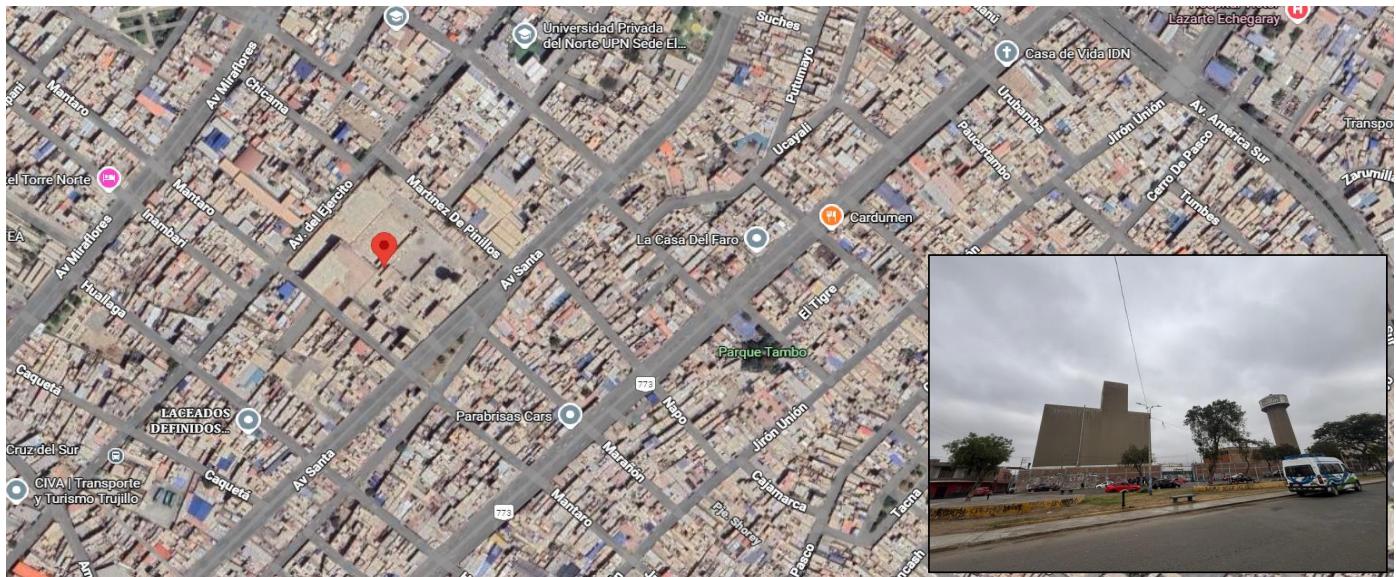


**CLIENTE DIRECTO**

## 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 (*) Se Desconoce	% 100%	TIPO DE USO (*)	%
Zonificación	CZ	Material de construcción		
Año de construcción		Estado de conservación del bien		
Área de terreno	21,608.32 m <sup>2</sup>	Área construida		
Declaratoria de fábrica	Sí <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Tipo de declaratoria		
Cargas	Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Gravámenes		
VALOR TOTAL DEL PREDIO	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION
VALOR COMERCIAL	US\$	16,171,762.50	16,171,762.50	
VALOR DE REALIZACIÓN	S/	54,337,122.00	54,337,122.00	
	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 <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	Ubicado en zona urbana, con habilitación urbana completa.		

PERITO	
REPEV	

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

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

<input checked="" type="checkbox"/> Partida Registral	<input checked="" type="checkbox"/> Predio Urbano	<input type="checkbox"/> Planos	<input type="checkbox"/> CRI
Parámetros Urb.	Tasación anterior	Cuadro de acabados	Memoria Des.
Otros	Especificar		

<b>Titulación e Inscripción</b>	<b>Principal</b>	<b>Partida Electrónica</b>	<b>Nº</b>	03064445	Fecha	05/11/2025	Oficina Registral	Trujillo
			<b>Nº</b>	Fecha			Oficina Registral	
			<b>Nº</b>	Fecha			Oficina Registral	
			<b>Nº</b>	Fecha			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 URBANISTICAS DEL ENTRONO**
**Características del Sector y del Entorno**

Tipo de Zona  
Uso Predominante  
Desarrollo  
Nivel Socioeconómico  
Tendencia del Desarrollo Urbano

