRADOR:**

  
  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I. N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Eduardo Jose Espejo Herrera,  
DNI 44337189, Luis David Rojas Levy,  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*

*No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049*

*Ica,*

*18 JUL 2022*



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, que otorga de una parte: =====

➤ **CORPORACION LA BONITA S.A.C.**, con R.U.C. N° 20606073616, con domicilio en Calle Tacones Mz. K2 – Lt.10 de la Urbanización San Isidro, del distrito, provincia y departamento de Ica, debidamente representada por su Gerente General doña NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO MOSCOL, identificada con documento nacional de identidad N° 43904601 y su Gerente Administrativo doña FÁTIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES, identificada con documento nacional de identidad N° 47798721, según consta en la partida N° 11153353, Inscrita en los Registro de Personas Jurídicas de Ica, a quien en adelante se denominarán **“LA VENDEDORA”**; y de la otra parte: =====

➤ **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **“EL COMPRADOR”**, en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO: “LA VENDEDORA”** por este acto **declara ser propietaria** de cuatro (04) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO LOTE 1 SECTOR PAMPA DE SANTIAGO C.P./PARC. 8\_4358355\_090786 U.C. 090786**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11156445 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 83,886.15 (ochenta y tres mil ochocientos ochenta y seis con 15/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **PREDIO LOTE 12 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090820 U.C. 090820**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163895 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 2**). =====

- **PREDIO S/N SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090635 U.C. 090635**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11108132 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de US\$ 23.000.00 (veintitrés mil con 20/100 dólares americanos) (**inmueble 3**). =====

- **SECTOR PAMPA DE SANTIAGO/PREDIO LOTE 3 C.P./PARC. 8\_4358355\_090676 U.C. 090676**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11117889 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 66,000.00 (sesenta y seis mil con 00/100 soles) (**inmueble 4**). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento **“LA VENDEDORA”** otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de **“EL COMPRADOR”** los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA


INSTRUMENTO  
C. 210  
22222  
1111

- Por el "Inmueble 1" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 81,886.15 (Ochenta y un mil ochocientos ochenta y seis con 15/100) será cancelado en un total de 41 cuotas mensuales, siendo las primeras 40 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,886.15 (Mil ochocientos ochenta y seis con 15/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 2" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 3" paga a la firma del presente contrato la suma US\$ 515.46 (quinientos quince con 46/100 dólares americanos) equivalente a S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles), y el saldo de US\$ 22,484.54 (Veintidós mil cuatrocientos ochenta y cuatro con 54/100 dólares americanos) será cancelado en un total de 44 cuotas mensuales, siendo las primeras 43 cuotas mensuales de US\$ 515.46 (quinientos quince con 46/100 dólares americanos) equivalente a S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles) y la última cuota de US\$ 319.76 (Trescientos diecinueve con 76/100 dólares americanos) equivalente a S/ 1,240.66 (Mil doscientos cuarenta con 00/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 4" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 64,000.00 (Sesenta y cuatro mil con 00/100) será cancelado en un total de 32 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.** =====

**QUINTO:** "LA VENDEDORA", declara que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====



**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO  
Nº. 208  
TELEF. 232025  
Ica, PERU

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte:

- **ANTONIO WALTER CAHUA FALCONI**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 21412064, De profesión u ocupación empresario, Declara ser de estado soltero, con domicilio común habitual sito en Urbanización Santo Domingo de Guzmán V etapa 12 -26, Distrito, Provincia y Departamento de Ica, a quien en adelante se denominará **"EL VENDEDOR"**;
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **"EL COMPRADOR"**, en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:**

**PRIMERO:** "EL VENDEDOR" por este acto **declara ser propietario** de un (01) inmueble ubicado en:

- **PREDIO LOTE 6 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090846 U.C. 090846**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11176946 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 53,814.00 (cincuenta y tres mil ochocientos catorce con 00/100 soles).

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "EL VENDEDOR" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "EL COMPRADOR" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el "Inmueble" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 51,814.00 (Cincuenta y tres mil ochocientos catorce con 00/100) será cancelado en un total de 26 cuotas mensuales, siendo las primeras 25 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,814.00 (Mil ochocientos catorce con 14/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022.

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por "EL VENDEDOR" motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto.

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.**

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

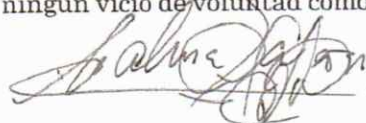

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "EL VENDEDOR" nada para sí.**

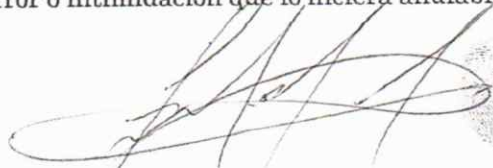

**QUINTO:** "EL VENDEDOR", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTO DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

INCHIZ BAIOCCI  
NOTARIO  
Nº 209  
232825  
PERU

su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

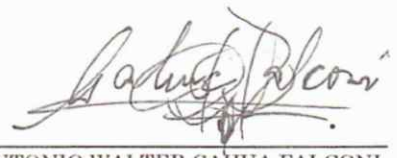
**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, EL INMUEBLE que forma parte del presente contrato se encuentran **AFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA,**

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

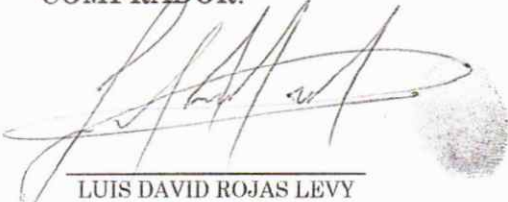
**VENDEDOR:**



ANTONIO WALTER CAHUA FALCONI  
D.N.I Nº 21412064

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**COMPRADOR:**



LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I Nº 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Antonio Walter Cahua Falconi,  
DNI 21412064 Luis David Rojas Levy  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
*No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,*  
*de acuerdo al Art. 106 del D. Leg. Nº 1049.*

