



## CERTIFICADO DE VALORIZACIÓN COMERCIAL

### VALORUM-SJM-AV-PEDRO-MIOTTA

<b>Solicitante</b>	ECOPLAZA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.
<b>Cliente</b>	ECOPLAZA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.
<b>Propietario (s)</b>	LOURDES SOFFIA VASQUEZ RODRIGUEZ (DNI 10013984). Dominio adquirido por adjudicacion por sustitucion de regimen patrimonial (separacion de patrimonios), inscrito en la Partida N° 11634016.
<b>Fecha de inspección</b>	25 de Mayo de 2026

#### Dirección Registral

P.E. N° P.E. N° 11634016 (Zona Registral N° IX - Sede Lima): Av. Pedro Miotta 950-956, San Juan de Miraflores

#### Dirección Municipal

Av. Pedro Miotta N° 950-956, Sub Lote 1A-2.2.2 de la Manzana H, Urbanizacion Zona Industrial (No Molesta), distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

<b>Tipo de inmueble</b>	Terreno comercial con centro deportivo existente	<b>Ocupante</b>	Centro deportivo en funcionamiento: canchas de fulbito (grass sintético) con amplia area libre y un area techada.
<b>Zonificación</b>	CZ (Comercio Zonal), compatible con RDA/RDM/comercial/multifamiliar, hasta 7 pisos - confirmado en plano de zonificación	<b>Material de construcción</b>	
<b>TIPO DE USO</b>	Comercio Zonal (CZ) 100.00%	<b>Antigüedad (Años)</b>	
<b>Área de Terreno (m2)</b>	1,745.44	<b>Área Construida (m2)</b>	

Tipo de cambio aplicado 3.750 S/ / Dólar

## RESULTADOS DE MÉTODOS DIRECTOS

		Valor en Dólares (US\$)		Valor en Soles (S/)
Valor de Terreno	US \$	2,766,958.41	S/	10,376,094.03
Valor de Edificación	US \$	0.00	S/	0.00
Valor de Obras Complementarias	US \$	0.00	S/	0.00
<b>Valor de Costos o Reposición</b>	<b>US \$</b>	<b>2,766,958.41</b>	<b>S/</b>	<b>10,376,094.03</b>
Valor de Comparación o Mercado	US \$	0.00	S/	0.00

**VALOR COMERCIAL** U S\$ **2,766,958.41** S/ **10,376,094.03**

Rango estimado (margen ±6.44%) **US\$ 2,588,765.58 – US\$ 2,945,151.24** **Confianza ALTA**

**VALOR DE REALIZACIÓN** US \$ **2,567,737.40** S/ **9,629,015.26**

## Consideraciones y advertencias

TASACION DE TERRENO COMERCIAL (CZ) - METODO COMPARABLE:

### EL PREDIO:

Terreno de 1,745.44 m<sup>2</sup> con frente de 26.37 ml a la Av. Pedro Miotta, zonificación CZ (Comercio Zonal) compatible con uso comercial, multifamiliar y mixto, con altura permitida de hasta 7 pisos. Ubicado en el eje comercial de alto tránsito de San Juan de Miraflores (cercano a Mall del Sur, Makro, Terminal Terrestre Atocongo). Actualmente opera como centro deportivo (canchas de grass sintético + área techada).

### ENFOQUE DE VALORACION:

El valor se determina sobre el terreno. Las estructuras existentes del centro deportivo (grass sintético, cerco, área techada ligera) se consideran a retirar/demoler para un nuevo desarrollo. Costo estimado de adecuación y demolición: US\$ 15,000. Fórmula: VTP = VT - costo demolición.

### REFERENCIAS APLICADAS (4 terrenos comerciales Lima Sur):

- REF 1 (Av. Pedro Miotta 830, 1,600 m<sup>2</sup>, CZ, \$1,700): comparable ancla — MISMO eje a 120 m, misma zonificación, área similar.
- REF 2 (Av. 1ro de Mayo VES, 1,400 m<sup>2</sup>, CZ, \$850): avenida comercial Lima Sur.
- REF 3 (Av. Lima VMT, 1,200 m<sup>2</sup>, \$625): piso de mercado de avenida Lima Sur.
- REF 4 (Pampa de San Juan SJM, 3,232 m<sup>2</sup>, \$1,211): mismo distrito, zona periférica.

