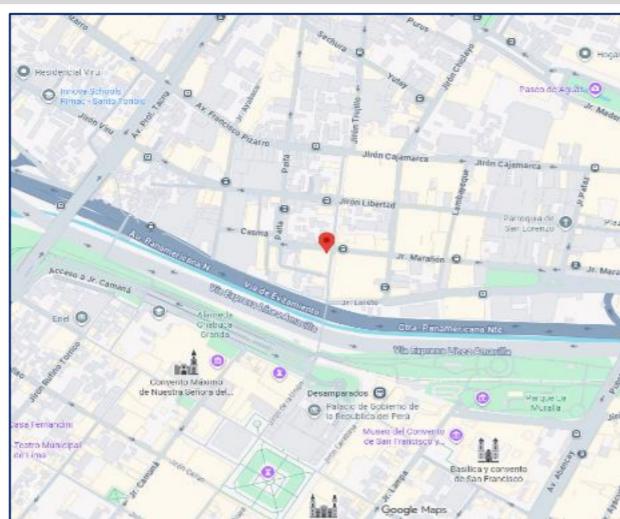


**CLIENTE DIRECTO**

## HOJA RESUMEN DE TASACIÓN DE INMUEBLE



**Solicitante** ECO PLAZA MERCADO SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA  
**Cliente** ECO PLAZA MERCADO SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA  
**Propietario (s)** PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C.  
**Fecha de inspección** 2/10/2025  
**Dirección Registral** FINCA DE DOS PISOS JIRÓN TRUJILLO NÚMEROS 275 -281-289-299 Y JIRÓN CASMA NÚMEROS 101-105-109-117-123-131, DISTRITO DE RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.  
**Dirección Municipal** JR. TRUJILLO NUM 275-281-289-299 Y JR. CASMA NUM. 123-117-171-109-121-131, DISTRITO DE RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

**Dirección según inspección ocular** FINCA DE DOS PISOS JIRÓN TRUJILLO ESQUINA JIRÓN CASMA , DISTRITO DE RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

<b>Tipo de inmueble</b>	Local Comercial	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Descripción</b>	TIPO DE USO (*) Desocupado	% 100%	TIPO DE USO (*)
<b>Zonificación</b>	ZTE-2	Material de construcción	Liviano/Adobe
<b>Año de construcción</b>	1950	Estado de conservación del bien	Malo
<b>Área de terreno</b>	839.16 m <sup>2</sup>	Área construida	m <sup>2</sup>
<b>Declaratoria de fábrica</b>	Sí <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>Tipo de declaratoria</b>	TOTAL <input checked="" type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/>
<b>Cargas</b>	Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Gravámenes</b>	Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
VALORES INSCRITOS EN RRPP	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO
VALOR COMERCIAL	US\$	384,897.71	384,897.71
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	1,339,444.03	1,339,444.03
VALORES NO INSCRITOS EN RRPP	US\$	307,918.17	307,918.17
VALOR COMERCIAL	S/	1,071,555.22	1,071,555.22
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$		
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	384,897.71	384,897.71
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	1,339,444.03	1,339,444.03
VALORES DE RECONSTRUCCIÓN	US\$	307,918.17	307,918.17
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	S/	1,071,555.22	1,071,555.22

**Tipo de cambio aplicado** 3.480 Soles / Dólar

Inspección atendida por un tercero (contacto de ECOPLAZA- Oscar Cruz)

No cuenta con cargas y gravámenes a la fecha.

Se sustenta ubicación gracias a su ubicación en esquina y numeración in situ del inmueble.

El inmueble presenta en fachada el símbolo del Escudo de la UNESCO, sin contar con documentación que confirme su declaratoria como bien patrimonial. Se recomienda consultar al Ministerio de Cultura para determinar las restricciones aplicables.

La ficha registral detalla un área total de 1,995 varas<sup>2</sup>, lo que, al realizar la conversión, equivale a 1,394.00 m<sup>2</sup>, diferencia que no coincide con el área indicada en el plano adjunto, el cual consigna 839.16 m<sup>2</sup>.

Cabe resaltar que no se tuvo acceso a la totalidad de la propiedad, debido a que parte del inmueble se encuentra por inquilino precario y otra parte clausurada, con una puerta tapiada con concreto, lo que limitó la verificación física completa. Para efectos de la tasación se valorizo el area inspeccionada 230.00m<sup>2</sup> aproximadamente y lo restante se afectó por estar en posesión de precarios.

**Advertencias**

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

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

**LAYSECA ASOCIADOS SAC**  
**REPEV N° 2741-2013**

PERITO   
 REPEV

**MEMORIA DESCRIPTIVA**
**1. ANTECEDENTES**

Objeto y Propósito	Estimar el Valor Comercial del inmueble				
Alcance y Limitaciones	Durante la visita SI 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 checked="" type="checkbox"/> Predio Urbano <input type="checkbox"/> Tasación anterior	<input checked="" 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	44092344	Fecha 07/08/2025
<b>2. DATOS GENERALES</b>					
Cliente	ECO PLAZA MERCADO SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA				
Propietario(s)	PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C.				
Fecha de Inspección	2/10/2025				
Ocupante	Propietario	Desocupado			
Georeferencias	Latitud	-12.041868°	Longitud	-77.029586°	(*) Datos obtenidos Google Maps
Ubicación según Partida Electrónica	FINCA DE DOS PISOS JIRÓN TRUJILLO NÚMEROS 275 -281-289-299 Y JIRÓN CASMA NÚMEROS 101-105-109-117-123-131, DISTRITO DE RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.				
Ubicación según el Predio Urbano	JR. TRUJILLO NUM 275-281-289-299 Y JR. CASMA NUM. 123-117-171-109-121-131, DISTRITO DE RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.				
Ubicación Según la Inspección Ocular	FINCA DE DOS PISOS JIRÓN TRUJILLO ESQUINA JIRÓN CASMA , DISTRITO DE RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.				

**3. CONDICIONES URBANISTICAS DEL ENTORNO**

Características del Sector y del Entorno	Urbana	Demanda / Interés	Media
Tipo de Zona	Comercio	Zonificación	ZTE-2
Uso Predominante	Estacionario	Altura de Edificación	Media
Desarrollo	Estrato Medio	Velocidad de Cambio	Media
Nivel Socioeconómico	Consolidado Heterogeneo	Estado de Conservación	Bueno
Tendencia del Desarrollo Urbano			
Equipamiento del Entorno	Nivel de Equipamiento	Nivel de Equipamiento	
Comercial	Suficiente	Suficiente	
Escolar	Suficiente	Suficiente	
Asistencial	Suficiente	Suficiente	
Infraestructura de Servicio Urbano	Dispone	Calidad	Estado de Conservación
Vías Asfaltadas	Completas	Medio	Bueno
Veredas	Completas	Medio	Bueno
Alcantarillado	Completas	Medio	Bueno
Agua Potable	Completas	Medio	Bueno
Alumbrado	Completas	Medio	Bueno
Vías Principales del Entorno	Via de Evitamiento, Av. Prol. Tacna, Av. Abancay		

