



CERTIFICADO DE VALORIZACIÓN COMERCIAL

VAL-SJL-AV-CANTO-GRANDE

Solicitante	
Cliente	
Propietario (s)	INVERSIONES BAIRIKI S.A.C.
Fecha de inspección	03 de Junio de 2026

Dirección Registral

P.E. N° 43202952: Terreno denominado 1-F, ex Fundo Pampas de Canto Grande
P.E. N° 43202936: Terreno eriazó, parte del Sub Lote 1-D-A, ex Fundo Pampas de Canto Grande

Dirección Municipal

Av. Canto Grande / Av. El Bosque / Av. Del Parque, San Juan de Lurigancho, Lima.

Tipo de inmueble	Terreno	Ocupante	Mercado en funcionamiento (edificación existente sobre el predio)
Zonificación	I2 (Industria Liviana)	Material de construcción	
TIPO DE USO	Industrial 100.00%	Antigüedad (Años)	
Área de Terreno (m2)	90,000.00	Área Construida (m2)	

Tipo de cambio aplicado 3.700 S/ / Dólar

RESULTADOS DE MÉTODOS DIRECTOS

		Valor en Dólares (US\$)		Valor en Soles (S/)
Valor de Terreno	US \$	34,686,468.27	S/	128,339,932.61
Valor de Edificación	US \$	0.00	S/	0.00
Valor de Obras Complementarias	US \$	0.00	S/	0.00
Valor de Costos o Reposición	US \$	34,686,468.27	S/	128,339,932.61
Valor de Comparación o Mercado	US \$	0.00	S/	0.00

VALOR COMERCIAL

U
S\$

34,686,468.27

S/

128,339,932.61

Rango estimado (margen $\pm 11.88\%$)

US\$ 30,565,548.18 – US\$ 38,807,388.37

Confianza BUENA

VALOR DE REALIZACIÓN

US
\$

32,189,042.56

S/

119,099,457.47

Consideraciones y advertencias

Predio conformado por dos partidas registrales (N° 43202952 y N° 43202936) a nombre de Inversiones Bairiki S.A.C., con un área de venta ofertada de 90,000 m2. El predio se encuentra ocupado por un mercado en funcionamiento; para un eventual desarrollo industrial de gran extensión corresponde considerar enfoque B (VTP = VT - costo de demolición), con costo de demolición referencial de USD 5-15/m2 edificado según tipo de estructura. Zonificación I2 (Industria Liviana). Mercado de comparables homogéneos limitado por la escala del predio (90,000 m2), muy superior al rango de comparables disponibles (11,018 - 28,000

m2), por lo que se aplica factor Hoffman atenuado (exponente 0.125).

Cargas Partida N° 43202952 (43,740.00 m2): sin gravámenes ni cargas vigentes; consta Anotación Preventiva de Certificado de Zonificación y Vías. Partida N° 43202936 (88,974.00 m2): Servidumbre de ocupación (asiento D00001) y Anotación de demanda (asiento D00003); existen diversas anotaciones de independencia.

Inmueble en zona de riesgo NO X

N° de Servicio Tasadora	VAL-SJL-AV-CANTO-GRANDE	Fecha de Expedición	03-Jun-2026
Fecha de Caducidad	03-Dic-2026		

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES

Ciente	
Propietario(s)	INVERSIONES BAIRIKI S.A.C.
Ocupante	Mercado en funcionamiento (edificación existente sobre el predio)
Ubicación según Partida Electrónica	Terreno 1-F y parte del Sub Lote 1-D-A, ex Fundo Pampas de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
Ubicación según el Predio Urbano	Av. Canto Grande / Av. El Bosque / Av. Del Parque, San Juan de Lurigancho, Lima.
Georeferencias	-11.976816° / -77.007997°
Partida Electrónica	43202952 / 43202936
Fecha de Inspección	03 de Junio de 2026

2. DATOS GENERALES

Objeto y Propósito	Determinar el "Valor Razonable – Valor de Mercado (Comercial)".
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	Método Directo de Costos (O de Reposición)
Alcance y Limitaciones	Durante la visita SI se dieron las facilidades para la inspección ocular.