### NOTA SOBRE DISPERSION:

El mercado de Lima Sur presenta heterogeneidad entre el eje comercial Av. Pedro Miotta (mayor valor de suelo) y submercados de distritos colindantes (VES, VMT, menor valor). La homologación pondera los comparables del mismo eje y distrito, aplicando factores de ubicación para los predios de menor valor relativo.

### ANALISIS DEL PRECIO DE OFERTA:

Precio de oferta: US\$ 1,800/m<sup>2</sup> (US\$ 3,141,792 total). El mercado comercial real sobre avenida en Lima Sur (4 referencias verificadas) cotiza entre US\$ 625 y US\$ 1,700/m<sup>2</sup>. El valor comercial homologado se ubica en el rango medio-alto, coherente con el frente comercial sobre Av. Pedro Miotta y la zonificación CZ. El precio de oferta se ubica por encima del valor de mercado.

Sin cargas ni gravámenes vigentes. El embargo coactivo inscrito en el asiento D00004 fue LEVANTADO (cancelado) el 21-Mar-2025, en mérito de la Resolución N° 08 del Ejecutor Coactivo de la SBS. Predio libre a la fecha de la información registral revisada (Partida N° 11634016).

### Cargas

Inmueble en zona de riesgo NO X

N° de Servicio Tasadora	VALORUM-SJM-AV-PEDRO-MIOTTA	Fecha de Expedición	25-May-2026
Fecha de Caducidad	25-Nov-2026		

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1. ANTECEDENTES

<b>Cliente</b>	ECOPLAZA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C.
<b>Propietario(s)</b>	LOURDES SOFFIA VASQUEZ RODRIGUEZ (DNI 10013984). Dominio adquirido por adjudicación por sustitución de régimen patrimonial (separación de patrimonios), inscrito en la Partida N° 11634016.
<b>Ocupante</b>	Centro deportivo en funcionamiento: canchas de fútbol (grass sintético) con amplia área libre y un área techada.
<b>Ubicación según Partida Electrónica</b>	Av. Pedro Miotta 950-956, Sub Lote 1A-2.2.2 Mz. H, Urb. Zona Industrial (No Molesta), San Juan de Miraflores. Partida Electrónica N° 11634016, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral Lima.
<b>Ubicación según el Predio Urbano</b>	Av. Pedro Miotta N° 950-956, Sub Lote 1A-2.2.2 de la Manzana H, Urbanización Zona Industrial (No Molesta), distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.
<b>Georeferencias</b>	-12.1585° / -76.9848°
<b>Partida Electrónica</b>	P.E. N° 11634016 (Zona Registral N° IX - Sede Lima)
<b>Fecha de Inspección</b>	25 de Mayo de 2026

### 2. DATOS GENERALES

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

### 3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ENTORNO

<b>Tipo de Zona</b>	Urbana comercial / industrial consolidada	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Uso Predominante</b>	Comercio / Industria liviana / Mixto	<b>Forma</b>	Irregular (en escuadra), frente 26.37 ml a Av. Pedro Miotta
<b>Desarrollo</b>	Consolidado (eje Av. Pedro Miotta - Mall del Sur, Makro, Atocongo)	<b>Posición</b>	Con frente a Av. Pedro Miotta (avenida principal comercial)
<b>Nivel Socioeconómico</b>	C y D	<b>Demanda / Interés</b>	Alta (eje comercial Lima Sur, cercanía a Mall del Sur y Terminal Atocongo)
<b>Zonificación</b>	CZ (Comercio Zonal), compatible con RDA/RDM/ comercial/multifamiliar, hasta 7 pisos - confirmado en plano de zonificación	<b>Tendencia</b>	Creciente
<b>Vías Asfaltadas</b>	Completas (Av. Pedro Miotta y avenidas del entorno)	<b>Agua Potable</b>	Disponible (red pública SEDAPAL)
<b>Veredas</b>	Completas	<b>Alcantarillado</b>	Disponible (red pública SEDAPAL)
<b>Alumbrado</b>	Completas	<b>Vías Principales</b>	Av. Pedro Miotta, Panamericana Sur, Av. Los Heroes, Av. San Juan

