

*“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 000124 - 2025 - EMILIMA - -GG

Lima, 07 de octubre del 2025

VISTO:

La Carta N° MNZ 005-2025 de fecha 25 de agosto de 2025 suscrita por la MNZ Inmobiliaria S.A.C; el Informe Técnico N° 000001-2025-EMILIMA-CEEI de fecha 03 de setiembre de 2025 emitido por la Comisión Evaluadora de EMILIMA S.A.; el Informe N° 000001-2025-EMILIMA-GG de fecha 09 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia General de EMILIMA S.A.; el Memorando N° 000176-2025-EMILIMA-GG de fecha 22 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia General; el Informe N° 000177-2025-EMILIMA-GP de fecha 23 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia de Proyectos; el Memorando N° 000954-2025-EMILIMA-GGI de fecha 23 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria; el Memorando N° 000958-2025-EMILIMA-GGI de fecha 24 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria; el Informe N° 000601-2025-EMILIMA-GAL de fecha 25 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia de Asuntos Legales; el Informe N° 000178-2025-EMILIMA-GP de fecha 29 de setiembre de 2025 emitido por la Gerencia de Proyectos; el Memorando N° 001040-2025-EMILIMA-GAF de fecha 02 de octubre de 2025 emitido por la Gerencia de Administración y Finanzas;

CONSIDERANDO:

Que, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A., fue creada mediante Acuerdo de Concejo N° 106 de fecha 22 de mayo de 1986, como una persona jurídica de derecho privado, bajo la forma de sociedad anónima, encargada de planificar, proyectar, financiar y ejecutar programas de habilitaciones urbanas progresivas y de urbanizaciones de tipo popular, así como de las recaudaciones, rentas y cualquier otra actividad inmobiliaria que la Municipalidad Metropolitana de Lima le encomiende;

Que mediante Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley N° 31313, se ha establecido en su artículo 76°, que el **OPERADOR PÚBLICO DEL SUELO** es un ente constituido como empresa pública de derecho privado, que se encargará de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición, habilitación urbana y transferencia de predios de propiedad del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales o locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación o regeneración urbana o para el reasentamiento poblacional;

Que asimismo la **Ordenanza N° 2690**, estableció como Operador Público del Suelo Municipal a EMILIMA S.A. en adición a sus funciones, su artículo 2° establece que, *“EMILIMA S.A. se encontrará facultada para actuar en representación de la Municipalidad Metropolitana de Lima frente a las distintas entidades del Gobierno Nacional, para el ejercicio de sus competencias”*;

Que, mediante la Resolución de Gerencia General N° 000099-2025-EMILIMA-GG de fecha 11 de julio de 2025 se aprobó la Directiva N° 002-2025-EMILIMA-GGI “Directiva que regula la ejecución de proyectos de interés o utilidad pública que efectúe la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. en su condición de operador público de suelo, mediante colaboración con el sector privado”, con el objeto de establecer disposiciones para la ejecución de proyectos de interés o utilidad pública, relacionados con la generación de viviendas de interés social, renovación y regeneración urbana, reasentamiento poblacional y otras actividades vinculadas al desarrollo urbano sostenible;



BICENTENARIO
PERÚ 2021

“Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://consultas-sqd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: A0FA2297.”

JJDLTB/jgdv



Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

Que, el numeral 6.1 del título VIII - DISPOSICIONES ESPECÍFICAS de la Directiva precipitada dispone que *“Una vez concluida la evaluación integral y aprobado el Expediente de Disposición, la Gerencia de Administración y Finanzas convoca y se realiza el proceso de invitación a terceros interesados que deseen ejecutar LOS PROYECTOS bajo las condiciones previamente evaluadas y estructuradas”*;

Que, asimismo, el numeral 6.4 del título VIII - DISPOSICIONES ESPECÍFICAS señala que *“si dentro del plazo de tres (3) días calendario no se presentan terceros interesados válidos o admisibles, la Gerencia General mediante resolución procede a la adjudicación directa a favor del Gestor de Proyectos proponente original, y podrá disponer del suelo a favor de dicho Gestor, siempre que: a) Se mantengan las condiciones técnicas, sociales y financieras previstas en el Expediente de Disposición aprobado; b) Se justifique el valor del suelo conforme al principio de Subsidio Indirecto, según la normativa vigente aplicable”*;

Que, a través de la Resolución de Gerencia General N° 000102-2025-EMILIMA-GG del 15.07.2025, se aprobó: i) el inicio del procedimiento para la identificación, promoción, evaluación y disposición de predios de propiedad de EMILIMA S.A., para la ejecución de proyectos de generación de viviendas de interés social, renovación y/o regeneración urbana, mediante colaboración con el sector privado sobre el Lote 15 de la Mz. L, Urbanización San Agustín, San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 14479045 del Registro de Predios de Lima, y; el Lote Acumulado Mz. L, Lote 16, Calle 8, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 14907249 del Registro de Predios de Lima;

Que, mediante la Carta N° MNZ 002-2025 del 07.08.2025, Carta N° MNZ 003-2025 del 11.08.2025, Carta N° MNZ 005-2025 del 25.08.2025, la empresa MNZ Inmobiliaria SAC remite a EMILIMA S.A. la propuesta para la ejecución del proyecto ubicado en el distrito de San Martín de Porres, adjuntando la documentación correspondiente;

