



PRESENTACIÓN
ANÁLISIS DE TERRENOS

AV CANTO GRANDE

SJL

<https://maps.app.goo.gl/mMqR3cEREzg1qCXF9>



INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

CLASE DE PREDIO

CONCEPTO:	SE ENCUENTRA UBICADO Av. Canto Grande / Av. El Bosque / Av. Del parque
ÁREA DE VENTA:	90,000 m2
ÁREA OCUPADA:	Ocupado por mercado
ZONIFICACIÓN:	I2
POBLACIÓN:	1.282.635 habitantes
NSE:	Media- baja
DUEÑO:	Julio Aguilar (991 424 233)
PRECIO x M2:	US \$ 444.44 x m2 (\$ 40,500,000)
PRECIO x M2 QUE OFRECEMOS :	US \$ x m2
PRECIOS EN LA ZONA x M2 :	TERRENOS EN US\$ 600 por m ²









REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE REGISTRO DE PREDIOS CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO

El servidor que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Sobre el Inmueble: TERRENO DENOMINADO 1-F.

Ubicación: QUE FORMÓ PARTE DEL FUNDO DENOMINADO PAMPAS DE CANTO GRANDE.

Distrito de: SAN JUAN DE LURIGANCHO, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA //

*Se deja constancia de Anotación Preventiva de Certificado de Zonificación y Vías inscrita en el asien (págs. 11-12) de la Partida N° 43202952. //

Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 43202952. Que viene de Ficha N° 3339
Antecedentes: Ninguno.

N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ****0 (DIEZ).

II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL

N° Propietario (s)

1 INVERSIONES BAIRIKI S.A.C.

III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES

Ninguno. Dentro de treinta años a la fecha no existe gravamen ni carga.//

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS

Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES

Ninguno.

VI. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS

Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

Artículo 81.- Delimitación de la responsabilidad

El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, índices automatizados, y títulos pendientes que no consten en el sistema informático.//

VII. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO

Partida N° 43202952, Asiento(s) N° TODAS;

N° de Folios del Certificado : 14

Derechos Pagados: 2026-1496-182 S/ 88.50

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN (ART. 140° DEL T.U.O DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-IN)

LA AUTENTICIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA WEB: [HTTPS://ENLINEA.SUNARP.GOB.PE/SUNARPWEBPAGES/](https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpwebpages/) PUBLICACIÓNCERTIFICADOVERIFICACIÓNCERTIFICADOULTERLAFACES EN EL PLAZO DE 90 DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE SU EMISIÓN.

REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. ARTÍCULO 81.- DELIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. EL SERVIDOR RESPONSABLE QUE EXPIDE LA PUBLICIDAD FORMAL NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LOS DEFECTOS O LAS INEXACTITUDES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, ÍNDICES AUTOMATIZADOS, Y TÍTULOS PENDIENTES QUE NO CONSTEN EN EL SISTEMA INFORMÁTICO.

re a fs. 297 del mismo tomo.-

nto Grande, con un área de 43,740.00 M².,
dero en el hito número 1, en forma recta-
ral de la pista, POR EL ESTE: continúa el
número 1ºes, colinda con terrenos de la
res, en forma recta, con una longitud de-
EL OESTE: continúa el lindero (NE) en el
onla Av. Canto Grande.- Lima. 26-8-86/vrb.



REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE REGISTRO DE PREDIOS CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO

El servidor que suscribe, **CERTIFICA:**

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Sobre el Inmueble: TERRENO ERIAZO,
Ubicación: PARTE DEL SUB LOTE 1-D-A, FUNDO PAMPAS DE CANTO GRANDE,
Distrito de: SAN JUAN DE LURIGANCHO, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA.

*SE DEJA CONSTANCIA QUE EN EL INMUEBLE REGISTRADO EN LA PRESENTE PARTIDA N° 43202936, EXISTEN INSCRITAS DIVERSAS ANOTACIONES DE INDEPENDIZACIÓ.
**ASIMISMO, SE DEJA CONSTANCIA QUE CONSTA REGISTRADO EN EL ASIENTO B00006 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 43202936 QUE NO ES POSIBLE VERIFICAR EL ÁREA REMANENTE DEL INMUEBLE.

Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 43202936. Que viene de Ficha N° 333957.