**4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

Terreno	Forma <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input checked="" type="checkbox"/> X	Topografía <input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Pendiente	Posición <input type="checkbox"/> Interior <input type="checkbox"/> Exterior <input checked="" type="checkbox"/> X
Construcciones	Material Predominante Liviano/Adobe	Edad Efectiva (años) 73	Estado de Conservación Malo
Descripción General	Nº de Pisos/ Sótanos del edificio 2 / 0	Áreas Comunes No	Nº Unidades en el conjunto 1
	Nivel ocupado en el edificio. 2	Ascensor No	Conexión de Servicios Sí, todos
	Obras Complementarias No	Mantenimiento No cuenta con mantenimiento	Vista Exterior
Descripción y Distribución Detallada del Inmueble	El inmueble materia de tasación corresponde a una finca de dos (02) niveles, consignada como Monumento Histórico, según placa de identificación ubicada en la fachada. El predio se encuentra en esquina, con frentes hacia el Jr. Trujillo y el Jr. Casma, a una cuadra del Puente Trujillo, con accesibilidad hacia Alameda Chabuca Granda. El entorno presenta uso mixto, con predominio de comercio menor variado y viviendas, situándose el entorno comercial principal a aproximadamente 250 metros, en dirección a la Alameda Chabuca Granda, la cual conecta directamente con la Plaza Mayor de Lima. La zona cuenta con todos los servicios básicos (agua, desagüe, electricidad, pistas y veredas) y buena accesibilidad vehicular y peatonal. Durante la inspección se observó que el bien se encuentra parcialmente desocupado y parcialmente habitado por inquilinos precarios (según lo informado por el contacto), motivo por el cual no se tuvo acceso a la totalidad de los ambientes. Asimismo, por tratarse de una edificación antigua y estado de conservación mala, no se considera su valorización, apreciándose edificaciones cerradas y deterioradas. Desde el Jr. Casma se visualiza una puerta tapiada que daba acceso al segundo nivel (actualmente clausurado), así como una puerta de color rojo, correspondiente al ingreso de inquilino precario, así como local comercial puerta a calle actualmente en uso de tercero.		

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

Orientación	Linderos	Medida (Metros)
Frente	con las mencionadas calles	
Derecha	con la Capilla denominada del Puente	
Izquierda	con finca de don Angel Velasco	
Fondo	con fincas de don Mauricio , Doña Cruz Terrra y la beneficencia de Lima.	<b>0.00</b>

TERRENO						
Unidad Inmobiliaria	Unidad Métrica	A.M. Prop. Horiz/ Vert.	% Participación	Área Privativa	Obtención del Área	Observación
Terreno - area util	m2		100%	230.00	Plano	area inspeccionada en posesion del prop
Terreno - ocupada por precarios	m2			609.1603		

**Total área de terreno** **839.1603**

Nota	La ficha registral detalla un área total de 1,995 varas <sup>2</sup> , lo que, al realizar la conversión, equivale a 1,394.00 m <sup>2</sup> , diferencia que no coincide con el área indicada en el plano adjunto, el cual consigna 839.16 m <sup>2</sup> . Cabe resaltar que no se tuvo acceso a la totalidad de la propiedad, debido a que parte del inmueble se encuentra por inquilino precario y otra parte clausurada, con una puerta tapiada con concreto, lo que limitó la verificación física completa.
------	--

CONSTRUCCION						
Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techar	Área Ocupada	Obtención del Área	Edificación Declarada
<b>Total áreas construidas</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>			

Nota	No se considera valorizar la edificación por encontrarse en mal estado de conservación
------	--

**CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCION**

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

**ACABADOS**

<b>Puertas</b>	Tipo Material Sistema			
<b>Ventanas</b>	Marco Vidrio Sistema			
<b>Mamparas</b>	Marco Vidrio Sistema			
<b>Muebles de cocina</b>	Tipo Material Tableros Lavaderos			
<b>Baños</b>	Tipo Color Grifería			
<b>Closets</b>				
<b>Pisos</b>				
<b>Revestimientos</b>				
<b>Cerrajería</b>				
<b>Obras Complementarias e Instalaciones Fijas</b>	Aire Acondicionado Alarma Ascensor Intercomunicador Sistema Hidroneumático			Cerco Cisterna Iluminación Especial Piscina Tanque Elevado

**Otros y Comentarios**

### ANALISIS METODOLIGICO

#### METODO DE COSTOS O REPOSICION (OFERTA DE MERCADO PARA TERRENOS)

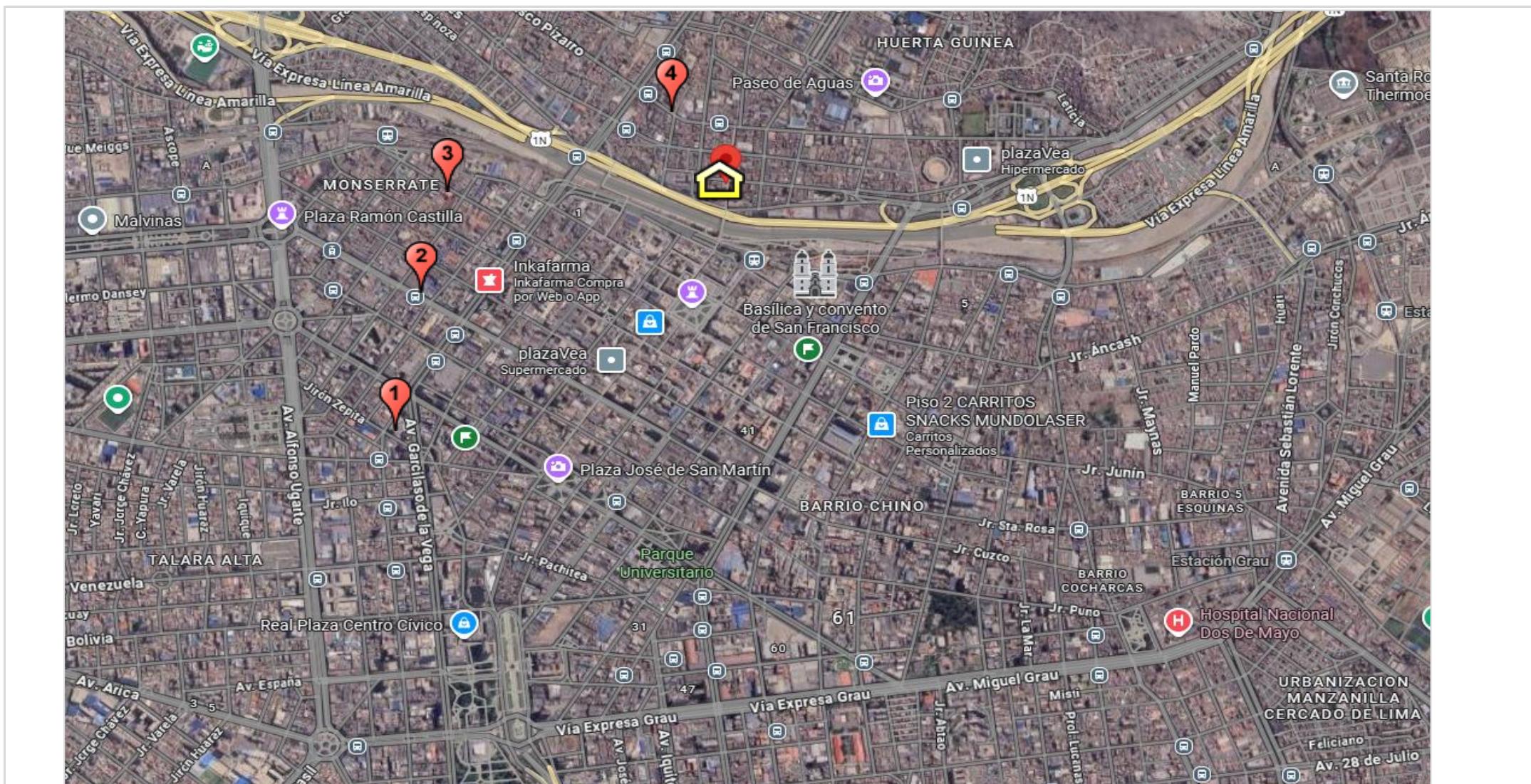
##### A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

