

Condominio de Casas de Campo

LA CATALINA



El Carmen, Chincha

2025

¿Por qué invertir en La Catalina?

- Refugio natural, tierra fértil, aire puro, agua limpia
- Para familias que comparten las ganas de disfrutar de la naturaleza y la serenidad del campo
- Perfecto para trabajar de manera remota
- A menos de 3 horas de Lima
- Rodeado de campos sembrados, bosques de pecanos y antiguas haciendas
- Exclusiva zona de El Carmen en pleno auge
- Historia, cultura, turismo, gastronomía
- Cercanía a playas
- Deportes de aventura
- Excelente clima seco y cálido
- Reconocido arquitecto



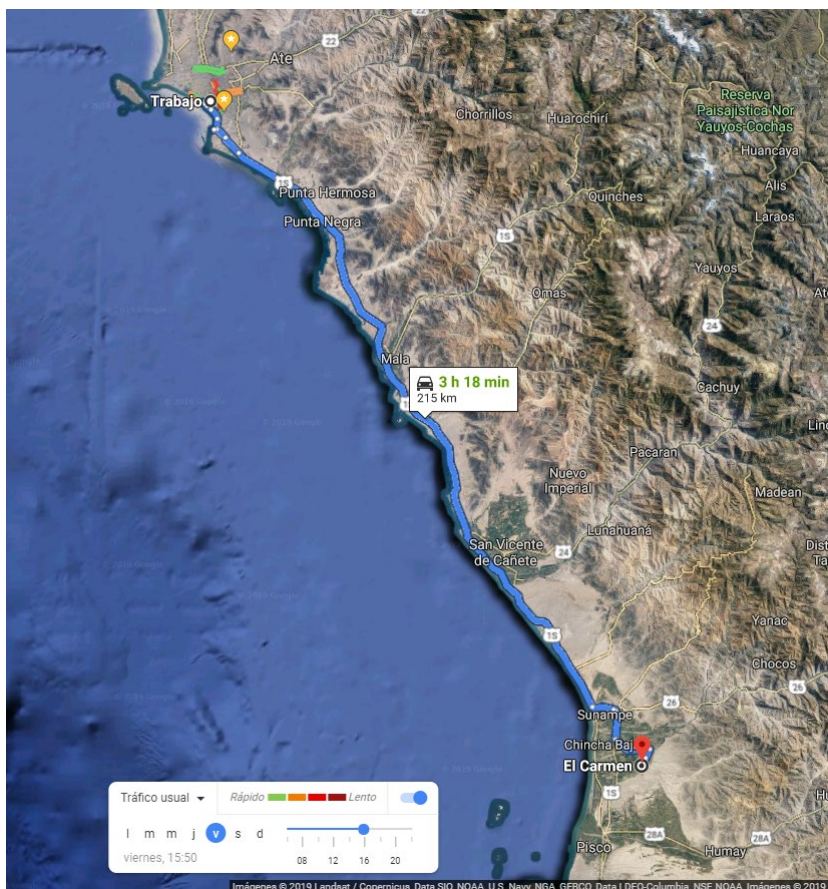
El Condominio



- 41 lotes sobre un área de 5 Ha.
- Lotes de 1,000 m²
- Accesibilidad 95% pista, 5% trocha afirmada
- A solo 2Kms de la Hacienda San José
- Parque con áreas verdes de 2,800 m² y zona de juegos para niños
- Vigilancia permanente

Ubicación y distancia de Lima

- Departamento: ICA, Provincia: CHINCHA
- Distrito: EL CARMEN, Sector: BUENA VENTURA, Parcela matriz: 138-A



Fuente: Google Maps 3h 18 min (medición basada en salida desde San Isidro un viernes 4:00 pm).



Normalmente el tiempo de manejo es **entre 2:30 a 3:00 horas**, 90% Panamericana Sur.



LA CATALINA
CONDOMINIO

Distribución de Lotes y disponibilidad

(2025)



⊘ Lotes vendidos = 35 lotes vendidos y entregados satisfactoriamente

✅ Lotes disponibles = 6: (Lotes #2, #3, #16, #22, #27, y #28)

todos de 1,000 m², entrega inmediata y aptos para construir.