### 4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE - TERRENO

Unidad Inmobiliaria	Partida Electrónica N°	% Participación	Área Privativa
Av. Pedro Miotta 950-956, San Juan de Miraflores	P.E. N° 11634016 (Zona Registral N° IX - Sede Lima)		1,745.44
<b>Total área de terreno</b>			<b>1,745.44</b>

**CONSTRUCCIÓN**

No se registran edificaciones valorizables.

**Nota**

Terreno comercial sobre Av. Pedro Miotta (1,745.44 m<sup>2</sup>, CZ) con excelente exposición comercial, alto tránsito y zonificación flexible (comercial, multifamiliar, hasta 7 pisos). El centro deportivo existente se valoriza como terreno (método comparable). Ubicación estratégica en el eje Mall del Sur - Atocongo, principal nodo comercial de Lima Sur.

N° de Servicio Tasadora	VALORUM-SJM-AV-PEDRO-MIOTTA	Fecha de Expedición	25-May-2026
Fecha de Caducidad	25-Nov-2026		

**ANÁLISIS METODOLÓGICO**

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

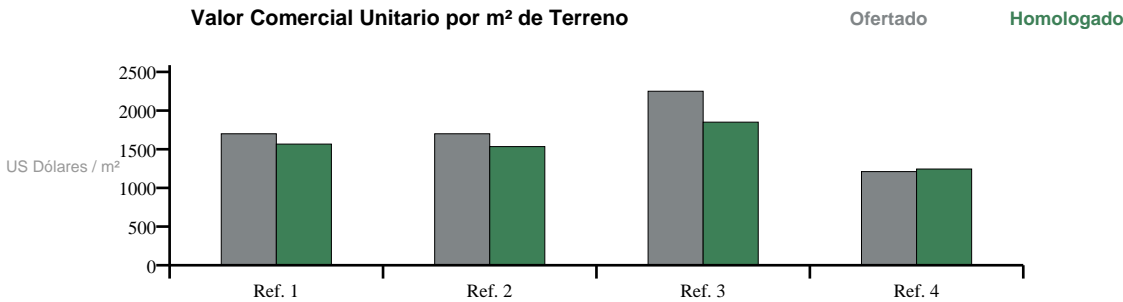
**A. DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO**

N°	Ubicación / Descripción	Contacto Teléfono	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (US\$)	VUT \$/m <sup>2</sup>	Fecha	Dist. (m)	Zonif.	Forma / Topografía
1	Av. Pedro Miotta 830 esq. Jr. Huancabamba, San Juan de Miraflores Área: 1,600 m <sup>2</sup> US\$ 2,720,000.00	Maribel Gutierrez (Comercial Inmobiliaria) +51 968 725 896	1,600.00	2,720,000.00	<b>1,700.00</b>	2024	120	CZ (Comercio Zonal)	Esquina / Plana
2	Av. Pedro Miotta -940 (esquina, 3 frentes), San Juan de Miraflores Área: 2,635 m <sup>2</sup> US\$ 4,479,262.00	ROSECORP SAC Portal AdondeVivir (ref. 51355067)	2,634.86	4,479,262.00	<b>1,700.00</b>	2024-2025	40	CZ (Comercio Zonal)	Esquina 3 frentes / Plana
3	Av. Panamericana Sur 263, San Juan de Miraflores (tramo Atocongo) Área: 1,171 m <sup>2</sup> US\$ 2,635,537.00	Karl Mogollon Agurto (ARQMAK S.A.C.) Portal LaEncontre / InfoCasas	1,171.35	2,635,537.00	<b>2,250.00</b>	2025	900	CM (Comercio Metropolitano)	Regular / Plana
4	Calle Calango / Av. Pastor Sevilla, Pampa de San Juan, SJM Área: 3,232 m <sup>2</sup> US\$ 3,913,520.00	Javier Calvo Portal InfoCasas (ref. 190795220)	3,232.00	3,913,520.00	<b>1,210.87</b>	2023-2024	1200	Comercial / mixto	Regular / Plana