Ica, 14 JUL 2022



CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO

CALLAO N° 208

332835  
ICA - PERU

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **CARLOS EDUARDO ROMERO MOSCOL**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 45907955, De profesión u ocupación empresario, Declara ser de estado soltero, con domicilio común habitual sito en Urbanización Los Viñedos de Santa María E-10, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quien en adelante se denominará "VENDEDOR"; =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "EL VENDEDOR" por este acto **declara ser propietario** de un (01) inmueble ubicado en: =====

- **SECTOR LA PAMPA/PREDIO LOTE 10 C.P/PARC. 8\_4358355\_090847 U.C. 090847**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11167769 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,448.69 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 69/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento: =====

a) "EL VENDEDOR" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "EL COMPRADOR" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el "**Inmueble**" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,448.69 (Treinta y siete mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 69/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,448.69 (Mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 69/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por "EL VENDEDOR" motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "EL VENDEDOR" nada para sí.** =====

**QUINTO:** "EL VENDEDOR", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

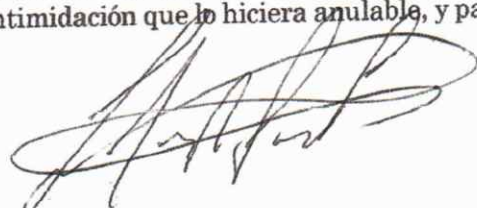
**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes **declaran** que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

  
45907955









CHEZ BAICCHI  
NOTARIO  
N° 203  
C. 8.25  
RU

su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción.

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firman el día catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

**VENDEDOR:**

CARLOS EDUARDO ROMERO MOSCOL  
D.N.I N° 45907955

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**COMPRADOR:**

LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Carlos Eduardo Romero Moscol,  
DNI 45907955, Luis David Rojas Levy,  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.

Ica, 18 JUL 2022



**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte:

- **CARLOS EDUARDO ROMERO MOSCOL**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 45907955, De profesión u ocupación empresario, Declara ser de estado soltero, con domicilio común habitual sito en Urbanización Los Viñedos de Santa María E-10, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quien en adelante se denominará **"VENDEDOR"**;
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **"EL COMPRADOR"**, en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:**

**PRIMERO:** "EL VENDEDOR" por este acto **declara ser propietario** de un (01) inmueble ubicado en:

- **SECTOR LA PAMPA/PREDIO LOTE 10 C.P./PARC. 8\_4358355\_090847 U.C. 090847**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11167769 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,448.69 (treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 69/100 soles).

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento:

a) "EL VENDEDOR" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "EL COMPRADOR" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el "Inmueble" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,448.69 (Treinta y siete mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 69/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,448.69 (Mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 69/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022.

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por "EL VENDEDOR" motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto.

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.**

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

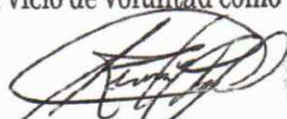
**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "EL VENDEDOR" nada para sí.**

**QUINTO:** "EL VENDEDOR", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

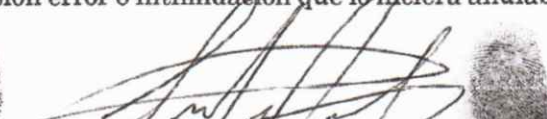
**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

  
45907955







ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

ICHEZ BAIOCCCHI  
TARRO  
Nº 208  
P. 3 28 25  
PERU


se cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====

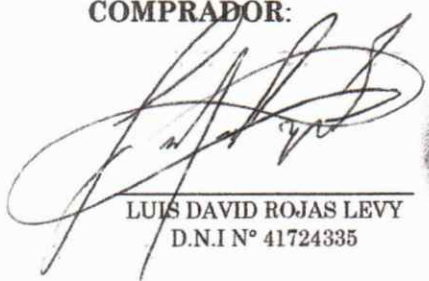

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

**VENDEDOR:**

CARLOS EDUARDO ROMERO MOSCOS  
D.N.I N° 45907955

**COMPRADOR:**

LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Carlos Eduardo Romero Moscos  
DNI 45907955; Luis David Rojas Levy,  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.

Ica, 18 JUL 2022



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

CESAR E. SANCHEZ BAICCCHI  
NOTARIO  
CALLAO N° 208  
ICA - PERU

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, se otorga de una parte: =====

- **CORPORACION LA BONITA S.A.C.**, con R.U.C. N° 20606073616, con domicilio en Calle Tacones Mz. K2 - Lt.10 de la Urbanización San Isidro, del distrito, provincia y departamento de Ica, debidamente representada por su Gerente General doña NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO MOSCOL, identificada con documento nacional de identidad N° 43904601 y su Gerente Administrativo doña FÁTIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES, identificada con documento nacional de identidad N° 47798721, según consta en la partida N° 11153353, Inscrita en los Registro de Personas Jurídicas de Ica, a quien en adelante se denominarán "LA VENDEDORA"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "EL COMPRADOR", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "LA VENDEDORA" por este acto declara ser propietaria de cuatro (04) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO LOTE 1 SECTOR PAMPA DE SANTIAGO C.P./PARC. 8\_4358355\_090786 U.C. 090786**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11156445 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 83,886.15 (ochenta y tres mil ochocientos ochenta y seis con 15/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **PREDIO LOTE 12 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090820 U.C. 090820**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163895 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 2**). =====

- **PREDIO S/N SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090635 U.C. 090635**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11108132 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de US\$ 23,000.00 (veintitrés mil con 20/100 dólares americanos) (**inmueble 3**). =====