Antecedentes: Ninguno.

N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ***24 (VEINTICUATRO).

II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL

N° **Propietario (s)**

1 **INVERSIONES BAIRIKI S.A.C**

III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES

SERVIDUMBRE DE OCUPACIÓN: Registrada en el asiento D00001, CON CAMBIO DE DENOMINACIÓN en el asiento D00001 (Pág. 6) de la Partida Electrónica N° 43202936.

ANOTACIÓN DE DEMANDA: Registrada en el asiento D00003 (Pág. 13) de la Partida Electrónica N° 43202936.

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS

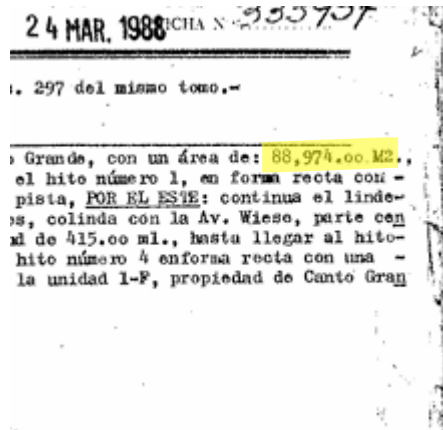
Ninguno.

IV.- ANOTACIONES EN EL REGISTRO PERSONAL O EN EL RUBRO OTROS
Ninguno.

V.- TÍTULOS PENDIENTES
Ninguno.

VI. DATOS ADICIONALES DE RELEVANCIA PARA CONOCIMIENTO DE TERCEROS
REGLAMENTO DEL SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL: Art. 81 - Delimitación de responsabilidad. - El servidor responsable que expide la publicidad formal no asume responsabilidad por los defectos o las inexactitudes de los asientos registrales, índices automatizados, y títulos pendientes que no constan en el sistema informático.

VII. PÁGINAS QUE ACOMPAÑAN AL CERTIFICADO
Partida N° 43202936, Asiento(s) TODOS.





CERT DE PARAMETROS

San Juan De Lurigancho, 28 de Enero del 2026

CERTIFICADO DE PARAMETROS N° D000046-2026-MDSJL/GDU-SPUCOP

FECHA DE EXPEDICIÓN:	28/01/2026
FECHA DE CADUCIDAD:	28/01/2029

La Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Obras Privadas, de acuerdo con la Ordenanza N.º 933-2006-MML del 05 de Mayo 2006, Ordenanza N.º 1015-MML del 14 de Mayo del 2007, Ordenanza N.º 1081-MML del 12 de Diciembre del 2007, Resolución de Alcaldía N° 648 MDSJL del 24 de Julio del 1997 y Según Ordenanza N.º 284-MDSJL-2014 del 30 de Noviembre del 2014 y Ordenanza N°2688 del 09 de Enero del 2025 y habiéndose emitido el INFORME N°059-2026-JACN de fecha 28/01/2026.

Certifica que:

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Expediente	: E-0003023-2026
Solicitante	: JULIO ALFREDO AGUILAR GARCIA
DNI	: 40905074
Recibo de Pago	: 61200126034691
Ubicación del inmueble	: SUB-LOTE 1-DA FUNDO PAMPAS DE CANTO GRANDE TERRENO ERIAZO, DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

INFORMACIÓN TÉCNICA

Área de Tratamiento Normativo	: I
Zonificación	: ZRE (ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL)

PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

De aplicación para todo el lote.

ZONA I	INTENSIDAD URBANA	USOS COMPATIBLES	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m²)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m.)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	RETIRO	ESTACIONAMIENTOS
Zona De Reglamentación Especial - ZRE	Intensidad Media	(*)	Según Proyecto	15.00 m.	30%	5.00 m. en todos sus frentes	Conforme lo establecido en el RNE

NOTAS:

- (*) Los Usos Permitidos podrán ser: Centro Comercial, Galerías Comerciales, Local Comercial, Oficinas, Almacenes, Hospedaje, Centro de Salud, Iglesia y los que resulten con uso conforme en zonificación Comercio Zonal – CZ señalados en la Ordenanza N°933-MML y sus modificatorias, del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I.
- Las alturas máximas de edificación están sujetas a la factibilidad sustentada en estudio de resistencia y capacidad portante de los suelos a evaluarse por la municipalidad Distrital al momento de evaluar el proyecto respectivo.
- No se permitirá construir encima de la altura permitida. En las azoteas podrá haber equipos o accesorios siempre y cuando no exista visual desde el exterior y se mantenga la solución arquitectónica de la fachada.
- Los estacionamientos serán resueltos dentro del lote, así como las zonas de carga y descarga y/o patios de maniobras, de acuerdo con el desarrollo y lo que requiera el proyecto.
- En las Habilitaciones Urbanas se deberá respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobadas por la Ordenanza N°341-MML y sus modificatorias.
- Las actividades que presenten concurrencia masiva de personas deberán prever una bahía de embarque y desembarque el mismo que será resuelto como parte del Estudio de Impacto Vial – EIV.



CERT DE PARAMETROS

San Juan De Lurigancho, 28 de Enero del 2026

CERTIFICADO DE PARAMETROS N° D000047-2026-MDSJL/GDU-SPUCOP

FECHA DE EXPEDICIÓN:	28/01/2026
FECHA DE CADUCIDAD:	28/01/2029

La Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Obras Privadas, de acuerdo con la Ordenanza N.º 933-2006-MML del 05 de Mayo 2006, Ordenanza N.º 1015-MML del 14 de Mayo del 2007, Ordenanza N.º 1081-MML del 12 de Diciembre del 2007, Resolución de Alcaldía N° 648 MDSJL del 24 de Julio del 1997 y Según Ordenanza N.º 284-MDSJL-2014 del 30 de Noviembre del 2014 y Ordenanza N°2688 del 09 de Enero del 2025 y habiéndose emitido el INFORME N°060-2026-JACN de fecha 28/01/2026.

Certifica que:

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Expediente	: E-0003022-2026
Solicitante	: JULIO ALFREDO AGUILAR GARCIA
DNI	: 40905074
Recibo de Pago	: 61200126034692
Ubicación del inmueble	: LOTE 1-F FUNDO PAMPAS DE CANTO GRANDE, DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

INFORMACIÓN TÉCNICA

Área de Tratamiento Normativo	: I
Zonificación	: ZRE (ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL)

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

De aplicación para todo el lote

ZONA I	INTENSIDAD URBANA	USOS COMPATIBLES	LOTE MINIMO NORMATIVO (m²)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (ml.)	AREA LIBRE MINIMA	RETIRO	ESTACIONAMIENTOS
Zona De Reglamentación Especial - ZRE	Intensidad Media	(*)	Según Proyecto	15.00 ml.	30%	5.00 ml. en todos sus frentes	Conforme lo establecido en el RNE

NOTAS:

- (*) Los Usos Permitidos podrán ser: Centro Comercial, Galerías Comerciales, Local Comercial, Oficinas, Almacenes, Hospedaje, Centro de Salud, iglesia y los que resulten con uso conforme en zonificación Comercio Zonal – CZ señalados en la Ordenanza N°933-MML y sus modificatorias, del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I.
- Las alturas máximas de edificación están sujetas a la factibilidad sustentada en estudio de resistencia y capacidad portante de los suelos a evaluarse por la municipalidad Distrital al momento de evaluar el proyecto respectivo.
- No se permitirá construir encima de la altura permitida. En las azoteas podrá haber equipos o accesorios siempre y cuando no exista visual desde el exterior y se mantenga la solución arquitectónica de la fachada.
- Los estacionamientos serán resueltos dentro del lote, así como las zonas de carga y descarga y/o patios de maniobras, de acuerdo con el desarrollo y lo que requiera el proyecto.
- En las Habilitaciones Urbanas se deberá respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobadas por la Ordenanza N°341-MML y sus modificatorias.
- Las actividades que presenten concurrencia masiva de personas deberán prever una bahía de embarque y desembarque el mismo que será resuelto como parte del Estudio de Impacto Vial – EIV.



Av. Canto grande



EQUIPAMIENTO



Mercado Señor De Los Milagros

4,0 ★★★★★ (53)
Mercado



Hipermercados Metro Canto Rey

3,9 ★★★★★ (8333)
Supermercado · 📍



Mercado el Progreso Los Pinos

3,0 ★★★★★ (1)
Mercado