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ENTORNO

Tipo de Zona	Urbana consolidada	Topografía	Plana
Uso Predominante	Industrial / Comercial / Residencial mixto	Forma	Regular
Desarrollo	Consolidado	Posición	Con frentes a tres vías principales (Av. Canto Grande, Av. El Bosque, Av. Del Parque)
Nivel Socioeconómico	Medio - Bajo	Demanda / Interés	Alta
Zonificación	I2 (Industria Liviana)	Tendencia	Creciente
Vías Asfaltadas	Completas	Agua Potable	Disponible (red pública)
Veredas	Completas	Alcantarillado	Disponible (red pública)
Alumbrado	Completas	Vías Principales	Av. Canto Grande, Av. El Bosque, Av. Del Parque

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE - TERRENO

Unidad Inmobiliaria	Partida Electrónica N°	% Participación	Área Privativa
Terreno denominado 1-F, ex Fundo Pampas de Canto Grande	43202952		43,740.00
Terreno eriazo, parte del Sub Lote 1-D-A, ex Fundo Pampas de Canto Grande	43202936		46,260.00
Total área de terreno			90,000.00

Linderos: Los linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida Electrónica.

CONSTRUCCIÓN

No se registran edificaciones valorizables.

Nota

Tasación sustentada en método comparable de mercado, RNT R.M. N° 172-2016-VIVIENDA. Tres referencias homogéneas en zonificación I2 dentro de San Juan de Lurigancho y su entorno industrial inmediato (Huachipa). Se utilizó ponderación IDW por distancia.

N° de Servicio Tasadora	VAL-SJL-AV-CANTO-GRANDE	Fecha de Expedición	03-Jun-2026
Fecha de Caducidad	03-Dic-2026		

ANÁLISIS METODOLÓGICO

MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE MERCADO PARA TERRENOS)

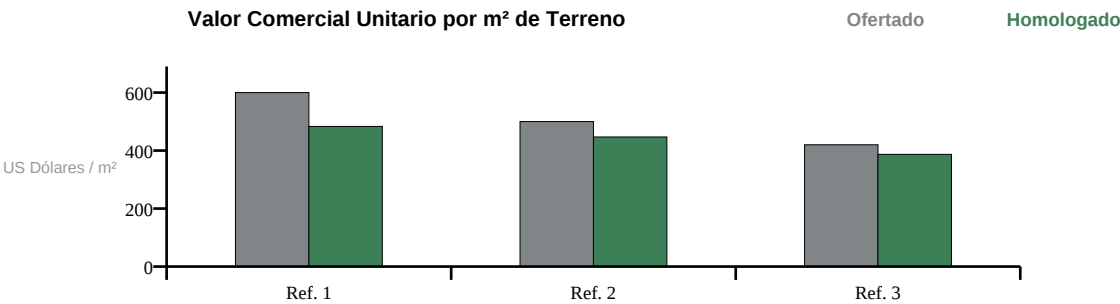
A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO

N°	Ubicación / Descripción	Contacto Teléfono	Área (m2)	Valor (US\$)	VUT \$/m²	Fecha	Dist. (m)	Zonif.	Forma / Topografía
----	-------------------------	-------------------	-----------	--------------	-----------	-------	-----------	--------	--------------------

1	Av. Proceres de Independencia, San Juan de Lurigancho, Lima Área: 28,000 m² US\$ 16,800,000.00 Fuente: adondevivir.com	adondevivir.com - anuncio publico Portal adondevivir	28,000.00	16,800,000.00	600.00	Jun-2026	3000	I2	Regular / Plana
2	Av. Las Lomas esq. Av. Santuario, San Juan de Lurigancho, Lima Área: 11,018 m² US\$ 5,509,000.00 Fuente: adondevivir.com	adondevivir.com - anuncio publico Portal adondevivir	11,018.00	5,509,000.00	500.00	Jun-2026	5000	I2	Regular / Plana
3	Av. Las Torres, Huachipa, Lurigancho - colindante a S.J.L., Lima Área: 18,041 m² US\$ 7,577,220.00 Fuente: adondevivir.com	adondevivir.com - anuncio publico Portal adondevivir	18,041.00	7,577,220.00	420.00	Jun-2026	6000	I2 (entre otras CV/C Z/1)	Regular / Plana

