

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

OTROS USOS (OU)

A

COMERCIO ZONAL (CZ)



Predios Urbanos ubicados frente a la Avenida Cutervo:

PARTIDA N° 1100261 Y PARTIDA N° 02015984, UBICADOS EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE ICA

ENERO 2025

INTRODUCCIÓN

El crecimiento sostenido de las actividades económicas en la Provincia de Ica ha generado un rápido incremento de la población, lo que a su vez ha impulsado una mayor demanda de servicios y productos vinculados a las actividades desarrolladas en la región.

Esta creciente demanda de servicios ha dado lugar, en muchos casos, a soluciones informales que no se alinean con el marco legal vigente. Esto ha favorecido el incremento del comercio ambulatorio e informal, así como el desarrollo de establecimientos comerciales que no cumplen con los estándares mínimos de seguridad. Como resultado, se afecta el orden y desarrollo de la ciudad y sus alrededores, ocupando terrenos no adecuados para actividades comerciales. Esta situación genera vulnerabilidad ante desastres y provoca daños al ecosistema debido a la falta de una planificación adecuada para la ubicación de dichos desarrollos.

Por ello, esta propuesta tiene como objetivo, dentro del marco normativo vigente, habilitar suelo en áreas adecuadas y con potencial para el desarrollo comercial. Se busca garantizar que estas zonas cuenten con accesos adecuados, integración a la trama urbana y facilidades para la conexión a servicios básicos. De esta manera, se pretende satisfacer la demanda de nuevos equipamientos comerciales que, a su vez, impulsen el desarrollo económico del distrito y la provincia, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de la población.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

ANALISIS DEL IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO

1. IMPACTO DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN.

1.1. ANTECEDENTES

Los predios materia de la propuesta de Modificación de Zonificación, se encuentran ubicados en:

✓ Calle Conde de Nieva – Urb. Luren – Ica con Partida N° 11000261

- Por el Norte: Con Av. Cutervo, con 20.36 ml
- Por el Sur: Con Propiedad de Terceros, con 20.36 ml
- Por el Este: Con Av. Conde de Nieva, con 41.60ml
- Por el Oeste: Con Propiedad de Terceros con 41.60 ml

El predio cuenta con una forma regular cuya superficie del terreno equivale a 846.97 m², encerrado dentro de un perímetro de 123.92 ml.

✓ Inmueble Av. Cutervo Núm./SN – Zona Ica Cercado – Ica con Partida N° 02015984

- Por el Norte: Con Av. Cutervo, con 17.36 ml
- Por el Sur: Con Propiedad de Terceros, con 20.36 ml
- Por el Este: Con Av. Conde de Nieva, con 41.60ml
- Por el Oeste: Con Propiedad de Terceros con 41.60 ml

El predio cuenta con una forma regular cuya superficie del terreno equivale a 722.17 m², encerrado dentro de un perímetro de 120.92 ml.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS		
DESCRIPCION	ÁREA TOTAL (M2)	AREA TOTAL (HAS)
Partida N° 11000261	846.97	
Partida N° 0215984	722.17	

Cuadro 1. Esquema de áreas del Predio

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

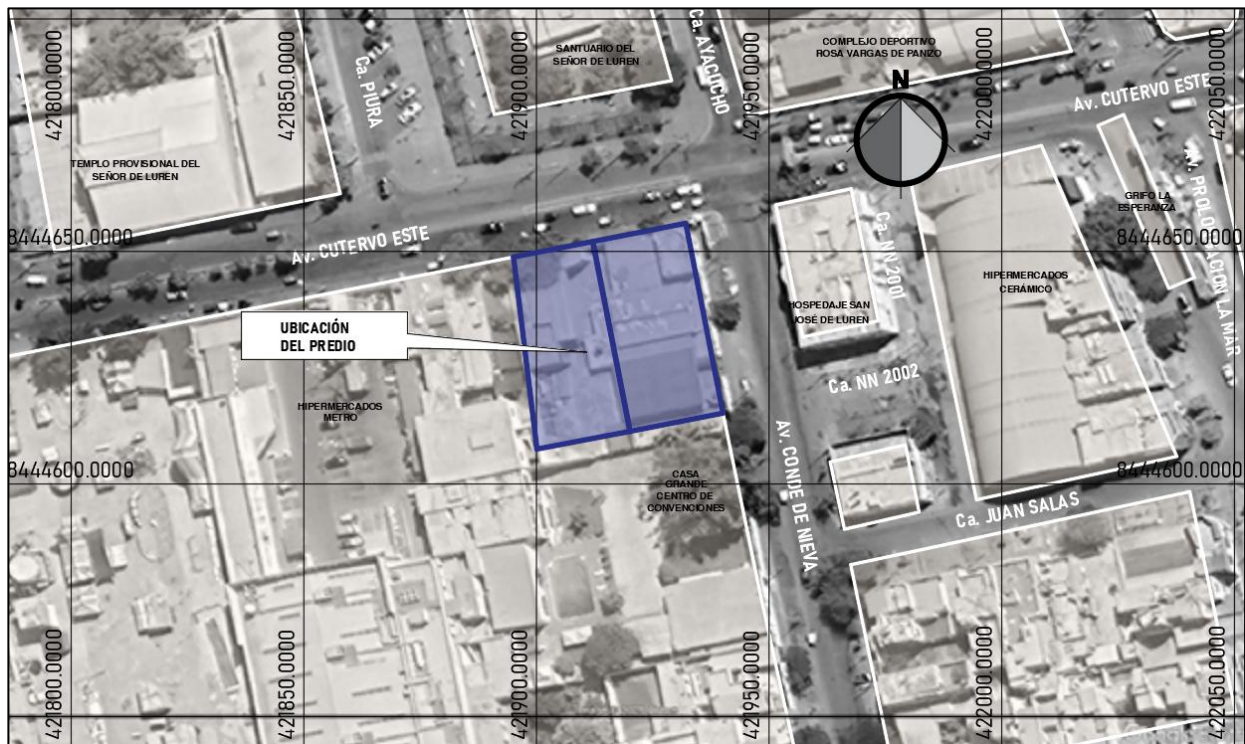


Imagen 1. Esquema de Localización del Predio

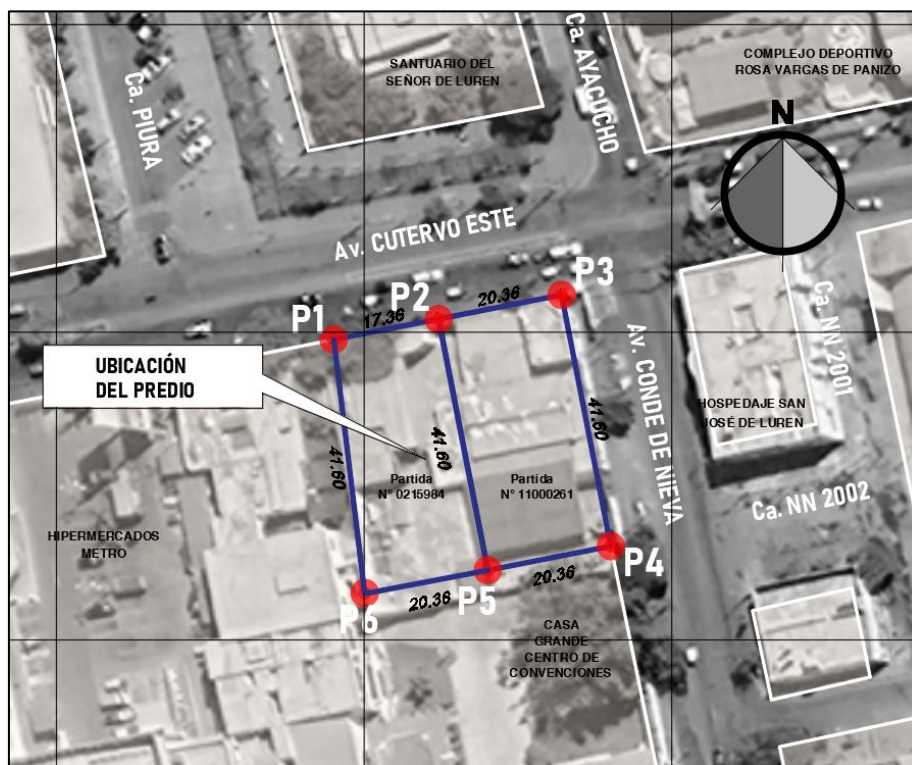


Imagen 2. Esquema de Ubicación del Predio

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

1.2. DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1. EMPLAZAMIENTO

El departamento de Ica se encuentra en la costa central del Perú, y su capital, del mismo nombre a una distancia de 300 kilómetros al sur de la ciudad de Lima. Cuenta con una superficie de 21 327 83 km² y su altura fluctúa entre los -2 m.s.n.m. (Paracas), hasta los 3,796 m.s.n.m. (San Pedro de Huacarpana).

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m.

Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14° 14' 00" Sur ·
- Longitud: 75° 43' 24" Oeste.

Está conformada por 14 distritos, donde el distrito de Ica posee más del 45% de su población.

Límites provinciales:

- Por el norte: con la provincia de Pisco.
- Por el sur: con las provincias de Palpa y Nazca.
- Por el este: con el departamento de Huancavelica.
- Por el oeste: con el Océano Pacífico.



Imagen 3.- Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

La evolución morfológica de la ciudad de Ica y sus alrededores se hace evidente a partir de los años 1960, el desarrollo de la ciudad se da alrededor del centro urbano, de donde se definen ejes que atraviesan la ciudad en los sentidos este, oeste, norte y sur, consolidando los asentamientos satélites, que se van desarrollando alrededor del núcleo urbano principal.

Décadas después, la ciudad y sus alrededores se desarrollan de forma irregular, por lo general en paralelo al río Ica. Ya para 1980 la ciudad se había desarrollado a lo largo de su territorio cruzando el mismo río, hacia los distritos de La Tinguiña y Parcona.

Durante el transcurso del siglo XXI, la ciudad de Ica y sus alrededores han experimentado un crecimiento urbano considerable, tanto desde el aspecto formal determinado por habilitaciones urbanas y otras lotizaciones enmarcadas en la normatividad vigente, así como ocupaciones informales de tierra, lo que ha conllevado a un crecimiento desigual y heterogéneo de la ciudad.

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas, sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual de la ciudad, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial hacia los sectores oeste y suroeste de Ica, donde se han desarrollado la mayor parte de habilitaciones y lotizaciones de tipo especialmente formal.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 4.- Gráfico Satelital 2015.



Imagen 5.- Gráfico Satelital 2025.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, La Tinguiña, Parcona. Según la proyección del INEI al año 2024 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,062,300.

Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2024
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	2024
Lima	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 213,9
Callao		213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Arequipa		163,7	306,1	442,9	629,1	806,5	1 009,0	1 177,2
Trujillo		102,3	240,3	364,4	537,5	766,1	919,9	1 048,8
Chiclayo			177,3	263,2	393,4	527,2	552,5	615,7
Piura			126,0	202,1	272,2	377,9	473,0	586,3
Huancayo			126,8	171,8	279,8	385,4	465,8	563,4
Cusco			121,5	177,6	255,6	348,9	428,5	490,9
Iquitos			110,2	169,1	274,8	367,2	377,6	458,3
Pucallpa					172,3	272,6	327,6	428,7
Chimbote			174,2	231,6	291,4	320,2	354,3	410,3
Ica				112,5	161,5	238,1	289,9	362,4
Tacna					174,3	242,5	286,2	327,8
Juliaca					142,6	216,7	276,1	341,7
Ayacucho					105,9	151,0	216,4	261,2
Cajamarca						161,2	201,3	254,3
Huánuco					118,8	146,8	196,6	242,4
Chincha Alta					112,2	153,6	181,5	222,5
Sullana				117,0	149,1	170,3	184,9	209,2
Huacho					104,3	133,6	156,8	192,1
Tarapoto						116,6	144,8	178,8
Huaraz							118,8	144,9
Puno						119,1	128,6	140,6
Puerto								125,5
Maldonado								109,5
Tumbes								104,0
Talara								104,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de la Población Nacional, por Año Calendario y Edad Simple, 1950-2050. Boletín Especial N° 24.

Cuadro 2.- Proyección de población ciudades del Perú (2024).

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

Evolución de la población censada y proyectada, según departamento, 1940 - 2024 (Miles de personas)								
Departamento	Población censada							Población proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017	2024
Total	6 208,0	9 906,7	13 538,2	17 005,2	22 048,4	27 412,2	29 381,9	34 038,5
Amazonas	65,1	118,4	194,5	254,6	336,7	376,0	379,4	430,1
Áncash	425,0	582,6	726,2	818,3	955,0	1 063,5	1 083,5	1 202,2
Apurímac	258,1	288,2	308,6	323,3	382,0	404,2	405,8	426,6
Arequipa	263,1	388,9	529,6	706,6	916,8	1 152,3	1 382,7	1 606,6
Ayacucho	359,0	410,8	457,4	503,4	492,5	612,5	616,2	669,7
Cajamarca	494,4	746,9	919,2	1 045,6	1 259,8	1 387,8	1 341,0	1 447,7
Prov. Const. del Callao	82,3	213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Cusco	486,6	612,0	715,2	832,5	1 028,8	1 171,4	1 205,5	1 398,0
Huancavelica	244,6	302,8	331,6	346,8	385,2	454,8	347,6	335,1
Huánuco	234,0	328,9	414,5	484,8	654,5	762,2	721,0	746,5
Ica	140,9	255,9	357,2	433,9	565,7	711,9	850,8	1 062,3
Junín	338,5	521,2	696,6	852,2	1 035,8	1 225,5	1 246,0	1 380,6
La Libertad	383,3	582,2	783,7	962,9	1 270,3	1 617,1	1 778,1	2 130,1
Lambayeque	192,9	342,4	514,6	674,4	920,8	1 112,9	1 197,3	1 361,6
Lima	828,3	2 031,1	3 472,6	4 745,9	6 386,3	8 445,2	9 485,4	11 305,0
Loreto	168,6	337,1	495,5	445,4	687,3	891,7	883,5	1 057,6
Madre de Dios	5,0	14,9	21,3	33,0	67,0	109,6	141,1	197,1
Moquegua	34,2	51,6	74,5	101,6	128,7	161,5	174,9	201,1
Pasco	90,4	138,4	176,6	213,1	226,3	280,4	254,1	265,4
Piura	408,6	668,9	855,0	1 125,9	1 388,3	1 676,3	1 856,8	2 150,0
Puno	548,4	686,3	776,2	890,3	1 079,8	1 268,4	1 172,7	1 208,8
San Martín	94,8	161,8	224,4	319,8	552,4	728,8	813,4	945,5
Tarma	36,3	66,0	95,4	143,1	218,4	288,8	329,3	396,2
Tumbes	25,7	55,8	76,5	103,8	155,5	200,3	224,9	266,7
Ucayali	-	-	-	200,7	314,8	432,2	496,5	639,3
Lima Metropolitana 1/	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 282,4
Lima 2/	265,4	398,7	491,3	581,3	680,2	839,5	910,4	1 012,6

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.
1/ Denominación establecida mediante Ley N°31140, comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.
2/ Denominación establecida mediante Ley N°31140, constituido por las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Hualí, Huarochirí, Huaura, Oyón y Yauyos.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental, por Años Calendario y Edad Simple, 1995-2030. Boletín Especial N°25.

Cuadro 3.- Proyección de población regiones del Perú (2024).

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

Distritos de la Provincia de Ica			
Ubigeo	Distritos (14)	Creación	
		Norma	Publicación
110101	Ica	Decreto	25-06-1855
110102	La Tinguiña	Ley N.º 13791	28-12-1961
110103	Los Aquijes	Ley N.º 5566	29-11-1926
110104	Ocucaje	Ley N.º 23833	18-05-1984
110105	Pachacútec	Ley N.º 15114	24-07-1964
110106	Parcona	Ley N.º 14046	17-03-1962
110107	Pueblo Nuevo	Ley S/N	30-01-1871
110108	Salas	Ley N.º 5030	11-02-1925
110109	San José de los Molinos	Ley S/N	14-11-1876
110110	San Juan Bautista	Decreto S/N	24-01-1964
110111	Santiago	Ley S/N	31-10-1870
110112	Subtanjalla	Ley N.º 13174	10-02-1959
110113	Tate	Ley N.º 14843	24-01-1964
110114	Yauca del Rosario	Decreto S/N	25-06-1855

Cuadro 4.- Lista de distritos que conforman la provincia de Ica

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y sus alrededores se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental vendría a ser parte de la región andina, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

Se ubica en gran parte en la costa peruana, los desiertos naturales vienen a ser zonas áridas y suelen presentar pocas lluvias y los podemos encontrar en todas las altitudes, ya sean climas cálidos o fríos. Son ecosistemas donde podemos encontrar una flora y fauna muy resistente y endémica de dichas regiones. Ica se ubica en el desierto de características Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 6.-Características del entorno desértico de la ciudad.



