

CLIENTE DIRECTO
HOJA RESUMEN DE TASACIÓN DE INMUEBLE



Solicitante INVICTUS PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
Cliente INVICTUS PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
Propietario (s) INVERSIONES INNSMOUTH S.A.C.
Fecha de inspección 29/11/2025
Dirección Registral Av Del Ejercito N° 720 722 724 730 794; Jr. Mantaro N° 386 390 y Av. Santa Num 639 641 775 777 787 795, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.
Dirección Municipal Av. Del Ejercito 794 798 720 722 Sec El Molino - Referencia Av. Santa 639-641-775-777-787 y 795, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.
Dirección según inspección ocular Av Del Ejercito N° 724; Jr. Mantaro S/N y Av. Santa S/N, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

Tipo de inmueble	Local Comercial	Ocupante	Se desconoce		
Descripción	TIPO DE USO (*)	%	TIPO DE USO (*)		%
	Se Desconoce	100%			
Zonificación	CZ	Material de construcción			
Año de construcción		Estado de conservación del bien			
Área de terreno	21,608.32	m ²	Área construida		m ²
Declaratoria de fábrica	SÍ <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Tipo de declaratoria	TOTAL <input checked="" type="checkbox"/>	PARCIAL <input type="checkbox"/>
Cargas	SÍ <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Gravámenes	SÍ <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	16,171,762.50	16,171,762.50	
	S/	54,337,122.00	54,337,122.00	
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	12,937,410.00	12,937,410.00	
	S/	43,469,697.60	43,469,697.60	

Tipo de cambio aplicado 3.360 Soles / Dólar

Observaciones
 Se verificó la ubicación del inmueble con la placa de numeración en su fachada de la Av. El Ejército (ver anexos).
 A solicitud del cliente, se procedió a realizar la inspección ocular por exteriores y valorizar solo el terreno en la presente tasación.

Advertencias
 Ninguna

Inmueble en zona de riesgo Si ☐ No ☒ Ubicado en zona urbana, con habilitación urbana completa.

PERITO	
REPEV	

LAYSECA ASOCIADOS SAC
REPEV N° 2741-2013

Ing. Manuel Barboza Oviedo
 N° 02668-2022
 N° 258213

MEMORIA DESCRIPTIVA
1. ANTECEDENTES

Objeto y Propósito	Determinar el "Valor Razonable – Valor de Mercado (Comercial)" definido como "el importe por el cual podrá ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua".					
Alcance y Limitaciones	Durante la visita NO se dieron las facilidades para la inspección ocular y toma de registro fotográfico al interior del inmueble.					
Reglamentación	Reglamento Nacional de Tasaciones - R.M. N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA (modificación), Resolución Ministerial N° 124-2020-VIVIENDA y Resolución S.B.S N° 11356-2008 para la determinación del valor de realización.					
Metodología Empleada	Se utilizan los Métodos Directos (Comparación, Costos) o Indirectos establecidos en el Artículo 3. Inciso 3.1.5 del Título I del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.					
Documentación Proporcionada	<input checked="" type="checkbox"/> Partida Registral <input type="checkbox"/> Parámetros Urb. <input type="checkbox"/> Otros	<input checked="" type="checkbox"/> Predio Urbano <input type="checkbox"/> Tasación anterior <input type="checkbox"/> Especificar	<input type="checkbox"/> Planos <input type="checkbox"/> Cuadro de acabados	<input type="checkbox"/> CRI <input type="checkbox"/> Memoria Des.		
Titulación e Inscripción	Principal	Partida Electrónica	Nº	03064445	Fecha	05/11/2025
			Nº		Fecha	
			Nº		Fecha	
			Nº		Fecha	
					Oficina Registral	Trujillo
					Oficina Registral	
					Oficina Registral	
					Oficina Registral	

2. DATOS GENERALES

Cliente	INVICTUS PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA				
Propietario(s)	INVERSIONES INNSMOUTH S.A.C.				
Fecha de Inspección	29/11/2025				
Ocupante	Se desconoce				
Georeferencias	Latitud	-8.1018902	Longitud	-79.02005046	(*) Datos obtenidos Google Maps
Ubicación según Partida Electrónica	Av Del Ejercito N° 720 722 724 730 794; Jr. Mantaro N° 386 390 y Av. Santa Num 639 641 775 777 787 795, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.				
Ubicación según el Predio Urbano	Av. Del Ejercito 794 798 720 722 Sec El Molino - Referencia Av. Santa 639-641-775-777-787 y 795, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.				
Ubicación Según la Inspección Ocular	Av Del Ejercito N° 724; Jr. Mantaro S/N y Av. Santa S/N, Distrito de Trujillo, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.				