	Ubicación / Descripción	Fuente Página Web	Teléfono	Nombre Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al bien (m)	Fecha
1	Terreno en Jr.Zepita 451 , Lima Cercado, Lima	<a href="https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-lima-cercado-lima-147824048">https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-lima-cercado-lima-147824048</a>	998288921	Conexión Inmobiliaria	Irregular / Plana	ZTE-2	1400	9-Oct-25
2	Local en AV. Nicolas DE Pierola 424, Lima Cercado, Lima <b>Se descuenta edificación. Considerado como patrimonio cultural (no podría cambiarse la fachada)</b>	<a href="https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclcain-venta-de-casa-en-lima-cercado-lima-5-a-mas-dormitorios-147300105">https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclcain-venta-de-casa-en-lima-cercado-lima-5-a-mas-dormitorios-147300105</a>	933661683	CIMENTO RAICES S.A.C.	Regular / Plana	ZTE-1	1000	9-Oct-25
3	Local Comercial en Jr. Callao 359, Lima, Lima. 19.50ml*58ml Se descuenta edificación	<a href="https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclcin-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-13057933">https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclcin-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-13057933</a>	981033595	CASAS & DISEÑOS SAC	Irregular / Plana	ZTE-1	1100	9-Oct-25
4	Terreno ubicado en esquina en Av. Francisco Pizarro y Jr. Ayabaca, Rimac, Lima. 15ml*68ml.	<a href="https://www.remax.pe/web/search/proptv/propiedad-terreno-en-venta-rimac-lima-lima-1138245/">https://www.remax.pe/web/search/proptv/propiedad-terreno-en-venta-rimac-lima-lima-1138245/</a>	995033575	Rafael Reaño	Regular / Plana	ZTE-2	280	9-Oct-25

##### B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario Terreno (US\$/m <sup>2</sup> )	Factores de HOMOLOGACIÓN						Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m <sup>2</sup> )
			Ub.	Ent.	Sup.	Ser.	Zon./ Rest. Uso	F.N.		
1 1,100,000.00	920.00	1,195.65	1.00	0.95	0.93	1.00	0.70	0.98	0.61	729.35
2 405,000.00	434.00	933.18	0.95	0.95	0.97	1.00	1.00	0.95	0.83	774.54
3 1,244,000.00	1,153.00	1,078.92	1.00	1.03	0.92	1.00	0.70	0.98	0.65	701.30
4 969,000.00	1,020.00	950.00	1.00	1.03	0.93	1.05	0.70	0.98	0.69	655.50
<b>Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m<sup>2</sup>]</b>			<b>715.17</b>			<b>VUT Prom. Homologado ajustado[\$/m<sup>2</sup>]</b>			<b>720.00</b>	

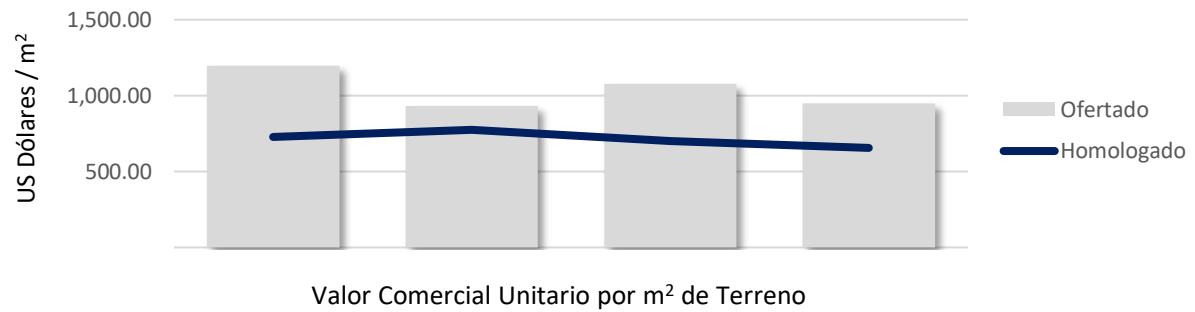
##### PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO



##### RESUMEN VALORES UNITARIOS

Referencias	Ofertado	Homologado
1,100,000.00	1,195.65	729.35
405,000.00	933.18	774.54
1,244,000.00	1,078.92	701.30
969,000.00	950.00	655.50
Promedio	US\$ 1,039.44	US\$ 715.17
Máximo	US\$ 1,195.65	US\$ 774.54
Mínimo	US\$ 933.18	US\$ 655.50
Difer. Max Min	US\$ 262.47	US\$ 119.04

##### COMPORTAMIENTO DE VALORES UNITARIOS



**ANALISIS METODOLOGICO**
**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 - area util	230.00	100.0%	720.00	165,600.00
Terreno - ocupada por precarios	609.16		360.00	219,297.71
<b>Subtotal Terreno (VT)</b>	<b>839.16</b>			<b>384,897.71</b>

**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**
**Lima Metropolitana y Callao**

Código	Partida	VUE1		VUE2		VUE3		VUE4		VUE5		VUE6	
		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/)		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	
Gastos Generales	4% (Obra Grande)												
Utilidad	10% Tipo de Cambio S/. 3.480												
Valor Unitario de Edificación (S/)		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	

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\$)
<b>Subtotal Edificaciones (VSNE)</b>	<b>0.00</b>	US\$	<b>0.00</b>					<b>0.00</b>

**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\$)
Áreas Comunes	0.00%				
<b>Subtotal Áreas Comunes (VAC)</b>		US\$	<b>0.00</b>	US\$	<b>0.00</b>

**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 Compl. (US\$)
<b>Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)</b>		US\$		<b>0.00</b>	US\$	<b>0.00</b>

(\*) Factor de Depreciación

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

US\$ **384,897.71**
**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**

Método de Costos o Reposición  
Método de Comparación o de Mercado

VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
384,897.71		1,339,444.03
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

- a. \_\_\_\_\_
- b. \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_
- d. El método que mejor refleja el Valor Comercial es por \_\_\_\_\_

**Método Directo de Costos (O de Reposición)**

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)

**Valor Comercial**
**US\$ 384,897.71**

Valor Comercial en Soles (Moneda Local)

**S/ 1,339,444.03**
**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%	7,697.95
B Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	0.20%	769.80
C Comisiones de Ventas.	5.00%	19,244.89
D Mantenimiento.	2.00%	7,697.95
E Factor por la venta del inmueble (Realización) en un plazo de 60 días.	10.80%	41,568.95
F Otras Deducciones (Sólo casos especiales)	0.00%	0.00
Total Deducciones	<b>20.00%</b>	<b>US\$ 76,979.54</b>

En Dólares (Moneda Extranjera)

**Valor Realización Inmediata**
**US\$ 307,918.17**

En Soles (Moneda Local)

**S/ 1,071,555.22**
**RESPONSABLE**

EMPRESA TASADORA  
REGISTRO REPEV  
PERITO RESPONSABLE DE INSPECCION OCULAR

**LAYSECA ASOCIADOS S.A.C.**  
Nº 2741-2013  
Ing. Dayanna Palomino Meza


PERITO	Ing. Manuel Barboza Oviedo
PROFESION	Ingeniero Civil
REPEV	Nº 02668-2022
CIP	Nº 258213

PERITO
PROFESION
REPEV

**OBSERVACIONES DEL PERITO**
**CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

Las áreas de terreno, áreas construidas, áreas libres y áreas ocupadas fueron obtenidas de la documentación registral, documentación predial, planos, entre otros; no habiendo realizado el perito levantamiento de áreas ni medidas perimétricas.

El presente informe fue realizado según lo apreciado visiblemente durante la inspección ocular; no siendo responsable el perito por vicios ocultos que pueda presentar el inmueble.