Imagen 7.- Entorno desértico característico de los alrededores de la ciudad de Ica

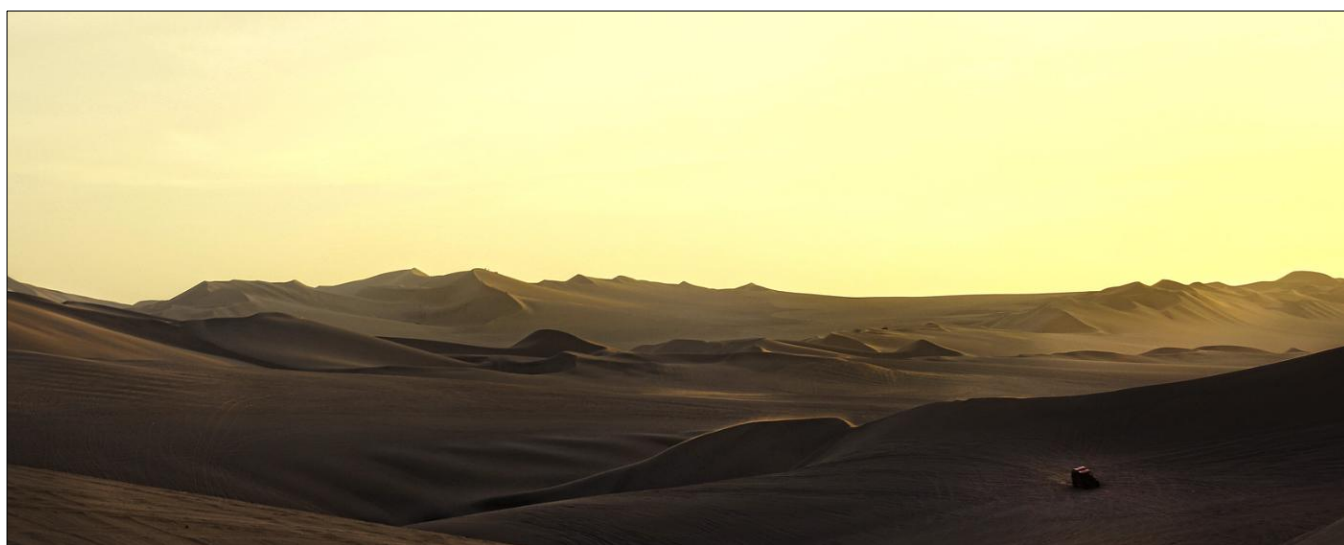


Imagen 8.- Entorno desértico característico de la ciudad de Ica

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

1.2.3 CLIMA.

Ica posee un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27 °C y en invierno de 18 °C. Normalmente, la temperatura máxima en verano supera los 30 °C y la mínima en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes tormentas de arena. Los principales ríos del departamento son San Juan, Pisco, Ica y Río Grande, los cuales generan ecosistemas diferenciados en los valles que riegan conformándose como Oasis dentro del entorno desértico general.

Respecto a la exposición solar, la ciudad de Ica al ubicarse a 14 grados de latitud sur presenta un mayor asoleamiento durante los meses del verano austral, en donde los días son más largos y las noches más cortas, ello en los meses de (noviembre a febrero) mientras que la fecha de días más cortos es durante los meses de mayo a junio.

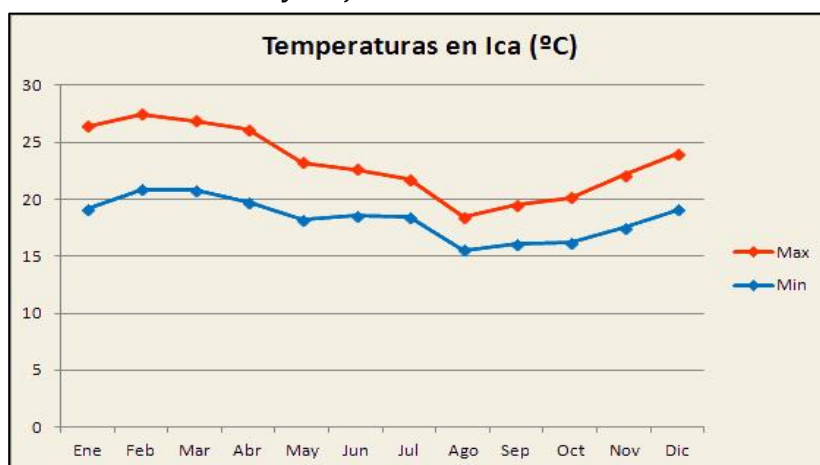


Imagen 9.- Características del Clima de Ica (capital).

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

La ciudad de Ica, desde su fundación, se ha visto afectada por los diferentes fenómenos naturales que se presentan en la zona, por su ubicación dentro del cinturón de fuego del Pacífico, los fenómenos naturales que puedan dar lugar desastres en Ica, pueden ser los geofísicos; como terremotos y sismos; también los de tipo hidrometeorológico; como las inundaciones, sequías, etc.; y finalmente los geológicos; como deslizamientos, fallas del suelo, aluviones, etc.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

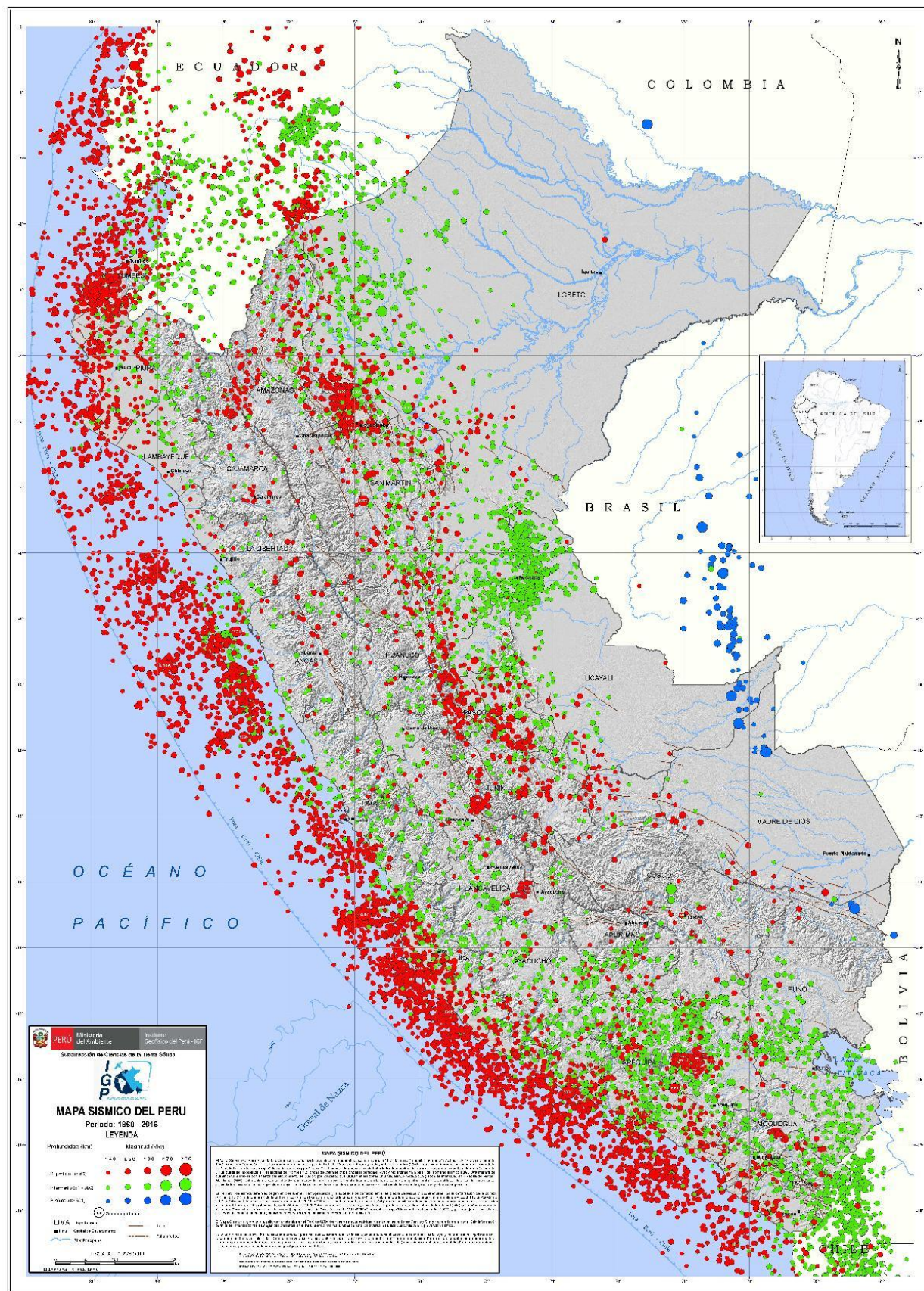


Imagen 10.- Mapa Sísmico Perú, 2017.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es una de las pocas provincias del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral en sentido norte a sur, condicionando por ello la forma y disposición del valle de Ica y la ciudad capital. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra. La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrentoso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura.

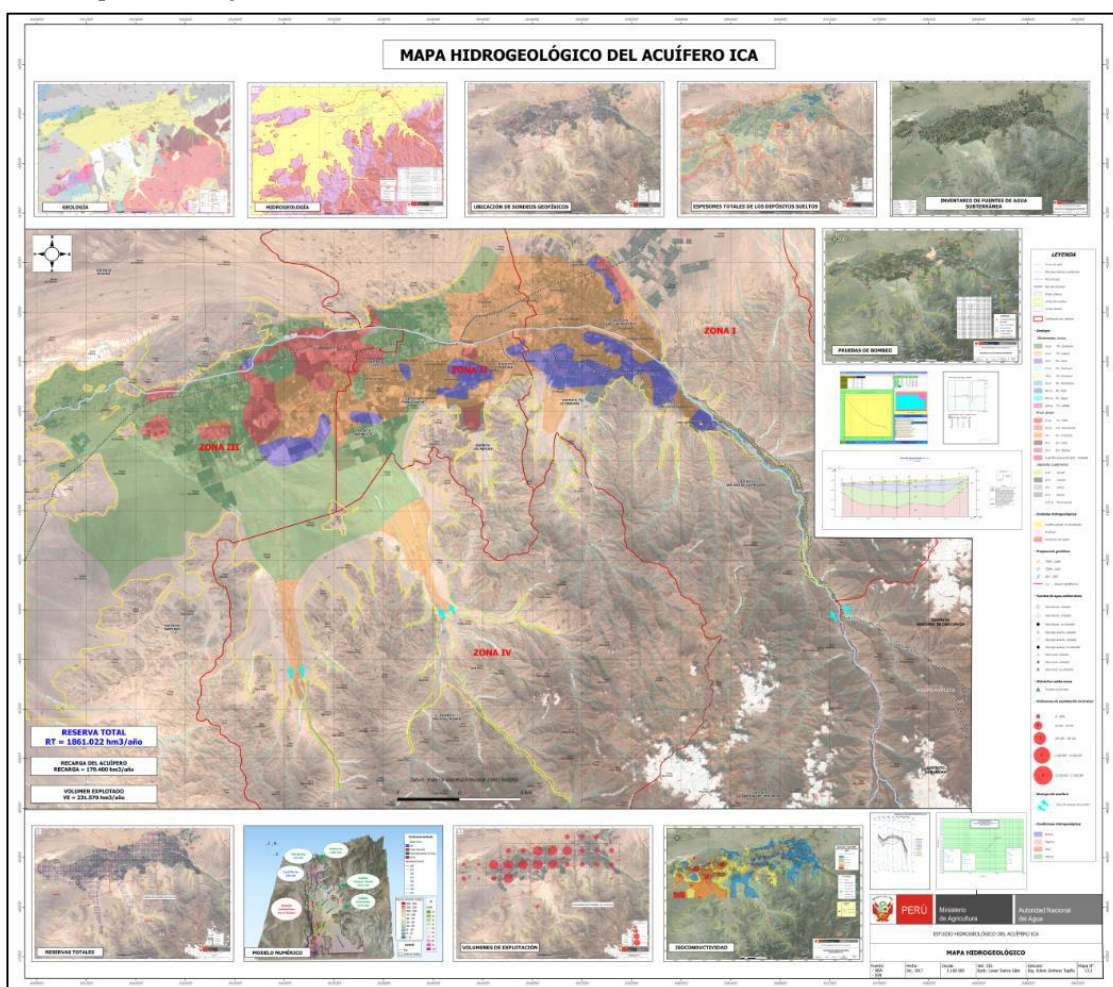


Imagen 11.- Mapa Hidrogeológico del Acuífero de Ica

Fuente MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO AUTORIDAD NACIONAL DEL AGUA DIRECCIÓN DE CALIDAD Y EVALUACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta. Siendo las áreas arqueológicas más cercanas al predio las ubicadas en el sector Tacaraca ubicado a una distancia de 7.5 km Aproximadamente.

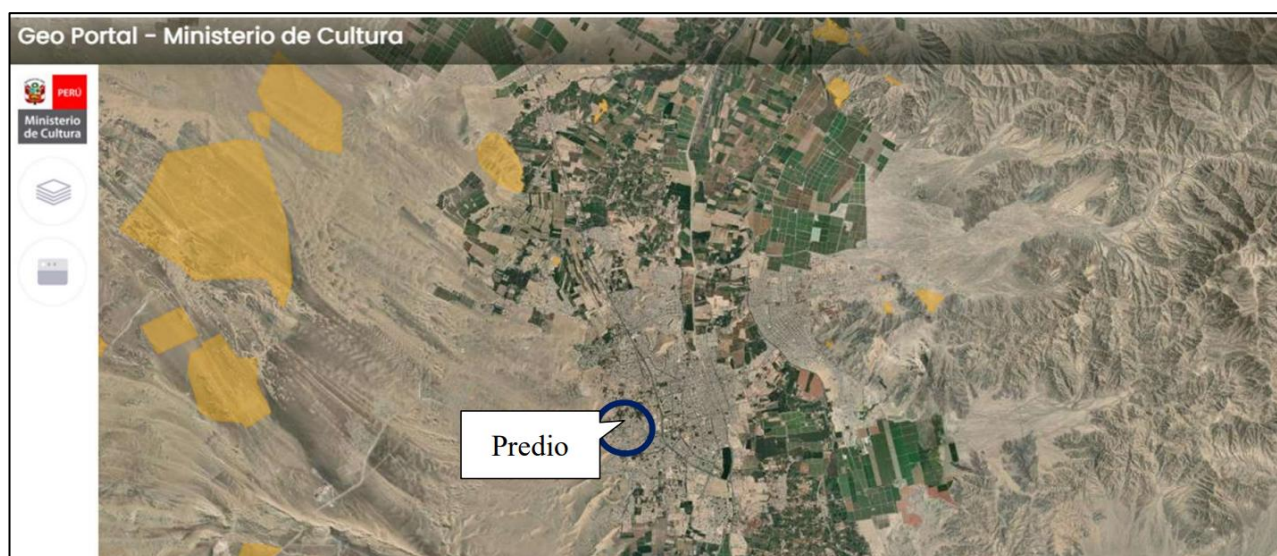


Imagen 12.- Geo Portal Ministerio de Cultura

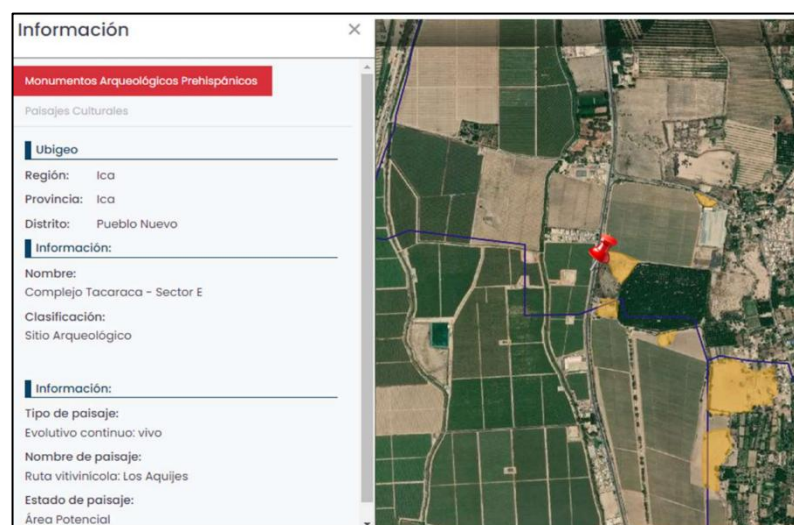


Imagen 13.- Geo Portal Zona Arqueológica Tacaraca.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (3.0 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (9.5 Km).

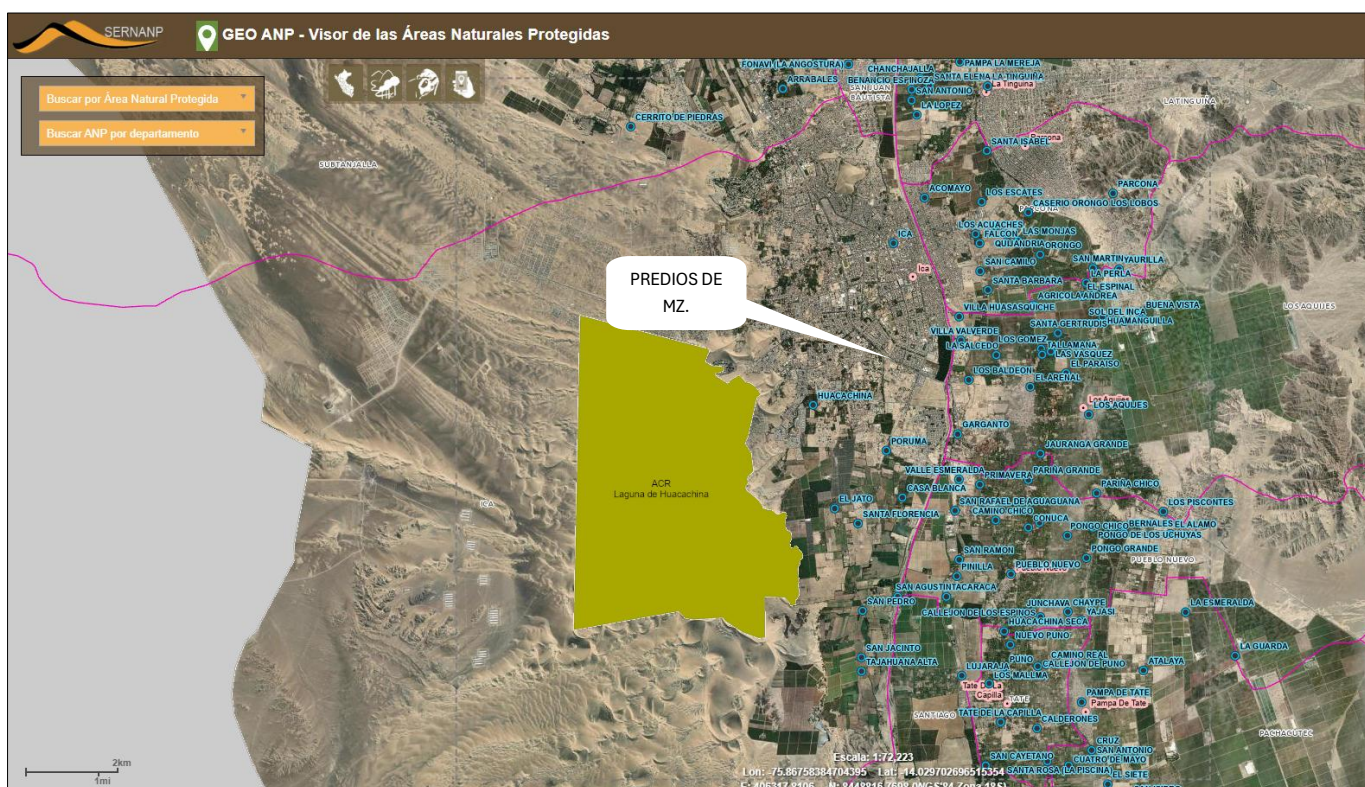


Imagen 14.- Geo visor ANP – SERNANP

1.5 PELIGRO POR INUNDACIÓN

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundaciones fluviales ha sido obtenido del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica, determinándose que para