Urbana  
Vivienda  
Creciente  
Estrato Medio  
Consolidado Heterogeneo

Demanda / Interés  
Zonificación  
Altura de Edificación  
Velocidad de Cambio  
Estado de Conservación

Media  
CZ  
Media  
Media  
Bueno

**Equipamiento del Entorno**

Comercial  
Escolar  
Asistencial

Nivel de Equipamiento  
Suficiente  
Suficiente  
Suficiente

Estacionamiento  
Áreas Verdes  
Zonas Recreativas

Nivel de Equipamiento  
Suficiente  
Suficiente  
Suficiente

**Infraestructura de Servicio Urbano**

Vías Asfaltadas  
Veredas  
Alcantarrillado  
Agua Potable  
Alumbrado

Dispone  
Completas  
Completas  
Completas  
Completas

Calidad  
Medio  
Medio  
Medio  
Medio

Estado de Conservación  
Bueno  
Bueno  
Bueno  
Bueno  
Bueno

**Vías Principales del Entorno**

Av. Santa, Av. Miraflores, Av. América Norte y Av. España.

**4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**
**Terreno**

Forma  
 Regular  Irregular

Topografía  
 Plana  Pendiente

Posición  
 Interior  Exterior X

Estado de Conservación

**Construcciones**

Material Predominante

Edad Efectiva (años)

**Descripción General**

Nº de Pisos/ Sótanos del edificio

Áreas Comunes

Nº Unidades en el conjunto

Nivel ocupado en el edificio.

Ascensor

1

Obras Complementarias

Mantenimiento

Sí, todos

**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
<b>592.37</b>		

**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
<b>Total área de terreno</b>				<b>21,608.32</b>		

Nota

**CONSTRUCCION**

Descripción	Unidad Métrica	Área Techada	Área sin Techado	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

**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
<b>Otros y Comentarios</b>			

## ANALISIS METODOLOGICO

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

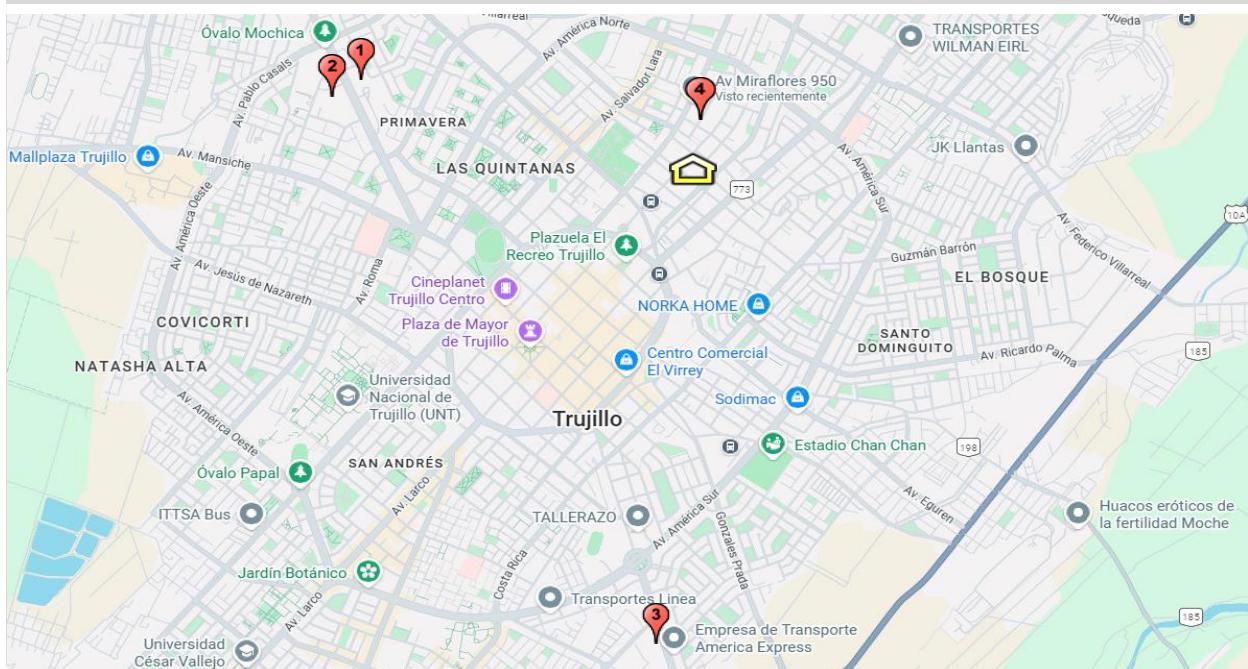
## A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

