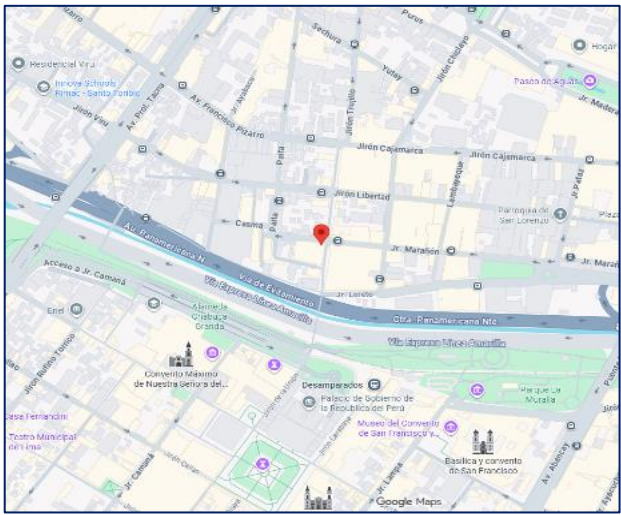




CLIENTE DIRECTO
HOJA RESUMEN DE TASACIÓN DE INMUEBLE



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.

Tipo de inmueble	Local Comercial	Ocupante	Propietario
Descripción	TIPO DE USO (*) Desocupado	% 100%	TIPO DE USO (*) %
Zonificación	ZTE-2	Material de construcción	Liviano/Adobe
Año de construcción	1950	Estado de conservación del bien	Malo
Área de terreno	839.16 m²	Área construida	m²
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 type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

VALORES INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACION (*)
US\$	384,897.71	384,897.71	
S/	1,339,444.03	1,339,444.03	
US\$	307,918.17	307,918.17	
S/	1,071,555.22	1,071,555.22	

VALORES NO INSCRITOS EN RRPP
VALOR COMERCIAL
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION (*)	OBRAS COMPLEMENTARIAS (*)
US\$			
S/			
US\$			
S/			

VALOR TOTAL DEL PREDIO
VALOR TOTAL (RRPP + NO INSCRITO) (INCL. CONSTRUCCIÓN DECLAR. Y NO DECLAR.)
VALOR DE REALIZACIÓN

MONEDA	VALOR TOTAL	INSCRITO EN RRPP	NO INSCRITO EN RRPP
US\$	384,897.71	384,897.71	
S/	1,339,444.03	1,339,444.03	
US\$	307,918.17	307,918.17	
S/	1,071,555.22	1,071,555.22	

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)

MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACION	OBRAS COMPLEMENT.
US\$			
S/			

Tipo de cambio aplicado	3.480 Soles / Dólar
Observaciones	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.
Advertencias	La ficha registral detalla un área total de 1,995 varas², lo que, al realizar la conversión, equivale a 1,394.00 m², diferencia que no coincide con el área indicada en el plano adjunto, el cual consigna 839.16 m². 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 230.00m2 aproximadamente y lo restante se afecto por estar en posesion de precarios.
Inmueble en zona de riesgo	<div><div>Si</div><div>No</div><div><input type="checkbox"/></div><div><input checked="" type="checkbox"/></div></div> Ubicado en zona urbana, con habilitación urbana completa.

PERITO

REPEV

CIP

Ing. Manuel Barboza Oviedo

N° 02668-2022

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

☒

Partida Registral

☒

Predio Urbano

☒

Planos

☐

CRI

☐

Parámetros Urb.

☐

Tasación anterior

☐

Cuadro de acabados

☐

Memoria Des.

☐

Otros

☐

Especificar

Titulación e Inscripción

Principal

Partida Electrónica

Nº

44092344

Fecha

07/08/2025

2. DATOS GENERALES

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

Tipo de Zona

Urbana

Uso Predominante

Comercio

Desarrollo

Estacionario

Nivel Socioeconómico

Estrato Medio

Tendencia del Desarrollo Urbano

Consolidado Heterogeneo

Demanda / Interés

Media

Zonificación

ZTE-2

Altura de Edificación

Media

Velocidad de Cambio

Media

Estado de Conservación

Bueno

Equipamiento del Entorno

Nivel de Equipamiento

Suficiente

Estacionamiento

Suficiente

Áreas Verdes

Suficiente

Zonas Recreativas

Suficiente

Infraestructura de Servicio Urbano

Dispone

Completas

Calidad

Medio

Estado de Conservación

Bueno

Vías Principales del Entorno

Vía de Evitamiento, Av. Prol. Tacna, Av. Abancay

4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

Terreno

Forma

Regular

☐

Irregular

☒

Topografía

Plana

☒

Pendiente

☐

Posición

Interior

☐

Exterior

☒

Construcciones

Material Predominante

Liviano/Adobe

Edad Efectiva (años)

73

Estado de Conservación

Malo

Descripción General

N° de Pisos/ Sótanos del edificio

2 / 0

Áreas Comunes

No

N° 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 Terra y la beneficencia de Lima.	
		0.00

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 varas², lo que, al realizar la conversión, equivale a 1,394.00 m², diferencia que no coincide con el área indicada en el plano adjunto, el cual consigna 839.16 m². 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

Total áreas construidas		0.00	0.00	0.00
Nota	No se considera valorizar la edificación por encontrarse en mal estado de conservación			

CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA CONSTRUCCION

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

ACABADOS

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

Otros y Comentarios	<input type="text"/>
---------------------	----------------------