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

ese caso el nivel de peligro del predio es de tipo Alto, similar al de las zonas aledañas y el sector urbano del Cercado de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

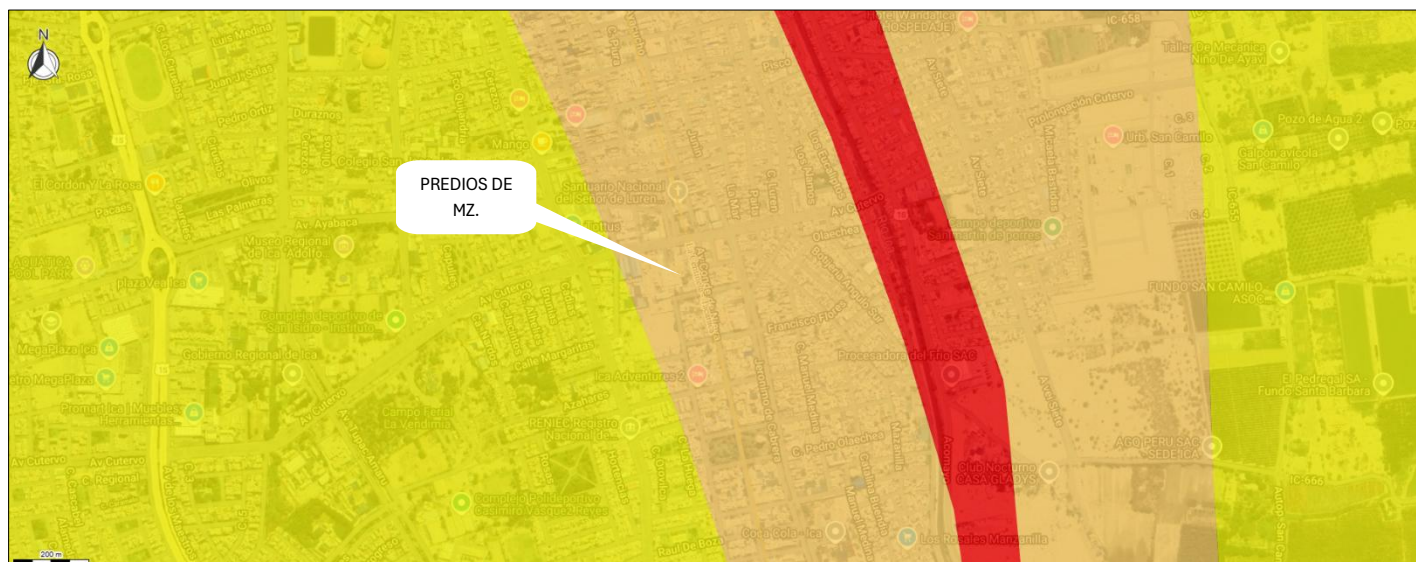


Imagen 15.- Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).



Imagen 16.- Características del entorno urbano al predio. (Fuente Google Earth)

1.6 PELIGRO POR SISMOS

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

mismo, al respecto de acuerdo con la verificación de información que consta en el portal GEOPLAN se determina un nivel de peligro medio, respecto a sismos, es preciso indicar que este nivel de peligro es homogéneo en toda la zona colindante al sector San Isidro.

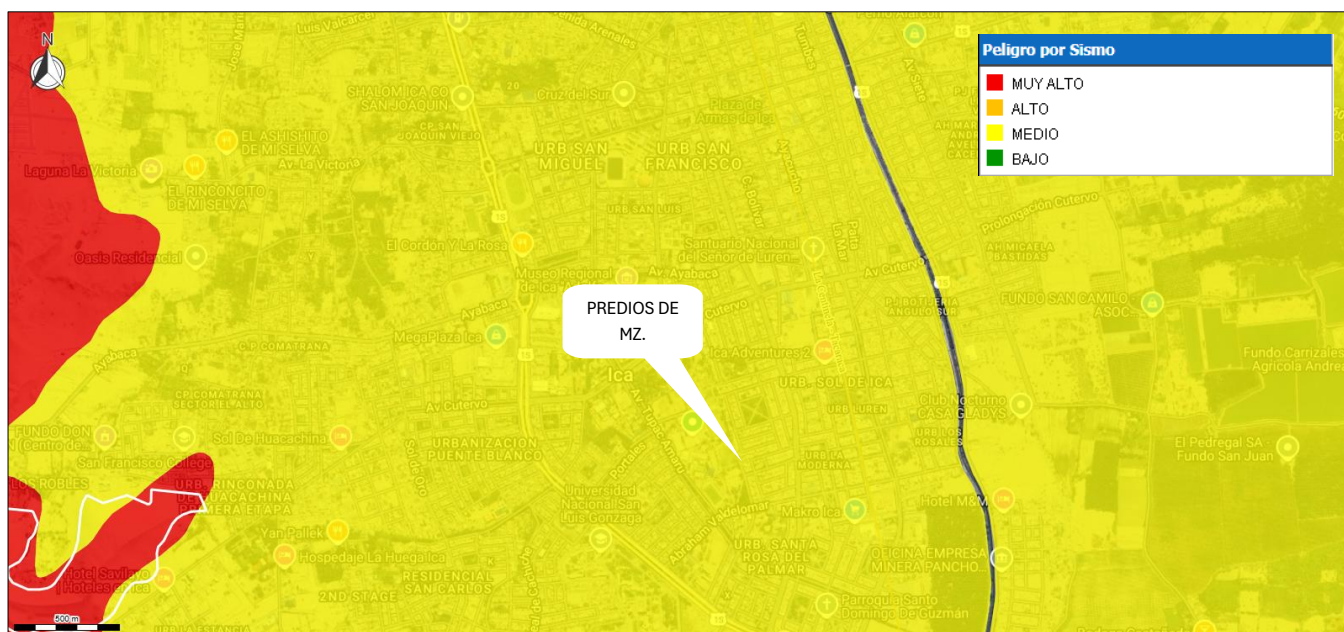


Imagen 17.- Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).



Imagen 18.- Zona Urbana Comercialmente Consolidada.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 19.- Zona Urbana Comercialmente Consolidada.



Imagen 20.- Zona Urbana Comercialmente Consolidada.

Por lo tanto, se puede concluir que las condiciones del predio respecto a peligros inherentes al suelo y sismos son de rango medio, condiciones similares y homogéneas respecto a otros sectores de la ciudad e inclusive más favorables en comparación con zonas de terrenos arenosos y ubicadas en zonas expuestas a derrumbes y o suelos inestables para la construcción de edificaciones.

1.7 ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres),

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al río Ica. Especialmente en el tramo norte y este, del área urbana de la ciudad de Ica.

De la verificación, del plano de peligros elaborado por INDECI, se tiene que la zona de mayor exposición a riesgos es la conformada por las áreas urbanas colindantes al cauce del río Ica, así como la quebrada Cansas, y el área circundante a la duna Saraja y otros médanos aledaños.

De la verificación de dicho plano se puede concluir que el predio materia de la propuesta no se encuentra inmerso o cercano a las áreas de mayor exposición al peligro, de acuerdo con el plano elaborado por INDECI.

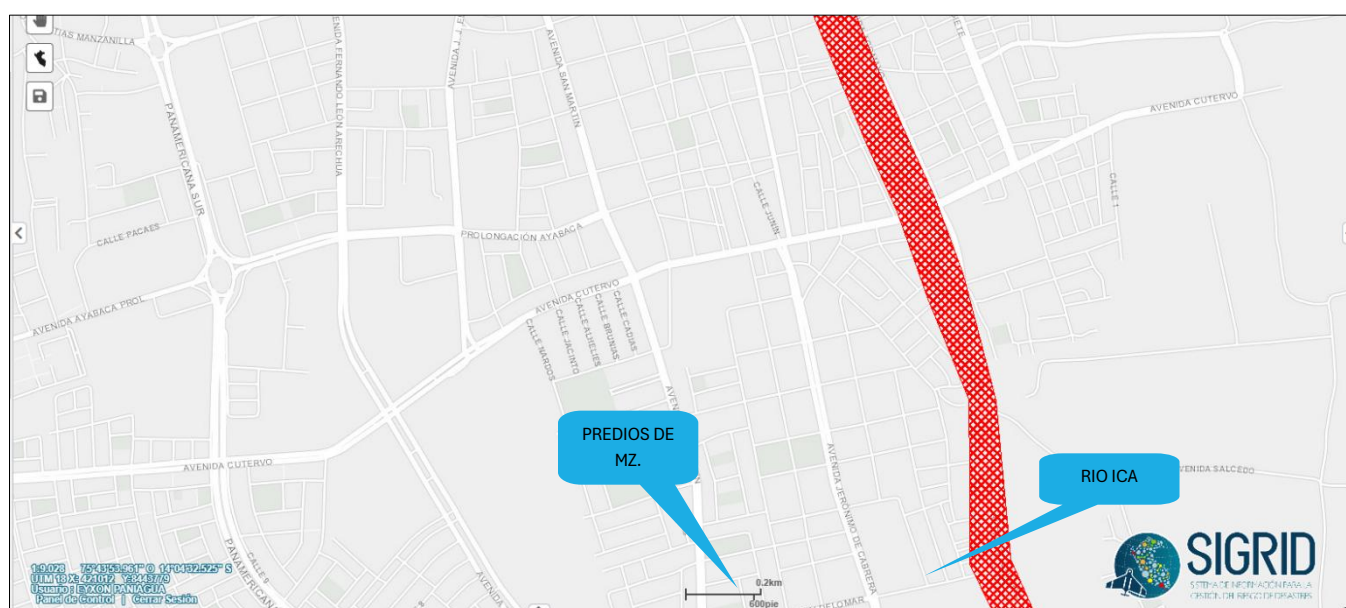


Imagen 21.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED

1.8 ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de desarrollo urbano consolidado durante las dos últimas décadas, en dichas áreas las construcciones son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 a 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector. Existen además otras áreas

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos no convencionales, que son utilizadas por los centros comerciales, hipermercados y otros.

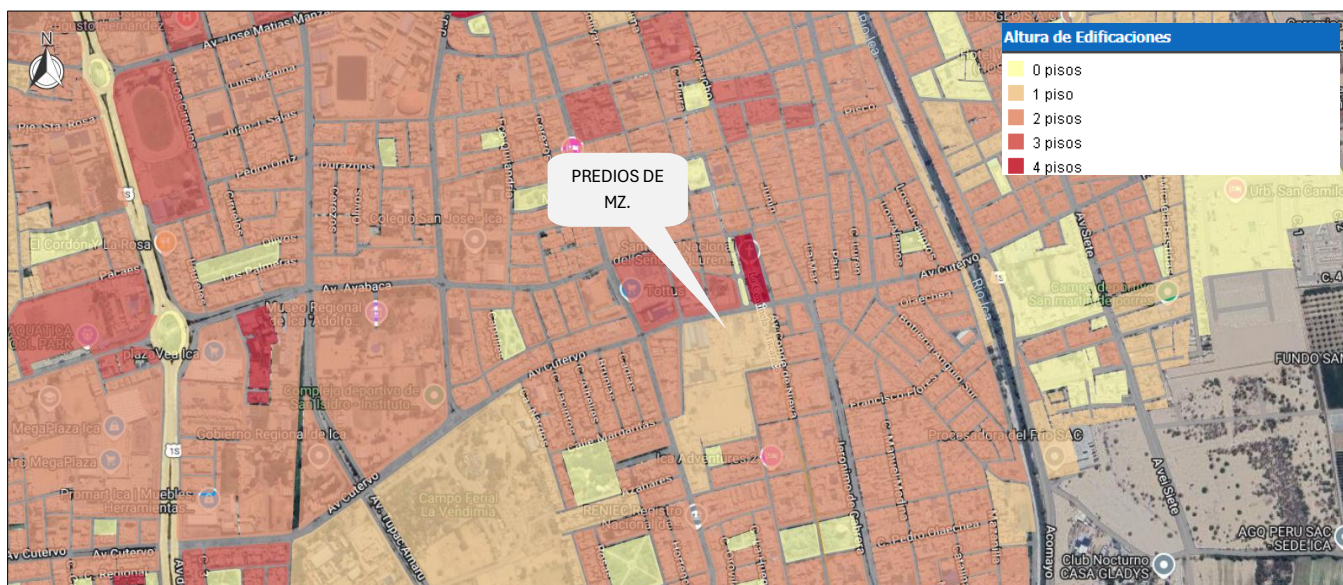


Imagen 22.- Plano de Altura de Edificaciones (Fuente GEOPLAN).

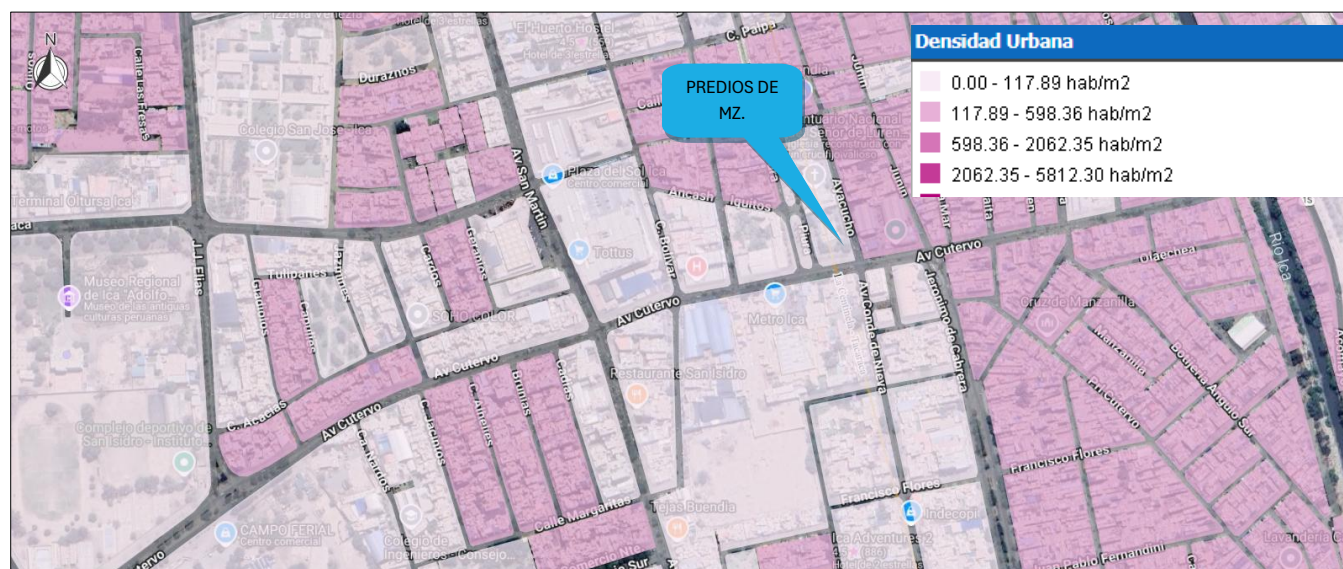


Imagen 23.- Plano de Densidad Urbana (Fuente GEOPLAN). El predio cuenta con una Densidad de 0.00 – 117.89 Hab/m² lo más aproximado y cercano a la Urbe.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

2. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1. OBJETIVOS

De acuerdo con lo precisado en el marco del instrumento normativo vigente, PDU de la provincia de Ica (2020 – 2030), se tiene que el mismo indica un conjunto de objetivos generales y específicos para el desarrollo integral de la provincia, tal como se describe a continuación:

Objetivo General: “Mejorar la calidad de vida de la población a través del acceso a servicios básicos de calidad, la igualdad de oportunidades y el fortalecimiento y modernización del estado y la participación ciudadana”

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	• Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Cuadro 5.- cuando de componentes y objetivos del PDU Ica (2020 – 2030).

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU Ica (2020 – 2030) la presente propuesta de Modificación de Zonificación se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 3 y 4 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1;

La propuesta de Modificación de Zonificación tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.

Objetivo Estratégico Específico 3;

La propuesta de Modificación de Zonificación contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

Objetivo Estratégico Específico 4;

Mediante la presente propuesta se logrará fortalecer las relaciones productivas en la ciudad de Ica y sus distritos colindantes, puesto que una zonificación de tipo vivienda taller permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos residenciales y productivos que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

2.2. ESTRATEGIAS

Podemos establecer el análisis de las estrategias como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

(PDU 2020 – 2030), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación sobre el predio ubicado en el Sector Cercado de Ica, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante lo planteado en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, procesos de habilitación y urbanización y donde se ha dotado a dicho sector (Cercado de Ica) de cada vez mayor infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo Comercial.

CONECTIVIDAD

El sector previamente mencionado posee grandes potencialidades para el desarrollo comercial, dada su cercanía al eje vial comprendido por las Avenidas Pról. Cutervo y Calle Conde de Nieva las cuales unen los sectores al oeste de la ciudad y la zona central de Ica, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.



Imagen 24.- Ejes Viales Cercanos.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

2.3. NECESIDADES

La Modificación de Zonificación busca resolver las necesidades existentes de áreas comerciales y de servicios, logrando además la mejora en el acceso a los servicios básicos y servicios públicos, y por lo tanto el desarrollo económico en el marco de la formalidad.

La necesidad de espacios formales para el desarrollo de actividades de comercio se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe la importante participación en la estructura del PBI que representan las actividades comerciales con un 8.5 %, la de Otros servicios con un 13.1 % y manufactura con un 19.5 %.