	Ubicación / Descripción	Fuente Página Web	Teléfono	Nombre Contacto	Forma / Topografía	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.	<a href="https://www.adondevivir.com/proiedades/clasificado/vecltein-venta-terreno-comercial-rla-av-nicolas-de-pierola-145519573.html?n_src=listado&amp;n_pills=Guardian%23&amp;Da%2FSeguridad+privada&amp;n_pg=2&amp;n_pos=8">https://www.adondevivir.com/proiedades/clasificado/vecltein-venta-terreno-comercial-rla-av-nicolas-de-pierola-145519573.html?n_src=listado&amp;n_pills=Guardian%23&amp;Da%2FSeguridad+privada&amp;n_pg=2&amp;n_pos=8</a>	966317511	Contempora 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	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/24472939352384586/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aaaa86ad9-3408-4fb7-bb88-9fc1b0bea50f">https://www.facebook.com/marketplace/item/24472939352384586/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aaaa86ad9-3408-4fb7-bb88-9fc1b0bea50f</a>	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	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/820110617458891/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3397595c-64c3-4fa5-89f7-8e950e295e9">https://www.facebook.com/marketplace/item/820110617458891/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3397595c-64c3-4fa5-89f7-8e950e295e9</a>	-	Jorge Ramirez	Regular / Plana	CZ	2800	1-Dic-25
4	Terreno ubicado en Av. Miraflores Urb Miraflores, Trujillo. Dimensiones: 1,015.00 m2	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1127161889517547/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3AA4bf983c9-7a36-4c1a-be20-2a33832f1f66">https://www.facebook.com/marketplace/item/1127161889517547/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3AA4bf983c9-7a36-4c1a-be20-2a33832f1f66</a>	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 (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.	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
									0.00	
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m <sup>2</sup> ]			749.00						VUT Prom. Homologado ajustado[\$/m <sup>2</sup> ]	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



**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	21,562.35	99.79%	750.00	16,171,762.50
Terreno afecto por vías locales	45.97	0.21%	0.00	0.00
<b>Subtotal Terreno (VT)</b>	<b>21,608.32</b>			<b>16,171,762.50</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;

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\$)
<b>Subtotal Edificaciones (VSNE)</b>	<b>0.00</b>	US\$	<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\$)
<b>Subtotal Áreas Comunes (VAC)</b>			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 Complement. (US\$)
<b>Subtotal Instalaciones y Obras Complementarias (VI + VOC)</b>			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]

**F. VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE TASADO (VSN)** [= VSNE + VSNA + VSNI + VSNVOC]

US\$ 16,171,762.50

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/)
16,171,762.50		54,337,122.00
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)

**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	<b>20.00%</b>	<b>US\$ 3,234,352.50</b>

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

  
 PERITO Ing. Manuel Boza Oviedo  
 PROFESIÓN Ingeniero Civil  
 REPEV N° 02668-2022  
 CIP N° 258213

PERITO	
PROFESION	
REPEV	

**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**

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		
			Avvenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca	Interior	Manzana	Lote	Eficicio / Block
100048	AV. DEL EJERCITO			730				Piso
Referencia Domicilio Fiscal								

**IV. UBICACIÓN DEL PREDIO**

CÓDIGO CATASTRAL:010901601000					Código predio SATT:044569	
Urbanización, Lugar, Kilómetro, etc.			Residencial / Conjunto Habitac.		Avenida, Jirón, Calle, Pasaje, etc.	Num. Finca Interior
118054	SEC EL MOLINO		100048	AV. DEL EJERCITO	794 788	720 722
					Motivo	
INICIA CALCULO						
Referencia Ubicación del Predio						
AV.SANTA 639-841-775-777-787 Y 785 P.E 03064445						

**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 Cesé		Tipo Documento	Núm. Documento	
100.00						

**VI. BENEFICIOS TRIBUTARIOS**

Tipo de Beneficio	Motivo	Nº Resolución	Inicio Beneficio	Cese Beneficio

**VII. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALÚO DEL PREDIO**

7.1. VALÚO DE TERRENO	Arancel m <sup>2</sup>	244.00	Área Terreno	21,860.28	Valor del Terreno	5,333,908.32
7.2. VALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						