ANALISIS METODOLIGICO

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

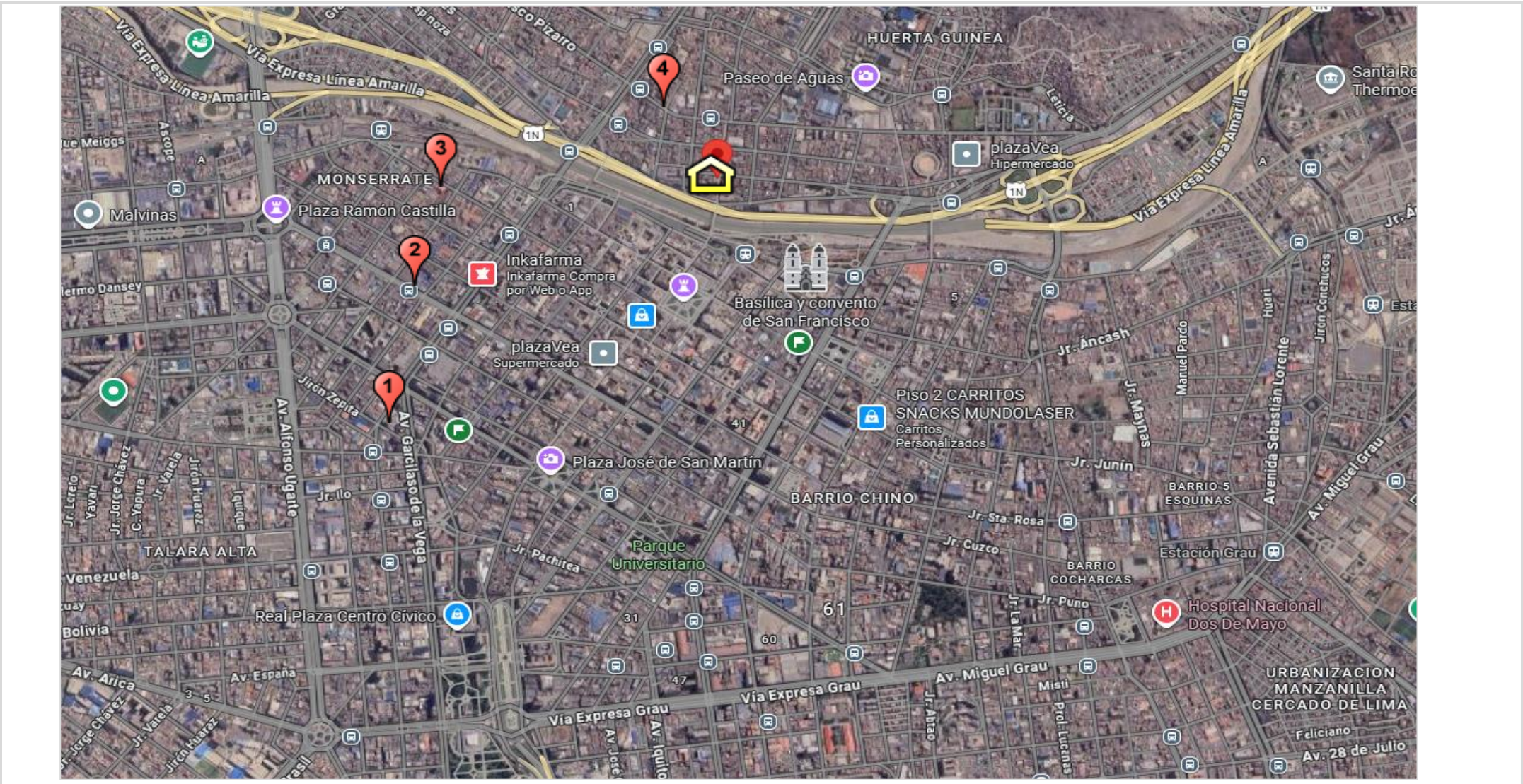
A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

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	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vectein-venta-de-terreno-en-lima-cercado-lima-147824048	998288921	Conexión Inmobiliaria	Irregular / Plana	ZTE-2	1400	9-Oct-25
2 Local en AV. Nicolas DE Pierola 424, Lima Cercado, Lima Se descuenta edificación. Considerado como patrimonio cultural (no podría cambiarse la fachada)	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vectein-venta-de-casa-en-lima-cercado-lima-5-a-mas-dormitorios-147300105	933661683	CIMIENTO 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	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vectein-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-13057933	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.	https://www.remax.pe/web/search/property/propiedad-terreno-en-venta-rimac-lima-lima-1138245/	995033575	Rafael Reaño	Regular / Plana	ZTE-2	280	9-Oct-25

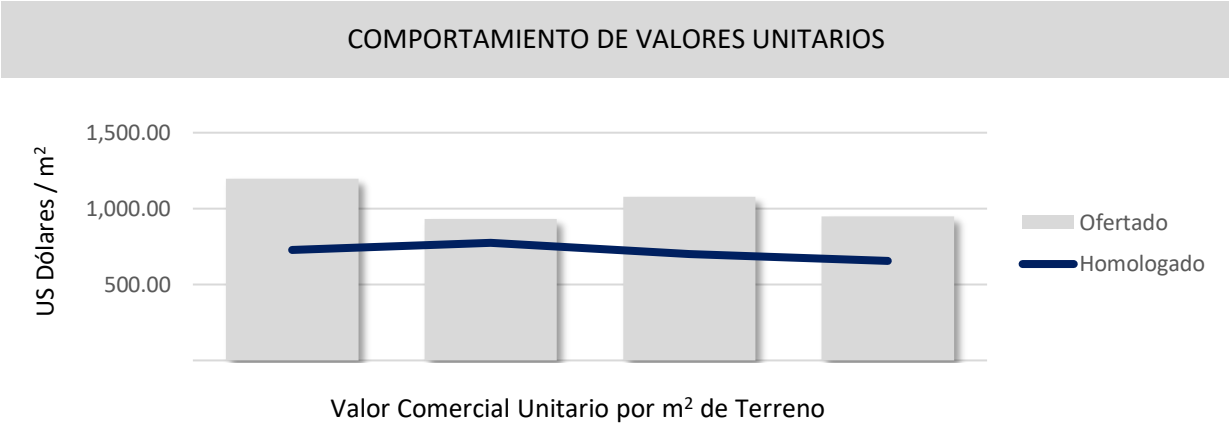
B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN							Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Ent.	Sup.	Ser.	Zon./ Rest. Uso	F.N.			
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	
405,000.00	434.00	933.18	0.95	0.95	0.97	1.00	1.00	0.95	0.83	774.54	
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	
969,000.00	1,020.00	950.00	1.00	1.03	0.93	1.05	0.70	0.98	0.69	655.50	
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]		715.17	VUT Prom. Homologado ajustado[\$/m²]								720.00

PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO



RESUMEN VALORES UNITARIOS			
COMPARABLES	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





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
Subtotal Terreno (VT)	839.16			384,897.71

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	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		4%	(Obra Grande)										
Utilidad		10%	Tipo de Cambio	S/. 3.480									
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\$)
Áreas Comunes	0.00%				
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\$	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	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	384,897.71		1,339,444.03
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
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
TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 71/100 DÓLARES AMERICANOS	US\$ 384,897.71
Valor Comercial en Soles (Moneda Local)	
UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 03/100 SOLES	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		20.00%	US\$ 76,979.54

En Dólares (Moneda Extranjera)	Valor Realización Inmediata
TRESCIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO CON 17/100 DÓLARES AMERICANOS	US\$ 307,918.17
En Soles (Moneda Local)	
UN MILLON SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 22/100 SOLES	S/ 1,071,555.22

RESPONSABLE

EMPRESA TASADORA	LAYSECA ASOCIADOS S.A.C.
REGISTRO REPEV	N° 2741-2013
PERITO RESPONSABLE DE INSPECCION OCULAR	Ing. Dayanna Palomino Meza
	LAYSECA ASOCIADOS SAC REPEV N° 2741-2013
PERITO Ing. Manuel Barboza Oviedo	PERITO
PROFESION Ingeniero Civil	PROFESION
REPEV N° 02668-2022	REPEV
CIP N° 258213	
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