Ica: Valor Agregado Bruto 2021			
Valores a precios constantes de 2007			
(Miles de soles)			
Actividades	VAB	Estructura %	Crecimiento promedio anual 2011-2021
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	2 725 132	14,0	5,0
Pesca y Acuicultura	140 933	0,7	-9,0
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	3 596 629	18,5	8,2
Manufactura	3 790 464	19,5	1,5
Electricidad, Gas y Agua	314 863	1,6	10,2
Construcción	2 255 676	11,6	5,8
Comercio	1 648 655	8,5	3,8
Transporte, Almacen. , Correo y Mensajería	991 763	5,1	2,2
Alojamiento y Restaurantes	180 601	0,9	-0,1
Telecomunicaciones y otros Serv. de Información	649 284	3,3	10,2
Administración Pública y Defensa	597 019	3,1	4,2
Otros Servicios	2 543 816	13,1	3,6
Valor Agregado Bruto	19 434 835	100,0	4,2
Fuente: INEI			
Elaboración: BCRP, Sucursal Huancayo. Dpto. Estudios Económicos.			

Cuadro 6.- Composición del PBI región de Ica.

Bajo estas premisas la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de área con fines comerciales, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita, trabaja y requiere de servicios en los sectores aledaños.

2.4. MARCO NORMATIVO

La propuesta de modificación de zonificación se encuentra sustentada por la siguiente normativa Nacional.

- **LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.**

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.**

En el artículo 191, señala que los Gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

- **LA LEY N.º 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.**

Promulgada el 20 de julio del 2002; define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

- **LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES**

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo

- **LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 27972.**

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. Nº 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

- **LEY Nº 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE, PUBLICADA EL 13 DE OCTUBRE DE 2005,**

Define los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible, de los recursos naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

- **LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

- **REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 012 - 2022 - VIVIENDA.**

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4.

Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios.

2. Los promotores inmobiliarios.

3. El Gobierno Nacional.

4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
 2. Los predios posteriores colindantes.
 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.
- 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

- **ORDENANZA N°015-2020-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA”, DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.**

3. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación recae sobre una Zonificación de Otros Usos (OU).

Al respecto, cabe resaltar que la Zonificación Otros Usos (OU), contempla las siguientes características:

1.7.1.4 Otros usos o usos especiales

De acuerdo con la información de la base de datos construida de equipamientos existen otros usos asociados a la cultura, deporte, seguridad, transporte, y otros, en su mayoría ubicados en los sectores 1,4,6 y 7.

Cuadro 7.- Descripción de OU – Según PDU

Esta zonificación restringe ciertos parámetros y actividades permisibles el desarrollo de actividades comerciales sobre el área materia de la propuesta, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia consolidación, de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

colindancia actual con sectores definidos como Zonificación de comercio vecinal, especialmente.

Además de ello es necesario precisar que el Equipamiento Otros Usos que se ubica en el predio y ha limitado su desarrollo comercial, considerando que todos los predios de la Avenida Cutervo cuentan con Zonificación Comercial.



Imagen 25.- Plano de Zonificación actual.

3.2. USOS DE SUELO ACTUAL.

En el sector materia de la propuesta se ha dado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas y espacios para el funcionamiento de equipamientos comerciales y de servicios, ello por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.



MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de las actividades comerciales y de servicios, y con ello, su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un desarrollo sostenible y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que permitan brindar servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades urbanas consolidadas de tipo comercial.

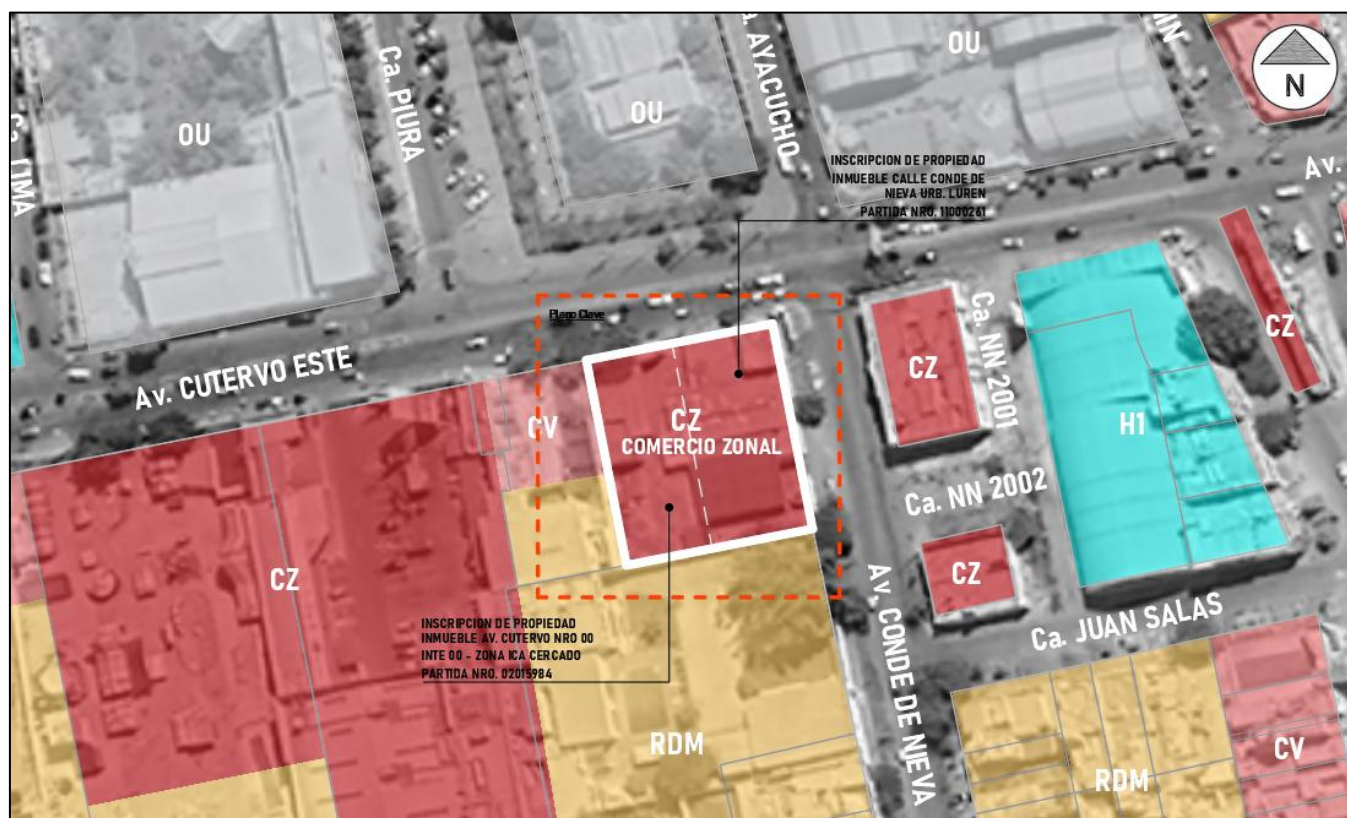


Imagen 28- Imagen de Zonificación Propuesta

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

ZONIFICACIÓN PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN	DESCRIPCION	ÁREA TOTAL (M2)
CZ (Comercio Zonal)	Partida N° 11000261	846.97
CZ (Comercio Zonal)	Partida N° 0215984	722.17

Cuadro 8.- Área de Zonificación Propuesta.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL
DE LOS PREDIOS**

COMERCIO ZONAL

Es el tipo de comercio que se da en forma nucleada (en los puntos de intersecciones de vías importantes) o lineal (a lo largo de vías principales).

La característica fundamental de este tipo de comercio está dada por el grado de especialización comercial en función de las áreas a las que sirve: áreas residenciales y áreas industriales.

PARAMETROS PROPUESTOS:

Parámetros Urbanísticos (con fines de Habitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habitación	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

Cuadro 9.- Cuadro de Parámetros Urbanísticos con fines de Hab. Urbanas.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)							
Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
		Metros ⁽¹⁾	Pisos				
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	RDM / RDA Máximo 50% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 16.20 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea. a = ancho de vía, r = retiro.

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 30% de área libre mínima, en el área destinada a RDM y RDA.

Cuadro 10.- Cuadro de Parámetros Urbanísticos con fines de Edificación.

El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos y así poder desarrollar los usos y giros establecidos en el marco de las leyes vigentes, contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios públicos, acceso a la propiedad y aumento del empleo.

4. GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION DE ZONIFICACION (MZ)

4.1. ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Av. Cutervo y Calle Conde de Nieva, cuyas vías son de interconexión del Cercado de Ica con los distritos adyacentes y zonas cercanas, dichos esquemas viales trasladan el flujo vehicular hacia la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo de carácter nacional.

Es preciso señalar que las proyecciones de esas vías corresponden a las dispuestas de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, aprobado mediante la O.M. 015 – 2020 – MPI.

TRANSPORTE

En el sector, conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo, como el de microbuses, combis, así como el servicio de taxis.

El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – Parcona; Ica – Los Aquijes.

Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma se encuentra consolidada y que actualmente se encuentra en ejecución las obras de pavimentación, veredas y sardineles en la Av. Cutervo a la altura de los predios materia del presente estudio.

4.2. COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas áreas urbanas desarrolladas, cabe destacar que, en el recorrido de las Avenidas cercanas al predio, se emplazan líneas eléctricas de alta y media tensión.

Precisándose además que el predio cuenta con suministro de energía eléctrica instalado, tal como se puede visualizar en la siguiente imagen:

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 29- Imagen de fachada de Local de la MZ.



Imagen 30- Plano de Cobertura de Energía Eléctrica

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

4.3. COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector que durante la ejecución de los trabajos de pavimentación se dotaran de nuevas infraestructuras para la prestación de estos servicios, las redes que dotan al predio de servicios básicos se encuentran instaladas en la Avenida Cutervo y Calle Conde de Nieva.



Imagen 31- Plano de Cobertura de Red de Desagüe

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 32- Plano de Cobertura de Red de Agua Potable

4.4. SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Provincial de Ica, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios entre 2 a 3 km del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

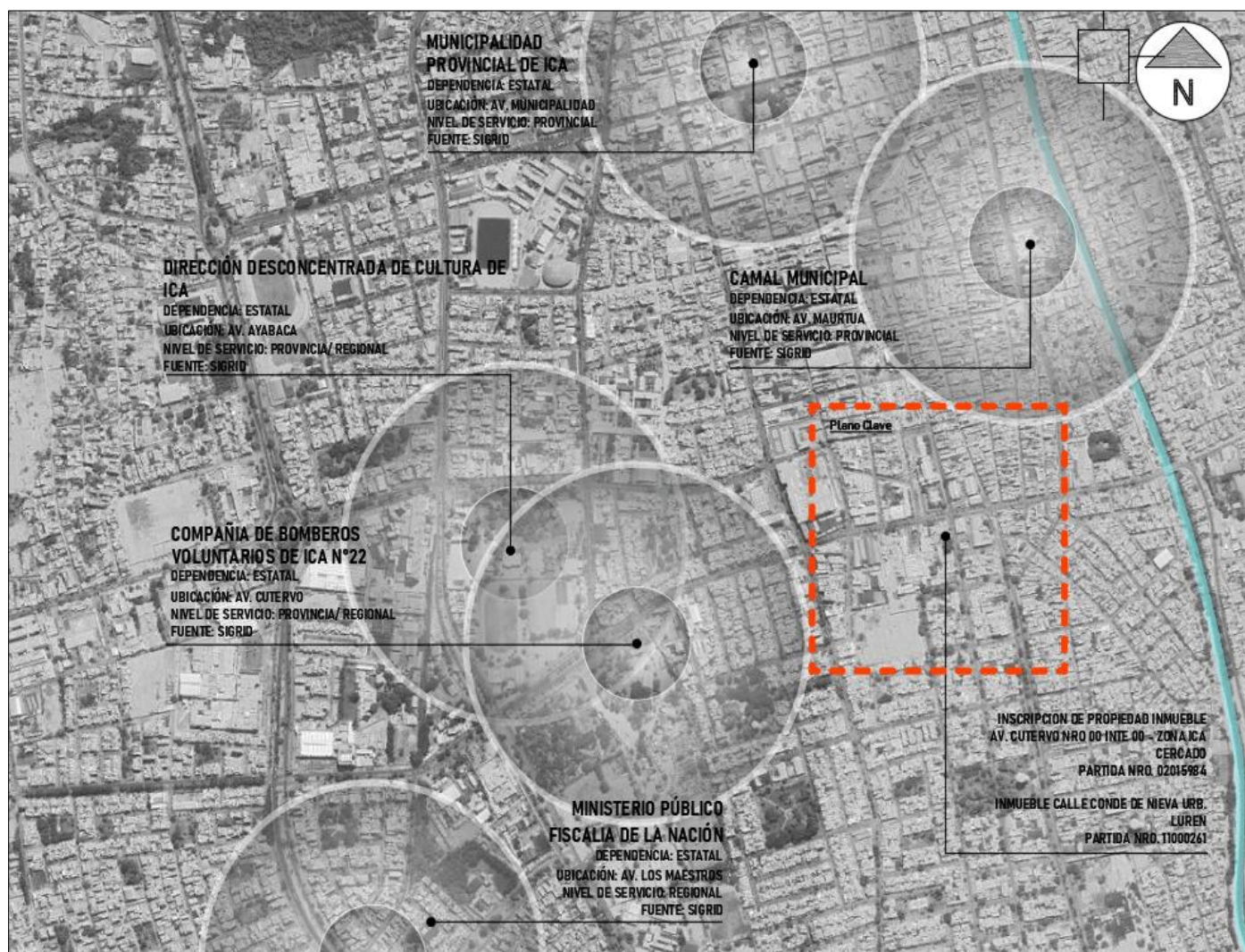


Imagen 33- Imagen 43.-Ubicación de equipamientos de servicios públicos en referencia al predio.

4.5. LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

4.5.1. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para el cálculo aproximado de la población a servir en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación residencial más cercana, en este caso la RDM, tomando en cuenta la naturaleza de uso comercial del predio que se propone.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)									
PARAMETROS URBANISTICOS									
Zona	Usos ⁽¹⁾	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
	Unifamiliar	560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%

Cuadro 11.- Parámetros urbanísticos, RDM.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	Área Total
Comercio Vecinal (Compatible con RDM)	2019.04 m ²

Cuadro 12.- Área de propuesta de nueva zonificación.

4.5.2. EQUIPAMIENTO EXISTENTE

➤ EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Ica posee una amplia oferta educativa en todos los niveles educativos, desde educación básica, técnica y superior, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional de la ciudad, esta oferta educativa que se emplaza en el Cercado de Ica, se encuentra consolidada en la Av. Cutervo, Prolongación Ca. Bolivar, Calle La Mar, Av. Municipalidad; adicionalmente a estos equipamientos mencionados, destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen numerosos espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

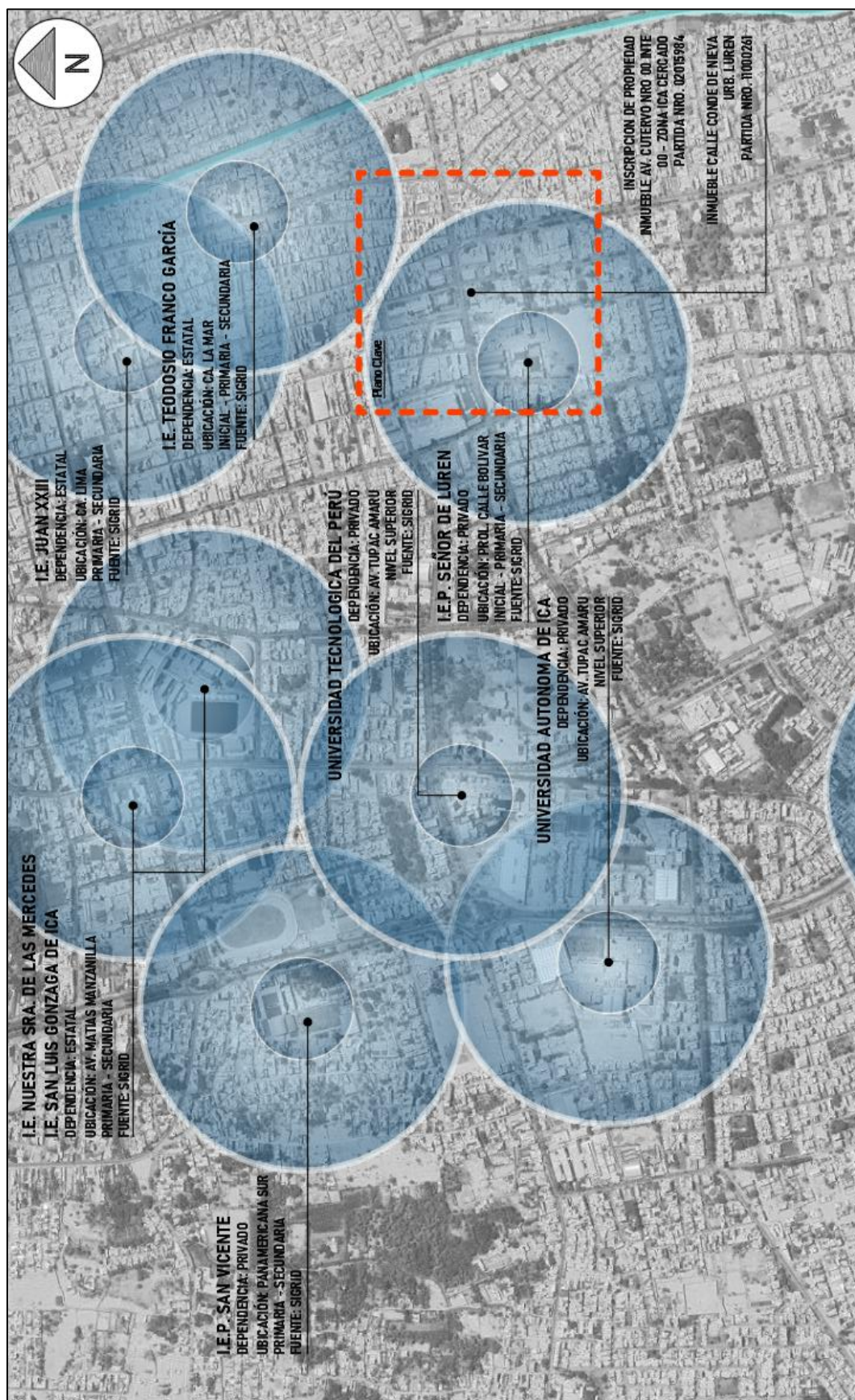


Imagen 34- Plano de Equipamiento Educación.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

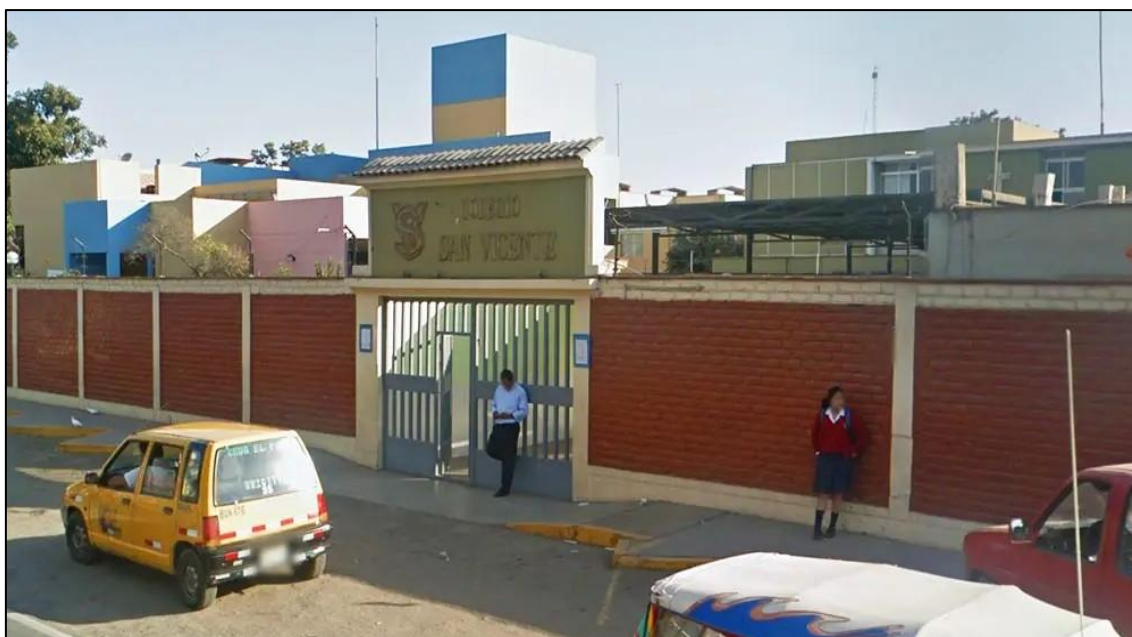


Imagen 35- Fotografía de IE. San Vicente de Paul - Ica.