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ENTORNO

Características del Sector y del Entorno				
Tipo de Zona	Urbana	Demanda / Interés	Media	
Uso Predominante	Vivienda	Zonificación	CZ	
Desarrollo	Creciente	Altura de Edificación	Media	
Nivel Socioeconómico	Estrato Medio	Velocidad de Cambio	Media	
Tendencia del Desarrollo Urbano	Consolidado Heterogeneo	Estado de Conservación	Bueno	
Equipamiento del Entorno			Nivel de Equipamiento	
Comercial	Suficiente	Estacionamiento	Suficiente	
Escolar	Suficiente	Áreas Verdes	Suficiente	
Asistencial	Suficiente	Zonas Recreativas	Suficiente	
Infraestructura de Servicio Urbano			Estado de Conservación	
Vías Asfaltadas	Dispone	Calidad	Bueno	
Veredas	Completas	Medio	Bueno	
Alcantarillado	Completas	Medio	Bueno	
Agua Potable	Completas	Medio	Bueno	
Alumbrado	Completas	Medio	Bueno	
Vías Principales del Entorno		Av. Santa, Av. Miraflores, Av. América Norte y Av. España.		

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Terreno	Forma	<input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Topografía	<input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Pendiente	Posición	<input type="checkbox"/> Interior <input checked="" type="checkbox"/> Exterior
Construcciones	Material Predominante		Edad Efectiva (años)		Estado de Conservación	
Descripción General	N° de Pisos/ Sótanos del edificio		Áreas Comunes		N° Unidades en el conjunto	1
	Nivel ocupado en el edificio.		Ascensor		Conexión de Servicios	Sí, todos
	Obras Complementarias		Mantenimiento		Vista	Exterior

Descripción y Distribución Detallada del Inmueble

Se trata de un amplio local sobre un terreno de 4 frentes ubicado en la Av. El Ejército y Santa. El inmueble está cerca de la Universidad Privada del Norte, Cementerio Miraflores y del Mercado La Unión. El inmueble está en una zona de uso residencial y comercial, presenciándose no mucho movimiento comercial en la zona. El entorno tiene todos los servicios básicos completos en buen estado. La inspección ocular se realizó por exteriores a solicitud del cliente, desconociéndose la distribución actual del inmueble. Además, a solicitud del cliente, se valorizó solo el valor del terreno en la presente tasación.

MEMORIA DESCRIPTIVA

Unidad Inmobiliaria	Linderos	Medida (Metros)
Frente:	Colinda con la Avenida del Ejército, en línea quebrada de 5 tramos, vértices 13-14 con 62.59 ml, tramo 14-15 con 21.34 ml, 15-16 con 34.05 ml, 16-17 con 1.20 ml, 17-1 con 23.89 ml, con un total de 143.07 ml.	143.07
Derecha:	Colinda con la Calle Mantaro, en línea quebrada de 6 tramos, vértices 7-8 con 3.66 ml, tramo 8-9 con 3.56, 9-10 con 3.59 ml, 10-11 con 128.59 ml, 11-12 con 2.62 ml, 12-13 con 10.72 ml, con un total de 152.74 ml.	152.74
Izquierda:	Colinda con la Calle Martínez de Pinillos, en línea quebrada de 4 tramos, vértices 1-2 con 126.07 ml, 2-3 con 0.25 ml, 3-4 con 27.31 ml, 4-5 con 7.09 ml, con un total de 160.72 ml.	160.72
Fondo:	Colinda con la Avenida Santa, en línea quebrada de 2 tramos, vértices 5-6 con 19.76 ml, 6-7 con 116.08 ml, con un total de 135.84 ml.	135.84
		592.37

TERRENO						
Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	A.M. Prop. Horiz/ Vert.	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
Terreno	m2		99.79%	21,562.35	F. Reg/Part. Elect	Ninguna
Terreno afecto por vías locales	m2		0.21%	45.97	F. Reg/Part. Elect	Ninguna

Total área de terreno 21,608.32

Nota

CONSTRUCCION						
Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área	Edificación Declarada

Total áreas construidas 0.00 0.00 0.00

Nota

CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCION

Calidad de la construcción	Muy Buena	<input type="checkbox"/>	Tipo de construcción	Definitiva	<input type="checkbox"/>
	Buena	<input type="checkbox"/>		Parcial	<input type="checkbox"/>
	Regular	<input type="checkbox"/>		Provisional	<input type="checkbox"/>
	Mala	<input type="checkbox"/>		Autoconstrucción	<input type="checkbox"/>
Estructura general	Cimentación	<input type="checkbox"/>			
	Estructura	<input type="checkbox"/>			
	Muros	<input type="checkbox"/>			
	Techos	<input type="checkbox"/>			
	Cobertura	<input type="checkbox"/>			
	Inst. Eléctricas	<input type="checkbox"/>			
	Inst. Gas	<input type="checkbox"/>			
	Inst. Sanitarias	<input type="checkbox"/>			