- **SECTOR PAMPA DE SANTIAGO/PREDIO LOTE 3 C.P./PARC. 8\_4358355\_090676 U.C. 090676**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11117889 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 66,000.00 (sesenta y seis mil con 00/100 soles) (**inmueble 4**). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "LA VENDEDORA" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "EL COMPRADOR" los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

THEZ BAICCCHI  
ABRIDO  
Nº. 208  
232825  
PERU

- Por el "Inmueble 1" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 81,886.15 (Ochenta y un mil ochocientos ochenta y seis con 15/100) será cancelado en un total de 41 cuotas mensuales, siendo las primeras 40 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,886.15 (Mil ochocientos ochenta y seis con 15/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 2" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
  - Por el "Inmueble 3" paga a la firma del presente contrato la suma US\$ 515.46 (quinientos quince con 46/100 dólares americanos) equivalente a S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles), y el saldo de US\$ 22,484.54 (Veintidós mil cuatrocientos ochenta y cuatro con 54/100 dólares americanos) será cancelado en un total de 44 cuotas mensuales, siendo las primeras 43 cuotas mensuales de US\$ 515.46 (quinientos quince con 46/100 dólares americanos) equivalente a S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles) y la última cuota de US\$ 319.76 (Trescientos diecinueve con 76/100 dólares americanos) equivalente a S/ 1,240.66 (Mil doscientos cuarenta con 00/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
  - Por el "Inmueble 4" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 64,000.00 (Sesenta y cuatro mil con 00/100) será cancelado en un total de 32 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.** =====

**QUINTO:** "LA VENDEDORA", declara que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA



NOTARIO  
N.º 208  
23.02.22  
PERU

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta de los bienes inmuebles señalados en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, EL INMUEBLE 1, EL INMUEBLE 3 y EL INMUEBLE 4 señalados en el presente documento se encuentran **AFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA**, y sobre EL INMUEBLE 2 señalado en el presente documento se encuentran **INAFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA**. ==

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

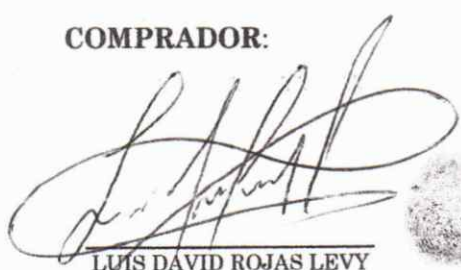
ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**VENDEDORA:**

  
CORPORACION LA BONITA S.A.C.  
NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO  
MOSCOL  
D.N.I N° 43904601

  
CORPORACION LA BONITA S.A.C.  
FÁTIMA DEL ROSARIO ORMENO FLORES  
D.N.I N° 47798721

**COMPRADOR:**

  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de  
Don: Nevenka Del Rosario Romero Moscol, DNI 43904601;  
Fátima Del Rosario Ormeno Flores, DNI 47798721. Rptes.  
de Corporación La Bonita SAC, Luis  
David Rojas Levy; DNI 41724335*

*estas Firmas Conozco y Legalizo.  
No notificado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.*



Ica, 14 JUL 2022

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI

NOTARIO

Nº. 203

TELEF. 232825

ICA, PERU

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, otorga de una parte:

- **MARIA CAROLINA ESPEJO HERRERA**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 46713269, Manifestó ser de estado civil soltera, De Profesión u Ocupación empleada, Con domicilio habitual sito en Calle La Victoria F 3, Urb. Sol De Ica, del distrito de Ica, a quien en adelante se denominará **"LA VENDEDORA"**;
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **"EL COMPRADOR"**, en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:**

**PRIMERO:** **"LA VENDEDORA"** por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en:

- **PREDIO LOTE 03 SECTOR PAMPA C.P./PARC. 8\_4308355\_090840 U.C. 090840**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11178851 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 35,438.71 (treinta y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho con 71/100 soles).

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento:

b) **"LA VENDEDORA"** otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de **"EL COMPRADOR"** el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el **"Inmueble"** paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 33,438.71 (Treinta y tres mil cuatrocientos treinta y ocho con 71/100) será cancelado en un total de 17 cuotas mensuales, siendo las primeras 16 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,438.71 (Mil cuatrocientos treinta y ocho con 71/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022.

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por **"LA VENDEDORA"** motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto.

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.**

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "LA VENDEDORA" nada para sí.**

**QUINTO:** **"LA VENDEDORA"**, declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO:** **"EL COMPRADOR"** declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de **"EL COMPRADOR"**.

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

NOTARIO  
N.º 208  
23-28-25  
PERU

su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====



**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por las citadas ventas de los bienes inmuebles señalados en la cláusula primera, no existen ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre los inmuebles señalados en el presente documento se encuentran **INAFACTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.** =====

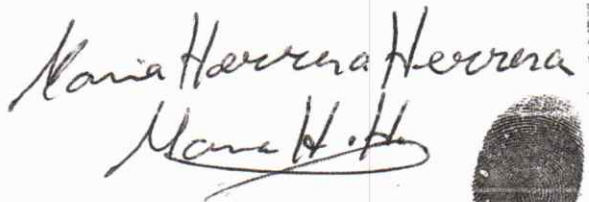

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

**VENEDORES:**



EDUARDO ALBERTO ESPEJO URIBE  
D.N.I N° 21422179

MARIA CONSUELO HERRERA HERRERA DE ESPEJO  
D.N.I N° 21469062

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**COMPRADOR:**

LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Eduardo Alberto Espejo Uribe DNI 21422179,  
Maria Consuelo Herrera Herrera De Espejo  
DNI 21469062, Luis David Rojas Levy  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.