DOCUMENTACION GRAFICA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



ENTORNO



NUMERACIÓN JR. TRUJILLO



NUMERACIÓN JR. TRUJILLO



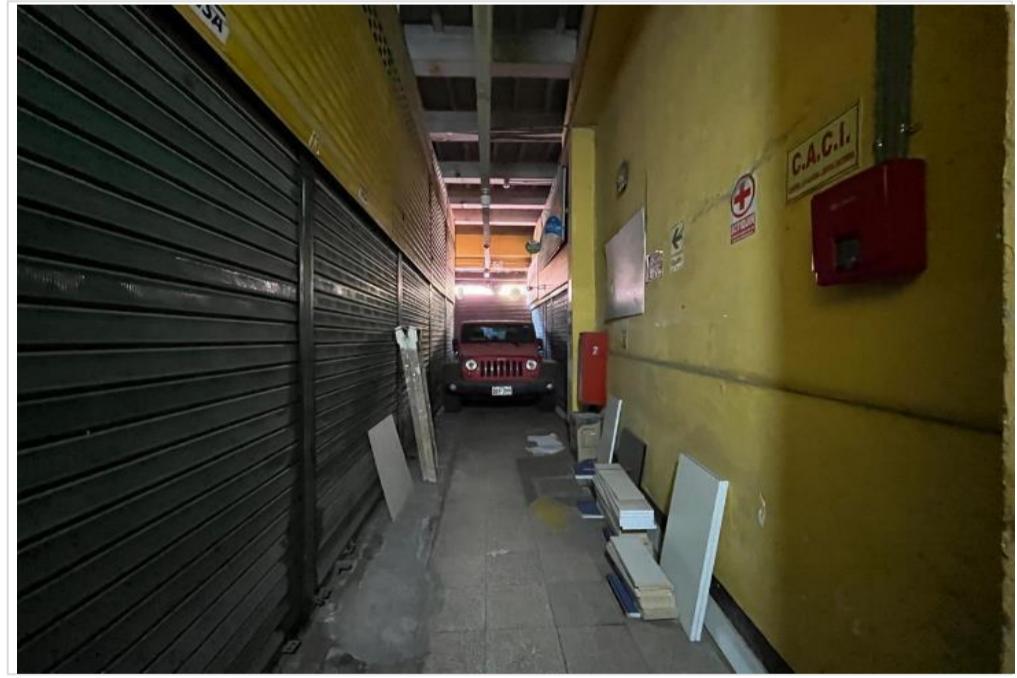
FACHADA LADO JR. CASMA



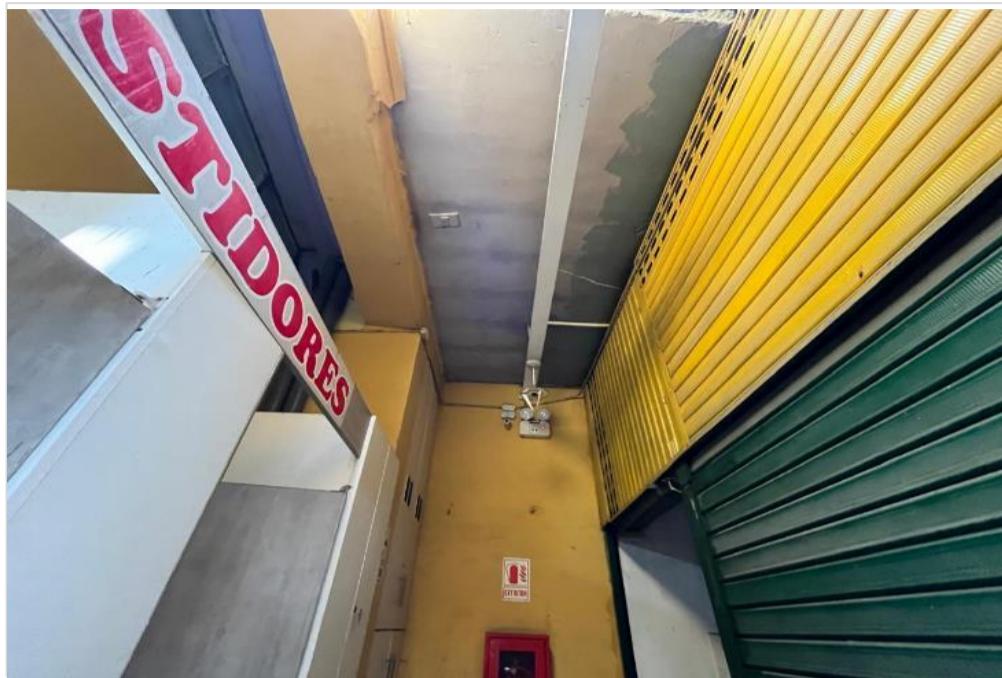
DETALLE DE NO INGRESO EN JR. CASMA- ACCESO TAPONIADO



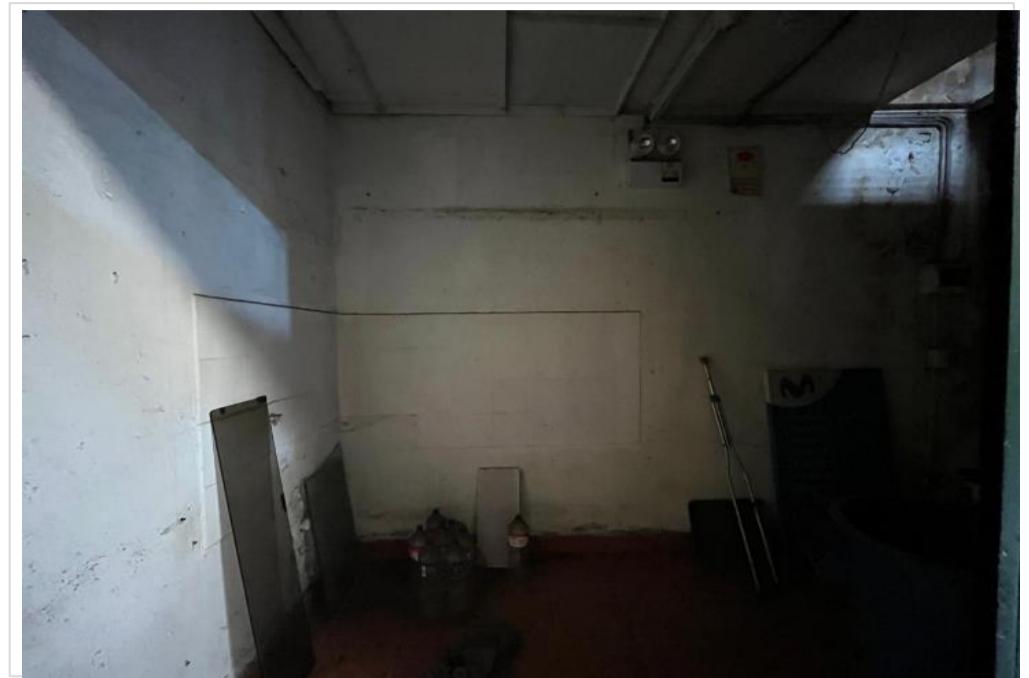
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO

**DOCUMENTACION GRAFICA**


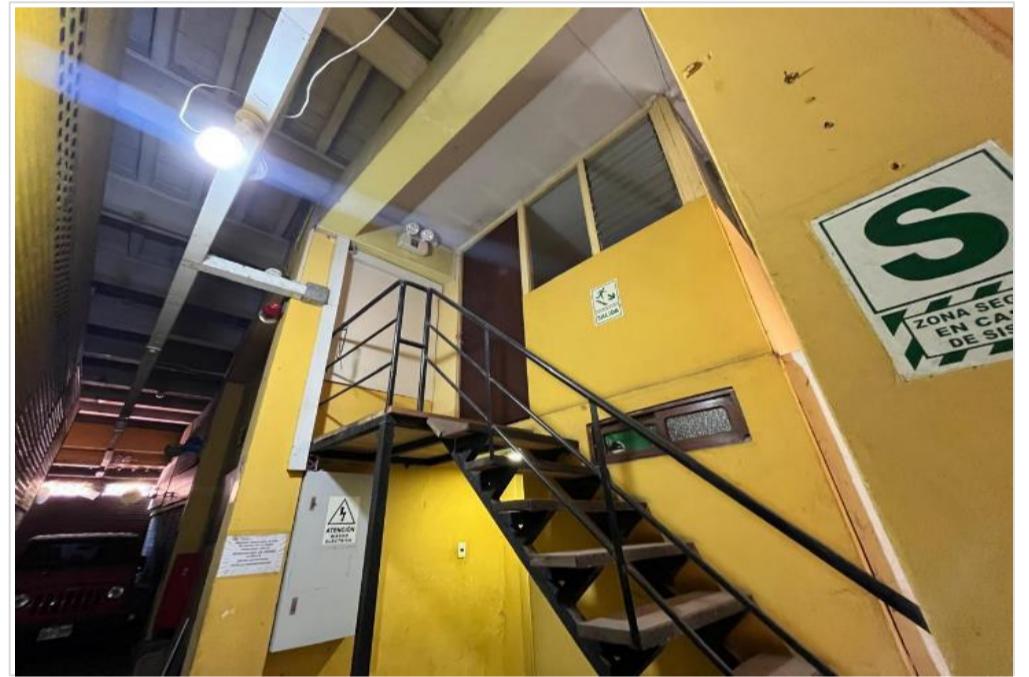
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



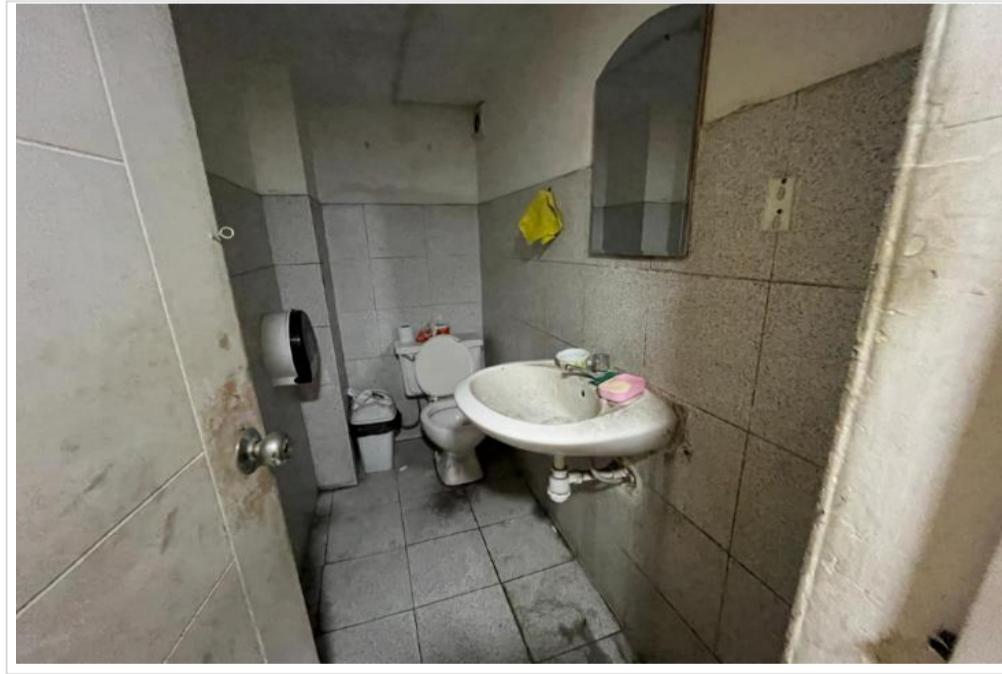
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



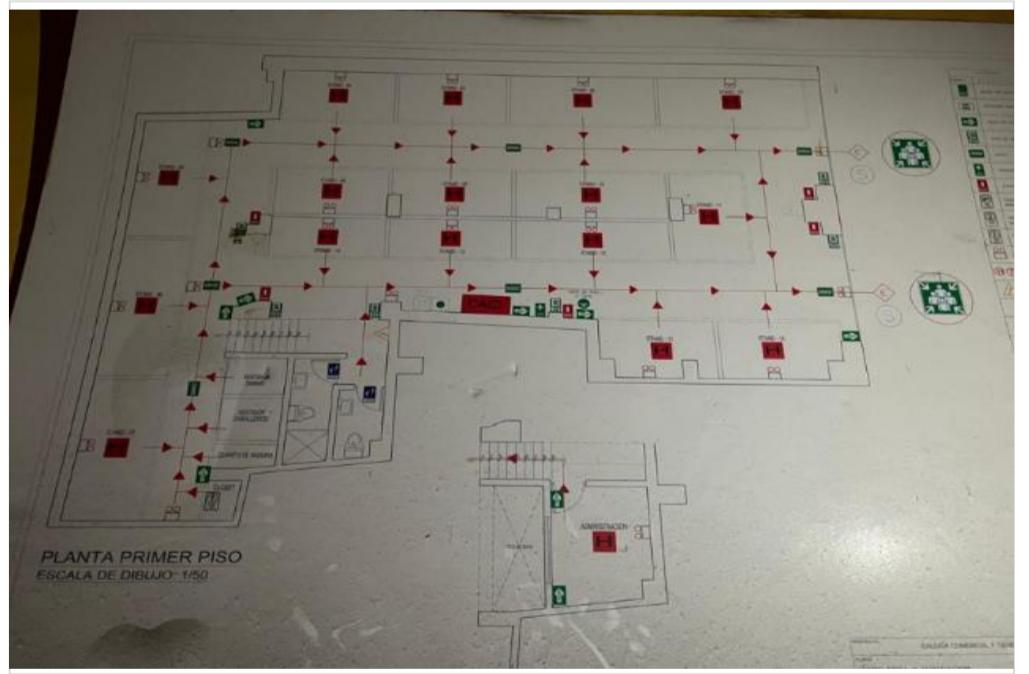
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO

DOCUMENTACION  
 PARTIDA REGISTRAL


ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
 Oficina Registral de LIMA  
 Partida Nro 44092344 - Página N° 21

Código de Verificación  
 71485395  
 Publicidad N° 2025-5052911  
 07/08/2025 14:06:24