ACABADOS

Puertas	Tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Material	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sistema	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventanas	Marco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vidrio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sistema	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mamparas	Marco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vidrio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sistema	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muebles de cocina	Tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Material	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tableros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Lavaderos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baños	Tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Color	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Grifería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Closets		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pisos		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revestimientos		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cerrajería		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Obras Complementarias e Instalaciones Fijas	Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/>	Cerco	<input type="checkbox"/>
	Alarma	<input type="checkbox"/>	Cisterna	<input type="checkbox"/>
	Ascensor	<input type="checkbox"/>	Iluminación Especial	<input type="checkbox"/>
	Intercomunicador	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>
	Sistema Hidroneumático	<input type="checkbox"/>	Tanque Elevado	<input type="checkbox"/>

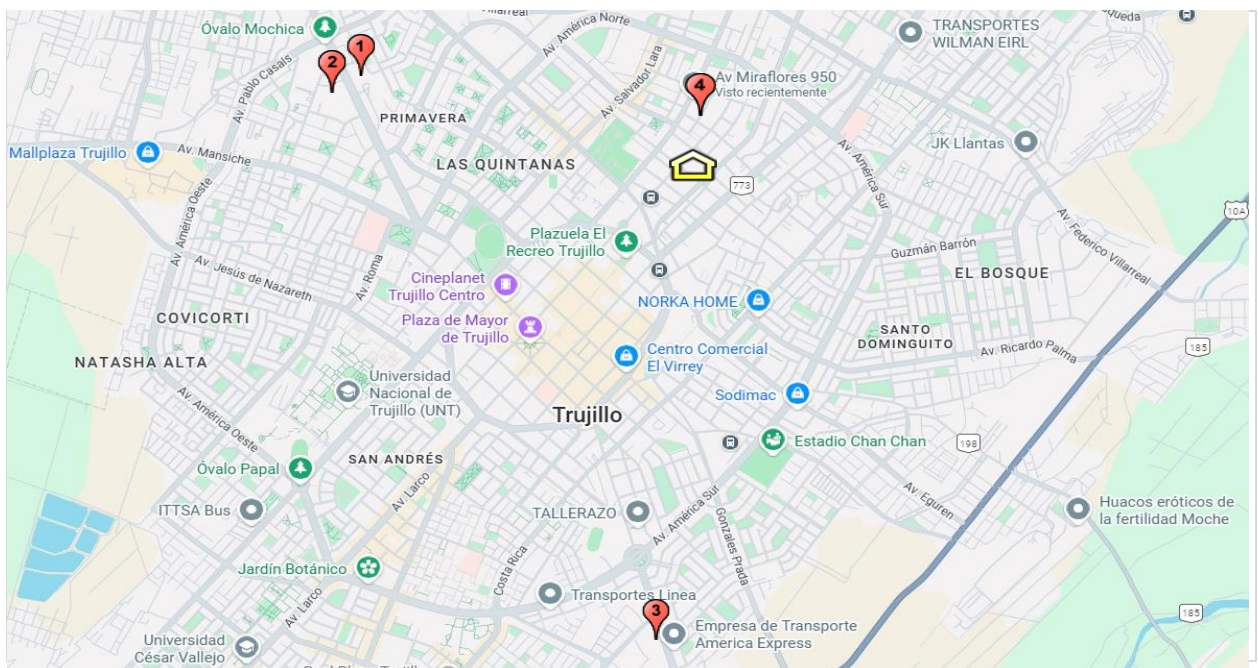
Otros y Comentarios

ANÁLISIS METODOLÓGICO
METODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE MERCADO PARA TERRENOS)
A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