Ica, 18 JUL 2022





CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO  
TELEF. 232825  
ICA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **FATIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 47798721, Manifestó ser de estado civil Soltera, De Profesión u Ocupación Empresaria, Con domicilio habitual sito en Urbanización la Moderna, Calle Los Claveles N°240, departamento C-201 (Condominio Las Flores), del Distrito, Provincia y Departamento Ica, a quien en adelante se denominará "**LA VENDEDORA**"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "**LA VENDEDORA**" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: **SECTOR LA PAMPA/PREDIO LOTE B C.P./PARC. 8\_4308355\_090816 U.C. 090816**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11159335 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**LA VENDEDORA**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago: =====

- Por el inmueble descrito en la cláusula primera paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora. motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO. MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

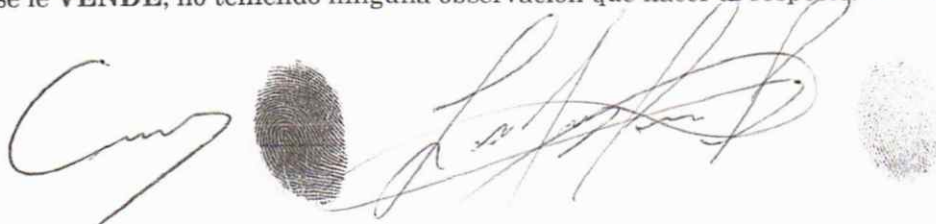
**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión. se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante. **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble que es materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.** =====

**QUINTO:** "**LA VENDEDORA**", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "**EL COMPRADOR**" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA



CHÉZ BAIOCCI  
NOTARIO  
Nº 208  
32825  
PERU

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre el inmueble señalado en el presente documento se encuentra **INAFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.** =====

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====  
Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**VENDEDORA:**

FATIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES  
D.N.I N° 47798721

**COMPRADOR:**

LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Legalizar: Que las firmas que anteceden son de  
Don: Fatima Del Rosario Ormeño Flores,  
DNI: 47798721, Luis David Rojas  
Levy, DNI 41724335*

*exp. en sus Comisos y Legalizo.  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.*

Ica, 14 JUL 2022



**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**NOTARIO  
CALLAO N° 208  
TELEF. 232825

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **FATIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 47798721, Manifestó ser de estado civil Soltera, De Profesión u Ocupación Empresaria, Con domicilio habitual sito en Urbanización la Moderna, Calle Los Claveles N°240, departamento C-201 (Condominio Las Flores), del Distrito, Provincia y Departamento Ica, a quien en adelante se denominará "**LA VENDEDORA**"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "**LA VENDEDORA**" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: **SECTOR LA PAMPA/PREDIO LOTE B C.P./PARC. 8\_4308355\_090816 U.C. 090816**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11159335 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**LA VENDEDORA**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago: =====

- Por el inmueble descrito en la cláusula primera paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble que es materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.** =====

**QUINTO:** "**LA VENDEDORA**", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "**EL COMPRADOR**" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO  
Nº: 203  
132825  
PERU

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre el inmueble señalado en el presente documento se encuentra **INAFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.**

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**VENDEDORA:**

FATIMA DEL ROSARIO ORMEÑO FLORES  
D.N.I N° 47798721

**COMPRADOR:**

LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Fatima Del Rosario Ormeño Flores,  
DNI 47798721, Luis David Rojas  
Levy, DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049

Ica, 18 JUL 2022



NOTARIO  
Nº 208  
32875  
PERU  
SANCHEZ BAIC

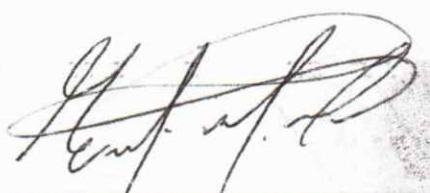
cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción.

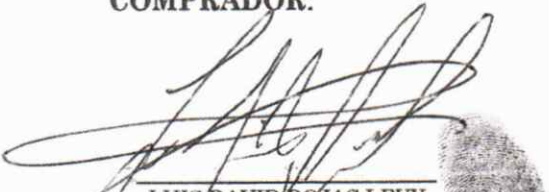
Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

**VENDEDORA:**

  
MARIA CAROLINA ESPEJO HERRERA  
D.N.I Nº 46713269

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**COMPRADOR:**

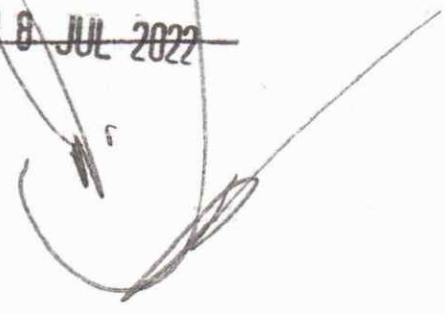
  
LUIS/DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I Nº 41724335

*Certifico:* Que las firmas que anteceden son de  
Don: Maria Carolina Espejo Herrera,  
DNI 46713269, Luis David Rojas  
Levy, DNI 41724335

cuyas Firmas Conozco y Legalizo.  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. Nº 1049.