Imagen 36- Fotografía de IE. Nuestra Señora de Las Mercedes - Ica.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 37- Fotografía de IE. San Luis Gonzaga de Ica.



Imagen 38- Fotografía de IEP. Señor de Luren de Ica.

**MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA**

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 0.5 a 2.0 km del predio, incluyendo los tres niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta.

➤ **EQUIPAMIENTO SALUD**

El distrito de Ica posee una oferta de salud en todos los niveles de atención, bajo administración del MINSA y ESSALUD, equipamientos de salud representativos de la región, tales como el Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, Hospital Regional de Ica, Hospital Augusto Hernández, Hospital Socorro, entre otros equipamientos de importancia en el primer nivel de atención.



**Imagen 39- Fotografía de Exterior de Hospital Félix Torrealva G. (ESSALUD)
En Avenida Cutervo, a 02 cuadras del predio de la MZ.**

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 40- Fotografía de Exterior de Hospital Regional de Ica (MINSA)



Imagen 41- Fotografía de Exterior de Hospital Regional de Ica (MINSA)

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

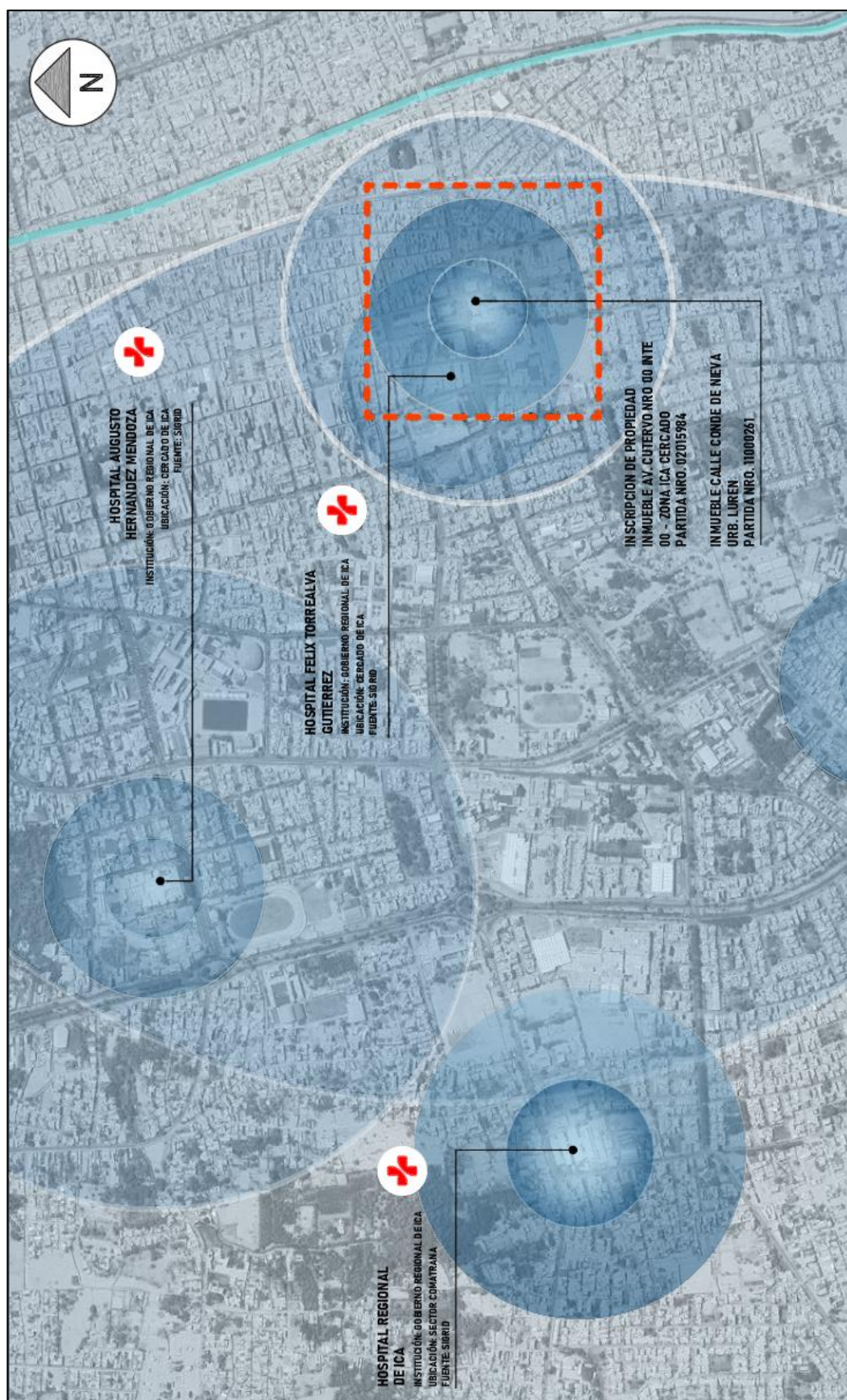


Imagen 42- Plano de Equipamiento Salud.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 0.25 Km, ubicándose el predio dentro del radio de cobertura para la atención del servicio.

➤ **EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN**

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Ica además de encontrarse el predio dentro del cercado urbano de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros servicios, de restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la Av. Cutervo, Calle Conde de Nieva, Av. Ayabaca, Avenida San Martín. Respecto al equipamiento de Otros Usos, debido a la buena conectividad existente, se han desarrollado infraestructuras para dar servicio a buena parte de la población de la provincia, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.



Imagen 43- Fotografía de Exterior de Hipermercado Metro, a 100 metros del
Predio de la MZ.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 44- Fotografía de Exterior de Centro Comercial Plaza del Sol



Imagen 45- Fotografía de Exterior de Centro Comercial Mega Plaza Ica.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA



Imagen 46- Plano de Equipamiento de Otros Usos

5. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

5.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020 - 2030).

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del radio de consolidación urbana de la ciudad de Ica al encontrarse dentro del Cercado de Ica, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de la consolidación comercial de la zona urbana, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación, que se ejecuta en los **Pedios Urbanos ubicados frente a la Avenida Cutervo con** PARTIDA N° 1100261 Y PARTIDA N° 02015984, UBICADOS EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la ciudad de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población y del desenvolvimiento de las actividades comerciales.

La Modificación de Zonificación, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a un suelo urbano y para el desarrollo de actividades productivas, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al déficit de suelo urbano en nuestro país, proponiendo su desarrollo y aprovechando las potencialidades del sector.

La propuesta atraerá nuevas inversiones tanto para el desarrollo de los proyectos de edificación, así como para otros equipamientos a desarrollar, también alentará y propiciará el aumento del valor de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial, comercial y productiva en la zona de estudio.

MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN PREDIOS UBICADOS EN
AV. CUTERVO CON CA. CONDE DE NIEVA

Se contempla la consolidación formal del sector comercial de la zona con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras, la propuesta dinamizará las actividades de la ciudad de Ica, en específico el Cercado de Ica en la Intersección de la Avenida Cutervo y Calle Conde de nieva permitiendo la consolidación urbana en un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible del área urbana.

7. RELACION DE PLANOS

- U-01, Plano de Ubicación y Localización.
- PP-01, Plano Perimétrico.
- DU-01, Zonificación Urbana Actual.
- DU-02, Uso Actual del Suelo.
- DU-03, Densidad Urbana
- DU-04, Altura de Edificación
- DU-05, Equipamiento Salud
- DU-06, Equipamiento Educación
- DU-07, Equipamiento Otros Usos
- DU-08, Equipamiento Recreación Pública
- DU-09, Equipamiento Comercial
- DU-10, Cobertura de Energía Eléctrica
- DU-11, Cobertura de Desagüe
- DU-12, Cobertura de Agua Potable
- DU-13, Peligro por Inundaciones
- DU-14, Peligro por sismos
- DU-15, Zona Arqueológica
- DU-16, Áreas Naturales Protegidas
- PU-01, Zonificación Proyectada



Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist : Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Im. : AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN PARTIDA NRO. 11000261
Zonif. Actual : OU (Otros Usos)



PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
(DECRETO SUPREMO 012-2022-VIVIENDA)

PROPIETARIO:

FRANCISCO JAVIER PANIZO SOLER

DATOS DEL PROYECTO:

UBICACIÓN:
AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261
PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO/DICA
REGION: ICA

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:

LÁMINA:

DIAGNOSTICO URBANO DENSIDAD URBANA

ESCALA:

IND.

FECHA:

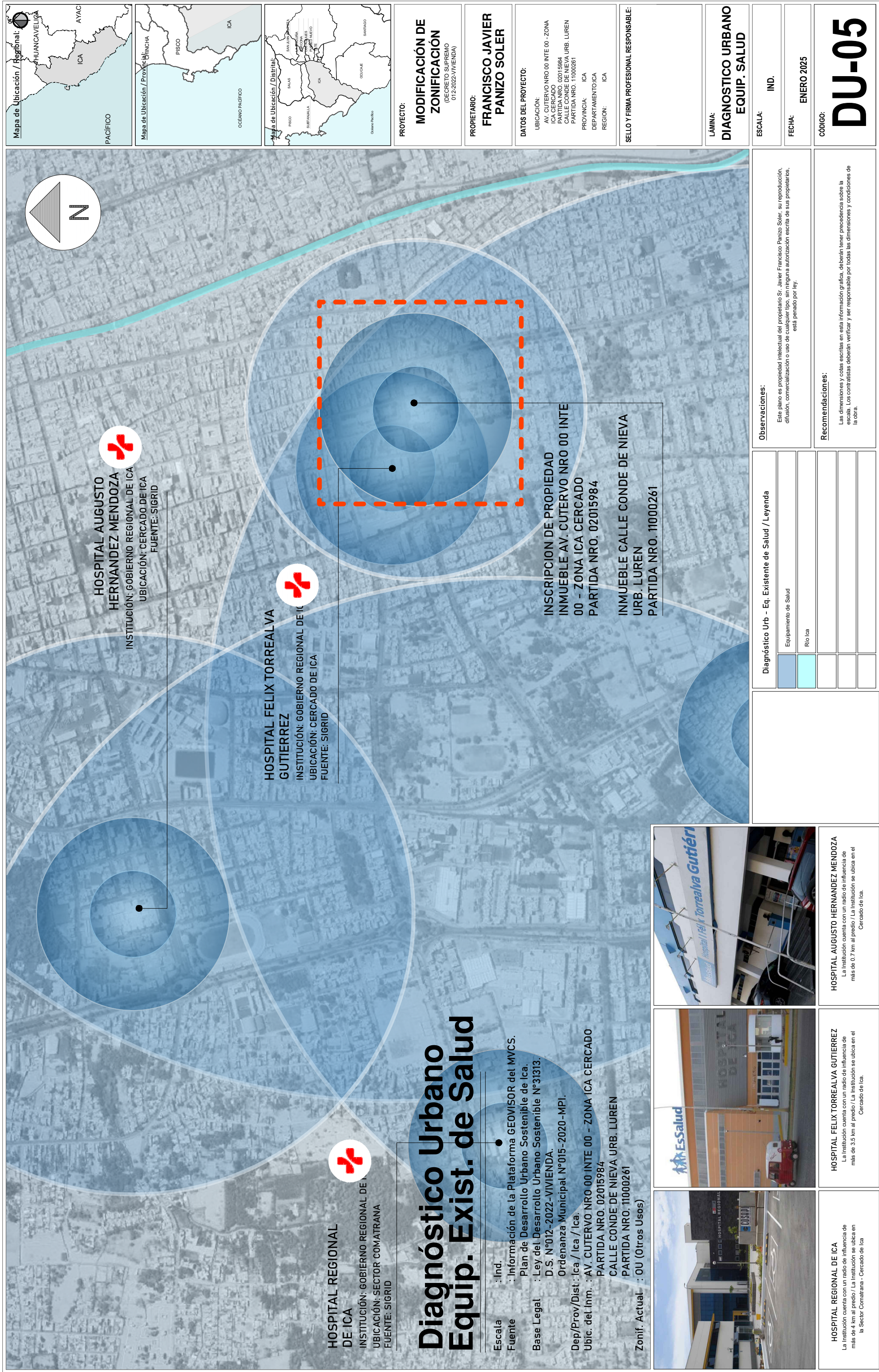
ENERO 2025

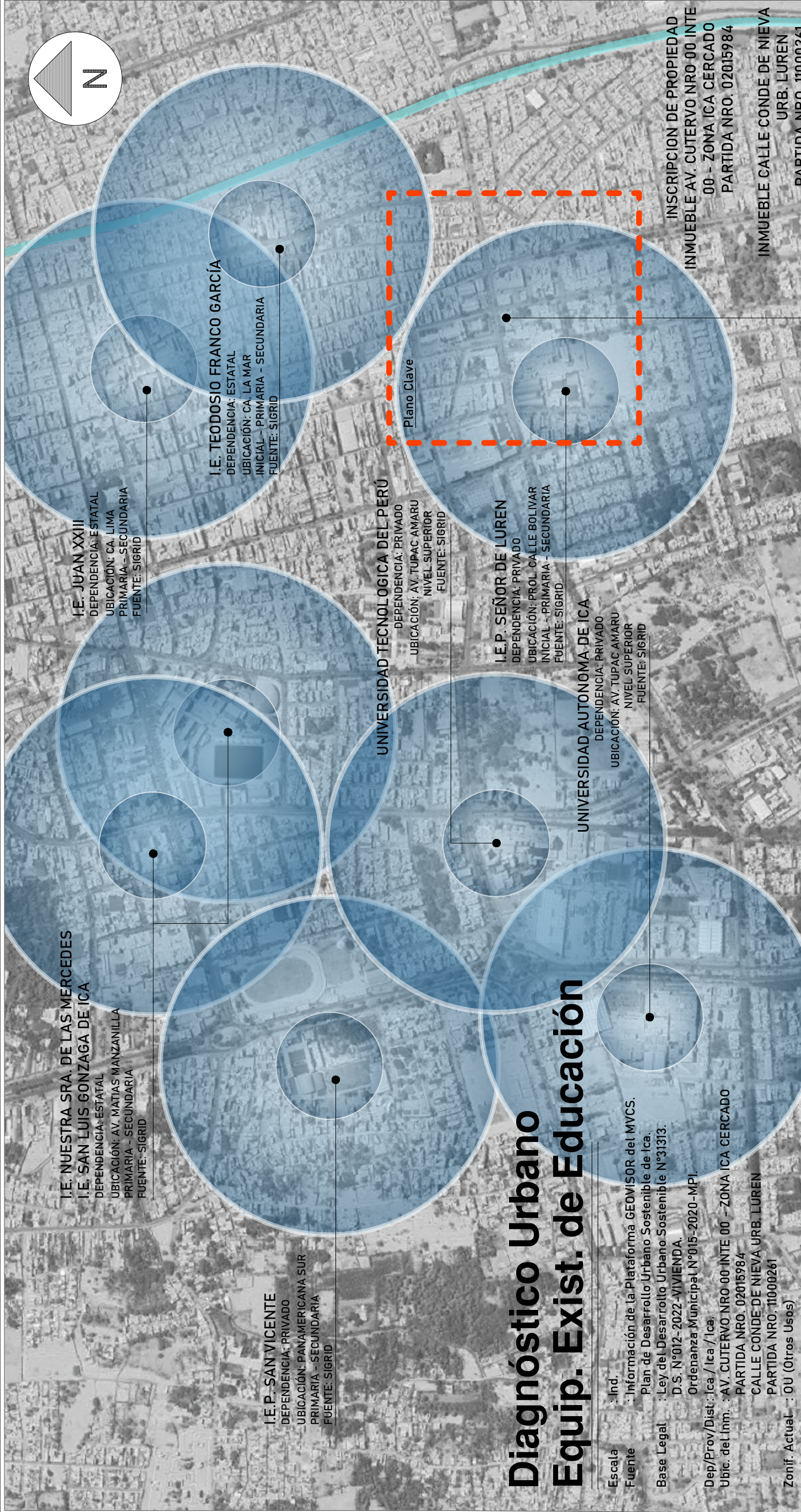
CÓDIGO:

DU-03

Diagnóstico Urbano - Densidad Urbana / Leyenda		Observaciones:
	ZNCU - Zona con Mayor Concentración Urbana	Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Panizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	ZMECU - Zona con Mediana Concentración Urbana	
	ZNCU - Zona con Nula Concentración Urbana	
		Recomendaciones:
		Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.