Ofrecemos los servicios de diseño arquitectónico, y de construcción por parte de nuestro arquitecto asociado: **fitoMOREY**

fitoMOREY, apasionado arquitecto, además propietario y vecino en el condominio, te ofrece sus servicios de Arquitectura, Diseño, Coordinación, Gestión, Viabilidad y Ejecución de Proyectos.

En los últimos 10 años se ha especializado en construir viviendas de campo y playa de alta calidad de diseño con presupuestos limitados.

Diseña y construye garantizando al cliente que confía su inversión, la plena satisfacción al tener una **visión integral del proceso de edificación**.

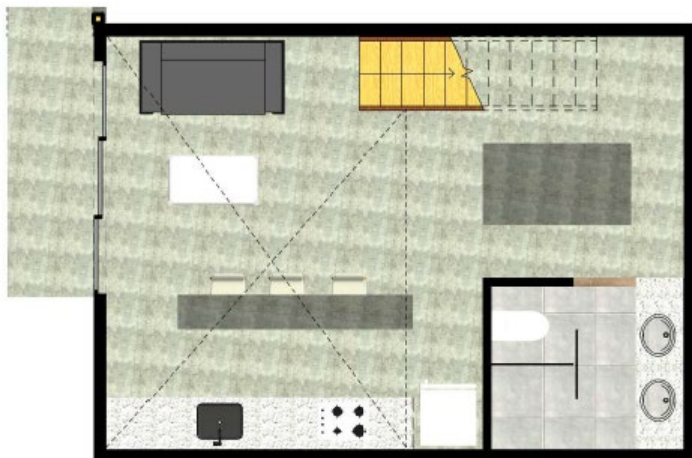
El tiempo de construcción es de 5 a 7 meses.

Mas información sobre el arquitecto:

<https://fitomorey.com/experiencia/>

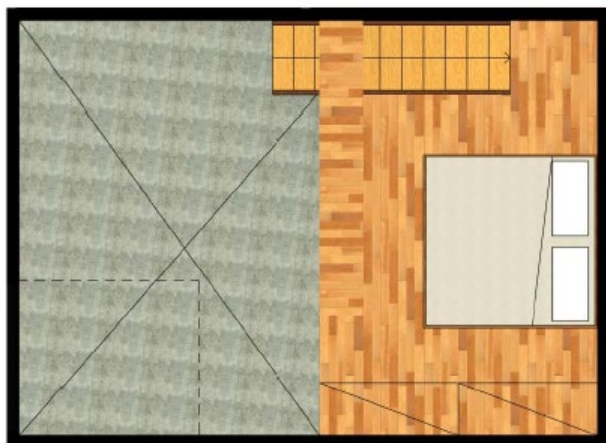


Modelo Casa "Bungalow"



 Bungalows 1ª planta
1:50

- Área techada: 48m².
- Área terraza sol y sombra: 12m².
- Sala en doble altura.
- Kitchenette con isla.
- Comedor en terraza exterior.
- Dormitorio principal en nivel superior.
- Baño completo.
- Pórtico de ingreso.
- Biodigestor y cisterna.



 Bungalows 2ª planta
1:50



- Planos referenciales, no indica distribuciones exactas.
- Precio de la Casa **NO incluye el precio del terreno.**
- **Precio Paquete** = Casa US\$ 38,800 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 78,800.**
Incluido IGV y llave en mano.

Precio Casa con mayor confort térmico y menor mantenimiento anual = US\$ 45,600 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 85,600.**

Modelo Casa “Esencial”



- Área techada: 81m².
- Área terraza sol y sombra: 17m².
- Sala y comedor interno.
- Kitchenette.
- Comedor en terraza exterior.
- Terraza con mueble para BBQ.
- Baño de visita.
- 1 Dormitorio principal con baño incorporado.
- 1 Dormitorio, capacidad para 5 personas con baño incorporado.
- Lavandería.
- Piscina 15m².
- Pórtico de ingreso.
- Biodigestor y cisterna.