Ica, 18 JUL 2022





CESAR E. SANCHEZ BAIOCO

NOTARIO

CALLAO N° 208

TELEF. 232825

PERU

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, que otorga de una parte: =====

- **EDUARDO ALBERTO ESPEJO URIBE**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 21422179, De profesión u ocupación jubilado, Declara ser de estado civil casado con **MARIA CONSUELO HERRERA HERRERA DE ESPEJO**, de nacionalidad peruana, identificada con D.N.I. N° 21469062, de profesión u ocupación su casa, con domicilio común habitual sito en Calle La Victoria F-03 – Urb. Sol de Ica del distrito, provincia y departamento de Ica, a quien en adelante se denominarán **"LOS VENDEDORES"**; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **"EL COMPRADOR"**, en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO: "LOS VENDEDORES"** por este acto **declaran ser propietarios** de cuatro (04) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO ERIAZO LOTE A SECTOR LA PAMPA**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11162462 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (Treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **SECTOR PAMPA/PREDIO LOTE 05 C.P./PARC. 8\_4348358\_090838 U.C. 090838**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11166760 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 40,324.80 (Cuarenta mil trescientos veinticuatro con 80/100 soles) (**inmueble 2**). =====

- **PREDIO LOTE 2/SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090818 U.C. 090818**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11160229 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 37,933.93 (treinta y siete mil novecientos veinticuatro con 80/100 soles) (**inmueble 3**). =====

- **PREDIO LOTE 02/ SECTOR PAMPA C.P./PARC. 8\_4308355\_090841 U.C. 090841**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11178957 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 42,659.55 (cuarenta y dos mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles) (**inmueble 4**). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento **"LOS VENDEDORES"** otorgan en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de **"EL COMPRADOR"** los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

- Por el **"Inmueble 1"** paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

Maria Herrera Herrera  
Mano H.H.

CHEZ BAIOCCHI  
ARI  
Nº 208  
2825  
RU

y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

- Por el "Inmueble 2" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 38,324.80 (Treinta y ocho mil trescientos veinticuatro con 80/100) será cancelado en un total de 20 cuotas mensuales, siendo las primeras 19 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 324.80 (Trescientos veinticuatro con 80/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 3" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 35,933.93 (Treinta y cinco mil novecientos treinta y tres con 93/100) será cancelado en un total de 18 cuotas mensuales, siendo las primeras 17 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (DOS MIL CON 00/100 SOLES) y la última cuota de S/ 1,933.93 (Mil novecientos treinta y tres con 93/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 4" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 40,659.55 (Cuarenta mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100) será cancelado en un total de 21 cuotas mensuales, siendo las primeras 20 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 659.55 (Seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por los vendedores, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577º del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose los vendedores nada para sí.** =====

**QUINTO:** "LOS VENDEDORES", declaran que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

Maria Mercedes Herrera  
*[Handwritten signature]*



CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

TELEF. 232825

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte:

- **ROSA AMELIA ESPEJO URIBE**, De nacionalidad peruana, Identificada con D.N.I. N° 21410186, Manifestó ser de estado civil soltera, De profesión u ocupación su casa. Con domicilio habitual sito en Urbanización Sol de Ica F-3 Segundo Piso, del Distrito, Provincia, y Departamento de Ica, a quien en adelante se denominará "**LA VENDEDORA**"; y de la otra parte:
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:**

**PRIMERO:** "**LA VENDEDORA**" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: **PREDIO LOTE 05/SECTOR PAMPA C.P./PARC. 8\_4378358\_090849 U.C. 090849**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11166478 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 50,868.70 (cincuenta mil ochocientos sesenta y ocho con 70/100 soles).

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**LA VENDEDORA**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el inmueble descrito en la cláusula primera paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 48,868.70 (Cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta y ocho con 70/100) será cancelado en un total de 25 cuotas mensuales, siendo las primeras 24 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 868.70 (Ochocientos sesenta y ocho con 70/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022.

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto.

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.**

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble que es materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.**

**QUINTO:** "**LA VENDEDORA**", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO:** "**EL COMPRADOR**" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "**EL COMPRADOR**".

Rosa Espejo U.



Luis David Rojas Levy



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA



ICHEZ BAIOCHI  
TARIO  
Nº 208  
3.2.2.3  
P.L.C.

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre el inmueble señalado en el presente documento se encuentra **AFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.** =====


**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====  
Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

**VENDEDORA:**

  
ROSA AMELIA ESPEJO URIBE  
D.N.I N° 21410186



**COMPRADOR:**

  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335



*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Rosa Amelia Espejo Uribe DNI  
21410186 Luis David Rojas Levy  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
*No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,*  
*de acuerdo al Art. 103 del D. Leg. N° 1049.*

Ica, 18 JUL 2022



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI

CALLAO Nº. 203

Bien inmueble

ICA - PERU

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte:

- **ROSA AMELIA ESPEJO URIBE**, De nacionalidad peruana, Identificada con D.N.I. N° 21410186, Manifestó ser de estado civil soltera, De profesión u ocupación su casa, Con domicilio habitual sito en Urbanización Sol de Ica F-3 Segundo Piso, del Distrito, Provincia, y Departamento de Ica, a quien en adelante se denominará "**LA VENDEDORA**"; y de la otra parte:
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:**

**PRIMERO:** "**LA VENDEDORA**" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: **PREDIO LOTE 05/SECTOR PAMPA C.P./PARC. 8\_4378358\_090849 U.C. 090849**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11166478 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 50,868.70 (cincuenta mil ochocientos sesenta y ocho con 70/100 soles).

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**LA VENDEDORA**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el inmueble descrito en la cláusula primera paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 48,868.70 (Cuarenta y ocho mil ochocientos sesenta y ocho con 70/100) será cancelado en un total de 25 cuotas mensuales, siendo las primeras 24 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 868.70 (Ochocientos sesenta y ocho con 70/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022.

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto.

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.**

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble que es materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.**

**QUINTO:** "**LA VENDEDORA**", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO:** "**EL COMPRADOR**" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "**EL COMPRADOR**".