B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS

Re f.	Ub.	Ent.	Sup.	For m	Zon.	F.N.	F.R.	F. Hoff man	VUT (US\$/m²)	VUT Homol. Ajust.(US\$/m²)	Dist. (m)	Peso Final (%)
1	0.97	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.81	0.864	600.00	417.61	3000	62.1%
2	0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	0.95	0.89	0.769	500.00	343.73	5000	22.4%
3	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.95	0.92	0.818	420.00	316.59	6000	15.5%
VUT Ponderado IDW (p=2) [US\$/m²]										385.41		100%



RESUMEN VALORES UNITARIOS

COMPARABLES	Ofertado	Homologado
Máximo	US\$ 600.00	US\$ 483.23
Mínimo	US\$ 420.00	US\$ 387.03
Promedio	US\$ 506.67	US\$ 439.06
Difer. Max Min	US\$ 180.00	US\$ 96.20
Índice de confianza CV 11.88% Confianza BUENA		
RANGO DE VALOR UNITARIO (US\$/m²)		
Mínimo	Estimado	Máximo
US\$ 339.62	US\$ 385.41	US\$ 431.19

N° de Servicio Tasadora	VAL-SJL-AV-CANTO-GRANDE	Fecha de Expedición	03-Jun-2026
Fecha de Caducidad	03-Dic-2026		

ANÁLISIS METODOLÓGICO

MÉTODO DIRECTO DE COSTOS O REPOSICIÓN

Tipo de Cambio S/ 3.700 Región de la Edificación Costa

A. VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo con la investigación de mercado de terrenos con características similares al inmueble tasado, se obtiene:

Unidad Inmobiliaria	Área de terreno (m2)	V.U. de Terreno (US\$/m2)	Factor de Ajuste	Valor de Terreno (US\$/m2)
Terreno denominado 1-F, ex Fundo Pampas de Canto Grande - I2	43,740.00	385.41	1.00	16,857,623.58
Terreno eriazó, parte del Sub Lote 1-D-A, ex Fundo Pampas de Canto Grande - I2	46,260.00	385.41	1.00	17,828,844.69
Subtotal Terreno (VT)			US\$	34,686,468.27

B. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VSNE Y VE)

Subtotal	US\$	0.00
----------	------	------

C. VALOR DE ÁREAS COMUNES (VAC)

Subtotal	US\$	0.00
----------	------	------

D. VALOR DE LAS INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (VI + VOC)

Subtotal	US\$	0.00
----------	------	------

E. VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP1) [= VT + VE + VAC + VI + VOC]

Valor Total del Predio	US\$	34,686,468.27
------------------------	------	---------------

RESULTADOS

1. RESUMEN GENERAL DE TASACIÓN

A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS

	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	34,686,468.27	385.41	128,339,932.61
Método de Comparación o de Mercado	No considerado		

2. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

El método que mejor refleja el Valor Comercial es por Método Directo de Costos (O de Reposición)

A. VALOR COMERCIAL (VC)

Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)	US\$ 34,686,468.27
Valor Comercial en Soles (S/) (Moneda Local)	S/ 128,339,932.61

TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 27/100 DÓLARES AMERICANOS
CIENTO VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS CON 61/100 SOLES

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.

Concepto de la Deducción	% de la Deducción	Importe (US\$)
Gastos de Publicidad.	5.00%	1,734,323.41
Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	2.00%	693,729.37
Gastos de tasación para la Realización.	0.20%	69,372.94
Total Deducciones	7.20%	2,497,425.72

Valor Realización Inmediata	
En Dólares	US\$ 32,189,042.56
En Soles (S/)	S/ 119,099,457.47

TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y DOS CON 56/100 DÓLARES AMERICANOS
CIENTO DIECINUEVE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 47/100 SOLES