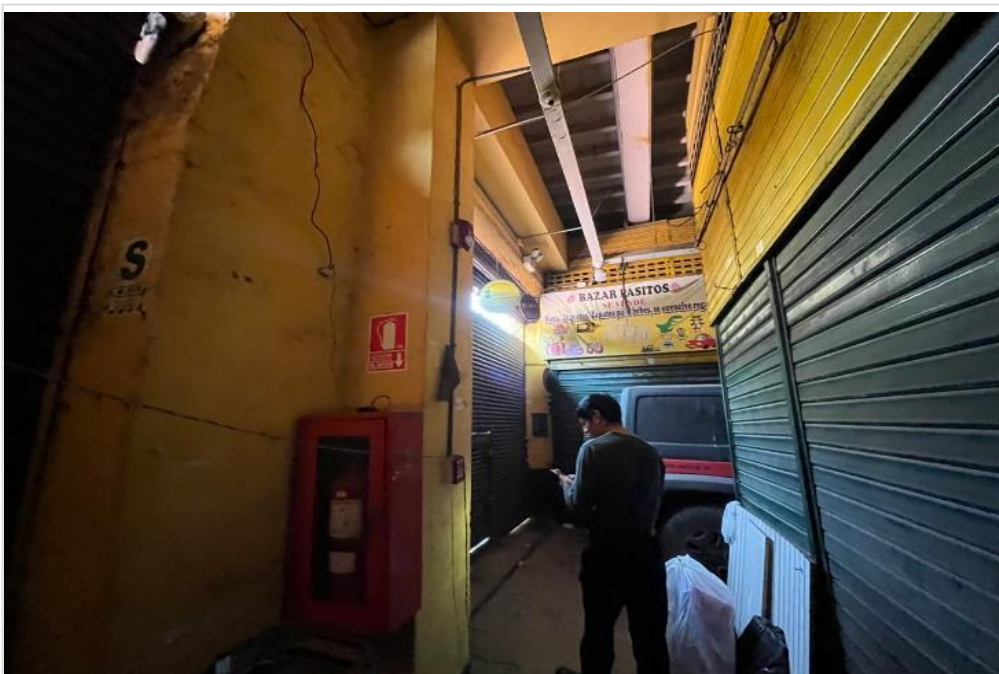
NUMERACIÓN JR. TRUJILLO



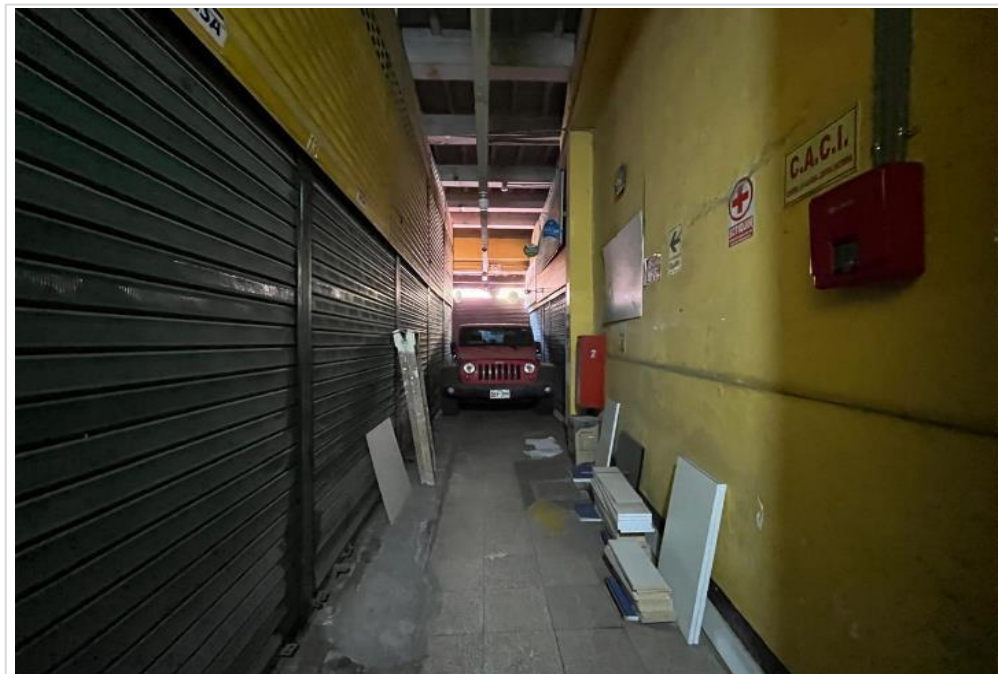
FACHADA LADO JR. CASMA



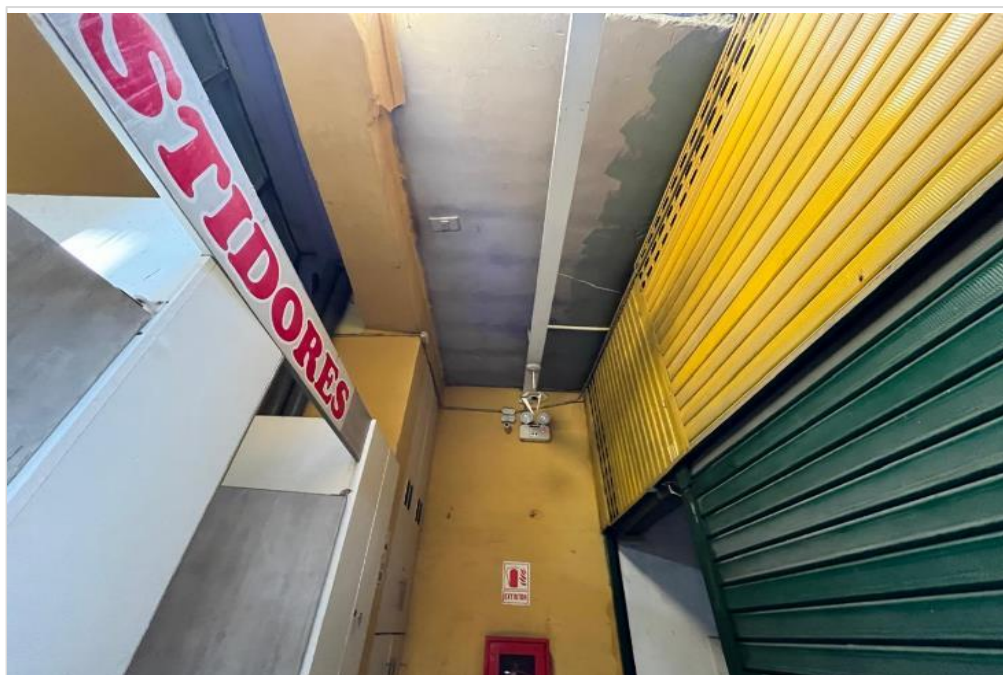
DETALLE DE NO INGRESO EN JR. CASMA- ACCESO TAPONIADO



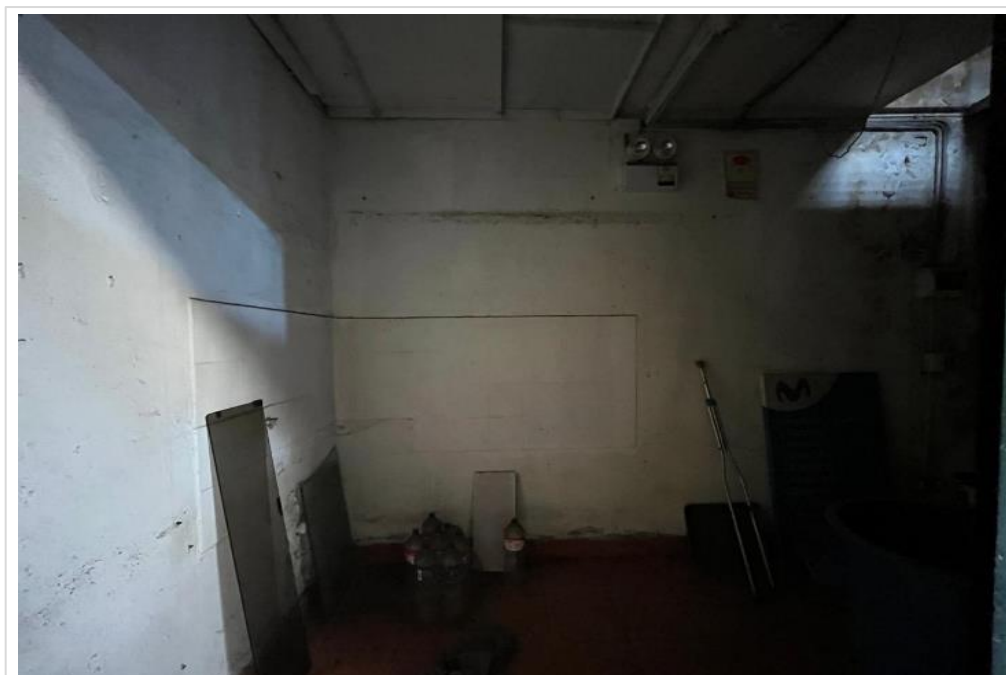
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



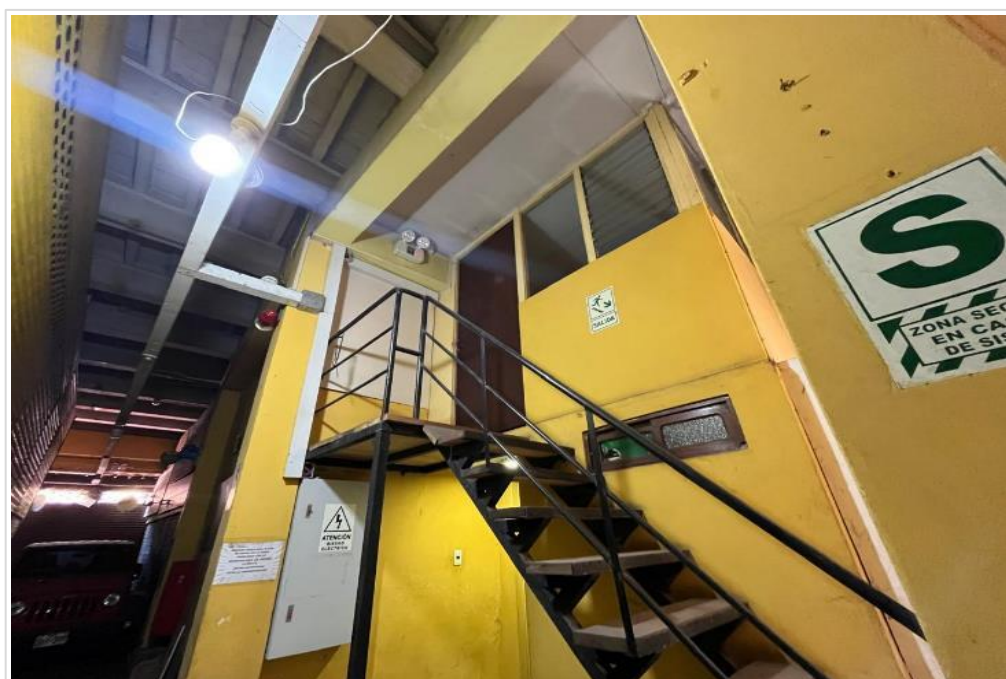
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



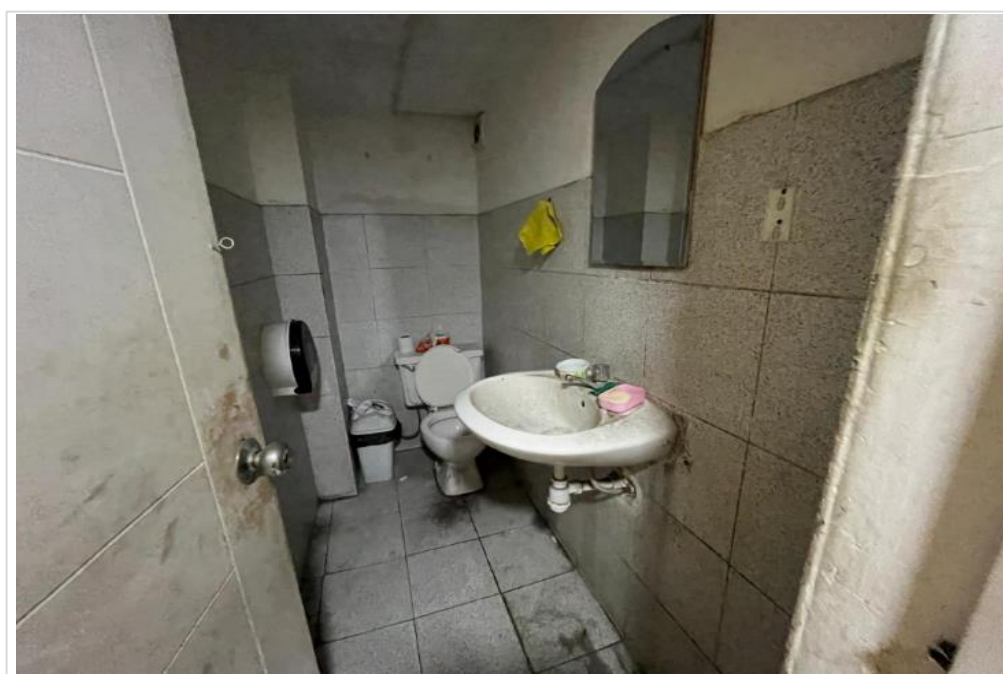
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



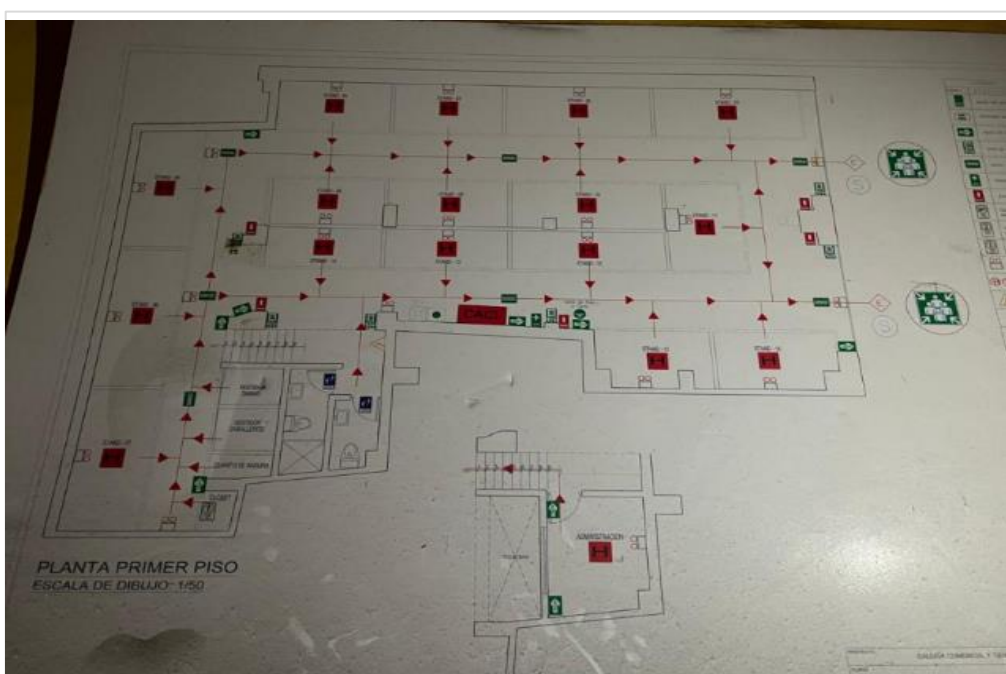
INTERIOR LOCAL JR. TRUJILLO



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 DISTRITO DE ...		FICHA N° 1158352	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PRECIO URBANO Prop. 3		PLANO N° ...	
XXXI, en el tomo 4, folios 60 al 61 vva. y continuaba en el tomo 252 folios 211			
a) Antecedente dominial: La primitiva inscripción corrió bajo la partida al 216 T. 300 fs. 333 al 338 T. 473 fs. 289 al 292. -- FECHA DE TRASLADO, Lima, 21-04-92			
b) Descripción del inmueble FINCA ALTA Y BAJA, situada entre las Calles Lra. de Trajillo y primera de Casma, con los Nos. 275, 281, 289 y 299 por el Jr. Trajillo, y por el Jr. Casma con los Nos. 101, 105, 109, 117, 123 y 131. AREA de 1995 varas2 plenas, cuyos linderos son: Por el frente con las mencionadas calles, por la derecha con la Capilla denominada del Puente, antes del Bazar, por la izquierda con Finca de don Angel Velasco y por el fondo con fincas de don Mauri cio, Meesa, Doña Cruz Terra y la Beneficencia de Lima, 09-07-1890 Fdo. M. Bradas Reg. Fecha de traslado, Lima, 21-04-92. -- Se deja constancia que la Numeración actual consta en el as. 2073 del 25-06-48 (as. 25 de fs. 289 del 14-03). Fecha de inscripción, Lima, 21-04-92. -- Oscar S. Rojas Turizaga Registrador Público			
c) Titulo de dominio		d) Gravámenes y cargas	
1.-PRIMEZA DE DOMINIO a favor de don MANUEL, ROSAURA, MARIA URSULA, ANALLA, MATEO Y DOÑA ROSA MENCINES GONZALES DE MENDOZA, don JAVIER Y doña XIMENITA GONZALES DE MENDOZA, el dominio del inmueble que correspondía a doña Petronila Muñoz vda. de don Mateo Gonzales de Mendoza, quien falleció bajo el imperio de su Testamento otorgado en Esc. 40, del 12-07-1888 en Testamento otorgado en Esc. 40, del 20-05-1890 T. 10 Esc. 6, Setecientos. Pres. Ha. 04, 15 el 20-05-1890 T. 10 Fl. 89 No 838 D.L. Ma, 09-07-1890. Fdo. M. Bradas Reg. -- 2.-VENDIDO a favor de doña MARIA SANCHANO VDA. DE FERNANDES, las acciones y derechos correspondiente a don Javier Gonzales de Mendoza, por el prec. de S/4,500.00 pag. Rec. Pdb. del 28-09-08 Net. N. Viyest. Pres. Ha. 02, 40 el 23-01-09 T. 1. 289 T. 22 D. Lima, 28-01-09 Fdo. Becavaren Reg. -- 3.-VENDIDO a favor de doña ROSAURA GONZALES DE MENDOZA las acciones y derechos que correspondían a doña Sa melane Vda. de Fernandez, por el prec. de S/4,500.00 pag. Rec. Pdb. del 22-12-08 Net. M. Iparraguirre Pres. Ha. 3, 45 el 29-12-09 T. 1. 663 T. 22 D. Lima, 28-01-09 Fdo. E. Becavaren Reg. -- 4.- ADQUIRIDO Por don MANUEL, MAXIMINO Y DOÑA MARIA URSULA GONZALES DE MENDOZA, las acciones y derechos que correspondían a doña Rosaura Gonzales de Mendoza, quien falleció en mérito al Testamento otorgado el 06-07-02 Jues Dr. G. Aparicio Sec. E. Bellido, prececeliza		A. terrieres al traslado y de 30 -- años de antigüedad. NINGUNO, Lima, 21-04-92. -- Oscar S. Rojas Turizaga Registrador Público	
e) Cancelaciones		f) Registro Personal	
		NINGUNO, Lima, 21-04-92 -- Oscar S. Rojas Turizaga Registrador Público	
		Legalizada Continúa al dorso Dña. SARA VENTURA VALDIVIA Directora Ejecutiva del Registro de L. Propiedad Inmueble	



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)

Código : 1000093280

PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C

DECLARACION JURADA N° 1251367

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

CÓDIGO	DNI / RUC	APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL
1000093280	RUC:20603951868	PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C
DOMICILIO FISCAL		
JR. TRUJILLO NUM. 275--		
DPTO/ PROVINCIA/ DISTRITO		
LIMA\LIMA\RIMAC		
CORREO ELECTRONICO / EMAIL		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
TOTAL PREDIOS		30	TOTAL AUTOVALÚO.		1,336,960.30
FECHA DE EMISION		28/01/2024	AUTOVALÚO AFECTO		1,336,960.30
			IMPUESTO ANUAL		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 OBJECCION ALGUNA (ART. 14° 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)

Código : 1000093280

PROYECTOS INMOBILIARIOS BACU S.A.C

DECLARACION JURADA N° 1251367

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

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

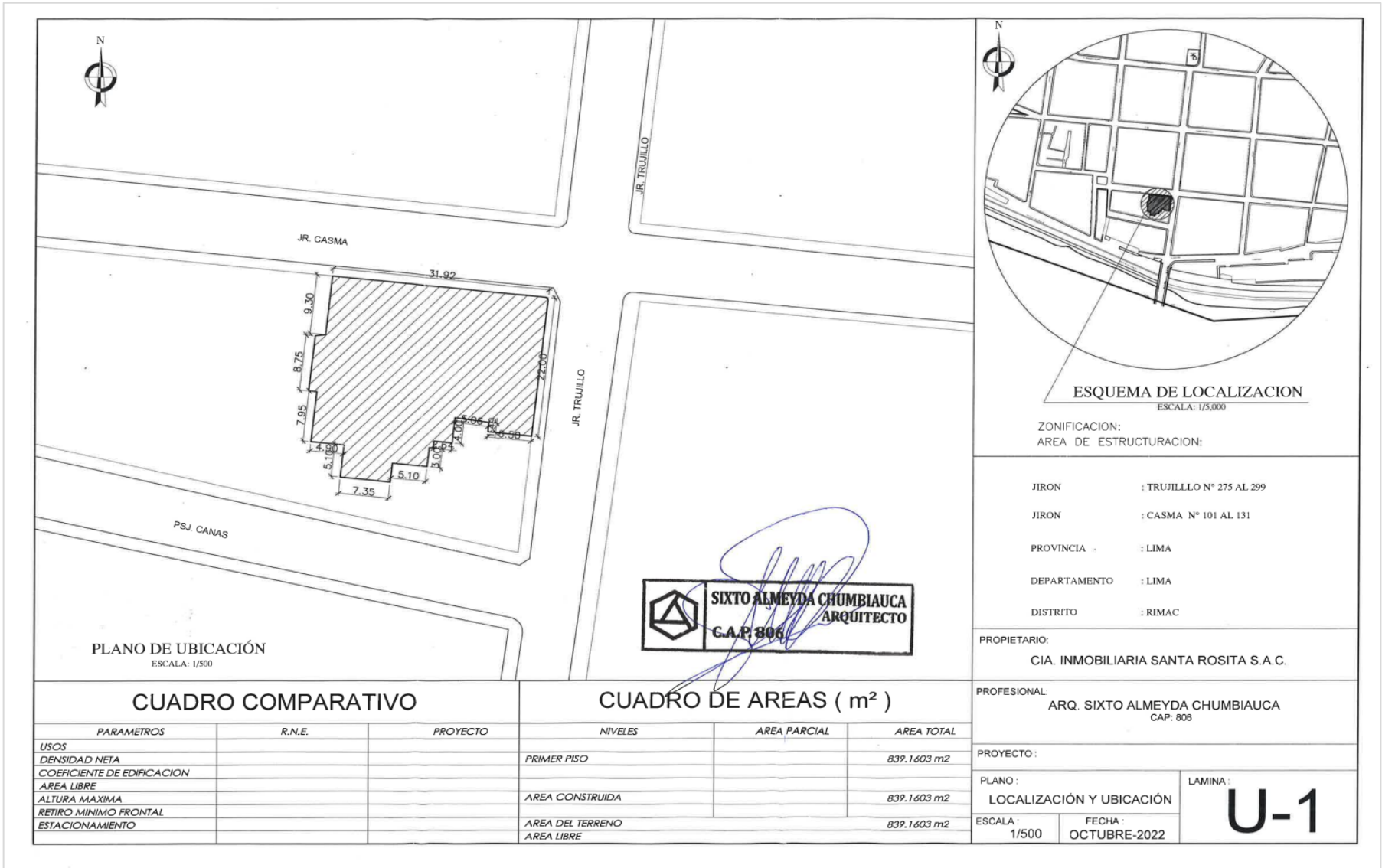
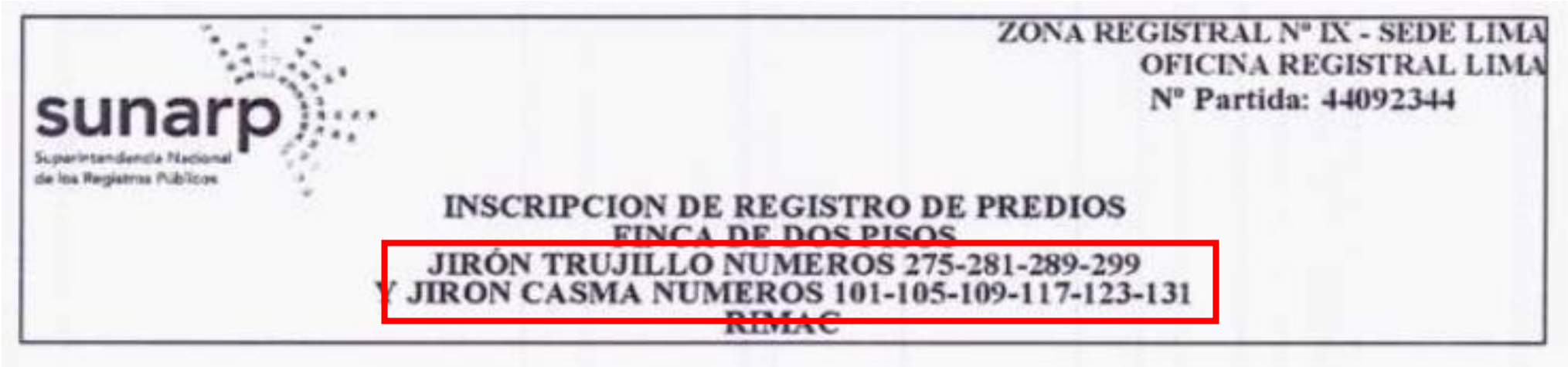
RELACION DE PREDIOS

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
TOTAL PREDIOS		30	TOTAL AUTOVALÚO.		1,336,960.30
FECHA DE EMISION		28/01/2024	AUTOVALÚO AFECTO		1,336,960.30
			IMPUESTO ANUAL		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 OBJECCION ALGUNA (ART. 14° DEL TUO APROBADO POR D.S 156- 2004 - EF)



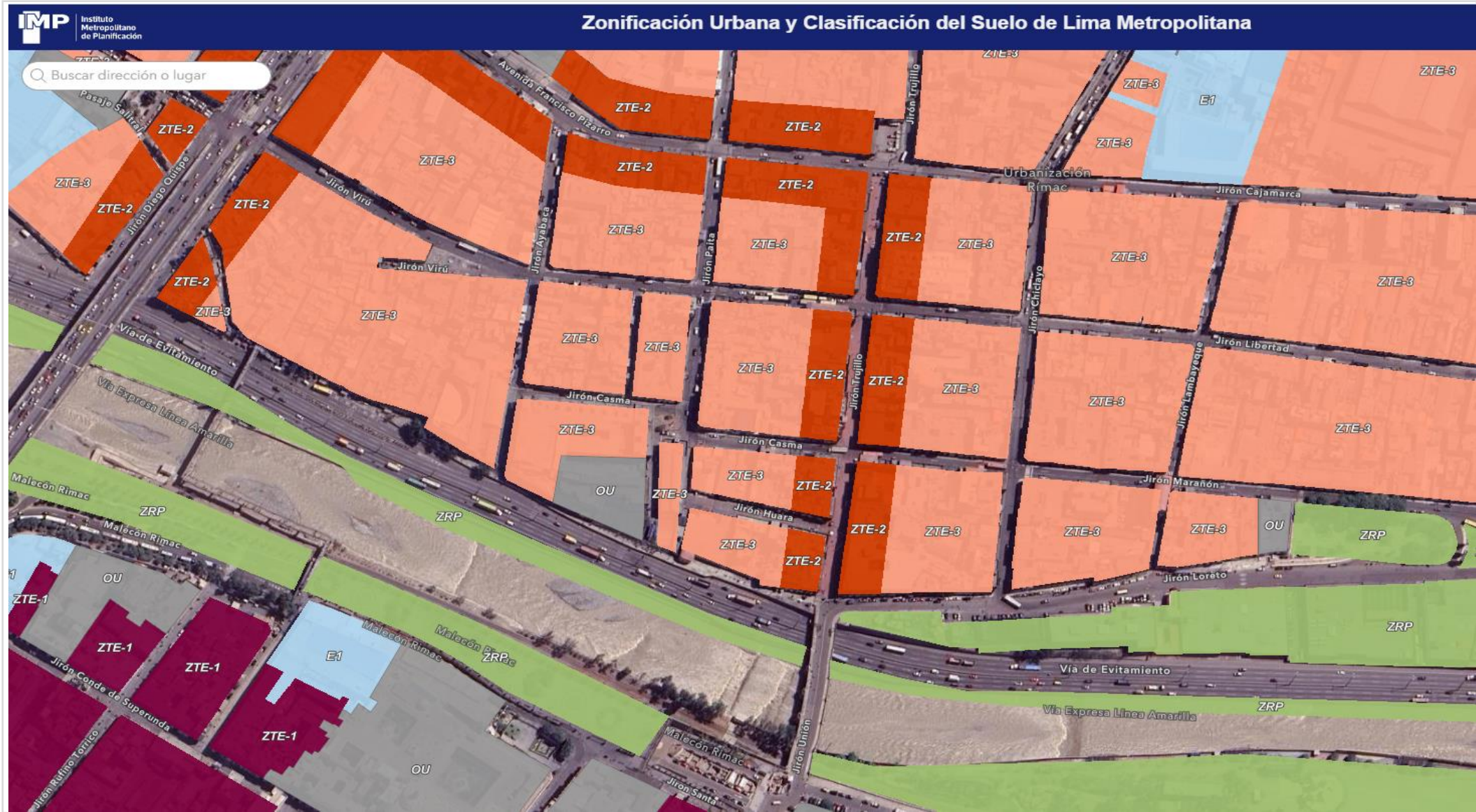
ANEXO I
SUSTENTO DE UBICACIÓN



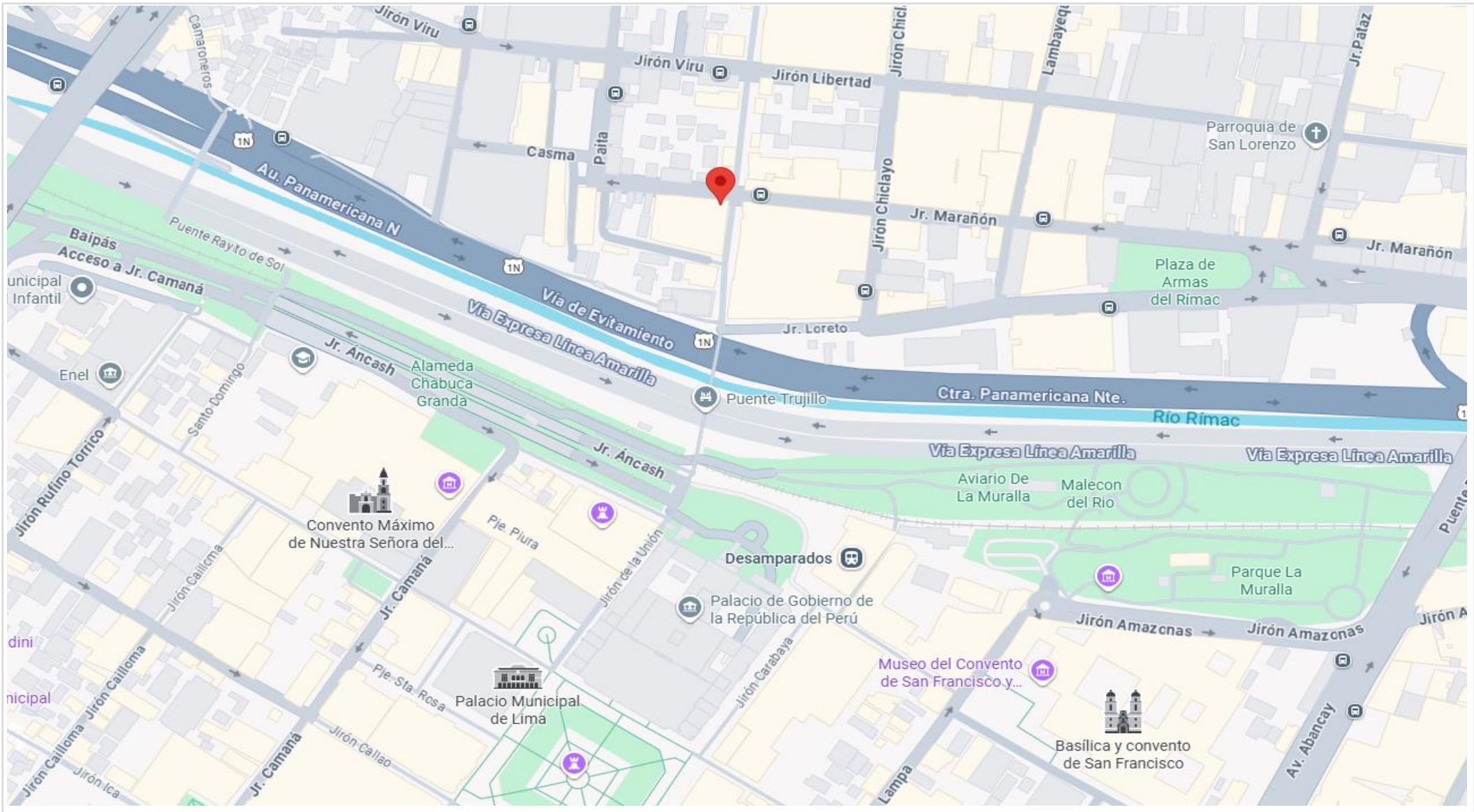


ANEXO II

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



PLANO DE ZONIFICACIÓN



VALIDACIÓN DE LOCALIZACIÓN (VISTA GOOGLE MAPS)

ANEXO IV
OTROS DOCUMENTOS