**B. HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS**

Ref.	Ub.	Ent.	Sup.	Form	Zon.	F.N.	F.R.	F. Hoffman	VUT (US\$/m <sup>2</sup> )	VUT Homol. Ajust.(US\$/m <sup>2</sup> )
1	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	<b>0.92</b>	0.978	1,700.00	<b>1,532.84</b>
2	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	<b>0.90</b>	1.108	1,700.00	<b>1,700.63</b>
3	0.97	0.97	1.00	1.00	0.92	0.95	<b>0.82</b>	0.905	2,250.00	<b>1,674.68</b>
4	1.05	1.00	1.00	1.00	1.03	0.95	<b>1.03</b>	1.167	1,210.87	<b>1,451.24</b>
<b>VUT Prom. Homol. Ajust.[US\$/m<sup>2</sup>]</b>										<b>1,585.25</b>

Valor Comercial Unitario por m<sup>2</sup> de Terreno



**RESUMEN VALORES UNITARIOS**

COMPARABLES	Ofertado	Homologado
Máximo	US\$ 2,250.00	US\$ 1,850.28
Mínimo	US\$ 1,210.87	US\$ 1,244.07
Promedio	US\$ 1,715.22	<b>US\$ 1,548.79</b>
Difer. Max Min	US\$ 1,039.13	US\$ 606.21

Índice de confianza	<b>CV 6.44%</b>	<b>Confianza ALTA</b>
---------------------	-----------------	-----------------------

RANGO DE VALOR UNITARIO (US\$/m <sup>2</sup> )		
Mínimo	Estimado	Máximo
US\$ 1,483.16	<b>US\$ 1,585.25</b>	US\$ 1,687.34

N° de Servicio Tasadora	VALORUM-SJM-AV-PEDRO-MIOTTA	Fecha de Expedición	25-May-2026
Fecha de Caducidad	25-Nov-2026		

## ANÁLISIS METODOLÓGICO

## MÉTODO DIRECTO DE COSTOS O REPOSICIÓN

Tipo de Cambio S/ 3.750 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)
Av. Pedro Miotta 950-956, San Juan de Miraflores - CZ (Comercio Zonal)	1,745.44	1,585.25	1.00	2,766,958.41
<b>Subtotal Terreno (VT)</b>			<b>US\$</b>	<b>2,766,958.41</b>

## 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]

<b>Valor Total del Predio</b>	<b>US\$</b>	<b>2,766,958.41</b>
-------------------------------	-------------	---------------------

## RESULTADOS

## 1. RESUMEN GENERAL DE TASACIÓN

## A. RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DIRECTOS

	VTP (US\$)	VU (US\$/m2)	VTP (S/)
Método de Costos o Reposición	2,766,958.41	1,585.25	10,376,094.03
Método de Comparación o de Mercado	<i>No considerado</i>		

## 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)

<b>Valor Comercial en Dólares (Moneda Extranjera)</b>	<b>US\$ 2,766,958.41</b>
<b>Valor Comercial en Soles (S/) (Moneda Local)</b>	<b>S/ 10,376,094.03</b>

DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON 41/100 DÓLARES AMERICANOS  
DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y CUATRO CON 03/100 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%	138,347.92
Gastos de tasación del inmueble para la Realización.	2.00%	55,339.17
Gastos de tasación para la Realización.	0.20%	5,533.92
<b>Total Deducciones</b>	<b>7.20%</b>	<b>199,221.01</b>

<b>Valor Realización Inmediata</b>	
<b>En Dólares</b>	<b>US\$ 2,567,737.40</b>
<b>En Soles (S/)</b>	<b>S/ 9,629,015.26</b>

DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE CON 40/100 DÓLARES AMERICANOS  
NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINCE CON 26/100 SOLES