The figure consists of three maps arranged horizontally, each showing the location of the study area at a different scale:

- Mapa de Ubicación / Regional:** Shows the study area (shaded gray) within the context of the Ica region, bordered by Huancavelica to the north and Ayacucho to the east. The Pacific Ocean (Océano Pacífico) is to the south.
- Mapa de Ubicación / Provincial:** Shows the study area (shaded gray) within the context of the Ica province, bordered by Pisco to the north and the Pacific Ocean (Océano Pacífico) to the south.
- Mapa de Ubicación / Distrital:** Shows the study area (shaded gray) within the context of the Ica district, bordered by San Juan de los Rios, Pisco, Subtania, and Ocucaje. The Pacific Ocean (Océano Pacífico) is to the south.

PROYECTO:

**MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN**

(DECRETO SUPREMO
012-2022-VIVIENDA)

PROPIETARIO:
FRANCISCO JAVIER
PANIZO SOLER

DATOS DEL PROYECTO:

UBICACIÓN: A.V. CUTERVO NRO.00 INTE.00 - ZONA
ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NUEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261

PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO:ICA
REGION: ICA

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:

LÁMINA:
**DIAGNOSTICO URBANO
EQUIP. EDUCACIÓN**

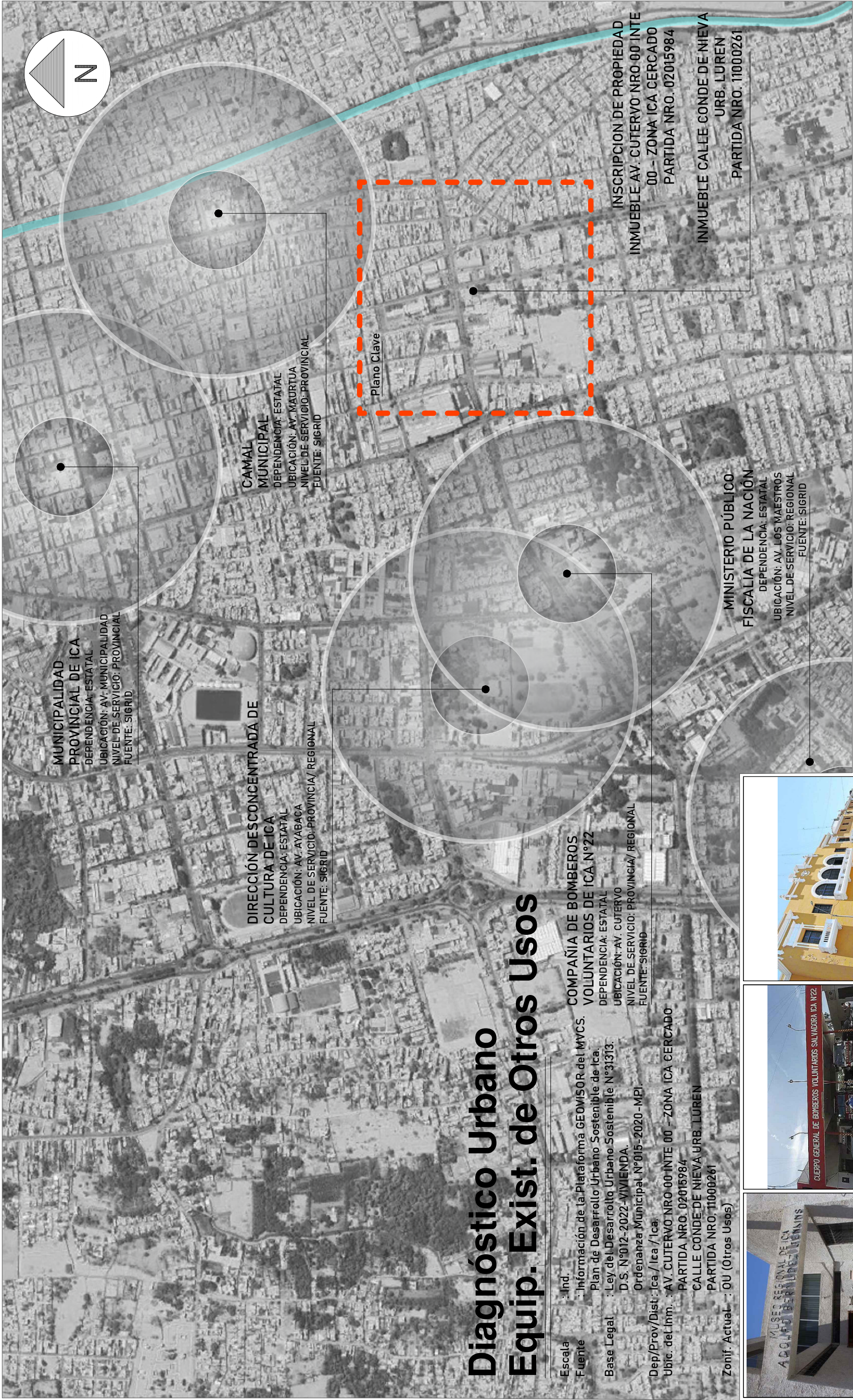
ESCALA: IND.

FECHA: **ENERO 2025**

CÓDIGO:
DU-06

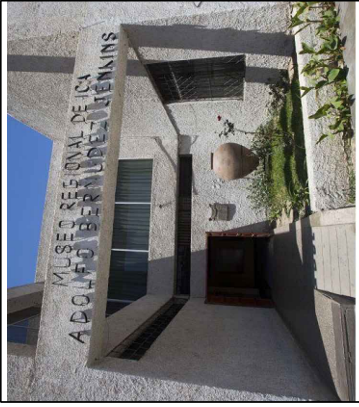
	Diagnóstico Urb. - Eq. Existente de Educación / Leyenda		Observaciones: Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Parizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
		Equipamiento de Educación	
		Rio Ita	
			Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.

	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / La Institución Educativa se ubica en el centro de la ciudad de Ica.
	C. DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22 La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / La Institución se ubica en el cercado de la ciudad de Ica.
	DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA La Institución cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / La Institución se ubica en el Cercado de Ica.

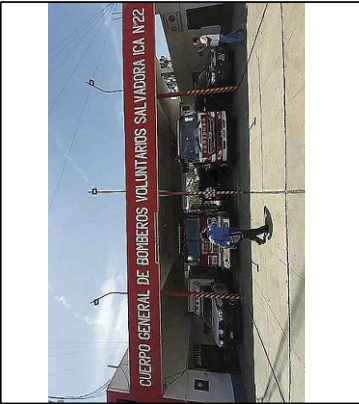


Diagnóstico Urbano Equip. Exist. de Otros Usos

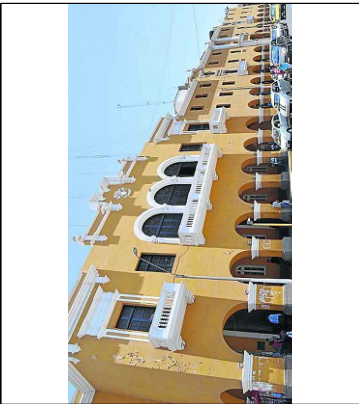
Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist : Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Imm. : AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261
Zonif. Actual : OU (Otros Usos)



DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA
La Institución cuenta con un radio de influencia de más de 2 km al predio / La Institución se ubica en el Cercado de Ica.



C. DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.7 km al predio / La Institución se ubica en el cercado de la ciudad de Ica.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 2.5 km al predio / La Institución Educativa se ubica en el centro de la ciudad de Ica.

Diagnóstico Urbano - Equip. Otros Usos / Leyenda	
	Rio Ica

Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Pantizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.	
Recomendaciones:	
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.	



PROYECTO:	MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN (DECRETO SUPREMO 012-2022-VIVIENDA)
PROPIETARIO:	FRANCISCO JAVIER PANIZO SOLER
DATOS DEL PROYECTO:	UBICACIÓN: AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO PARTIDA NRO. 02015984 CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN PARTIDA NRO. 11000261 PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO: ICA REGION: ICA

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:
--

LÁMINA:	DIAGNOSTICO URBANO EQUIP. OTRO USOS
---------	-------------------------------------

ESCALA:	IND.
---------	------

FECHA:	ENERO 2025
--------	------------

CÓDIGO:	DU-07
---------	-------



PROYECTO:

**MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN**

**(DECRETO SUPREMO
012-2022-VIVIENDA)**

PROPIETARIO:
**FRANCISCO JAVIER
PANIZO SOLER**

DATOS DEL PROYECTO:

UBICACIÓN:

AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA
ICA CERCAO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261

PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO: ICA
REGION: ICA

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:

LÁMINA:
DIAGNOSTICO URBANO
COB. ELECTRICA

ESCALA: IND.

FECHA: **ENERO 2025**

CÓDIGO:
DU-10

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Panizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.

Diagnóstico Urb. - Físico Espacial Cob. de E. Eléctrica/ Leyenda

	CCEE - Con Cobertura de Energía Eléctrica
	Línea de Energía Eléctrica
	SCEE - Sin Cobertura de Energía Eléctrica
	Zona de Recreación Pública

Escala	: Ind.
Fuente	: Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal	: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica. : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313. D.S. N°012-2022-VIVIENDA
Ordenanza	: Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep./Prov./Dist.	: Ica / Ica / Ica
Ubic. del Im.	: AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO PARTIDA NRO. 02015984 CALLE CONDE DE NUEVA URB. LUREN PARTIDA NRO. 11000241
Zonif. Actual	: OU (Otros Usos)

**Diagnóstico Urbano
Físico Espacial
Cobertura de Energía Eléctrica**



PROYECTO:
**MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN**
(DECRETO SUPREMO
012-2022-VIVIENDA)

PROPIETARIO:
**FRANCISCO JAVIER
PANIZO SOLER**

DATOS DEL PROYECTO:

UBICACIÓN:
AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA
ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000281

PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO: ICA
REGION: ICA

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:

LÁMINA:
DIAGNOSTICO URBANO
PN. POR INUNDACIÓN

ESCALA: IND.

FECHA: **ENERO 2025**

CÓDIGO:
DU-13

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Panizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

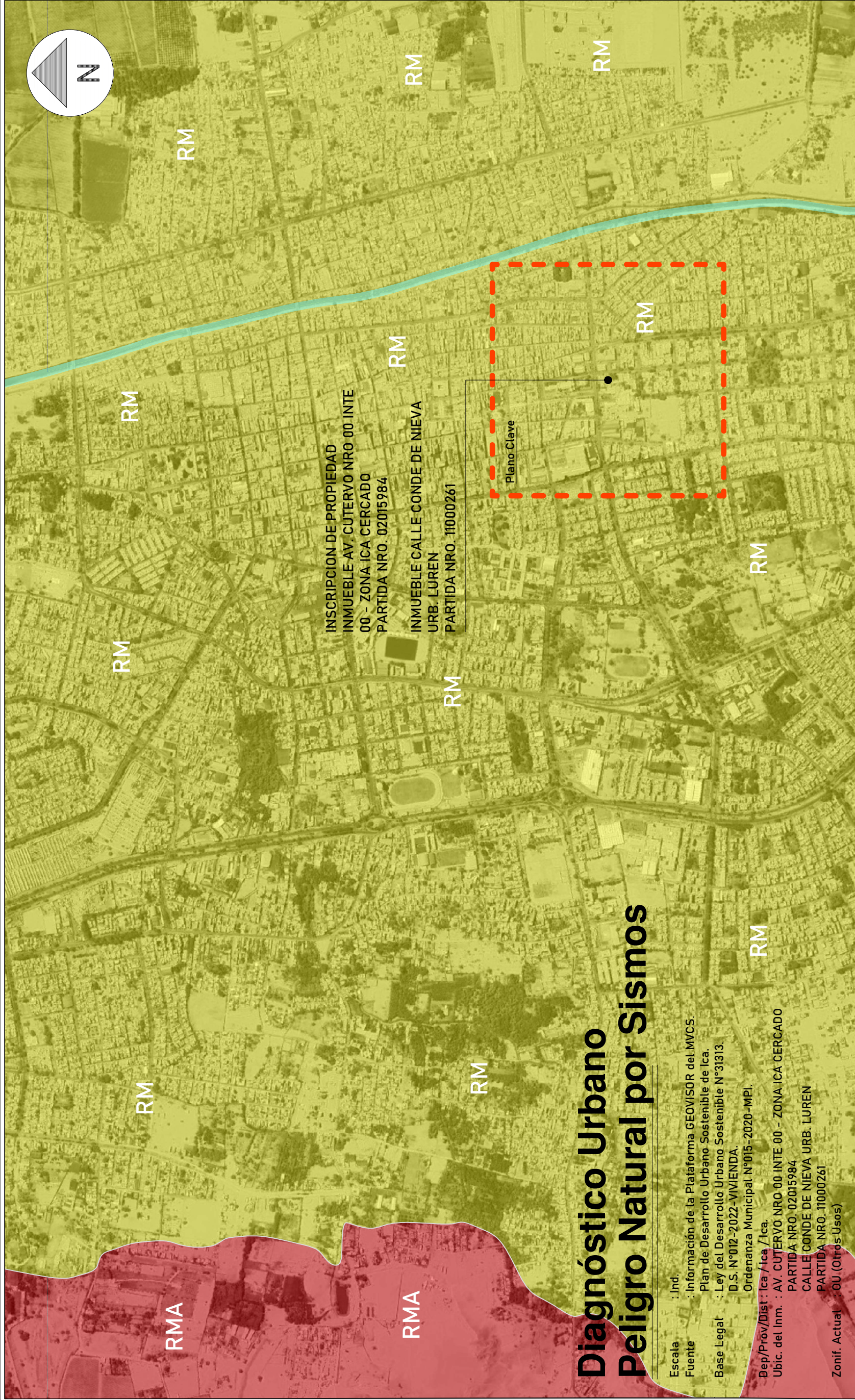
Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.

Diagnóstico Urbano – Peligro Natural por Inundación / Leyenda	
	RMA – Riesgo Muy Alto
	RA – Riesgo Alto
	RM – Riesgo Medio
	RB – Riesgo Bajo
	Río Ica

Escala	: Ind.
Fuente	: Información de la Plataforma GEOVISOR de ICA MVCS.
	: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal	: Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313. D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
	: Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist	: Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Im.	: AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO
	: PARTIDA NRO. 02015984
	: CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
	: PARTIDA NRO. 11000261
Zonif. Actual	: OU (Otros Usos)

Diagnóstico Urbano Físico Espacial Peligro Natural por Inundación



Escala	: Ind.
Fuente	: Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
	: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal	: Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
	: D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
	: Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dop/Prov/Dist	: Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Im.	: AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO
	PARTIDA NRO. 02015984
	CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
	PARTIDA NRO. 17000261
Zonif. Actual	: OU (Otros Usos)

Diagnóstico Urbano - Peligro Natural por Sismos / Leyenda	
	RMA - Riesgo Muy Alto
	RA - Riesgo Alto
	RM - Riesgo Medio
	RB - Riesgo Bajo
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Parizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.

comendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.

ESCALA:	1/1000
FECHA:	ENERO 2025
CÓDIGO:	DU-14



PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

(DECRETO SUPREMO
012-2022-VIVIENDA)

PROPIETARIO:

**FRANCISCO JAVIER
PANIZO SOLER**

DATOS DEL PROYECTO:

UBICACIÓN:
AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA
ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261

PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO: ICA
REGION: ICA

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:

LÁMINA:

**DIAGNOSTICO URBANO
P.N. POR SISMOS**

ESCALA:

1/1000

FECHA:

ERO 2025

CÓDIGO:

DU-14

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Panizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala.

Diagnóstico Urbano - Peligro Natural por Sismos / Levenda

	RMA - Riesgo Muy Alto
	RA - Riesgo Alto
	RM - Riesgo Medio
	RB - Riesgo Bajo
	Rio Ica

Escala : Ind.

Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.

Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.

Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.

D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.

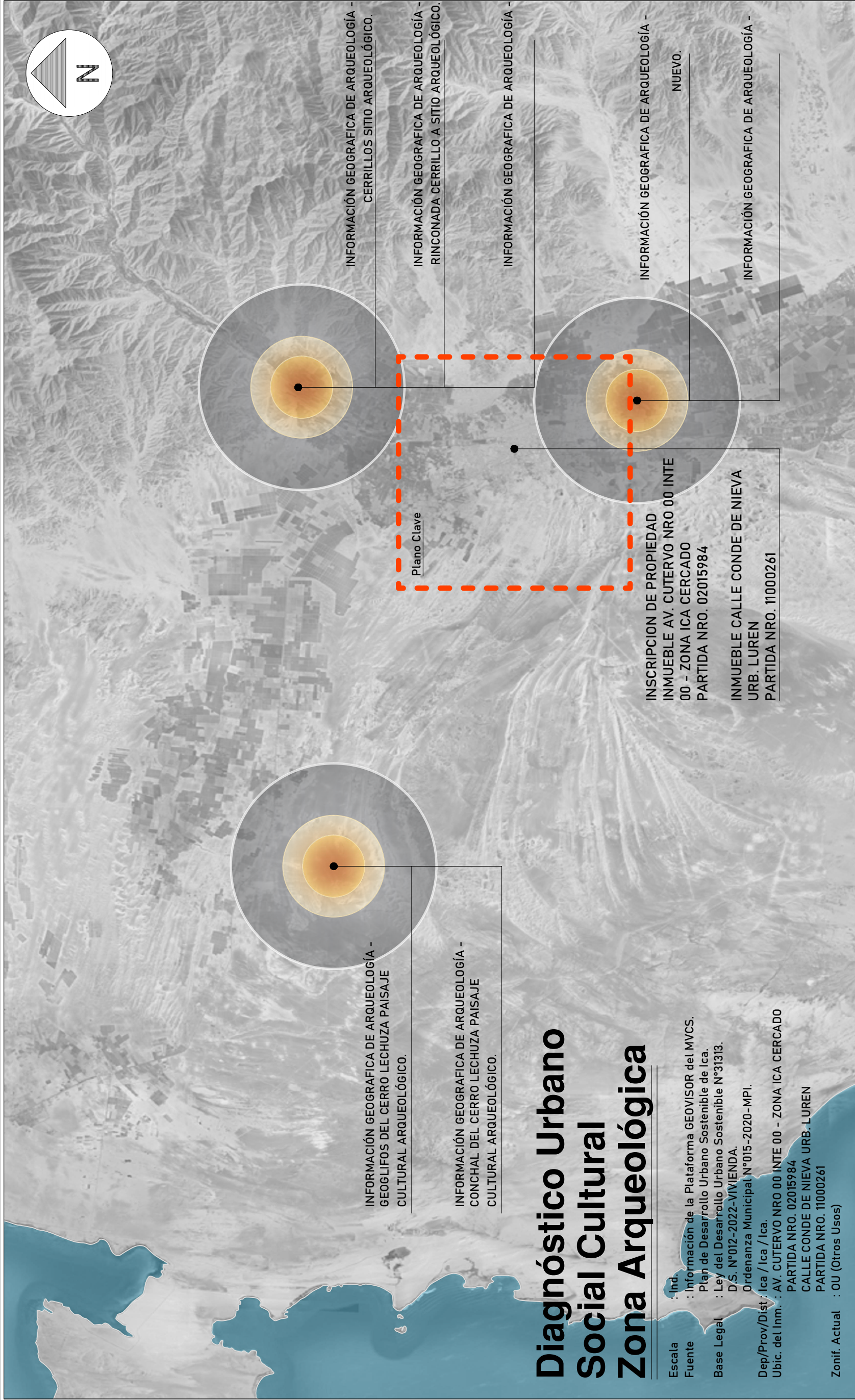
Dep/Prov/Dist : lca / lca / lca.