- Planos referenciales, no indica distribuciones exactas.
- Precio de la Casa **NO** incluye el precio del terreno.
- **Precio Paquete** = Casa US\$ 94,800 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 134,800.**
Incluido IGV y llave en mano.

Precio Casa con mayor confort térmico y menor mantenimiento anual = US\$ 118,600 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 158,600.**

Modelo Casa "Familiar"



- Área techada: 124m².
- Área terraza sol y sombra: 30m².
- Sala y comedor con chimenea.
- Kitchenette.
- Comedor en terraza exterior.
- Terraza con mueble para BBQ.
- Baño de visita.
- 3 Dormitorios con baño incorporado, para 6 personas cada uno.
- Estar / habitación adicional.
- Lavandería y cuarto de servicio con baño.
- Piscina 15m².
- Pórtico de ingreso.
- Biodigestor y cisterna.
- 2 Estacionamiento con techo sol y sombra.

1
V-03
Módulo Plus
1:100



- Planos referenciales, no indica distribuciones exactas.
- Precio de la Casa **NO incluye el precio del terreno.**
- **Precio Paquete** = Casa US\$ 124,000 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 164,000.**
Incluido IGV y llave en mano.

Precio Casa con mayor confort térmico y menor mantenimiento anual = US\$ 148,000 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 188,000.**

Modelo Casa "Full"



 **Módulo Full**
1 : 100

- Área techada: 154m².
- Área terraza sol y sombra: 30m².
- Sala y comedor con chimenea.
- Kitchenette.
- Comedor en terraza exterior.
- Terraza con mueble para BBQ.
- Baño de visita.
- Dormitorio principal con baño incorporado.
- 3 Dormitorios con baño incorporado, para 6 personas cada uno.
- Sala de Estar / habitación adicional para huéspedes.
- Lavandería y cuarto de servicio con baño.
- 2 Estacionamiento con techo sol y sombra.
- Pórtico de ingreso.
- Piscina 15m².
- Biodigestor y cisterna.



- Planos referenciales, no indica distribuciones exactas.
- Precio de la Casa **NO incluye el precio del terreno**.
- **Precio Paquete** = Casa US\$ 143,200 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 183,200**.
Incluido IGV y llave en mano.

Precio Casa con mayor confort térmico y menor mantenimiento anual = US\$ 167,100 + Terreno 1,000m² US\$ 40,000 = **US\$ 207,100**.