PROVINCIA DE LIMA		FACHA N° 1158.252	PLANO N° A...
DISTRITO DE ... KMCG .....			
a) Antecedente dominial: La primitiva inscripción corta bajo la partida al 216 T. 300 fs. 333 al 338 T. 473 Fs. 289 al 292.**	b) Descripción del inmueble FINCA ALTA Y BAJA, situada entre las Gallegas Lcrs. de Trujillo y primera de Guama, con los lrs. 109, 117, 123 y 131. AREA de 1995 varcas2 planas, cuyos límites son: Por el frente con las mencionadas calles, por la derecha con la Capilla denominada del Puente, antes del Rosario, por la izquierda con Finca de don Angel Velasco y por el fondo con fincas de don Mauricio Flores, Deña Cruz Sierra y la Beneficencia de Lima, 09-07-1890 Fdo. M. Bautista Reg. Fecha de trámite. Lima, 21-04-92. T. 289 F. 256 de 18, 209 del T. 289, Fecha inscripción. 09 JUL 1992	folios 60 al 61 vva. y continuando en el tomo 252 folios 211	
c) Títulos de dominio	d) Gravámenes y cargas	e) Cancelaciones	f) Registro Personal
1. PRIMERA DE DOMINIO a favor de don MANUEL ROSAUTA, MARIA URGUA, ANAHLA, HENRY Y DORA ROSA HEREDADES GONZALES DE MENDOZA, don JAVIER Y deña ESTHER GONZALES DE MENDOZA, el dominio del inmueble que cerraba pendia a deña Petronila Huízar Val. de don Atahualpa de Mendoza, quien falleció bajo el império de su Testamento otorgado en Maco, 6 de 12-07-1888 - Recibido, Señor, Pres. Hs. 04-15-1990 20-05-1890 T.10 fl.89 No 828 D.L. sa. 09-07-1890 Fdo. M. Bautista Reg.**	Anteriores al traslado y de 30 " años de antigüedad. MINGUINO, Lima, 21-04-92. OSAR S. RODRIGUEZ MENDOZA, Poblado		MINGUINO, Lima, 21-04-92. OSAR S. RODRIGUEZ MENDOZA, Poblado
2.- VENDIDO a favor de deña MARIA SANCHEZ VIDA DE FERNANDEZ, las acciones y derechos correspondiente a don Javier Gonzales de Mendoza, por el precio de \$1/4,500,00 pag. Rec. Pdo. del 28-09-08 Net. N. Vizcarra, Pres. Hs. 02-40 el 23-01-09 Tit. 890 Fl. 289 T.22 D.Lima, 28-01-09 Fdo. Recavaren Reg.**			
3.- VENDIDO a favor de deña ROSAUTA GONZALES DE MENDOZA las acciones y derechos que correspondían a deña Santana Vida de Fernández, por el precio de \$1/4,500,00 pag. Rec. Pdo. del 22-12-08 Net. N. Iparraguirre Pres. Hs. 3,45 el 29-12-09 Tit. 663 T.22 D.Lima, 28-01-09 Fdo. Recavaren Reg.**			
4.- ADQUIRIDO por don MANUEL, MAXIMINO Y DORA MARIA URIBA GONZALES DE MENDOZA, las acciones y derechos que correspondían a deña Rosaura Gonzales de Mendoza, quien falleció en mérito al Testamento cerrado otorgado el 06-07-02 ante Dr. G. Apuricio Seco, Notario, protocolizado.	CONFIRMA AL DORSO.		Sara Venturini, M. Directora, F. j. viva del Registro de L. tropieza Iannacchini

**DOCUMENTACION**

PREDIO URBANO


**HR - HOJA DE RESUMEN**

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2024

T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S. N° 156-2004-EF Y MODIFICATORIAS)

**DECLARACION JURADA N° 1251367**
**IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE**

CODIGO	DNI / RUC	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL
1000093280	RUC:20603951868	PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C
<b>DOMICILIO FISCAL</b>		
JR. TRUJILLO NUM. 275-		
<b>DPTO/ PROVINCIA/ DISTRITO</b>		
LIMA\LIMA\RIMAC		
<b>CORREO ELECTRONICO / EMAIL</b>		Telf.:2226969 Movil:

**RELACION DE PREDIOS**

ANEXO	UBICACIÓN	AUTOVALÚO	% PROP.	AUTOVALÚO AFECTO
1	JR. CASMA NUM. 109-	21,759.60	100.00	21,759.60
2	JR. CASMA NUM. 121-	431,734.57	100.00	431,734.57
3	JR. CASMA NUM. 131-	39,784.78	100.00	39,784.78
4	JR. CASMA NUM. 159 INT. 206-	35,993.90	100.00	35,993.90
5	JR. CASMA NUM. 159 INT. 304-	18,782.51	100.00	18,782.51
6	JR. CASMA NUM. 159 INT. 201-	22,732.22	100.00	22,732.22
7	JR. CASMA NUM. 159 INT. 202-	20,261.64	100.00	20,261.64
8	JR. CASMA NUM. 159 INT. 203-	23,615.60	100.00	23,615.60
9	JR. CASMA NUM. 159 INT. 204-	18,782.51	100.00	18,782.51
10	JR. CASMA NUM. 159 INT. 205-	18,684.40	100.00	18,684.40
11	JR. CASMA NUM. 159 INT. 301-	22,732.22	100.00	22,732.22
12	JR. CASMA NUM. 159 INT. 302-	20,261.64	100.00	20,261.64
<b>TOTAL PREDIOS</b>		<b>TOTAL AUTOVALÚO.</b>		1,336,960.30
<b>FECHA DE EMISION</b>		28/01/2024		
		<b>AUTOVALÚO AFECTO</b>		1,336,960.30
		<b>IMPUESTO ANUAL</b>		11,824.60

IMPORTANTE LA INFORMACION CONSIGNADA TENDRA EFECTOS LEGALES DE UNA DECLARACION JURADA SI HASTA EL 29 DE FEBRERO DE 2024 NO SE PRESENTA OBJECION ALGUNA ( ART. 14º DEL TUO APROBADO POR D.S 156- 2004 - EF )


**HR - HOJA DE RESUMEN**

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO PREDIAL 2024

T.U.O. DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL (D.S. N° 156-2004-EF Y MODIFICATORIAS)

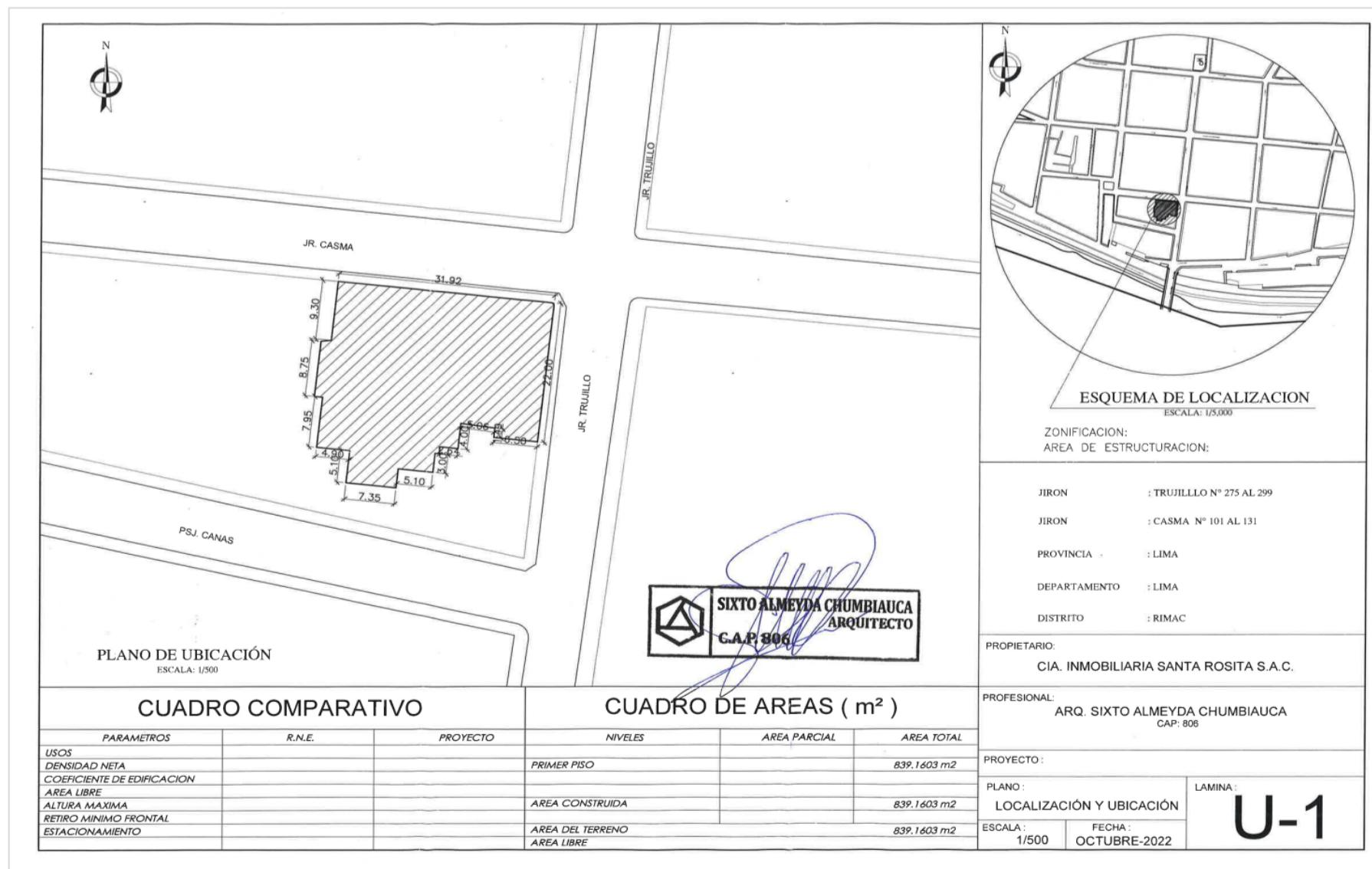
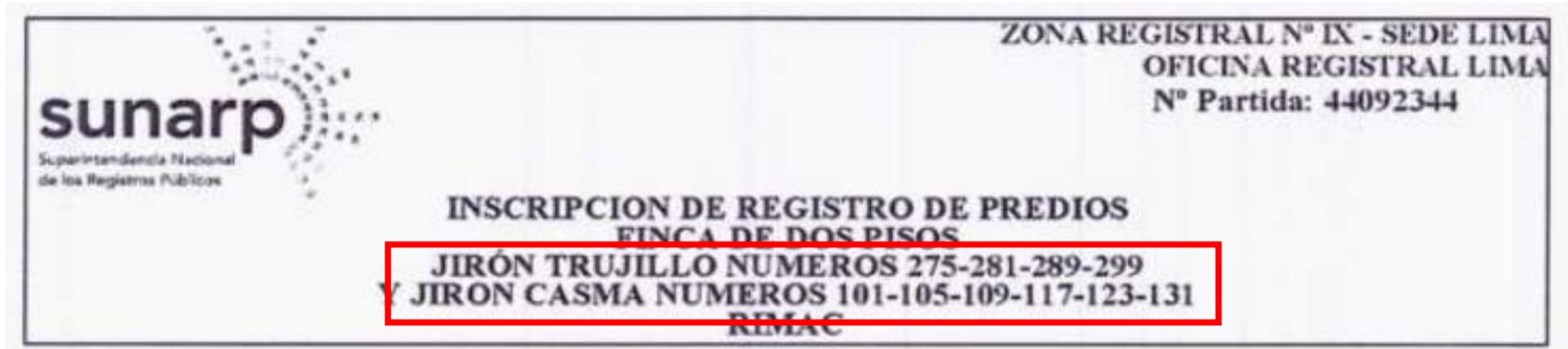
**DECLARACION JURADA N° 1251367**
**IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE**