Ubic. del Inm. : AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO

PARTIDA NRO. 02015984

CALLE CONDE DE NIEVA,

PARTIDA NRO. 11



PROYECTO:
**MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN**
(DECRETO SUPREMO
012-2022-VIVIENDA)

PROPIETARIO:
FRANCISCO JAVIER
PANIZO SOLER

DATOS DEL PROYECTO:

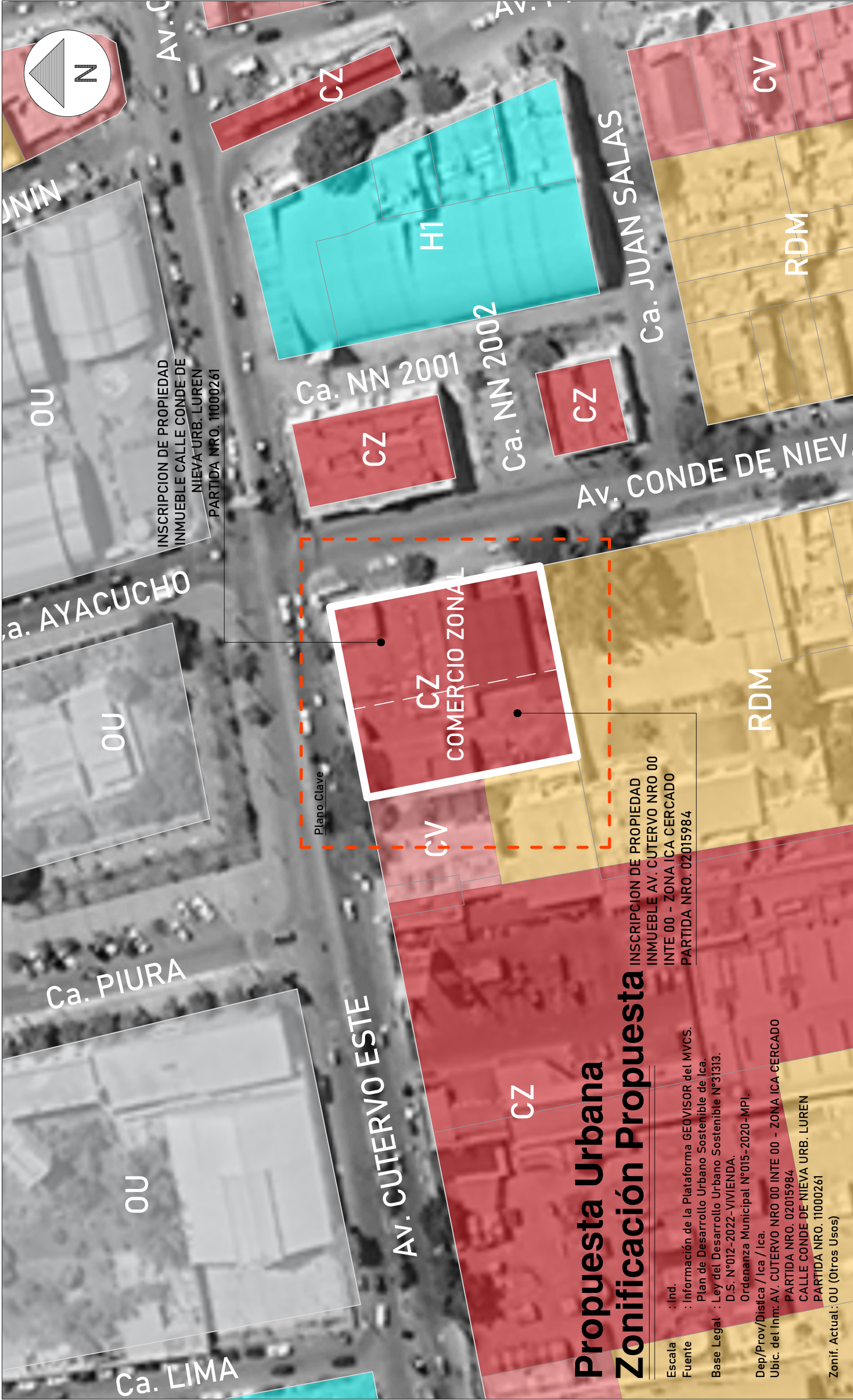
UBICACIÓN:
AV. CUTERVO NRO. 00 INTE 00 - ZONA
ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015884
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261
PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO: ICA
REGION: ICA

LÁMINA:
**DIAGNOSTICO URBANO
Z. ARQUEOLÓGICAS**

ESCALA: IND.

FECHA: **ENERO 2025**

CÓDIGO:
DU-15



Propuesta Urbana Zonificación Propuesta

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCs.
Base Legal : Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Dep/Prov/Distca : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
Ubic. del Inn: D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Zonif. Actual : Ica / Ica.
Zonif. Actual : AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984
CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261
Zonif. Actual : OU (Otros Usos)

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE AV. CUTERVO NRO 00
INTE 00 - ZONA ICA CERCADO
PARTIDA NRO. 02015984

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE CALLE CONDE DE
NIEVA URB. LUREN
PARTIDA NRO. 11000261

Propuesta Urbana - Zonificación Propuesta / Leyenda		Observaciones: Este plano es propiedad intelectual del propietario Sr. Javier Francisco Panizo Soler, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media	
	CZ - Comercio Zonal	
	CV - Comercio Vecinal	
	OU - Otros Usos	
	H1 - Hospital	Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.



PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN (DECRETO SUPREMO 012-2022-VIVIENDA)	PROPIETARIO: FRANCISCO JAVIER PANIZO SOLER	DATOS DEL PROYECTO: UBICACIÓN: AV. CUTERVO NRO 00 INTE 00 - ZONA ICA CERCADO ICA CERCADO PARTIDA NRO. 02015984 CALLE CONDE DE NIEVA URB. LUREN PARTIDA NRO. 11000261 PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO: ICA REGION: ICA	SELLO Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:
LÁMINA: PROPUESTA URBANA ZON. PROPUESTA			
ESCALA: 1/1000	FECHA: ENERO 2025	CÓDIGO: PU-01	

OFICINA REGISTRAL REGIONAL "LOS LIBERTADORES - WARI"

FICHA DE TRASLADO

FICHA N° 010

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
PROP.-3

PROVINCIA DE: ICA
DISTRITO DE: ICA

0144080115

PLANO N° A

NEF 10100463

A). ANTECEDENTES DOMINIAL: LA PRIMITIVA INSCRIPCION CORRIA BAJO LA PARTIDA
Inmueble independizado del Inscrito a fojas 000151 de tomo 000120.- PECHA DE TRASLADO DEL TOMO A FICHA.-05/06/1997.-

B) DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

01.- URBANO, Casa y terreno ubicado en la calle CONDE DE NIEVA de la URBANIZACION LUREN, del Distrito, Provincia y Departamento de ICA.- Area 846.97 M².- Linderos y Medidas perimétricas: Por el Norte, con la Av. Cutervo, con 20.36 ml; Por el Sur, propiedad de Jorge Panizo M., con 20.36 ml; Por el Este, con la Av. Conde de Nieva, con 41.60 ml; Por el Oeste, con propiedad de José Panizo M., con 41.60 ml.- ICA, 30/06/1986.- Firmado: Dr. Walter Malpica - Registrador.- ICA, 05/06/1997.

RUBEN CAYRO CARI
REGISTRADOR PUBLICO

02.- DECLARATORIA DE FABRICA: Sobre el Predio inscrito en esta ficha sus propietarios han hecho levantar una construcción consistente en una casa de un piso, PRIMER PISO, consta de salón principal, terraza, escenario, baño, bar, sala de juegos oficina, almacén, 02 cabinas de grabación, ambiente amplio con jardines y veredas, patio., con un área construida de 443.24 m²., y una área libre de 403.72 m².- en la que se ha invertido la suma de S/. 80,000 nuevos soles, pagados.-Declaración otorgada por el Ingeniero Bendeaz Herencia Rosario, en Declaración jurada por Formulario de conformidad con la Ley 26389 y su Reglamento R.M. 430-94-MTC/15.VC., firma legalizada por el Notario de ICA César Sánchez Baiocchi.- Pres. a hs. 17:05:00 de 23/12/97.-Título Nº 9084 Diario 79.- Ica, 23/12/1997.- Derechos S/. 32.00 nuevos soles.- Recibo Nº 45470.- (FS.179) fabrica hecha por ... Escritura Pública del ... Notario ... Pres. a Hrs. del del tomo del Diario.- Ica,- Derechos- Recibo No- Firmado: ... Registrador.- Ica,- Suscribió

03.- DECLARATORIA DE FABRICA: Sobre el Predio inscrito en esta ficha su propietario ha hecho levantar una construcción consistente en una casa de un piso, PRIMER PISO, consta de salón principal, terraza, escenario, baño, bar, sala de juegos, oficina, almacén, 02 cabinas de grabación, ambiente amplio con jardines y veredas, patio, con un área construida de 443.25 m²., y una área libre de 403.72 m².- en la que se ha invertido la suma de S/. 80,00 nuevos soles, pagados.-Declaración otorgada por el Ingeniero Bendeaz Herencia Rosario, en Declaración jurada por Formulario de conformidad con la Ley 26389 y su Reglamento R.M. 430-94-MTC/15.VC., firma legalizada por el Notario de Ica Dr. César Sánchez Baiocchi.- Pres. a hs. 17:05:00 del 23/12/1997.- Título Nº 9084 Diario 79.- Ica, 23/12/1997.- Derechos S/. 32.00 nuevos soles.- Recibo Nº 45470.- (FS.17) Suscribió

LA RESIDENTE PARTIDA CONTINUA EN LA PARTIDA
EL CONTINUA N° 11000261
del 2001

JAVIER ALONSO RAMOS LUCERO
REGISTRADOR PUBLICO

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI.- Sede ICA

REGISTRO PERSONAL	
01.- Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos 30 años	NINGUNA
30/06/86.- Firmado: Dr. Walter Malpica, Registrador.- Ica, 05/06/97.	
LEGALIZACION	RUBEN CAYRO CARI
Dr. LUIS NOYA RIVERO Director Técnico Registral	AL CONTINUA
	DORSO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PROVINCIA DE: ICA

FICHA 810

PEDREO URBANO

(CONTINUACION)

DISTRITO DE: ICA

PLANO: A

NEP

10100146602

C) TITULOS DE DOMINIO

D) GRAVAMENES Y CARGAS

E) CANCELACIONES

01.- INDEPENDIZACION: A favor de PANIZO MARIATEGUI JORGE A.- A mérito de la adjudicación por división y partición celebrada con sus condóminos: José, Jorge, Ada, María, José M., María E., y Juan Panizo M.- Escritura del 23/06/1986, Notario Dr. Moscoso.- Valor del inmueble: I/. 63,015 intls.- Pres. a hrs. 9:15 del 26/06/1986.- Título No 1195 del tomo 60 del Diario.- Ica, 30/06/1986.- Derechos I/. 4,809.20 intls.- Recibo No 472453.- Firmado: Dr. Walter Malpica - Registrador.- ICA, 05/06/1997.

RUBEN CAYRO CANI
FICHA 810
LIBERANDIZADA

110
4-3-01

01.- Anteriores a la independización y 30 años de antigüedad.- NINGUNA.- Ica, 30/06/86.- Firmado: Dr. Walter Malpica - Registrador.- Ica, 05/06/97.

RUBEN CAYRO CANI
FICHA 810
LIBERANDIZADA

02.- EMBARGO: Por Resolución del 08/09/99, expedida por el Juez del Tercer Juzgado Civil de Ica, Dr. Alberto Aparcana Escate, por ante sec. Honorato Quispe Medina, se ha ordenado TRABAR EMBARGO, sobre el inmueble inscrito en esta partida de propiedad de Jorge Panizo Mariategui, hasta por la suma de U.S. 150,000.00, Dólares Americanos, en los seguidos por Banco de Crédito del Perú contra Cia. Embotelladora Ica S.A., sobre Medida Cautelar Fuera de Proceso.- Copias Certificadas del 09/09/99 por ante el 10/09/99.- Título No 14431 del tomo 81 del Diario.- Derechos S/. 5,628.00 Nuevos Soles.- Recibo(s) NC(s) 44905-48126.- ICA, 01/10/99.

03.- EMBARGO: Trabado el 20/10/99, hasta por la suma de U.S. \$ 20,000.00 Dólares Americanos, Secretario Claudia Cuestas Alvarado en los seguidos por Don Banco de Crédito del Perú-Sucursal Ica contra Don Jorge A. Panizo Mariategui y Otra sobre Medida Cautelar Anticipada.- Resolución de fecha 20/10/99 expedida por el Juez Suplente del 2º Juzgado Civil de Ica, Dr. Víctor

01.- CANCELACION DE EMBARGO: El embargo inscrito en el asiento 2-D queda cancelado por haberlo dispuesto el Juez del 3er Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, Alberto Aparcana Escate, por ante secretario Honorato Quispe Medina, mediante resolución No 21 del 22/06/2000.- Así consta de las copias certificadas, ante el referido secretario judicial.- Pres a hrs 17:26 del 27/06/2000.- título N 16951.- diario 82.- derechos s/.5,868.00 evossoles.- rec. n232936-33777.- Ica, 06/07/2000.-

30/0
01/4/2001
Dr. Víctor Mayor C...

02.- CANCELACION DE EMBARGO: Por resolución del 31/05/2001, expedida por el Juez (p) del 2do. Juzgado Civil de Ica, Dra. Carmen Angulo Navarro, por ante secretaria Claudia Cuestas Alvarado, se ha ordenado cancelar el embargo anotado en el asiento 3-D de esta ficha.- Partes judiciales del 06/06/200, autenticadas por la citada secretaria.- Pres. a hrs. 12:32:13 del 07/06/2001.- Título No 3010 Diario 83.- Derechos S/.115.00 nuevos soles.- Recibos No 16138-16776.- Ps. 28.-

CARDINA PART CLARIS
FICHA 810
LIBERANDIZADA

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica

FICHA DE TRASLADO

OFICINA REGISTRAL REGIONAL LOS LIBERTADORES WARP
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
PROP.-3 0144080116

PROVINCIA DE ICA
DISTRITO DE ICA

PLANO Nº 8

NEF

1010046603

FICHA Nº 000466

A). ANTECEDENTES DOMINIAL : LA PRIMATIVA INSCRIPCION CORRIA BAJO LA PARTIDA EN EL TOMO FOLIOS AL Y CONTINUABA EN EL TOMO

B). DESCRIPCION DEL INMUEBLE :

04.- DECLARATORIA DE FABRICA: Sobre el predio inscrito en esta ficha su propietario ha hecho construir un Edificio de una planta para uso recreacional que consta de: salón principal, terraza, escenario, baño, bar, sala de juegos, oficina, almacén, 02 cabinas de grabación, ambiente amplio con jardines y veredas y patio; en las que ha invertido la suma de S/. 80.000.00 nuevos soles.- Pagados.- Declaración otorgada por la Arquitecto Rosario Bendezu Herencia, en Declaración Jurada por Formulario de conformidad con la Ley 26389 y su Reglamento R.M. Nº 430-94-MTC/15.VC.- Firmas legalizadas por Notario Cesar Sánchez Baiocchi.- Pres. a hrs. 12:12 del 25/03/1998.- Título Nº 1423 del Diario 80.- Derechos S/. 299.00 nuevos soles.- Recibo Nº 9959.- Fojas 19.- ICA, 27/03/1998.-

MANEJADOR TITULO
MANEJADOR TITULO

LA PRESENTE PARTIDA CONTINUA EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 10032461
ICA 25 de julio del 2001.
JAIERI ALONSO RAMOS MONTE
REGISTRADOR TITULO

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica

REGISTRO PERSONAL	
LEGALIZACION	CONTINUA AL DORSO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PROVINCIA DE: ICA

FICHA Nº 0004

PREDIO URBANO

(CONTINUACION)

DISTRITO DE: ICA

PLANO Nº B

NEF

1010046604

C) TITULOS DE DOMINIO

D) GRAVAMENES Y CARGAS

E) CANCELACIONES

03.- EMBARGO: (Viene de la Hoja A)
Valdivia Leiva ante el citado
Secretario Pres. a hrs. 11:00 del
28/10/99. Titulo No 18325 del tomo
del Diario. Derechos S/. 815.00
Nuevos Soles. Recibo(s) No(s)
54603-56290. 23 fs. ICA, 08/11/99.