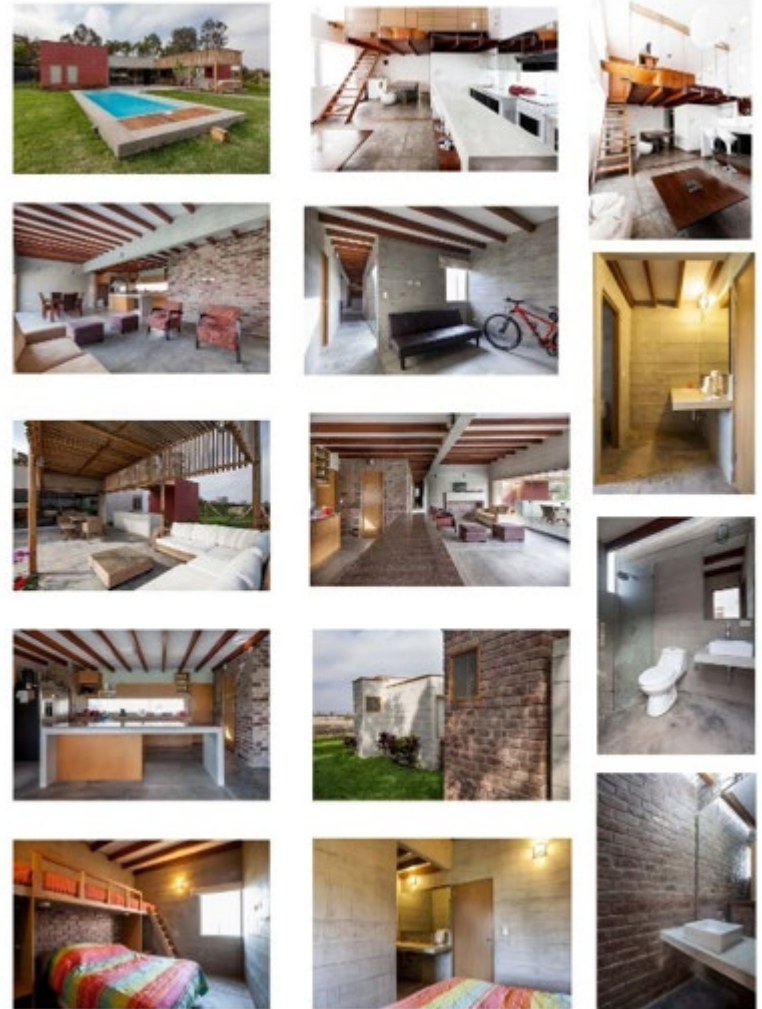
Lenguaje arquitectónico

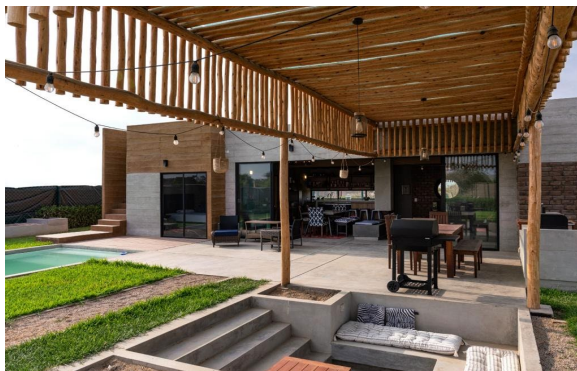
Respetuosos del entorno, se plantea un lenguaje de edificación estilo **Contemporáneo Campestre**, donde prevalezcan los ventanales con techos altos, para una iluminación y ventilación permanentes.

Para las estructuras se plantea la sutil combinación del **Concreto Rustico Caravista** con el **Ladrillo Rococho artesanal (*)**. Y en las terrazas se utilizamos el **Rollizo de Eucalipto**.

Se plantean espacios internos diseñados para ser muy **funcionales y prácticos**.

(*) solo para Casa con mayor confort térmico y menor mantenimiento anual. La del precio de lista es de ladrillo enlucido con barro u óxido sobre tarrajeo.





Esta es la primera casa que se contruyó en el condominio.

Fotos Modelo Casa "Full"



Vista aérea de la zona



Fuente: Google Earth 2018

Vista de los alrededores

Jun 2023



Características del Condominio

- Área total: 5.0183 Ha.
- Áreas comunes 17.5% = parque, caminos y estacionamiento de invitados,
- Parque con áreas verdes de 2,800 m² y zona de juegos para niños .
- Área en Lotes 82.5% = 41 Lotes, entre 1,000 m² y 1,500 m².
- Todos los lotes tienen títulos independientes inscritos en SUNARP, PRETT y en la Municipalidad de El Carmen.
- Muro perimetral con base de concreto de ½ metro de profundidad.
- Portones de entrada y de salida independientes.
- Caminos internos de ingreso y de salida bien iluminados.
- Paisajismo con Árboles, Arbustos y Plantas decorativas estratégicamente ubicadas.
- Cada lote tiene Punto de Luz y Punto de Agua propio con medidores independientes.
- Transformador eléctrico de 160 Kva con suministro en media tensión a cada lote (proveedor Electrofundas).
- Red subterránea de distribución de cableado eléctrico.
- Pozo de agua con cuarto de máquinas semisubterráneo.
- Tanque reservorio subterráneo de 25 cubos.
- Red subterránea de distribución de agua con sistema de bombeo de presión constante.
- Servicio de jardinería permanente.
- Vigilancia 24 / 7.
- Estacionamiento para visitantes.
- Normas de construcción para conservar la estética del condominio.
- Normas del condominio para una mejor convivencia.
- **No tenemos canchas deportivas, ni piscina, ni casa club, lo cual tiene como beneficio que las cuotas de mantenimiento sean mínimas.**

Fotos del Condominio



Diciembre 2022



Julio 2021



Setiembre 2021



Junio 2023



LA CATALINA
CONDOMINIO

Normas de Convivencia

- Mantener un estándar de construcción, **puertas e iluminación según indicaciones del condominio.**
- En los caminos internos del condominio no se podrá estacionar vehículos, salvo por un tiempo de **15 minutos** para bajar personas o dejar maletas o encargos.
- No se podrá tener animales que perjudiquen el ambiente o la tranquilidad de los vecinos como **caballos, vacas, cerdos**, etc.
- Si los muros o portones de ingreso de alguna casa se encontraran en mal estado, se solicitará a los propietarios realizar el mantenimiento o pintado para mantener la armonía de las áreas comunes del condominio.
- Se establecerá un **comité evaluador** para el caso de que cualquiera de los propietarios desee vender su propiedad. El comité evaluador realizará una evaluación y aprobará a todo potencial comprador de alguna propiedad dentro del condominio. LOS PROPIETARIOS SE COMPROMETEN A COLOCAR EN LOS DOCUMENTOS DE COMPRAVENTA DE SUS INMUEBLES, UNA CLÁUSULA EXPRESA MEDIANTE LA CUAL TODO COMPRADOR SE SOMETERÁ A LA PRESENTE DISPOSICIÓN EN CASO DE QUE EN EL FUTURO DESEE VENDER LA PROPIEDAD.
- Los inmuebles dentro del condominio **no pueden ser utilizados como hotel ni pensión.**
- En la zona es factible alquilar caballos de paso. Los caminos internos pueden ser utilizados para pasear a caballo por los propietarios o sus familiares o visitantes. El propietario que haga uso de esta facilidad se hará responsable de cualquier daño o suciedad que pudieran producir los caballos y se comprometerá a coordinar su reparación o limpieza.
- Cualquier fiesta o celebración que requiera la participación de la administración del condominio deberá ser anunciada con por lo menos **15 días de anticipación.**

Fotos de la vía de acceso



Normas de Construcción

- Los laterales colindantes con otros lotes serán de **cerco vivo**.
- Las construcciones deberán ser de **una sola planta**.
- No estarán permitidas la instalación de tanques o cisternas sobre el techo, segundo piso o planta alta de las construcciones.
- Los **techos** de las construcciones deberán permanecer **limpios y libres de cualquier** objeto o artefacto.
- Las construcciones deberán cumplir con las características establecidas en el reglamento interno del condominio.
- Ningún lote podrá ser subdividido.
- El **porcentaje de área construible en cada lote es del 30%** (sin considerar terraza, ni piscina), y el porcentaje de área libre del 70%.
- Cada propietario deberá **construir su propio reservorio de agua y sistema de bombeo** para suministrar a los puntos de agua de su construcción.
- Cada propietario deberá instalar su **propio biodigestor**.



Distrito de El Carmen

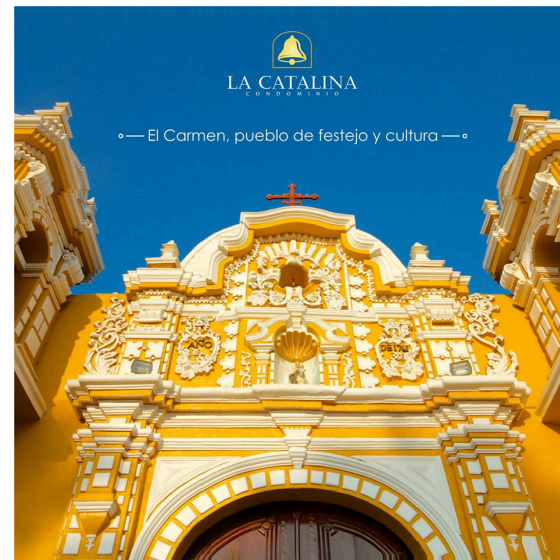
El Distrito El Carmen, cuna del folclore afroperuano, es uno de los 11 distritos que conforman la provincia de Chincha en la región Ica. Este distrito se fundó el 28 de agosto de 1916.

El Carmen se encuentra ubicado en la parte este de la carretera panamericana (antigua) a **10 Km. de la ciudad de Chincha** siendo su población es mayoritariamente agricultora y afroperuana, que comparte sus costumbres y sus hermosas expresiones culturales.

El distrito carmelitano en su totalidad presenta un territorio de relieve horizontal, con un ligero declive hacia el sur y una parte algo accidentada hacia el este por las estribaciones andinas de la cordillera occidental, dejando a los pies una amplia depresión llana y fértil. Estas zonas que son irrigadas por el Río Matagente, que nace del Río San Juan, a la altura del fundo Viña Vieja.

Cuenta con una superficie de 799.90 km², ubicada a una altitud de 155 msnm y una **población de 13,000 habitantes**. Entre los principales poblados, haciendas, caseríos y rancherías tenemos San José, El Guayabo, San Regis, Ronseros y Chamorro.

Su ubicación y altitud permite que goce de un **clima seco y cálido** característico del departamento de Ica, con sol todo el año, con una **temperatura media** de alrededor de 19.3 °C y **humedad relativa promedio de 77%**.



RAZONES DE SOBRA



CLIMA CÁLIDO



MENOR ESTRÉS



ESPACIO PARA
EJERCITARSE



ÁREAS VERDES



Conéctate
con la naturaleza



CONSTRUYE
TU CASA DE CAMPO
EN LA ZONA
MÁS EXCLUSIVA
DE CHINCHA



Asesoría Personalizada



- El mejor amigo -
SIEMPRE A TU LADO



TU HOGAR



- Disfruta del sol -
TODO EL AÑO



COMPARTE
ESOS MOMENTOS



- Un momento -
PARA COMPARTIR



Consideraciones Legales

El proyecto, Condominio La Catalina, es promovido y desarrollado bajo la responsabilidad de **NCP Solutions S.A.C.**
RUC: 20601527821.

Todos los lotes de terreno que mencionamos en esta memoria y que forman parte del condominio, con una extensión de 5.0183 hectáreas, son de propiedad de NCP Solutions S.A.C., cuyos accionistas son **Miguel Eduardo Olano Acosta y Javier Ignacio Velasco Schiaffino.**

Sobre estos terrenos se ha realizado una lotización con áreas de uso exclusivo y áreas de uso común, cuyos **terrenos se encuentran ya independizados** ante las autoridades correspondientes:

I. Gobierno Regional de Ica, Programa Regional de Titulación de Tierras

Oficio N° 39022017-GORE-ICA-PRETT contentivo de los certificados de información catastral (Expediente N° 2298-2016) de las **41 unidades catastrales.**

II. SUNARP

Partida Electrónica N° 11008629, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, sede Ica, Oficina Registral Chincha, correspondiente al **inmueble matriz.**

III. SUNARP

Partidas Electrónicas individuales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, sede Ica, Oficina Registral Chincha, correspondiente a **cada lote independizado.**

IV. Municipalidad Distrital de El Carmen

Inscripción de Condominio y predios individuales.

Nuestro equipo



MIGUEL E. OLANO ACOSTA

Promotor y Gerente General

molano@lacatalina.pe

Cel: 951.442.829



JAVIER I. VELASCO SCHIAFFINO

Promotor y Gerente de Administración

jvelasco@lacatalina.pe

Cel: 940.409.362



ADOLFO MOREY MATOS (fitoMOREY)

Arquitecto y Constructor

arq@fitomorey.com

Cel: 973.825.417

Oficina: Ave. Miguel Grau # 715, Oficina
201, Barranco, Lima-Perú

Para mayor información puedes contactarnos:

Visita nuestra página  de [Facebook](#) para ver más fotos de La Catalina.

No dejes de ver este [video](#) de nuestro primer aniversario:



Fiesta de 1er Aniversario, diciembre 2018

TE ESPERAMOS !!!



LA CATALINA
C O N D O M I N I O