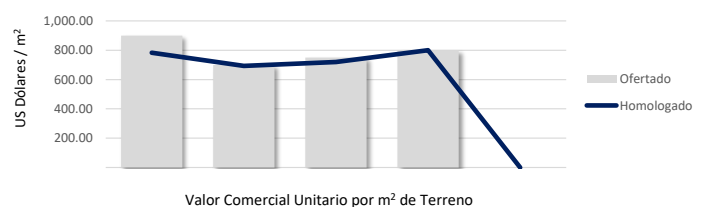
	Ubicación / Descripción	Fuente Página Web	Teléfono	Nombre Contacto	Forma / Topografía	Zonific.	Distancia al bien (m)	Fecha
1	Terreno en esquina ubicado en Av. Nicolás de Piérola y Calle Dunker, Urb San Fernando, Trujillo. Dimensiones: 74.00x93.00 ml.	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecitein-venta-terreno-comercial-rda-av-nicolas-de-pierola-145519573.html?n_src=Listado&n_pills=Guardian%C3%ADa%2FSeguridad-privada&n_pg=2&n_pos=8	966317511	Contemporá Perú	Regular / Plana	CZ	2100	1-Dic-25
2	Terreno ubicado en Av. Nicolás de Piérola Urb Santa Inés, Trujillo. Dimensiones: 7,025.58 m2	https://www.facebook.com/marketplace/item/24472939352384586/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A%3Aaaa86ad9-3408-4fb7-bb88-9fc1b0bea50f	996779352	Victoria Estefanía Rojas Saavedra	Regular / Plana	CZ	2000	1-Dic-25
3	Terreno en esquina ubicado en Av. La Marina y Av. El Palmar, Trujillo. Dimensiones: 21,345.00 m2	https://www.facebook.com/marketplace/item/820110617458891/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A3397595c-64c3-4fa5-89f7-8e9d50e295e9	-	Jorge Ramirez	Regular / Plana	CZ	2800	1-Dic-25
4	Terreno ubicado en Av. Miraflores Urb Miraflores, Trujillo. Dimensiones: 1,015.00 m2	https://www.facebook.com/marketplace/item/1127161889517547/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A4dbf983c9-7a36-4c1a-be20-2a33832f1f66	964465550	Martín Cáceda Torres	Regular / Plana	CZ	410	1-Dic-25
5								

B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

	Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
				Ub.	Ent.	Sup.	Ser.	Zon.	F.N.		
1	6,412,500.00	7,125.00	900.00	1.05	0.88	0.96	1.00	1.00	0.98	0.87	783.00
2	4,917,906.00	7,025.58	700.00	1.10	0.96	0.96	1.00	1.00	0.98	0.99	693.00
3	16,009,500.00	21,346.00	750.00	1.05	0.93	1.00	1.00	1.00	0.98	0.96	720.00
4	812,000.00	1,015.00	800.00	1.15	1.00	0.88	1.00	1.00	0.98	1.00	800.00
5										0.00	
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]			749.00	VUT Prom. Homologado ajustado[\$/m²]						750.00	

PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO

RESUMEN VALORES UNITARIOS

COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	6,412,500.00	900.00	783.00
	4,917,906.00	700.00	693.00
	16,009,500.00	750.00	720.00
	812,000.00	800.00	800.00
	Promedio	US\$ 787.50	US\$ 749.00
	Máximo	US\$ 900.00	US\$ 800.00
	Mínimo	US\$ 700.00	US\$ 693.00
	Difer. Max Min	US\$ 200.00	US\$ 107.00

COMPORTAMIENTO DE VALORES UNITARIOS


ANÁLISIS METODOLÓGICO
METODO DIRECTO DE COSTOS O REPOSICION
A. VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo a la Investigación de Mercado de Terrenos con características similares al inmueble tasado se obtiene;

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	% de Participación	V.U. de Terreno (US\$/m2)	Valor de Terreno (US\$/m2)
Terreno	21,562.35	99.79%	750.00	16,171,762.50
Terreno afecto por vías locales	45.97	0.21%	0.00	0.00
Subtotal Terreno (VT)	21,608.32			16,171,762.50

B. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VSNE Y VE)

De acuerdo a las características constructivas y a los acabados del inmueble observados en la inspección realizada se estima;

Región de la Edificación

Costa

Código	Partida	VUE1		VUE2		VUE3		VUE4		VUE5		VUE6	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas												
2	Techos												
3	Pisos												
4	Puertas y Ventanas												
5	Revestimientos												
6	Baños												
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias												
Costo Unitario de Edificación (S/)			0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
Gastos Generales	14% (Obra Pequeña)												
Utilidad	10% Tipo de Cambio S/. 3.360												
Valor Unitario de Edificación (S/)			0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00

Cálculo del Valor Similar a Nuevo o Valor de Reconstrucción de las Edificaciones (VSNE) y el Valor de las Edificaciones (VE)

Descripción	Área (m2)	VUE (US\$/m2)	Valor Similar a Nuevo (US\$)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	FD (*)	Valor de Edificación (US\$)
Subtotal Edificaciones (VSNE)	0.00	US\$	0.00	Subtotal Edificaciones (VE)		US\$		0.00

C. VALOR DE ÁREAS COMUNES (VAC)

Según el Reglamento General de Tasaciones del Perú, para el valor de las Áreas Comunes, se asigna un % del valor de la edificación;