NIVEL	CLASIF.	MATERIAL	CONSERV.	FECHA DE ANTIGÜEDAD	CATEGORIAS	VALOR UNITARIO	INCR. 5% (*)	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO DEPRECIADO M2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR DE ÁREA CONSTRUIDA	VALOR DE ÁREAS COMUNES	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (POR NIVEL)					
MES	AÑO	Metros y Columnas	Techos	Pisos	I	-	-	-	-	M <sup>2</sup>	VALOR	VALOR						
BOT-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	381,393.48	0.00	381,393.48
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	497.82	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	497.82	41.55	20,676.11	0.00	20,676.11

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS  
CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SON VERDADEROS  
(Artículo 68 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
RECIBIDO EL
09 OCT. 2025
HORA: _____
FIRMA: _____

Folio 1 de 2

ANEXO I  
SUSTENTO DE UBICACIÓN

ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO  
OFICINA REGISTRAL TRUJILLO  
Nº 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**



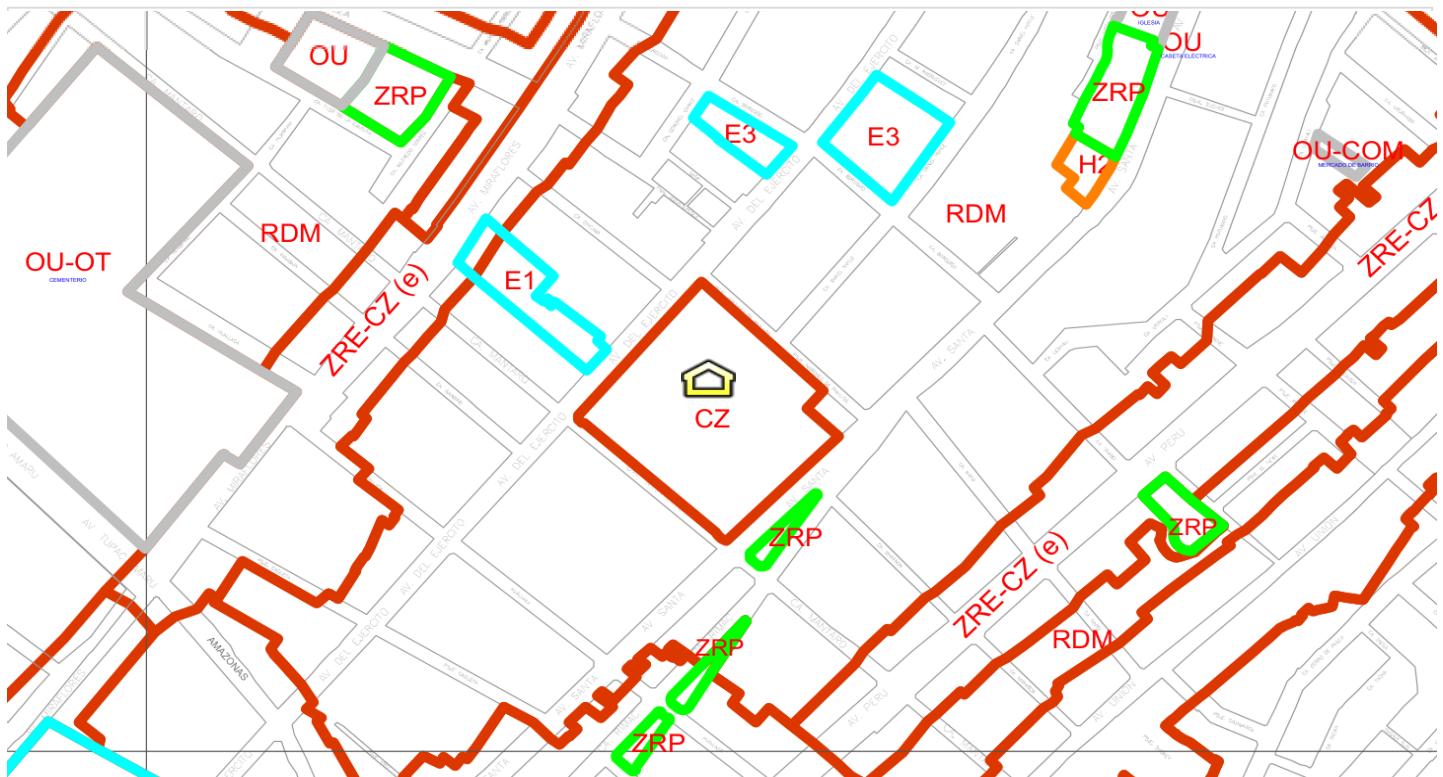
FACHADA



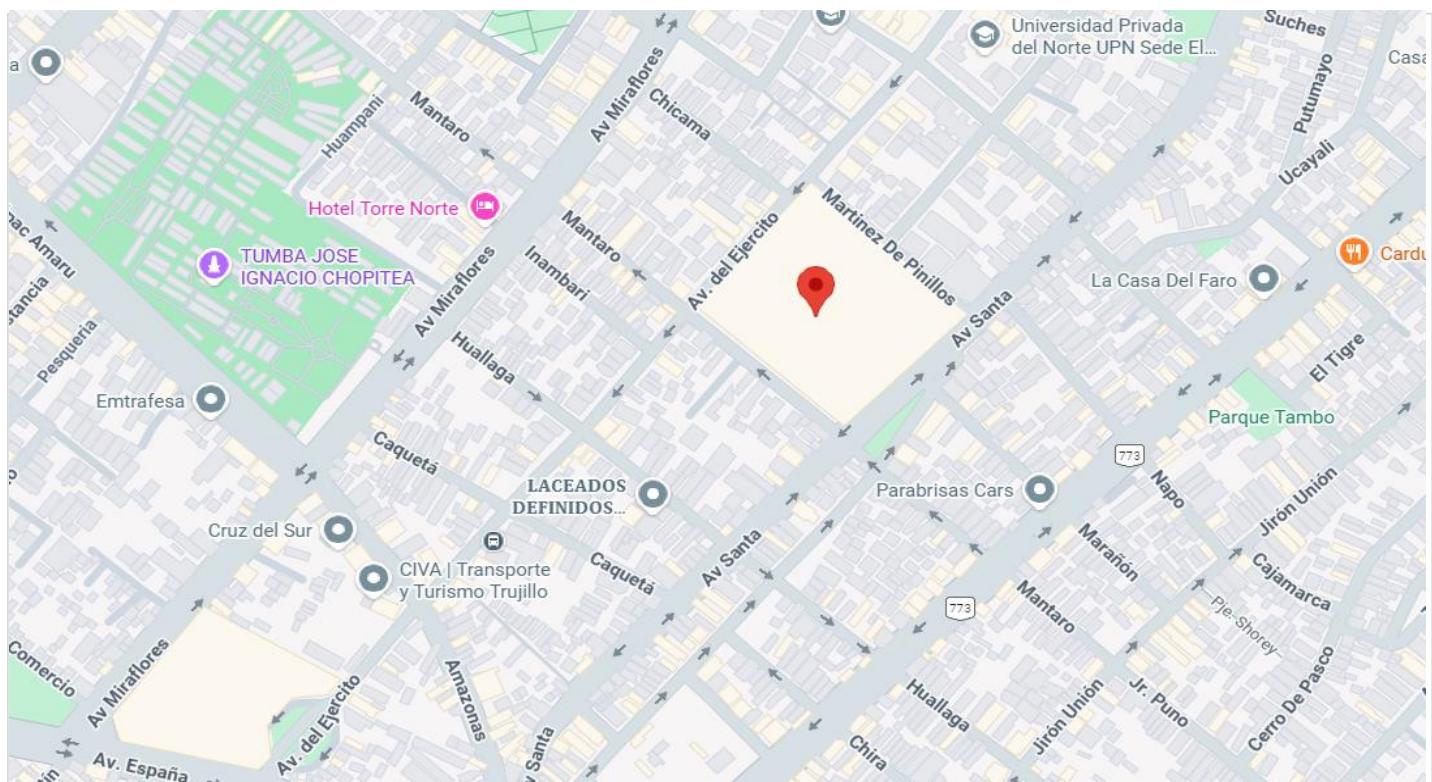
NUMERACION

ANEXO II

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



PLANO DE ZONIFICACIÓN



VALIDACIÓN DE LOCALIZACIÓN (VISTA GOOGLE MAPS)