CÓDIGO	DNI / RUC	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL
1000093280	RUC:20603951868	PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C
<b>DOMICILIO FISCAL</b>		
JR. TRUJILLO NUM. 275-		
<b>DPTO/ PROVINCIA/ DISTRITO</b>		
LIMA\LIMA\RIMAC		
<b>CORREO ELECTRONICO / EMAIL</b>		Telf.:2226969 Movil:

**RELACION DE PREDIOS**

ANEXO	UBICACIÓN	AUTOVALÚO	% PROP.	AUTOVALÚO AFECTO
25	JR. CASMA NUM. 171-	28,719.87	100.00	28,719.87
26	JR. CASMA NUM. 117-	26,981.90	100.00	26,981.90
27	JR. TRUJILLO NUM. 275-281-	71,640.72	100.00	71,640.72
28	JR. TRUJILLO NUM. 289-	21,230.40	100.00	21,230.40
29	JR. TRUJILLO NUM. 299-	112,400.03	100.00	112,400.03
30	JR. CASMA NUM. 123-	103,310.08	100.00	103,310.08
<b>TOTAL PREDIOS</b>		<b>TOTAL AUTOVALÚO.</b>		1,336,960.30
<b>FECHA DE EMISION</b>		28/01/2024		
		<b>AUTOVALÚO AFECTO</b>		1,336,960.30
		<b>IMPUESTO ANUAL</b>		11,824.60

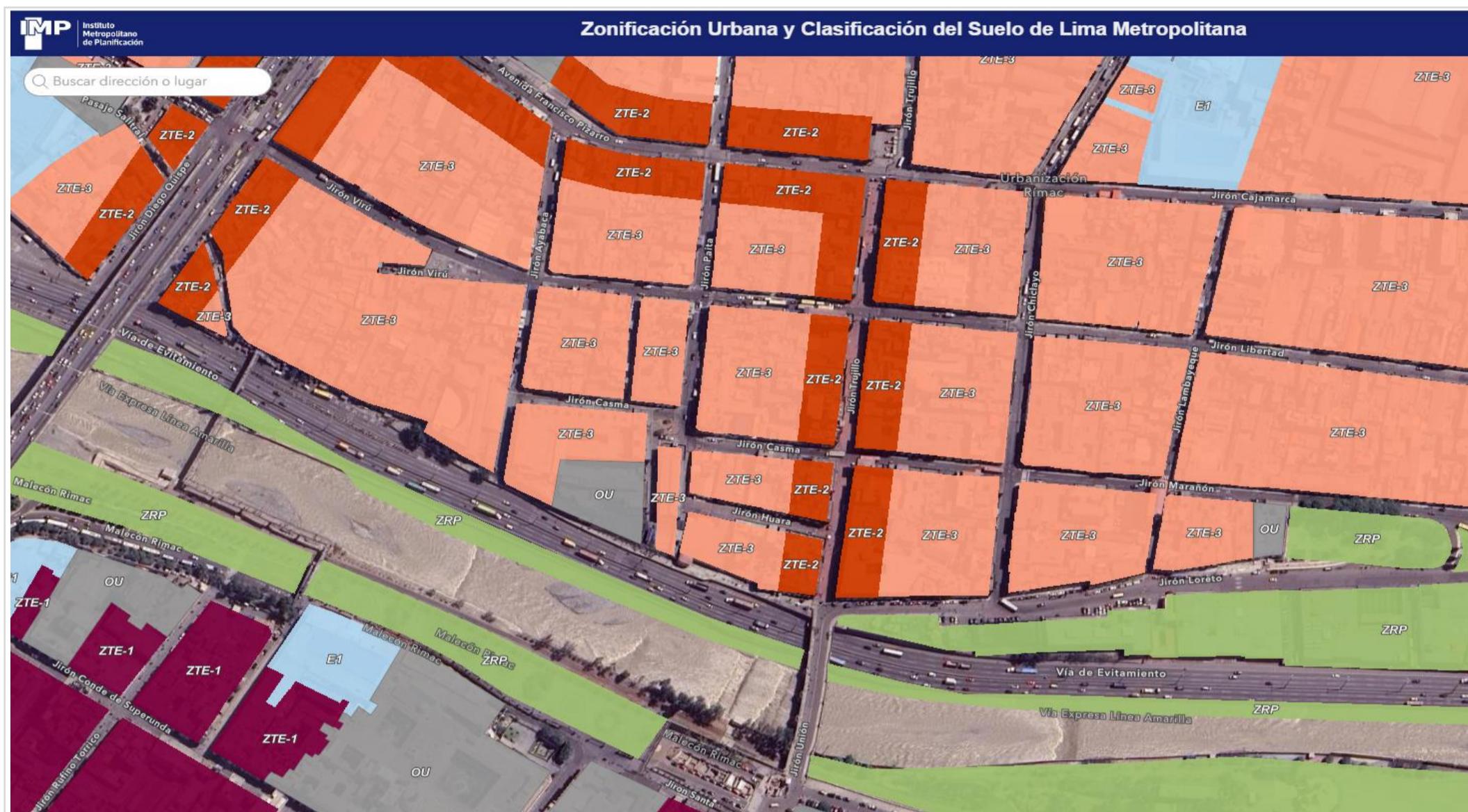
IMPORTANTE LA INFORMACION CONSIGNADA TENDRA EFECTOS LEGALES DE UNA DECLARACION JURADA SI HASTA EL 29 DE FEBRERO DE 2024 NO SE PRESENTA OBJECION ALGUNA ( ART. 14º DEL TUO APROBADO POR D.S 156- 2004 - EF )