Descripción	% de Áreas Comunes	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m2)	Valor de Reconstrucción Áreas Comunes (US\$)	FD (*)	Valor de Áreas Comunes (US\$)
Subtotal Áreas Comunes (VAC)		US\$	0.00	US\$	0.00

D. VALOR DE LAS INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (VI + VOC)

Descripción	Cantidad	Unidad (u)	Valor Unitario (US\$/u)	Valor de Reconstrucción (US\$)	FD (*)	Valor de Inst. y Obras Complem. (US\$)
Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)			US\$	0.00	US\$	0.00

(*) Factor de Depreciación

E. VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1) [Mediante el Método de Costos Directos = VT + VE + VAC + VI + VOC]

US\$ **16,171,762.50**

F. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN) [= VSNE + VSNAC + VSNVI + VSNVOC]

US\$ **0.00**

RESULTADOS
1. RESUMEN GENERAL DE TASACION
A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS

	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	16,171,762.50		54,337,122.00
Método de Comparación o de Mercado	No considerado		

B. RESULTADO DEL MÉTODO INDIRECTO

Método de la Renta o Capitalización	No considerado		
-------------------------------------	----------------	--	--

2. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
A. VALOR COMERCIAL (VC)

Para determinar la conclusión del Valor Comercial del inmueble motivo de la presente tasación, se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones

-
-
-
- El método que mejor refleja el Valor Comercial es por **Método Directo de Costos (O de Reposición)**

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

DIECISEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS CON 50/100 DÓLARES AMERICANOS

Valor Comercial

US\$ 16,171,762.50

Valor Comercial en Soles (Moneda Local)

CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTIDOS CON 00/100 SOLES

S/ 54,337,122.00

VALOR DE REALIZACION
A. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (VRI)

El Valor de Realización Inmediata, es el Valor Neto del inmueble que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien en el menor tiempo posible y en las condiciones actuales del inmueble y el mercado. Se obtiene descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación;

	Concepto de la Deducción	% de la Deducción	Importe (US\$)
A	Gastos de Publicidad.	2.00%	323,435.25
B	Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	32,343.53
C	Comisiones de Ventas.	5.00%	808,588.13
D	Mantenimiento.	2.00%	323,435.25
E	Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	1,746,550.35
F	Otras Deducciones (Sólo casos especiales)	0.00%	0.00
Total Deducciones		20.00%	US\$ 3,234,352.50

En Dólares (Moneda Extranjera)

DOCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS

Valor Realización Inmediata

US\$ 12,937,410.00

En Soles (Moneda Local)

CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 60/100 SOLES

S/ 43,469,697.60

RESPONSABLE

EMPRESA TASADORA
REGISTRO REPEV
PERITO RESPONSABLE DE INSPECCION OCULAR

LAYSECA ASOCIADOS S.A.C.
N° 2741-2013
JUAN MARTINEZ CRUZ

LAYSECA ASOCIADOS SAC
REPEV N° 2741-2013

PERITO	
PROFESION	
REPEV	

PERITO	Ing. Manuel Barboza Oviedo
PROFESION	Ingeniero Civil
REPEV	N° 02668-2022
CIP	N° 258213

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

- Las áreas de terreno, áreas construidas, áreas libres, áreas ocupadas y perímetro del predio fueron obtenidas de la documentación registral, documentación municipal y planos, proporcionados por el propietario. Layseca Asociados S.A.C. no ha realizado mediciones en el predio ni revisada documentación distinta a la proporcionada por el propietario.
- Layseca Asociados S.A.C. no asume responsabilidad sobre la veracidad, confiabilidad, exactitud, fidelidad, plenitud y precisión de la información proporcionada por el propietario, ni sobre las conclusiones erradas que eventualmente podrían haberse derivado de ella. La existencia de documentos adicionales no proporcionados, que puedan contener información diferente de la proporcionada, puede invalidar las conclusiones del presente informe sin responsabilidad alguna de Layseca Asociados S.A.C.
- Este informe ha sido elaborado sobre la base de lo apreciado visiblemente durante la inspección ocular del predio. Layseca Asociados S.A.C. no asume responsabilidad por vicios ocultos en el predio ni por la calidad posesoria de las personas que se encuentren dentro del predio.
- La interpretación de los documentos y sus condiciones, específicamente aplicada a la pericia, no constituye asesoría legal ni comercial especializada en la materia.
- Las conclusiones del informe son válidas en su fecha de emisión y durante el periodo de vigencia establecido, siempre que no varíen significativamente las condiciones del mercado y de los bienes, en cuyo caso deberá requerirse una actualización de la valuación.
- El objeto del presente informe de tasación es el de determinar el valor comercial del bien inmueble y no el servir de asesoría legal, técnica estructural, ni de otro tipo.