Abg. Luis Alberto Llanza Rivas
Certificador Literar.
Zona Registral Nº XI - Sede ICA

Certificado Sin Inscripción al Dorsal
A Horas : 8:00 AM
No existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos



OFICINA REGISTRAL LOS LIBERTADORES WARI	N° Partida: 11000261
OFICINA ICA	
INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE	
CALLE CONDE DE NIEVA	
LUREN ICA	
VIENE DE LA FICHA ELECTRONICA N° 466-010101	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : TITULOS DE DOMINIO

ASIENTO: C 00002

TRASLACION DE DOMINIO POR SUCESION. - Doña SOLER GUERRA MARIA ELENA, PANIZO SOLER JOSE MIGUEL, PANIZO SOLER JORGE GUILLERMO, PANIZO SOLER MANUEL PABLO, PANIZO SOLER FRANCISCO JAVIER, PANIZO SOLER MARIA ELENA MERCEDES, PANIZO SOLER FERNANDO LUIS Y PANIZO SOLER BEATRIZ CAROLINA, han adquirido las acciones y derechos que correspondian a don PANIZO MARIATEGUI JORGE ALEJANDRO, al haber sido declarados como sus herederos mediante Acta Notarial, expedida con fecha 27/12/2000, por el Notario Cmo Emilio Barinuevo Cuellar, que diera origen a la inscripción de la Sucesión Intestada, en la ficha 3280 del Registro de Sucesiones.- Solicitad del interesado del 18/06/2001 con firma legalizada por el Notario Carlos Augusto Sotomayor Bernos, en la ciudad de Lima.- El título fue presentado el 04/07/01 a las 04:41:53 PM horas, bajo el N° 2001-00000110 del Torno Diario 0002. Derechos : S/ 502.65 con recibo N°00000106 con recibo N°00000431, ICA 25/07/2001.

~~JAVIER ALBERTO RAMOS MONON~~
~~REGISTRADOR PUBLICO~~

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica

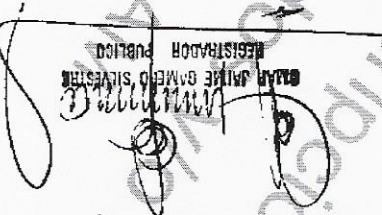
**SUNARP**
Sistema Nacional de Registros
Ministerio de Justicia
Dirección General de Registros y Notariado

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 11000261

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE CONDE DE NIEVA URB
LUREN ICA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
Asiento: C-3

TRASLACION DE DOMINIO POR SUCESION. Doña SOLER GUERRA MARIA ELENA, don JOSE MIGUEL, don JORGE GUILLERMO, don MANUEL PABLO, don FRANCISCO JAVIER, doña MARIA ELENA MERCEDES, don FERNANDO LUIS y doña BEATRIZ CAROLINA PANIZO SOLER han adquirido los derechos y acciones que le correspondían a don PANIZO MARIATEGUI JORGE ALEJANDRO, por haber sido declarados como sus herederos, según consta inscrito en la Ficha N° 3280 del Registro de Sucesiones Intestadas.- Consta de la Solicitud de fecha 11/06/2002 con firmas legalizadas por el Notario Público de Lima Eduardo Laos De Lama con fecha 15/06/2002.- El título fue presentado el 29/08/02 a las 04:37:10 PM horas, bajo el N° 2002-00004145 del Tomo Diario 0014. Derechos : S/. 516.65 con recibo N°00002333 con recibo N°00002778, Fs. 17.- ICA 21/10/2002.

REGISTRADOR PUBLICO
GUILLERMO GAMERO SILVESTRE



Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zone Registral N° XI - Sede Ica

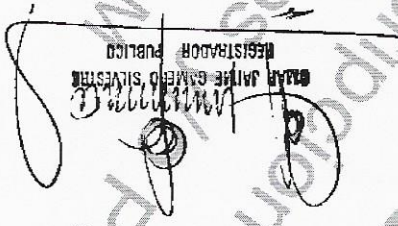
**SUNARP**
SISTEMA NACIONAL
DE REGISTRO DE TITULOS

ZONA REGISTRAL Nº XI, SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
Nº Partida: 11000261

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE CONDE DE NIEVA URB
LUREN ICA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
Asiento C-4

ADJUDICACION.- A favor de don **PANIZO SOLER FRANCISCO JAVIER**, casado, sujeto al régimen de separación de patrimonios, quien adquiere el inmueble en calidad de bien propio, por habersele adjudicado, sus coherederos, debidamente representados por **PANIZO SOLER JOSE MIGUEL**, en la partición de Masa Hereditaria, por el valor de S/. 165,216.51 Nuevos Soles, según **ESCRITURA PUBLICA** del 09/11/2001, otorgada ante el Notario Público Dr. Gino Barnuevo Cuéllar y ratificada por Escritura del 20/06/2002, otorgada ante Notario de Lima Dr. Eduardo Laos De Lama.- El título fue presentado el 29/08/02 a las 04:37:10 PM horas, bajo el Nº 2002-00004145 del Tomo Diario 0014. Derechos : S/. 516.65 con recibo Nº00002333 con recibo Nº000022778, Fs. 17.- ICA 21/10/2002.

REGISTRADOR PUBLICO
JOSE JAVIER CAMERO SILVESTRE



Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral Nº XI - Sede Ica

OFICINA REGISTRAL REGIONAL "LOS LIBERTADORES - WARI"
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
PROP. - 3
FICHA DE TRASLADO
FICHA N° 13000
PROVINCIA DE: PLANO N°
DISTRITO DE:
4002080170

0002302301

A). ANTECEDENTES DOMINIAL: LA PRIMITIVA INSCRIPCION CORRESPONDE A LA PARTIDA CXXXV EN EL TOMO 297 FOLIOS 253 AL - - Y CONTINUABA EN EL TOMO - - - - -
Inscrito el 20-06-86.-Fecha del traslado.-Ica, 16-01-97.-

B). DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Finca Urbana, ubicada en la Av. Cutervo, del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, con un área de 722.17 M2, cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes: Por el norte con la Av. Cutervo con 17.36 M.; Por el sur propiedad de Jorge Panizo M. con 20.36 M.; Por el este con Jorge Panizo M, con 41.60 M.; y por el Oeste con Graciela Panizo M, con 41.60M.-Ica, 16-01-97.-

Jorge Panizo M.
Propietario

18959
Folio N° 010101
Fecha de Trámite 25-10-99

ROSA A. ARELLANO ALVA
REGISTRADOR PÚBLICO

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica

REGISTRO PERSONAL	
1.-NÚMERO.-Ica, 16-01-97.-	
 Jorge Panizo M. Propietario	
LEGALIZACION	
	CONTINUA AL DORSO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PROVINCIA DE: FICHA N°:		FICHA N°: NEF: 0002302302	
PREDIO URBANO (CONTINUACION)	DISTRITO DE: ICA PLANO:	E) CANCELACIONES	
C) TITULOS DE DOMINIO 1.- INDEMNIZADO. A favor de Don OSO FARIAS LARREA y su esposa Sofía Lina de Fariñas, a raíz de la adjudicación que por División y Partición ha celebrado con sus condóminos, de los bienes que poseen en común, por Escritura Pública del 23-06-1994, Notario Público Dr. Ibáñez. Pres. a Hrs. 9:15, Título No. 1,195. Tono 60 del diario, de fecha 26-06-86. Derechos \$ 4809.20 Int. Rec. No. 472453.-Fdo. Walter Valpica; Registrador Público co.-Ica, 16-01-97.- COMPUTO 2.- VENDIDO. a Don Francisco Javier Pariza Soler, soltero. Precio \$ 31,000.00 Dólares americanos por gados. Escritura Pública del 28-01-97. Notario Dr. César Sánchez Bafaschi. Pres. a Hrs. 12:36 del 04-02-97. Derechos \$ 419.00 nuevos soles. Recibo 3562.- Tono 79 del diario. Ica, 06-02-97. Derechos \$ 11,026.199/100.- Ica, 11-02-1997.- COMPROBANTO	D) GRAVAMENES Y CARGAS 1.- Anteriores a la Independencia y de 30 años de antigüedad. - FINCA. - Ica, 16-01-97.- 2.- FINCA. - Hasta que se inscriba la hipoteca, a favor del Banco de Crédito del Perú, hasta por la suma de \$ 31,000.00 Dólares americanos; según Minuta del 09-01-97. - Se anota a solicitud del Notario César Sánchez Bafaschi. Pres. a Hrs. 12:55; Título No. 352, del tomo 79 del diario, de fecha 15-01-97. Derechos \$ 21.00 nuevos soles. Recibo No. 001628.- Ica, 16-01-97.- 3.- FINCA. - constituida por Don Francisco Javier Pariza Soler, soltero, a favor del Banco de Crédito del Perú. Sucesión de Ica, por \$ 31,000.00 Dólares americanos. - Plaza 72 meses. - Interés 14.5% variable. - Escritura de 28-01-97. - Notario Dr. César Sánchez Bafaschi. Pres. y Derechos \$ 11,026.199/100.- Ica, 11-02-1997.-	E) CANCELACIONES	


 Abg. Luis Alberto Lora Rivas
 Certificador Literal
 Zona Registral N° XI - Sede Ica

OFICINA REGISTRAL REGIONAL "LOS LIBERTADORES WARI"		FICHA Nº 1011895901	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE		PROVINCIA DE ICA	
PROP.- 3		DISTRITO DE ICA	
0197080001		PLANO Nº 1	
A) ANTECEDENTES DOMINIAL : LA PRIMITIVA INSCRIPCION CORRIA BAJO LA PARTIDA XXV EN EL TOMO 7 Y CONTINUABA EN EL TOMO 1 ADADA DE LA FICHA MECANICA NO 23023. FECHA DE TRASLADO DEL TOMO A FICHA. 25/10/1999.			
B) DESCRIPCION DEL INMUEBLE :			
01.- URBANO, FINCA urbana, ubicada en la AV. CUTERVO, Distrito de ICA, Provincia de ICA y Departamento de ICA. Area 722.17 M², linderos y medidas perimetricas: por el norte con la Av. Cutervo con 17.36 ml., por el sur con propiedad de Jorge Panizo M. con 20.36 ml., por el este con Jorge Panizo M. con 41.60 ml., y por el oeste con Graciela Panizo M. con 41.60 ml. ICA, 16/01/1997. Firmado: Omar Gamero Silvestre. Registrador. ICA, 25/10/1999. <i>[Firma]</i> Omar A. Gamero Alva Registrador Público			
REGISTRO PERSONAL		LEGALIZACION	
01.- NINGUNA. Ica, 16/01/97. Edo Omar Gamero Silvestre. Registrador. Ica, 25/10/99.		<i>[Firma]</i> Abg. Luis Alberto Loayza Rivas Certificador Literal. Zona Registral N° XI - Sede Ica	
		CONTINUA AL DORSO	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PREDIO URBANO (CONTINUACION) PROVINCIA DE ICA DISTRITO DE: ICA..... PLANO N°..... NEF 1011895902 FICHA 18959 010101		E) CANCELACIONES	
C) TITULOS DE DOMINIO 01.- INDEPENDIZACION: A favor de PANIZO MARIATEGUI JOSE y esposa doña LINKE DE PANIZO JUTIA, a merito de la adjudicacion que por division y participacion ha celebrado con sus condominos, de los bienes que poseian en comun, por Escritura Pública del 23/06/1986, Notario Dr. Moscoso.- Pres. a hrs. 9.15 del 26/06/1986.- Titulo No 1.195 del tomo 60 del Diario.- Derechos S/. 4809.20 intis.- Recibo(s) No(s) 472453.- Fdo Walter Malpica.- Registrador.- Ica, 16/01/97.- Firmado Dr. Omar Gamero Silvestre.- Registrador.- ICA, 25/10/1999. 02.- VENDIDO: A PANIZO SOLER FRANCISCO JAVIER, soltero.- Precio \$ 31.000.00 dólares americanos, pagados.- Escritura Pública del 28/01/1997, Notario César Sánchez Ralocchi.- Pres. a hrs. 12.36 del 04/02/1997.- Tomo 79 del Diario.- Ica, 06/02/97.- Derechos \$/- 419.00 nuevos soles.- Recibo(s) No(s) 3562.- Ica, 11/02/1997.- Firmado Dr. Omar Gamero Silvestre.- Registrador.- ICA, 25/10/1999.		D) GRAVAMENES Y CARGAS 01.- Anteriores a la independización y 30 años de antigüedad.- NINGUNA.- Ica, 16/01/97.- Fdo Omar Gamero Silvestre.- Registrador.- Ica, 25/10/99. 02.- HIPOTECA: Constituida por Francisco Javier Panizo Soler, soltero, a favor de Banco de Crédito del Perú Sucursal de Ica hasta por la suma de \$ 31.000.00 dólares americanos; plazo 72 meses; interés 14.5% variable.- Escritura Pública de Fecha 28/01/1997, Notario César Sánchez Ralocchi.- Pres.- y Derechos los mismos del asiento 2C.- Ica, 11/02/97.- Firmado Dr. Omar Gamero Silvestre.- Registrador.- ICA, 25/10/1999.	


 Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
 Cofundador Literal
 Zona Registral N° XI - Sede Ica



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 02015984

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
AV. CUTERVO
ICA**

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : CANCELACIONES
E 00001**

Viene de la Ficha N° 18959 C.U. 010101.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA. - Cancelada la Hipoteca inscrita en el asiento 2-D de la Ficha N° 18959 C.U. 010101 referente a ésta Partida, por haberlo declarado así el Banco de Crédito del Perú, mediante Escritura Pública del 08/07/2003, otorgado ante Notario Público de Ica Dr. Gino Barnuevo Cuellar. El título fue presentado el 11/07/03 a las 12:07:42 PM horas, bajo el N° 2003-00003241 del Tomo Diario 0024. Derechos : S/. 169.29 con recibo N°00002060 con recibo N°00002214.- ICA, 11/08/2003 (23 fs.)

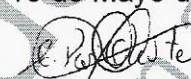
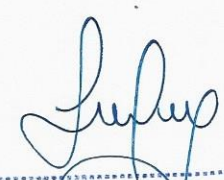

OMAR DANIEL GAMERO SILVESTRE
REGISTRADOR PÚBLICO - DE. REGISTRAL ICA


Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica

**SUNARP**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOSZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 02015984**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE AV CUTERVO NUM 00 INTE 00 ZONA ICA CERCADO
ICA****REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE****RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS****D00003**

MEDIDA CAUTELAR. - Embargo en forma de inscripción, hasta por la suma de **US\$ 45,000.00**, sobre los derechos y acciones que sobre este predio pudiera tener el demandado **FRANCISCO JAVIER PANIZO SOLER**, al haberlo dispuesto así la Juez del 28° juzgado especializado en lo civil de Lima Dra. Martha Veronica Flores Gallardo, asistido por la especialista legal Gloria Cecilia Yauri Lozano, en la resolución Nro. uno-cautelar del 23/04/2007 en el proceso que sobre nulidad de acto jurídico sigue Compañía Embotelladora Ica S.A. Consta así de las copias certificadas el 02/05/2007 por la especialista legal Isabel S. Garcia Zamora.

El título fue presentado el 09/05/2007 a las 08:29:49 AM horas, bajo el N° 2007-00007165 del TomoDiario 0060.Derechos S/.241.98 con Recibo(s) Numero(s) 00007229-03 00007688-03.- ICA, 18 de Mayo de 2007. (Fs.17)


CRISTINA PARI OLARTE
REGISTRADOR PÚBLICO
Abg. Luis Alberto Loryza Rivas
Certificador Literal -
Zona Registral N° XI - Sede Ica

**SUNARP**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOSZONA REGISTRAL N° XI. SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 02015984**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE AV CUTERVO NUM S/N ZONA ICA CERCADO
ICA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS

D00004

ACLARACIÓN.- Por Resolución N° 02-Cautelar, expedida el 06/07/2007 por la Dra. Martha Verónica Flores Gallardo; Juez del Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, asistida por Secretaria Judicial, Dra. Gloria Cecilia Yauri Lozano, se ha resuelto aclarar **el asiento 03-D** que antecede, en el sentido de que el embargo en forma de inscripción hasta por el monto de US\$. 45,000.00 Dólares Americanos, recae sobre la totalidad de este predio, al ser el Sr. FRANCISCO JAVIER PANIZO SOLER, su único titular. Consta del Parte Judicial, certificado con fecha 17/07/2007; por la Dra. Isabel S. García Zamora; Especialista Legal de los Actos Externos de la Corte Superior de Justicia de Lima. Exp. N° 9699-2003.

El título fue presentado el 24/07/2007 a las 12:25:10 PM horas, bajo el N° 2007-00011320 del Tomo Diario 0062. Derechos S/.34.00 con Recibo(s) Numero(s) 00021705-03.-ICA,31 de Julio de 2007.-(Fs. 12).

JUAN BOLDAN HUALPA
REGISTRADOR PÚBLICO (*)

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XI SEDE ICA
OFICINA REGISTRAL ICA
N° Partida: 02015984

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
INMUEBLE AV CUTERVO NUM S/N ZONA ICA CERCADO
ICA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : CANCELACIONES
E00002

LEVANTAMIENTO DE EMBARGO: Por Resolución N° 06 del 08.08.2011, expedida por el 25° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha el Dr. Julio César Rodríguez Rodríguez, asistido por la Secretario Judicial, Dr. Erikson Trujillo Melgarejo; se ha resuelto cancelar la Medida Cautelar de Embargo en forma de inscripción, inscrita en el asiento D0003 de esta partida, y su aclaración en el asiento D0004.- Consta en el Parte Judicial certificado con fecha 16.08.2011 por la citada Secretaria Judicial, remitidos mediante Oficio N° 466-2011-PJCI-SB-Exhorto.2011-01930-0-1401-JR-CI de fecha 05/09/2011, vía exhorto por el Primer Juzgado Civil de Ica. El título fue presentado el 09/09/2011 a las 09:56:18 AM horas, bajo el N° 2011-00020176 del Tomo Diario 0094. Derechos cobrados S/ 248.28 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00007557-01 00010828-03.- ICA, 27 de Setiembre de 2011.-

ADELINA MOYA MORALES
REGISTRADOR PÚBLICO

Abg. Luis Alberto Loayza Rivas
Certificador Literal
Zona Registral N° XI - Sede Ica