ANEXO I  
 SUSTENTO DE UBICACIÓN


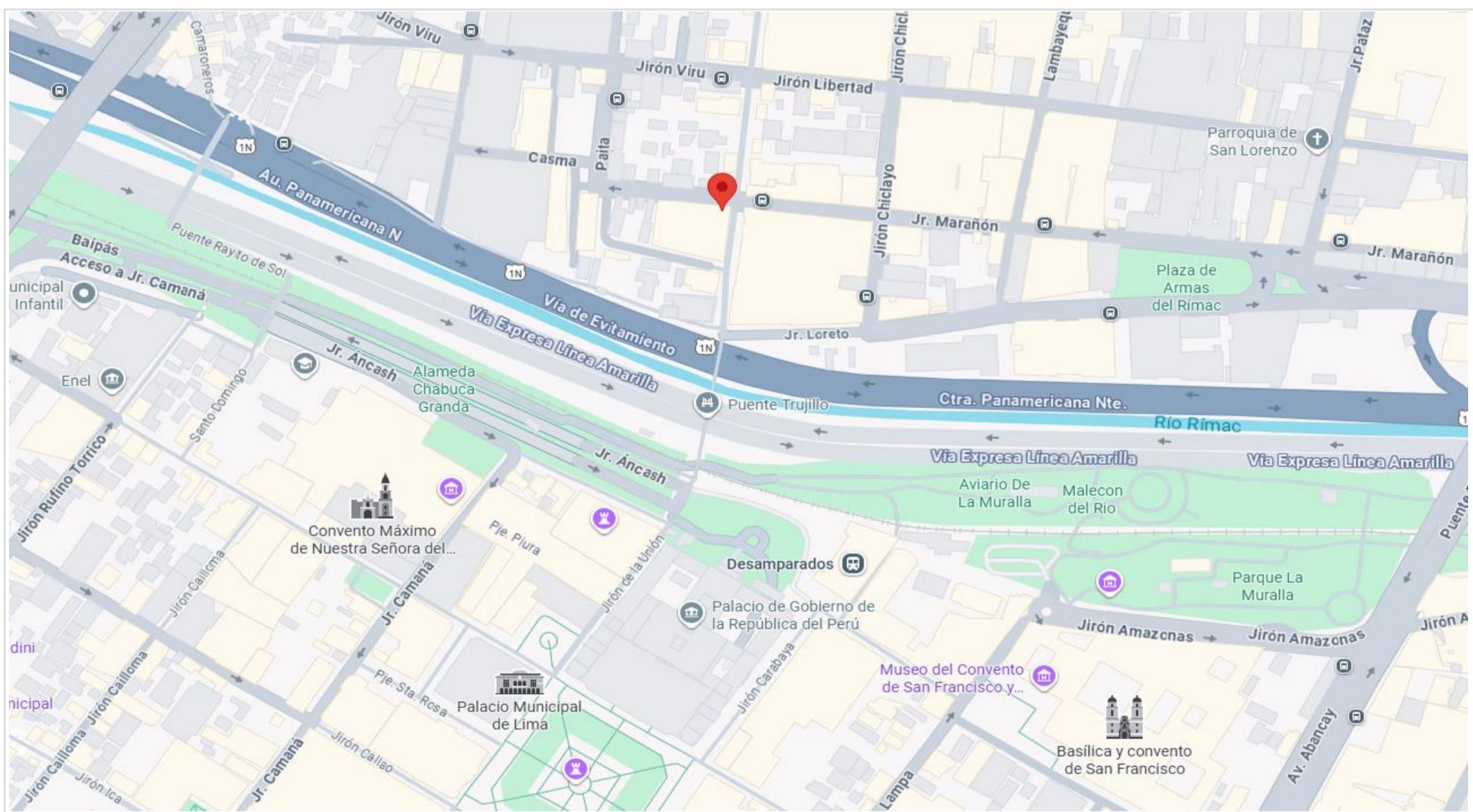


## ANEXO II

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



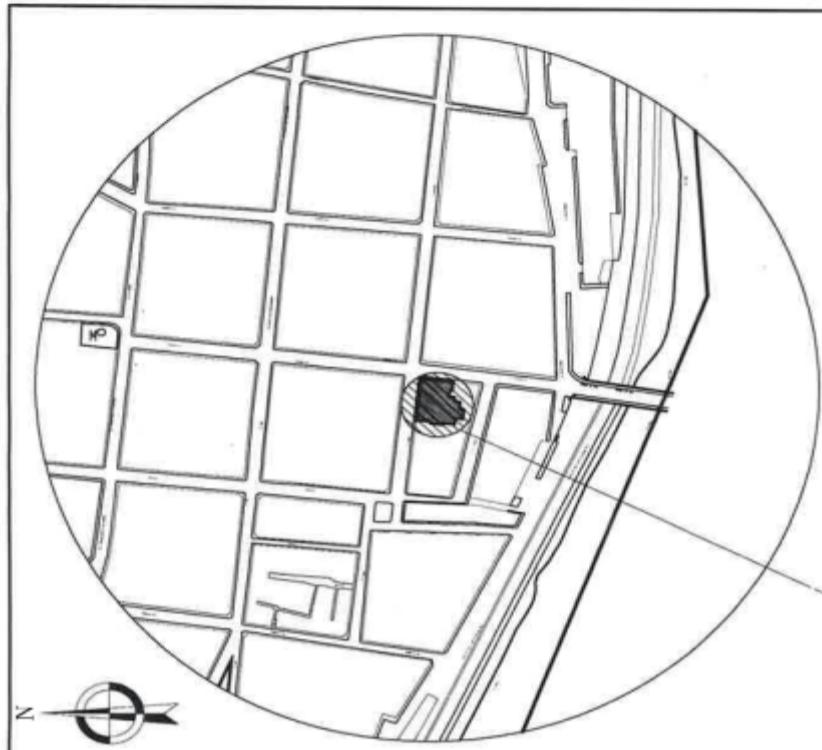
PLANO DE ZONIFICACIÓN



VALIDACIÓN DE LOCALIZACIÓN (VISTA GOOGLE MAPS)

**ANEXO IV**

## OTROS DOCUMENTOS


**ESQUEMA DE LOCALIZACION**

ESCALA: 1/5,000

 ZONIFICACION:  
 AREA DE ESTRUCTURACION:

JIRON : TRUJILLO N° 275 AL 299

JIRON : CASMA N° 101 AL 131

PROVINCIA : LIMA

DEPARTAMENTO : LIMA

DISTRITO : RIMAC

 PROPIETARIO:  
 CIA. INMOBILIARIA SANTA ROSITA S.A.C.

 PROFESIONAL:  
 ARQ. SIXTO ALMEYDA CHUMBIAUCA  
 CAP: 806

**U-1**

LAMINA:

 ESCALA: 1/500  
 FECHA: OCTUBRE-2022

**CUADRO DE AREAS ( m<sup>2</sup> )**

	PROYECTO	NIVELES	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
USOS	R.N.E.			
DENSIDAD NETA				839.1603 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICACION				
AREA LIBRE				839.1603 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA				
RETIRO MINIMO FRONTAL				839.1603 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMIENTO				

**CUADRO COMPARATIVO**

PARAMETROS	R.N.E.	PROYECTO	NIVELES	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
USOS					
DENSIDAD NETA					
COEFICIENTE DE EDIFICACION					
AREA LIBRE					
ALTURA MAXIMA					
RETIRO MINIMO FRONTAL					
ESTACIONAMIENTO					

 PLANO : LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN  
 ESCALA: 1/500

LAMINA:

