

## **PROPUESTA N° 0187**

Para: OCEANO SEAFOOD

Fecha: 25/03/2026

# Quienes somos

---

## **Tinsa es el mayor grupo independiente de tasación a nivel mundial.**

Tinsa es la mayor plataforma independiente de valoración gestión de activo fijo y digital de datos inmobiliarios en Europa y Latinoamérica.

Nació en 1985 en España como tasadora de inmuebles orientada al segmento hipotecario. Hoy es un asesor global inmobiliario presente en 3 continentes, que presenta con total independencia servicios de valorización y soluciones tecnológicas avanzadas en el ámbito del Real Estate para todo tipo de Clientes.

## **Crecimiento Internacional y base tecnológica**

Tinsa es propiedad de Cinven, una de las mayores firmas de capital de riesgo de Europa. Especializadas en compañías de servicios empresariales, consumo, servicios financieros, salud, industria y tecnología.

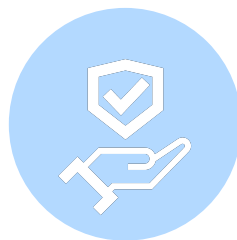
El grupo Tinsa ha centrado su estrategia en los últimos años en la internacionalización y en la transformación digital de sus procesos y estructuras.

Como resultado de esta apuesta, Tinsa presta un servicio independiente de valoración de alcance mundial y es capaz de mejorar la competitividad de sus Clientes a través de soluciones tecnológicas basadas en datos.



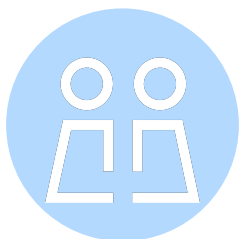
### **INDEPENDENCIA & OBJETIVIDAD**

Tinsa by Accumin no intermedia ni tiene una alta concentración de negocio con ningún cliente



### **CONOCIMIENTO**

Más de 30 años de 'know how' inmobiliario y alta cualificación técnica



### **ÉTICA**

Exigente código de conducta para consejeros, empleados y tasadores



### **INTERNACIONALIZACIÓN**

Grupo en expansión orientado a ofrecer un servicio de alcance mundial



### **TECNOLOGÍA**

Software propio de valoración y soluciones de gestión digital



### **BASES DE DATOS**

Grandes volúmenes de información comprobada gracias a la actividad de valoración

## Crecimiento internacional y base tecnológica

---

- Tinsa es propiedad Cinven, una de las mayores firmas de capital riesgo de Europa, especializada en compañías de servicios empresariales, consumo, servicios financieros, salud, industria y tecnología.
- El grupo tinsa ha centrado su estrategia en los últimos años en la internacionalización y en la transformación digital de sus procesos y estructuras.
- Como resultado de esta apuesta, Tinsa presta un servicio independiente de valoración de alcance mundial y es capaz de mejorar la competitividad de sus clientes a través de soluciones tecnológicas basadas en datos.

### 13 sedes en Europa, América y África

---

*Actividad en más de 25 países*

#### Europa

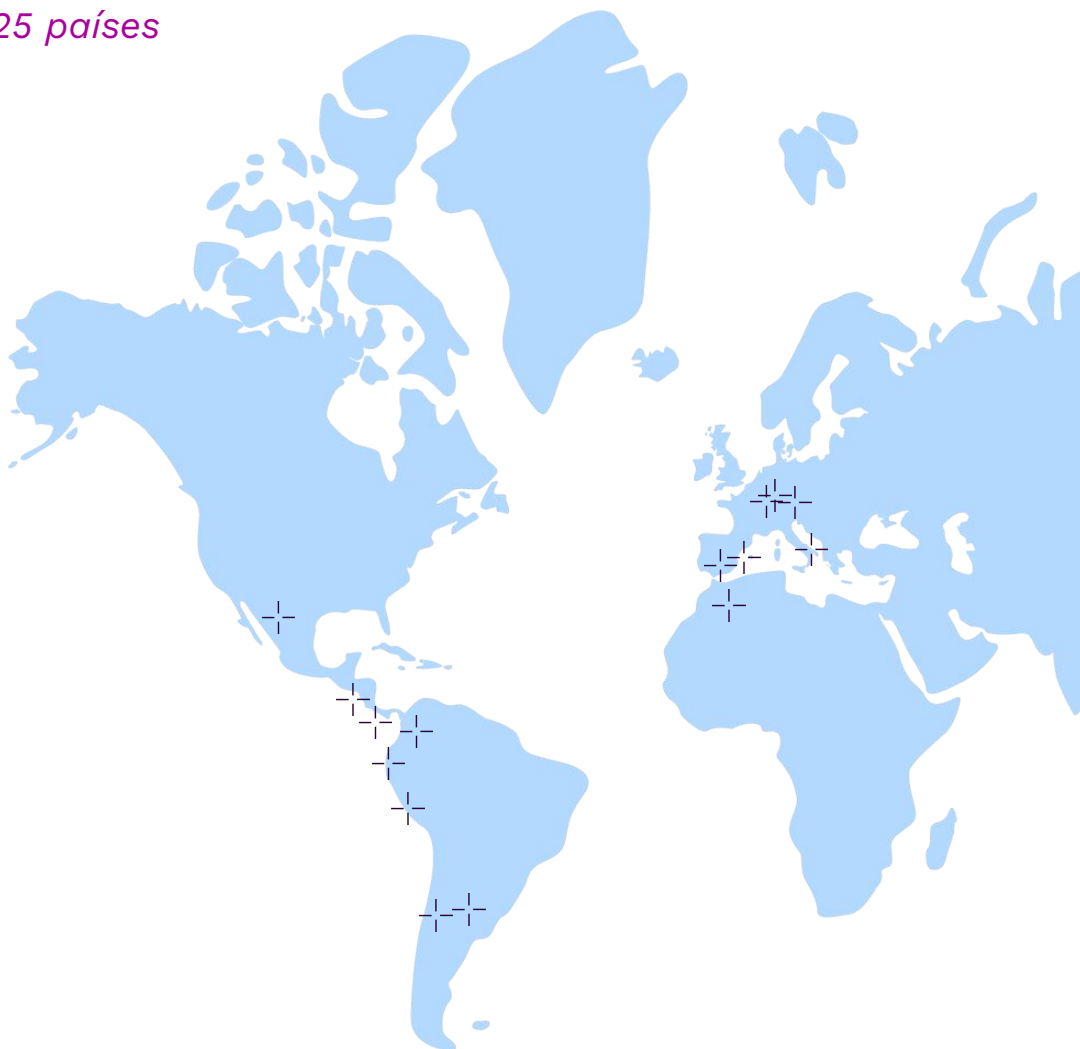
Portugal  
Alemania  
España  
Bélgica  
Países Bajos  
Italia

#### África

Marruecos

#### América

Argentina  
México  
Chile  
Perú  
Colombia  
Ecuador  
Costa Rica





**14**  
Países



**+500.000**  
Informes de  
valoración anuales



**+2.000**  
Tasadores



**163**  
Millones € facturación  
consolidada



**1.275**  
Empleados

## Nuestras marcas

Valoración inmobiliaria y  
bienes muebles



Tecnología y smart data



Valoración sector seguros



Propuesta de Servicio de:

Tasación Comercial de (02) inmuebles ubicados en Cieneguilla

### Dirección de Inmuebles:

Nº	Dirección	Área de Terreno	Área Construida	Uso
1	U.C. 016611, Sector Cieneguilla Valle Lurin, Cieneguilla, Lima	20,000.00 m2	No aplica	Terreno rústico
2	U.C. 016835, Parcela A, Valle Lurin, Cieneguilla, Lima	4,411.00 m2	No aplica	Terreno rústico

**Finalidad del servicio:** Determinar el valor comercial de los inmuebles, con fines **informativos, a fin de conocer el valor actualizado de los mismos.**

### Alcances del servicio: ¿Sobre qué valoraremos?

#### Terreno

La presente propuesta ha sido elaborada a partir de la información proporcionada por el cliente, con el **objetivo de determinar el valor comercial del inmueble (Terreno sin edificaciones)** con fines **informativos**.

**Nota:** Para fines financieros, se requiere la entrega completa de la documentación solicitada por Tinsa.

**Entregables: 02**

## Documentación Indispensable para el servicio

---

Para la correcta ejecución del servicio y dentro de los plazos establecidos de **(05) días hábiles después de la inspección**, se debe entregar antes del inicio del servicio o de coordinar la visita, lo siguiente:

- Partida Registral **COMPLETA Y ACTUALIZADA**
- PU/HR 2026
- Certificado de parámetros urbanísticos
- Plano perimétrico y/ de ubicación con coordenadas UTM y firma de un profesional
- Información del proyecto inmobiliario

### NOTA IMPORTANTE SOBRE LA DOCUMENTACIÓN:

Para el adecuado desarrollo del servicio de tasación, es indispensable contar con la Partida Registral completa del inmueble. En caso de no entregarse o no contar con esta documentación completa, el informe se elaborará incluyendo las anotaciones correspondientes, dejando constancia de la falta de dicho documento. En tal situación, el informe no será válido para fines legales y/o bancarios y, adicionalmente, será emitido con un carácter conservador, al no disponerse de la información registral y/o municipal necesaria.

Si desea que gestionemos la obtención de la Partida Registral, ofrecemos este servicio a un costo de **S/. 10 + IGV por hoja**. Solo requerimos que nos proporcione el número de la Partida Registral para iniciar el trámite.

## Metodología del Servicio

---

La valoración se realiza conforme a los lineamientos establecidos en el **Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (RNT)** aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), aplicando los métodos de mercado y/o de costos y reposición, según corresponda a la naturaleza del bien.

- 1. Enfoque Comparativo o de Mercado:** La tasación de una propiedad puede determinarse mediante el análisis comparativo del mercado, utilizando como referencia bienes similares o equivalentes, ubicados en una misma zona geográfica, en un momento determinado y bajo condiciones económicas comparables. Este método se basa en precios de oferta conocidos y en atributos del inmueble que son cuantificables y explicativos del valor.

Se trata de uno de los métodos más comunes y confiables para la valoración de viviendas, terrenos o locales comerciales, ya que considera un mercado abierto y libre, sin interferencias de condicionantes o motivaciones particulares que puedan distorsionar el valor real de la propiedad.

- 2. Enfoque Costos o Reposición:** Este enfoque consiste en valorar los componentes físicos del bien, terreno y edificaciones y se aplica cuando no existe evidencia confiable del valor de mercado. En una primera etapa, se determina el Valor Similar a Nuevo (V.S.N.) del inmueble. Luego, se deducen las pérdidas de valor ocasionadas por el deterioro físico, la obsolescencia funcional y/o la obsolescencia económica.

La lógica de este método radica en estimar un valor prudente para la adquisición de una propiedad con utilidad equivalente.

- 3. Criterio de Selección de Comparables:** Para el estudio se seleccionarán inmuebles comparables que presenten características similares al bien a tasar, tales como superficie, metraje, entorno, vista, equipamiento, entre otros. Además, deberán encontrarse dentro del rango de valores correspondiente a la zona.

Los comparables se ubicarán preferentemente en el entorno inmediato, dentro del mismo distrito. En caso de ser necesario, se ampliará el radio de búsqueda hacia sectores que presenten productos y mercados objetivos similares, priorizando aquellos que compartan la mayor cantidad de atributos comparables.

# Contenido del Informe

---

## ● **Descripciones**

Descripción de localización y entorno, normativa, consolidación del entorno, rasgos urbanos, identificando usos predominantes del sector directo a la propiedad y otros.

Descripción general del equipamiento del entorno, identificando niveles de electrificación, alcantarillado, redes de agua, vías públicas y equipamientos cercanos.

Descripción de morfología y características del terreno, indicando superficies valoradas y proporciones.

Antecedentes de edificaciones que incluirán características de las construcciones, superficies, terminaciones y calidades interiores, instalaciones, data de antigüedad, estado de conservación y ampliaciones y/o remodelaciones efectuadas (en caso de existir).

Situación municipal de las Edificaciones (en caso de contar con la información u obtenerlas en las entidades correspondientes).

## ● **Valor de Tasación**

Se presentará el análisis del enfoque de mercado, incluyendo referentes de oferta de propiedades similares a la tasada, con detalle de superficies, valores de oferta, comparación con el inmueble valorado y observaciones generales.

De aplicar, se presentará el análisis de otras metodologías utilizadas para la valoración de los bienes.

Conclusión de valor.

Se aportará, además, cuadro con el desglose del valor según las partes que compongan el bien (terreno, edificaciones, obras complementarias, etc).

## ● **Documentación:**

- Plano de ubicación e imagen satelital (Google Earth).
- Fotos de la propiedad y su contexto.
- Documentación Registral y Municipal.
- Croquis según tipología del inmueble y análisis del mismo.

# Modelo de Informe de Tasación TINSA PERÚ

\*Referencia: Terreno

## RESUMEN DE INFORME DE TASACIÓN:

- Muestras de mercado
- Fotografías.
- Documentos entregados por el cliente.

\*De carácter referencial. Los informes podrán variar según las características del bien, su complejidad y las condiciones especiales de cada valoración.



### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un terreno urbano sin presencia de edificaciones en su interior. Se trata de un terreno urbano sin presencia de edificaciones en su interior, de forma irregular y topografía accidentada. El predio presenta 4 frentes cada uno colindante con vía de acceso. Durante inspección ocular se verificó la existencia de maleza de mediano tamaño a lo largo de todo el terreno. Por el linderos del fondo colinda con línea eléctrica de alta tensión. El predio materia de tasación no presenta conexión a los servicios básicos.

### DIRECCIÓN PARTIDA REGISTRAL

Comercio Metropolitano - Cuadrante Q4 Primer Etapa Mz HB Lote 1 Urb Miraflores Boulevard Park Plaza, Distrito de Castilla, Provincia de Piura, Departamento de Piura

### DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PREDIO

### DIRECCIÓN IN SITU

Sin vía Cuadrante Q4 1era etapa Mz HB Lote 1 Distrito de Castilla, Provincia de Piura Departamento de Piura

### OBSERVACIONES

1.- Se trata de un terreno sin presencia de edificaciones ubicado dentro de la Urb Miraflores Boulevard Park Plaza. Durante visita se verificó que el terreno no cuenta con conexión a los servicios básicos, sin embargo dista escasos metros del área residencial de la urbanización la cual sí cuenta con habilitación de pistas y veredas completas y en buen estado, y con la infraestructura básica de agua, desagüe y electricidad, completa y en buen estado. 2.- Se corrobora ubicación conforme Plano de Ubicación Proporcionado por cliente y verificación de linderos durante inspección ocular acorde Partida Registral N° 11176523.

### ADVERTENCIAS

La presente valoración emitida el 28/08/2020 se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	EMPRESAS
Cliente:	[REDACTED]
Propietario:	[REDACTED]
Fecha de visita	2020-08-25 11:08:00
Tipo de tasación:	Tasación Comercial
Objeto y propósito:	Garantía Hipotecaria
Tipo de bien:	Terreno Rústico (erlazo)
Ocupante:	Desocupado
Régimen de propiedad:	Propiedad exclusiva
Material de construcción:	
Antigüedad:	
Estado de conservación:	
Área del terreno:	45472.47
Área construida:	
Número de pisos:	
Número de sótanos:	0
Declaratoria de fábrica:	Se desconoce
Cargas:	NO
Gravámenes:	NO
Latitud:	-5.161545000
Longitud:	-80.611644000
Tipo de cambio:	3.573
Alcance y limitaciones:	

### VALORES CONCLUIDOS

COMERCIAL	S/11,048,173.20	\$3,092,127.96
REALIZACIÓN	S/8,286,129.90	\$2,319,095.97

# Propuesta Económica

El costo propuesto refleja un servicio integral ejecutado conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones y las normas de la SBS. Cada informe cuenta con control de calidad interno, revisión técnica y participación de especialistas por tipo de bien, garantizando resultados confiables, objetivos y oportunos.

## COSTO DEL SERVICIO

<b>Costo Tinsa</b>	<b>S/ 2,850.00</b>
IGV	S/ 513.00
<b>TOTAL</b>	<b>S/ 3,363.00</b>

**SON: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES CON 00/100 SOLES**

## CONDICIONES ECONÓMICAS Y PLAZOS DEL SERVICIO

**El pago del servicio se realizará 50% para dar inicio y 50% previos a la entrega de los informes finales.**

El monto debe abonarse en su totalidad, incluyendo la detracción correspondiente. Para facilitar la entrega oportuna del informe, Tinsa se encargará de realizar el depósito de la detracción en SUNAT a nombre del cliente, dentro del plazo legal (Hasta el quinto día hábil del mes siguiente), sin necesidad de que el cliente lo gestione por su cuenta.

## PLAZO DE ENTREGA

05 días hábiles después de la visita y de haber entregado todos los documentos solicitados previo al inicio del servicio. La entrega de los informes de tasación solicitados se realizará dentro del siguiente horario de atención:

- ✓ Lunes a Viernes de 8:00 hrs a 18:00 hrs.
- ✓ \*\*No se realizan entregas de informes los días feriados o los fines de semanas

## DATOS DE PAGO:









































- Nombre TINSA S.A.C
- RUC: 20387152327

Beneficiario	RUC	Banco	Moneda	N° Cuenta	CCI
TINSA S.A.C.	20387152327	BCP	SOLES	194-1758859-0-50	002-194-001758859050-99
TINSA S.A.C.	20387152327	BBVA	SOLES	0011-0149-0100020778	011-149-000100020778-25
TINSA S.A.C.	20387152327	Banco de Nación	SOLES	00-000-362980	

\*El valor entregado es según lo detallado por el cliente en la solicitud de tasación. Si existen diferencias en la visita, del tipo de propiedad, o diferencias considerables en las superficies expresadas; se deberá recotizar.

\*El pago del servicio no está sujeto a la conformidad del cliente respecto a los valores comerciales resultantes de la tasación.

## Algunos de nuestros clientes

Financieras y mutuarías	Universidades	Agrícola y Forestal	Telecomunicación y Tecnología	Transporte y Logística	Retail y Consumo masivo
   	   	   	  	   	    
Inmobiliarias y Constructoras	Energía y Recursos Naturales	Aseguradoras	Hotelería y Turismo	Gobierno y Sector Público	
   	  	   	  	 	

# Condiciones y Políticas

---

## 1. Condiciones Económicas y de Ejecución del servicio:

TINSA no emite informes preliminares ni borradores, todas las observaciones podrán ser subsanadas en el periodo de post-venta luego de haber emitido el informe final y haber cancelado el servicio al 100%.

En caso de haber discrepancias significativas entre lo cotizado y lo observado durante la inspección, se reevaluará la propuesta económica.

En caso se presenten visitas adicionales por incumplimiento del cliente, se realizará el cobro de S/. 120 + IGV Nuevos Soles y adicionalmente viáticos, en caso aplique.

En caso de solicitar un requerimiento adicional en el informe, que no forme parte del alcance inicial cotizado, se reevaluará la propuesta económica.

En caso el servicio se realice a través de un pago del extranjero sin previa coordinación, se incurrirán en gastos administrativos y/o bancarios, éstos serán añadidos a la factura.

Una vez iniciado el servicio de tasación, **este no podrá ser paralizado ni cancelado por decisión del cliente**. En caso de desistimiento durante la ejecución o luego de culminado el proceso, el servicio se considerará prestado para efectos de facturación, correspondiendo **el cobro del monto total o de los gastos incurridos según el estado de avance**, independientemente de los valores o resultados obtenidos.

## 1. Alcances técnicos del servicio:

Durante el proceso de inspección, se deberán dar facilidades de acceso a todos los ambientes. En caso contrario, notificar por anticipado. Los ambientes no inspeccionados serán valorizados bajo un escenario conservador.

El proceso de inspección no contempla el levantamiento arquitectónico ni perimétrico.

En caso el cliente solicite la realización del servicio en gabinete o visitando sin acceso al inmueble, por lo tanto, el valor consignado es referencial y conservador. No tiene validez para fines de garantía hipotecaria, legales o tributarios, ni sustituye una verificación en campo.

La valoración se sustenta en la documentación e información entregada por el cliente. En caso de omisiones o limitaciones, se consignarán las notas correspondientes dentro del informe.

# Condiciones y Políticas

---

### 3. Condiciones Post Venta:

Todas las reconsideraciones, modificaciones u observaciones de forma o fondo se revisarán durante el mes de emitido el informe, posterior a este periodo, se cotizarán los cambios o modificaciones considerando la envergadura de la modificación sobre el informe emitido. **(NO INCLUYE ACTUALIZACIÓN DOCUMENTARIA)**

Las observaciones que serán atendidas en la post venta serán específicamente por modificaciones en la forma del informe: nombres del propietario (en caso deseen que se aplique un cambio), consultas sobre los valores y las metodologías informe. En caso el cliente requiera agregar y/o modificar el informe en cuanto a áreas, direcciones, que no hayan sido inspeccionados, se cobrará un adicional al ser un reproceso interno para nuestro equipo técnico

*El pago del servicio no está sujeto a la conformidad del cliente respecto a los valores comerciales resultantes de la tasación.*

### 4. Firmantes del Informe de Tasación

Los informes de Tinsa Perú son firmados por **Peritos Valuadores habilitados en el REPEV**, quienes actúan como responsables técnicos del servicio. La inspección puede ser realizada por un inspector o especialista del equipo; sin embargo, **la firma corresponde siempre al perito responsable**, quien valida y asume la totalidad del informe conforme a la normativa. Si se requiere trazabilidad, Tinsa puede indicar el nombre del inspector que realizó la visita.

**Al aprobar la cotización el cliente acepta las condiciones pactadas y descritas en la misma.**

**CAMILA SIÑA BAZAES**

**EJECUTIVA COMERCIAL**

**CELULAR: (+51) 924 451 737**

**E-MAIL: [camila.sina@tinsa.com.pe](mailto:camila.sina@tinsa.com.pe)**

# tinsa

by  Accumin

---

[www.tinsa.com.pe](http://www.tinsa.com.pe)

(+51) 970 423 698

[info@tinsa.com.pe](mailto:info@tinsa.com.pe)