*Rosa Amelia Espejo Uribe*



*Luis David Rojas Levy*

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

NOTARIO  
D. Nº. 208  
23-2-8-25  
PERU  
SANCHEZ BAIOCHI

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre el inmueble señalado en el presente documento se encuentra **AFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.** =====

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====  
Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

**VENDEDORA:**

*Rosa Espejo U*  
ROSA AMELIA ESPEJO URIBE  
D.N.I N° 21410186



**COMPRADOR:**

*Luis David Rojas Levy*  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: *Rosa Amelia Espejo Uribe, DNI 21410186,*  
*Luis David Rojas Levy DNI 41724335*

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
*No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,*  
*de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.*

Ica, **18 JUL 2022**



YCHEZ BAIDCCHI  
TARIO  
Nº. 208  
232825  
PERU

y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

- Por el "Inmueble 2" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 38,324.80 (Treinta y ocho mil trescientos veinticuatro con 80/100) será cancelado en un total de 20 cuotas mensuales, siendo las primeras 19 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 324.80 (Trescientos veinticuatro con 80/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 3" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 35,933.93 (Treinta y cinco mil novecientos treinta y tres con 93/100) será cancelado en un total de 18 cuotas mensuales, siendo las primeras 17 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,933.93 (Mil novecientos treinta y tres con 93/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el "Inmueble 4" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 40,659.55 (Cuarenta mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100) será cancelado en un total de 21 cuotas mensuales, siendo las primeras 20 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 659.55 (Seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por los vendedores, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose los vendedores nada para sí.** =====

**QUINTO:** "LOS VENDEDORES", declaran que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO MOSCOL**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 43904601, Manifestó ser de estado civil Casada bajo régimen de Separación de bienes inscrito en la Partida N° 11103671, De Profesión u Ocupación Empresaria, Con domicilio habitual sito en Calle Tacones Manzana K2, Lote 9 Urbanización San Isidro, del Distrito, Provincia y Departamento Ica, a quien en adelante se denominará "**LA VENDEDORA**"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado baja el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "**LA VENDEDORA**" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: **PREDIO LOTE 4 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090815 U.C. 090815**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163898 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 35,289.73 (treinta y cinco mil doscientos ochenta y nueve con 73/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**LA VENDEDORA**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago: =====

- Por el inmueble descrito en la cláusula primera paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 33,289.73 (Treinta y tres mil doscientos ochenta y nueve con 73/100) será cancelado en un total de 17 cuotas mensuales, siendo las primeras 16 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,289.73 (Mil doscientos ochenta y nueve con 73/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

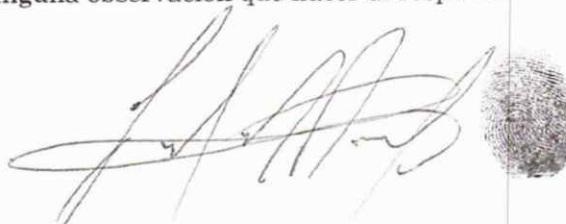
**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble que es materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.** =====

**QUINTO:** "**LA VENDEDORA**", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "**EL COMPRADOR**" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====





ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

CHÉZ BAIOCCI  
ABRIL  
N.º 202  
3 28 25  
PERU

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre el inmueble señalado en el presente documento se encuentra **INAFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.**

**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción.


Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**VENDEDORA:**

  
  
NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO  
MOSCOL  
D.N.I N° 43904601

**COMPRADOR:**

  
  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Dom: Nevenka Del Rosario Romero Moscol,  
DNI 43904601, Luis David Rojas Levy,  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No radaccio, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D.Leg. N° 1040.

En: 18 JUL 2022





CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

TELEF. 232025

ICA - PERU

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **NEVENKA DEL ROSARIO ROMERO MOSCOL**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 43904601, Manifestó ser de estado civil Casada bajo régimen de Separación de bienes inscrito en la Partida N° 11103671, De Profesión u Ocupación Empresaria. Con domicilio habitual sito en Calle Tacones Manzana K2, Lote 9 Urbanización San Isidro. del Distrito, Provincia y Departamento Ica, a quien en adelante se denominará "**LA VENDEDORA**"; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335. De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica. con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "**EL COMPRADOR**", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "**LA VENDEDORA**" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: **PREDIO LOTE 4 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090815 U.C. 090815**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163898 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 35,289.73 (treinta y cinco mil doscientos ochenta y nueve con 73/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "**LA VENDEDORA**" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "**EL COMPRADOR**" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago: =====

- Por el inmueble descrito en la cláusula primera paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 33,289.73 (Treinta y tres mil doscientos ochenta y nueve con 73/100) será cancelado en un total de 17 cuotas mensuales, siendo las primeras 16 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,289.73 (Mil doscientos ochenta y nueve con 73/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por la vendedora, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO. MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al inmueble que es materia del presente documento, **no reservándose la vendedora nada para sí.** =====

**QUINTO:** "**LA VENDEDORA**", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "**EL COMPRADOR**" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARIA

CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO  
CALLE Nº 208  
TEL. ICA PERU

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **ASTRID ADELAIDA ESPEJO HERRERA**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 72862380, Manifestó ser de estado civil soltera, De Profesión u Ocupación empleada, Con domicilio habitual sito en Calle La Victoria F 3, Urb. Sol De Ica, del distrito de Ica, a quien en adelante se denominará "LA VENDEDORA"; =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "EL COMPRADOR", en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** "LA VENDEDORA" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: =====

- **SECTOR PAMPA/PREDIO LOTE 04 C.P./PARC. 8\_4308355\_090839 U.C. 090839**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11176947 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 42,659.55 (cuarenta y dos mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "LA VENDEDORA" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "EL COMPRADOR" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago: =====

- Por el "Inmueble" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 40,659.55 (Cuarenta mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100) será cancelado en un total de 21 cuotas mensuales, siendo las primeras 20 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 659.55 (Seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por "LA VENDEDORA" motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "LA VENDEDORA" nada para sí.** =====

**QUINTO:** "LA VENDEDORA", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA





**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI  
NOTARIO  
CALLAO Nº. 208  
TELEF. 332825  
PERU

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte:

- **ASTRID ADELAIDA ESPEJO HERRERA**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 72862380, Manifestó ser de estado civil soltera, De Profesión u Ocupación empleada, Con domicilio habitual sito en Calle La Victoria F 3, Urb. Sol De Ica, del distrito de Ica, a quien en adelante se denominará "LA VENDEDORA";
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará "EL COMPRADOR", en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:**

**PRIMERO:** "LA VENDEDORA" por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en:

- **SECTOR PAMPA/PREDIO LOTE 04 C.P./PARC. 8\_4308355\_090839 U.C. 090839**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11176947 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 42,659.55 (cuarenta y dos mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles).

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento "LA VENDEDORA" otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de "EL COMPRADOR" el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el "Inmueble" paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 40,659.55 (Cuarenta mil seiscientos cincuenta y nueve con 55/100) será cancelado en un total de 21 cuotas mensuales, siendo las primeras 20 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 659.55 (Seiscientos cincuenta y nueve con 55/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022.

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por "LA VENDEDORA" motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto.

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.**

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.**

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "LA VENDEDORA" nada para si.**

**QUINTO:** "LA VENDEDORA", declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA



U. 8  
235  
2018  
17

su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

**VENDEDORA:**



ASTRID ADELAIDA ESPEJO HERRERA  
D.N.I N° 72862380

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**COMPRADOR:**



LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335

*Certifico:* Que las firmas que anteceden son de  
Don: Astrid Adelaida Espejo Herrera,  
DNI 72862380, Luis David Rojas  
Levy, DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,  
de acuerdo al Art. 108 del D. Leg. N° 1049.

Ica, 18 JUL 2022



CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI

NOTARIO

CALLE N° 208

TELEF: 232325

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bienes inmuebles, que otorga de una parte: =====

- **EDUARDO JOSE ESPEJO HERRERA**, de nacionalidad peruana, identificado con D.N.I. N° 44337189, De profesión u ocupación ingeniero agrónomo, con domicilio habitual sito en Urbanización Sol de Ica F-03, Distrito, Provincia y Departamento de Ica, a quien en adelante se denominará **"EL VENDEDOR"**; y de la otra parte: =====
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **"EL COMPRADOR"**, en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** **"EL VENDEDOR"** por este acto **declara ser propietario** de dos (02) inmuebles ubicados en: =====

- **PREDIO LOTE 03 SECTOR MACACONA C.P./PARC. 8\_4308355\_090837 U.C. 090837**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11169804 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 40,324.80 (cuarenta mil trescientos veinticuatro con 80/100 soles) (**inmueble 1**). =====

- **PREDIO LOTE 1 SECTOR LA PAMPA C.P./PARC. 8\_4358355\_090817 U.C. 090817**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11163890 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 39,631.20 (treinta y nueve mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles) (**inmueble 2**). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento **"EL VENDEDOR"** otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de **"EL COMPRADOR"** los inmuebles señalados en la cláusula primera, la cual hace los siguientes pagos: =====

- Por el **"Inmueble 1"** paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 38,324.80 (Treinta y ocho mil trescientos veinticuatro con 80/100) será cancelado en un total de 20 cuotas mensuales, siendo las primeras 19 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 324.80 (Trescientos veinticuatro con 80/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====
- Por el **"Inmueble 2"** paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 37,631.20 (Treinta y siete mil seiscientos treinta y uno con 20/100) será cancelado en un total de 19 cuotas mensuales, siendo las primeras 18 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,631.20 (Mil seiscientos treinta y uno con 20/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por el vendedor, motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DE LOS INMUEBLES QUE SON MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

CHEZ BAIOCCHI  
Nº 208  
72825  
ERU

sobre su excedente o faltante, no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, no reservándose el vendedor nada para sí.

**QUINTO:** "EL VENDEDOR", declara que sobre los inmuebles que son materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley.

**SEXTO:** "EL COMPRADOR" declara conocer perfectamente los inmuebles que por la presente se les VENDE, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto.

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de "EL COMPRADOR".

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial.

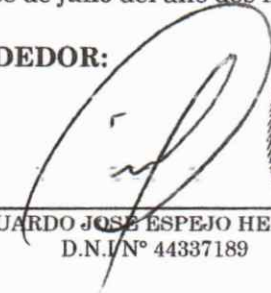
**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por las citadas ventas de los bienes inmuebles señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad.

**DECIMO:** Las partes contratantes declaran que, sobre los inmuebles señalados en el presente documento se encuentran INAFFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO A LA ALCABALA.



**DECIMO PRIMERO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción.

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022).

**VENDEDOR:**

  
  
EDUARDO JOSE ESPEJO HERRERA  
D.N.I. Nº 44337189

**COMPRADOR:**

  
  
LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I. Nº 41724335

*Certifico: Que las firmas que anteceden son de Don: Eduardo Jose Espejo Herrera, DNI 44337189, Luis David Rojas Levy, DNI 41724335*

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo. No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido, de acuerdo al Art. 103 del D. Leg. Nº 1049.*

Ica, 16 JUL 2022



ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

**CONTRATO DE PREPARATORIO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**

Conste por el presente contrato preparatorio, una de compra venta de bien inmueble, que otorga de una parte: =====

- **MARIA CAROLINA ESPEJO HERRERA**, De Nacionalidad Peruana, Identificada con D.N.I. N° 46713269, Manifestó ser de estado civil soltera, De Profesión u Ocupación empleada, Con domicilio habitual sito en Calle La Victoria F 3, Urb. Sol De Ica, del distrito de Ica, a quien en adelante se denominará **"LA VENDEDORA"**;
- **LUIS DAVID ROJAS LEVY**, De nacionalidad peruana, Identificado con D.N.I N° 41724335, De profesión u ocupación: empresario, Declara ser de estado civil casado bajo el régimen de separación de patrimonios inscrito en la Partida N° 11103671 del Registro Personal de Ica, con domicilio común habitual sito en Calle Tacones Dpto. 201 Urb. San Isidro Mz. K2 Lt. 9, del distrito, provincia y departamento de Ica, a quienes en adelante se les denominará **"EL COMPRADOR"**, en los términos y condiciones siguientes: =====

**ANTECEDENTES DEL INMUEBLE:** =====

**PRIMERO:** **"LA VENDEDORA"** por este acto **declara ser propietaria** de un (01) inmueble ubicado en: =====

- **PREDIO LOTE 03 SECTOR PAMPA C.P./PARC. 8\_4308355\_090840 U.C. 090840**, del distrito de Santiago, provincia de Ica y departamento de Ica, cuya área, linderos, titularidad colindancias y demás medidas perimétricas se encuentra descritos en la Partida Electrónica N° 11178851 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, cuya valorización es de S/ 35,438.71 (treinta y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho con 71/100 soles). =====

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento: =====

b) **"LA VENDEDORA"** otorga en calidad de **COMPRA VENTA** a favor de **"EL COMPRADOR"** el inmueble señalado en la cláusula primera, la cual hace el siguiente pago:

- Por el **"Inmueble"** paga a la firma del presente contrato la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil con 00/100), y el saldo de S/ 33,438.71 (Treinta y tres mil cuatrocientos treinta y ocho con 71/100) será cancelado en un total de 17 cuotas mensuales, siendo las primeras 16 cuotas mensuales de S/ 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 soles) y la última cuota de S/ 1,438.71 (Mil cuatrocientos treinta y ocho con 71/100 soles), partiendo como primera cuota el día 31 del mes de agosto de 2022. =====

Se deja constancia que la citada forma de pago ha sido realizada conforme a las instrucciones hechas por **"LA VENDEDORA"** motivo por el cual no existe que formular **OBSERVACIÓN** alguna al respecto. =====

Las partes contratantes por este acto declaran que la citada entrega de dinero: **HA PRODUCIDO EFECTOS TOTALMENTE CANCELATORIOS SOBRE EL VALOR DE LA SUMA DE DINERO PACTADA POR LA COMPRA VENTA DEL INMUEBLE QUE ES MATERIA DEL PRESENTE DOCUMENTO, MOTIVO POR EL CUAL NO EXISTE ABSOLUTAMENTE NADA QUE RECLAMAR POR EL CITADO CONCEPTO.** =====

**TERCERO:** Las partes contratantes acuerdan que la presente compra - venta es **AD CORPUS**, y consecuentemente a pesar de que se compruebe que, el bien materia de la presente minuta sea de menor o mayor extensión, se hacen mutua gracia y reciproca donación sobre su excedente o faltante, **no siendo de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1577° del Código Civil.** =====

**CUARTO:** En la presente compra venta comprende el suelo, subsuelos, aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponden a los inmuebles que son materia del presente documento, **no reservándose "LA VENDEDORA" nada para sí.** =====

**QUINTO:** **"LA VENDEDORA"**, declara que sobre el inmueble que es materia del presente contrato de compra venta no pesa ningún gravamen, censo, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato que limite o restrinja el derecho de libre disposición, comprometiéndose desde ya a la evicción de ley. =====

**SEXTO:** **"EL COMPRADOR"** declara conocer perfectamente el inmueble que por la presente se le **VENDE**, no teniendo ninguna observación que hacer al respecto. =====

**SEPTIMO:** Que, los gastos que ocasionan la confección de la presente minuta, así como, su elevación a escritura pública y los gastos notariales será de cargo de **"EL COMPRADOR"**.

**OCTAVO:** Los contratantes declaran que en la celebración de este contrato no ha mediado ningún vicio de voluntad como dolo, lesión error o intimidación que lo hiciera anulable, y para

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

su cumplimiento se someten al órgano jurisdiccional competente de esta provincia y renuncian al que pudiera corresponderle por razón de domicilio especial. =====

**NOVENO:** Las partes contratantes declaran tener pleno conocimiento que, por la citada venta del bien inmueble señalado en la cláusula primera, no existe ninguna obligación tributaria pendiente de pago, en mérito de ello muestran su conformidad. =====

**DECIMO:** Agregue, Señor Notario, las demás cláusulas de ley que sean de estilo y en su oportunidad pase los partes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Ica, para su correspondiente inscripción. =====

Estando conforme las partes con todos y cada una de las cláusulas lo suscriben y firma hoy catorce de julio del año dos mil veintidós (14-07-2022). =====

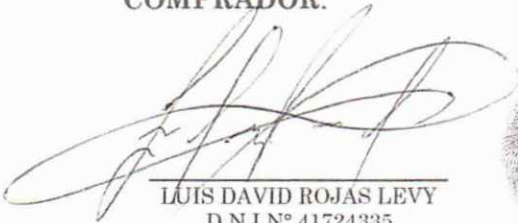
**VENDEDORA:**



MARIA CAROLINA ESPEJO HERRERA  
D.N.I N° 46713269

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REDACTADO EN ESTA NOTARÍA

**COMPRADOR:**



LUIS DAVID ROJAS LEVY  
D.N.I N° 41724335



*Certifico: Que las firmas que anteceden son de*  
Don: Maria Carolina Espejo Herrera,  
DNI 46713269, Luis David Rojas Levy,  
DNI 41724335

*cuyas Firmas Conozco y Legalizo.*  
**No redactado, solo se legaliza la firma más no el contenido,**  
**de acuerdo al Art. 103 del D. Leg. N° 1049.**

Ica, 14 JUL 2022