FACHADA - AV SANTA



FACHADA - AV SANTA



FACHADA - AV EL EJERCITO



FACHADA - AV EL EJERCITO



ENTORNO - AV SANTA



ENTORNO - AV SANTA



ENTORNO - CALLE MANTARO



ENTORNO - CALLE MANTARO



ENTORNO - CALLE MARTINEZ DE PINILLOS



ENTORNO - CALLE MARTINEZ DE PINILLOS



ENTORNO - AV EL EJERCITO

DOCUMENTACION
PREDIO URBANO

Servicio de Administración
Tributaria de Trujillo

DECLARACIÓN DE PREDIO
EJERCICIO FISCAL: 2025

DP
N° 4443356

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CÓDIGO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE: 00270733

1	Tipo	Apellidos y Nombres o Razón Social	2	Tipo	Número de Documento
PJ		INVERSIONES INNSMOUTH S.A.C	RUC		20800242050
3	Tipo	Apellidos y Nombres del Cónyuge	4	Tipo	Número de Documento

II. DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (PERSONAS JURÍDICAS / NATURALES)

5	Tipo	Apellidos y Nombres	6	Tipo	Número de Documento
PN		VIGIL VIDAL PERCY LUIS	DNI		07724637

III. DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE

Departamento	Provincia	Distrito	Urbanización, Lugar, Kilómetro, etc.	Residencial / Conjunto Habitac.
LA LIBERTAD	TRUJILLO	TRUJILLO	EL MOLINO	
Avenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca	Interior	Manzana	Lote
100048 AV. DEL EJERCITO	730			
Referencia Domicilio Fiscal				

IV. UBICACIÓN DEL PREDIO

CODIGO CATASTRAL: 010901601000

Código predio SATT: 044569

Urbanización, Lugar, Kilómetro, etc.	Residencial / Conjunto Habitac.	Avenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca	Interior
118064 SEC EL MOLINO		100048 AV. DEL EJERCITO	794 798	
Dirección Lateral	Manzana	Lote	Eficiencia / Block	Piso
			Grupo / Sector	Motivo
Referencia Ubicación del Predio				
AV. SANTA 839-841-775-777-787 Y 795 P.E. 03084445				

V. CONDICIÓN DE PROPIEDAD

Fecha Adquisición	Tipo Documento	Núm Documento	Tipo de Predio	Condición Prop.	Tipo Propiedad	Uso del Predio
23/03/2015			URBANO	PROP. UNICO	PREDIO INDEPENDIENTE	DESOCUPADO
% Propiedad	% Bienes Comunes	Fecha Cese	Tipo Documento	Núm. Documento		
100.00						

VI. BENEFICIOS TRIBUTARIOS

Tipo de Beneficio	Motivo	N° Resolución	Inicio Beneficio	Cese Beneficio
-------------------	--------	---------------	------------------	----------------

VII. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALÚO DEL PREDIO

7.1. VALÚO DE TERRENO	Arancel m ²	244.00	Área Terreno	21,860.28	Valor del Terreno	5,333,908.32
-----------------------	------------------------	--------	--------------	-----------	-------------------	--------------

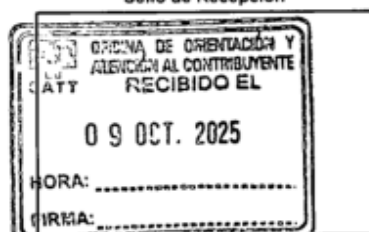
7.2. VALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN

NIVEL	CLASIFIC.	MATERIAL	CONSERV.	FECHA DE ANTIGÜEDAD		CATEGORÍAS								VALOR UNITARIO M ²	INCR. 5% (*)	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO DEPRECIADO M2	ÁREA CONSTRUIDA M ²	VALOR DE ÁREA CONSTRUIDA VALOR	VALOR DE ÁREAS COMUNES VALOR	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (POR NIVEL)
				MES	AÑO	Muros y Columnas	Techos	Pisos	Puertas y Ventanas	Revestim.	Baños	Int. Elect. y Sanitar.									
SOT-0	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	0.00	372.37	473.92	4,743.10	2,247,849.95	0.00	2,247,849.95	
PIS-1	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	0.00	372.37	473.92	3,436.00	1,628,389.12	0.00	1,628,389.12	
A1-1	04	02	02	1	1947	C	C	-	I	-	-	-	660.68	0.00	343.55	317.13	2,163.00	685,952.19	0.00	685,952.19	
A4-1	04	02	02	1	1973	C	C	-	F	-	-	-	749.80	0.00	389.90	359.90	604.50	217,559.55	0.00	217,559.55	
A5-1	04	02	02	1	2002	C	C	-	E	-	-	-	779.40	0.00	218.23	561.17	644.00	361,393.48	0.00	361,393.48	
PIS-2	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	0.00	372.37	473.92	3,436.00	1,628,389.12	0.00	1,628,389.12	
A1-2	04	02	02	1	1947	C	C	-	I	-	-	-	660.68	0.00	343.55	317.13	682.00	216,282.66	0.00	216,282.66	
A2-2	04	02	02	1	2002	C	C	-	E	-	-	-	779.40	0.00	218.23	561.17	559.00	313,694.03	0.00	313,694.03	
PIS-3	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	0.00	372.37	473.92	1,000.00	473,920.00	0.00	473,920.00	
PIS-4	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	0.00	372.37	473.92	921.75	436,835.76	0.00	436,835.76	
PIS-5	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	42.31	390.98	497.62	41.55	20,676.11	0.00	20,676.11	
PIS-6	04	01	03	1	1947	B	C	-	I	-	-	-	846.29	42.31	390.98	497.62	41.55	20,676.11	0.00	20,676.11	

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS
CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SON VERDADEROS
(Artículo 88 del T.U.O. Del Código Tributario aprobado
por Decreto Supremo N° 133 - 2013 - EF)


Firma del Propietario o Representante Legal
Nombre:
DNI:

Sello de Recepción



Folio 1 de 2

ANEXO I
SUSTENTO DE UBICACIÓN

 sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO OFICINA REGISTRAL TRUJILLO N° Partida: 03064445
	INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE AV DEL EJERCITO N° 720 722 724 730 794; JR. MANTARO N° 386 390 Y AV. SANTA NUM 639 641 775 777 787 795 TRUJILLO



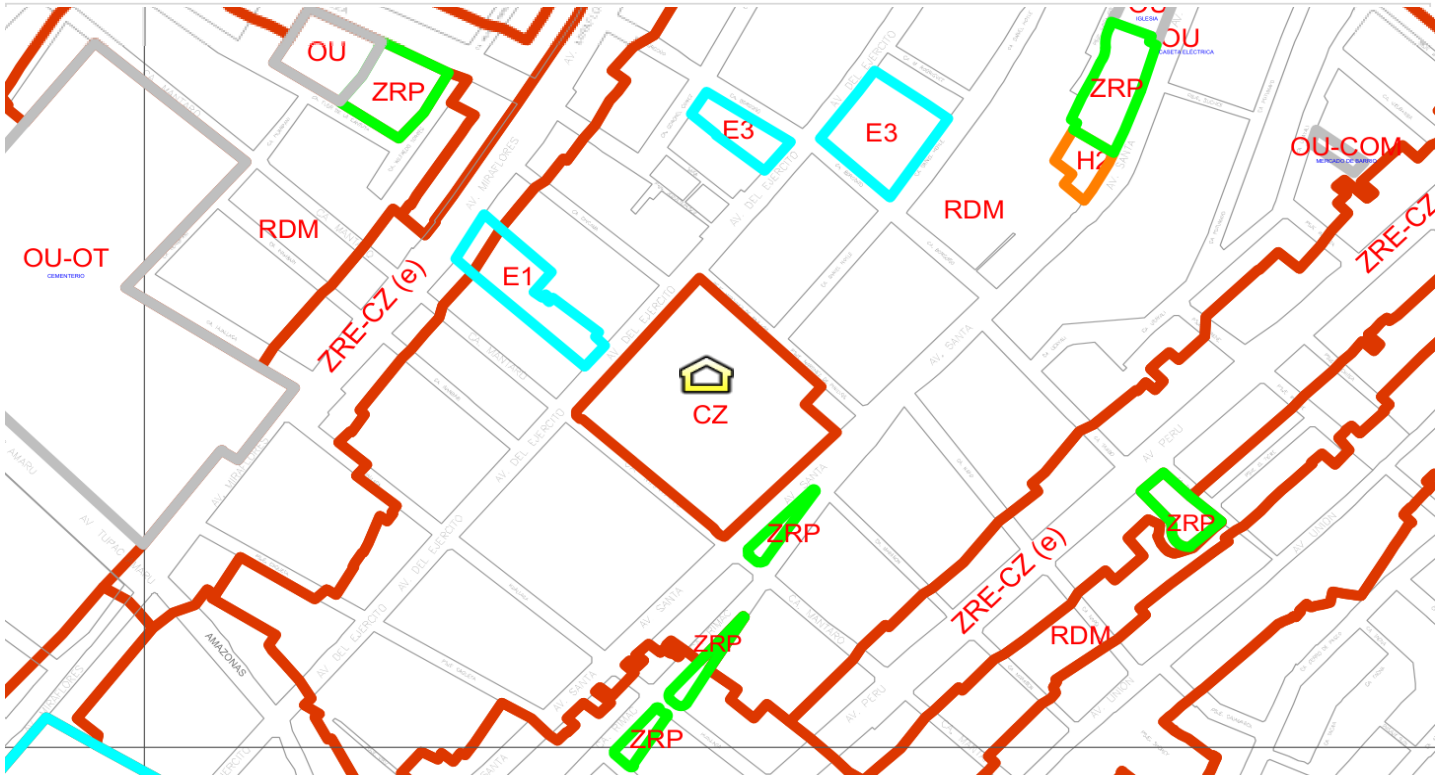
FACHADA



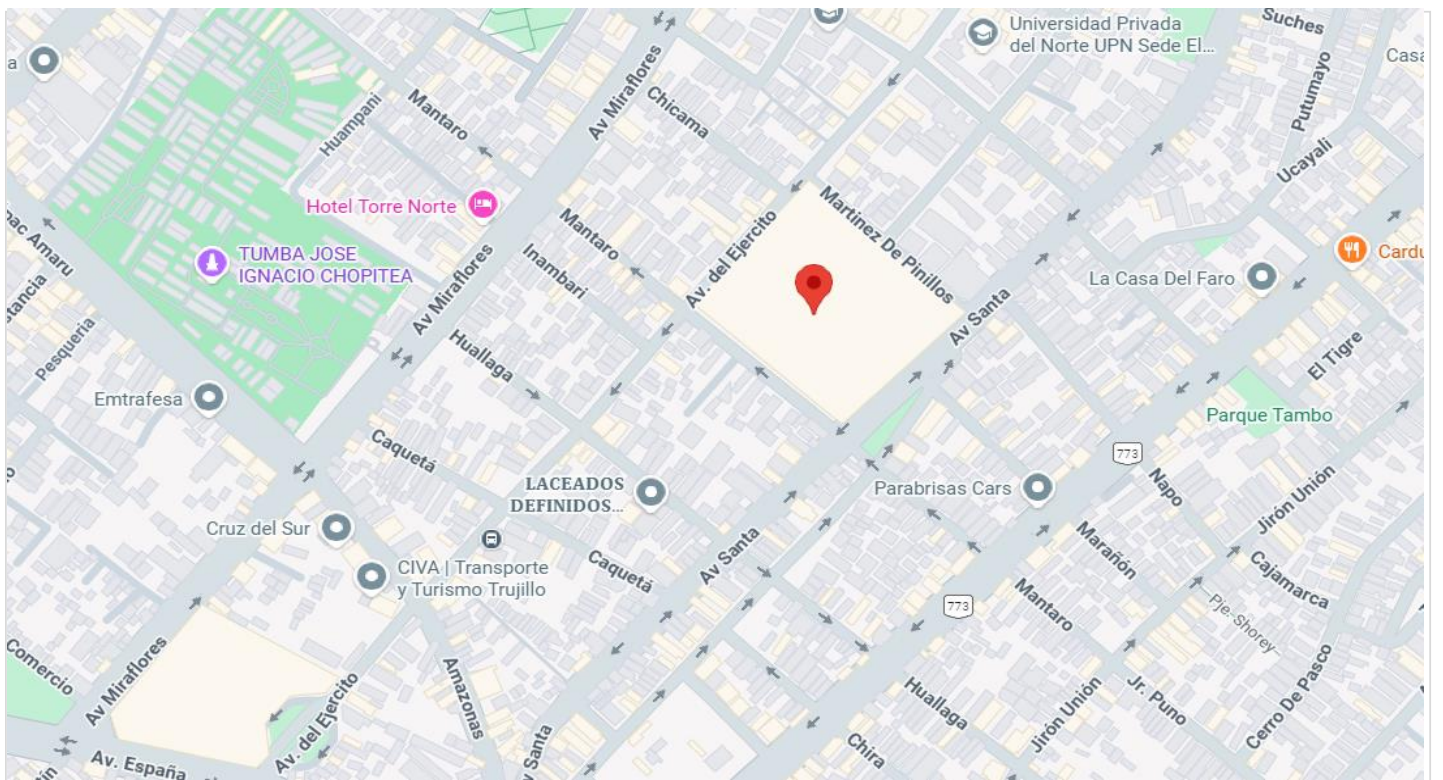
NUMERACION

ANEXO II

PLANO DE ZONIFICACIÓN Y VALIDACIÓN DE LOCALIZACIÓN (VISTA GOOGLE MAPS)



PLANO DE ZONIFICACIÓN



VALIDACIÓN DE LOCALIZACIÓN (VISTA GOOGLE MAPS)