Que, el Informe Técnico N° 000001-2025-EMILIMA-CEEI de fecha 3 de setiembre de 2025, la Comisión Evaluadora de EMILIMA S.A. concluyó que el proyecto cuenta con viabilidad técnica y legal preliminar favorable, ajustándose a los instrumentos de planificación urbana y territorial vigentes. Asimismo, en dicho informe recomienda remitir el presente a la Gerencia General para su validación institucional;

Que, el Informe N° 000001-2025-EMILIMA-GG de fecha 09 de setiembre de 2025, la Gerencia General de EMILIMA S. respecto a la propuesta presentada por MNZ Inmobiliaria S.A.C. para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en la Urbanización San Agustín, distrito de San Martín de Porres sostiene que, *“1. (...) El proyecto se alinea con los objetivos institucionales de EMILIMA S.A., enfocados en promover la vivienda social y el desarrollo urbano sostenible en la ciudad. 2. (...) El proyecto cuenta con una oportunidad operativa favorable, ya que se ha identificado un terreno adecuado y se han establecido las condiciones necesarias para su ejecución. 3. (...) Se ha verificado que el terreno destinado para el proyecto se encuentra disponible y no existen impedimentos legales o físicos que obstaculicen su uso para el fin propuesto”*;

Que, mediante el Memorando N° 000176-2025-EMILIMA-GG de fecha 22 de setiembre de 2025, la Gerencia General traslada a la Gerencia de Proyectos, el Acta de la Sesión Ordinaria N° 16-2025 que contiene el Acuerdo N° 03-2025/16S que dispone *“CONFIRMAR la declaración de interés público y la coherencia del proyecto de Vivienda de Interés Social San Martín, con las prioridades estratégicas de EMILIMA S.A. y AUTORIZAR al Gerente General para que apruebe el Expediente de Disposición, conforme a la Directiva N° 002-2025-EMILIMA-GGI: “Directiva que regula la ejecución de proyectos de interés o utilidad pública que efectúe la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. en su condición de operador público de suelo, mediante colaboración con el sector privado”*, aprobada con Resolución de Gerencia General N° 000099-2025-EMILIMA-GG del 11.07.2025”;

BICENTENARIO
PERÚ 2021

Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

“Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: “<http://consultas-sqd.emilima.com.pe/>” ingresando el siguiente código de verificación: A0FA2297.”

Que, el Informe N° 000177-2025-EMILIMA-GP de fecha 23 de setiembre de 2025, la Gerencia de Proyectos solicitó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria su evaluación y opinión respecto de la "Propuesta de Fórmula Contractual" para el proyecto declarado de interés público por el Directorio de EMILIMA S.A., que contiene el proyecto de Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía y de Minuta de Adjudicación de Terrenos;

Que, el Memorando N° 000954-2025-EMILIMA-GGI de fecha 23 de setiembre de 2025, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria solicita a la Gerencia de Asuntos Legales su evaluación y opinión respecto de la "Propuesta de Fórmula Contractual" que incluye los siguientes elementos clave: i) La constitución de un fideicomiso inmobiliario por proyecto, que permitirá una gestión eficiente y transparente de los recursos. ii) Un modelo de distribución de riesgos que busca equilibrar los riesgos y beneficios entre las partes involucradas. iii) Los aportes y garantías correspondientes, que aseguran la viabilidad y sostenibilidad del proyecto. iv) Los compromisos del Gestor de Proyectos, que garantizarán la ejecución efectiva y eficiente del proyecto. v) Un esquema de retorno o Subsidio Indirecto aplicable, que permitirá una retribución justa y equitativa para los inversores;

Que, asimismo el Memorando N° 000958-2025-EMILIMA-GGI de fecha 24 de setiembre de 2025, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria emite opinión técnica acerca de la propuesta presentada por MNZ Inmobiliaria S.A.C. para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en la Urbanización San Agustín, distrito de San Martín de Porres, concluyendo que la propuesta es técnicamente viable, estratégicamente pertinente y operativamente factible, constituyéndose en una alternativa sólida para contribuir a la política de vivienda social y al desarrollo urbano sostenible en el ámbito de intervención de EMILIMA S.A.;

Que, el Informe N° 000601-2025-EMILIMA-GAL de fecha 25 de setiembre de 2025, la Gerencia de Asuntos Legales emite opinión legal favorable sobre el Acto de Disposición - Transferencia, así como el contenido en la propuesta de fórmula contractual, a través de una Adjudicación de Terrenos, y del Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, al haberse cumplido los presupuestos contenidos en la Directiva;

Que, el Informe N° 000178-2025-EMILIMA-GP de fecha 29 de setiembre de 2025, la Gerencia de Proyectos concluye que, *"La propuesta de MNZ Inmobiliaria S.A.C. para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en la Urbanización San Agustín, distrito de San Martín de Porres, es técnicamente viable, estratégicamente pertinente y operativamente factible"*;

Que, mediante el Memorando N° 000180-2025-EMILIMA-GG de fecha 29 de setiembre de 2025, la Gerencia General ha aprobado el Expediente de Disposición contenido en el Informe N° 178-2025-EMILIMA-GP, y a su vez solicita a la Gerencia de Administración y Finanzas *"convoque y realice el proceso de invitación a terceros interesados que deseen ejecutar los proyectos bajo las condiciones previamente evaluadas y estructuradas en el Expediente de Disposición aprobado"*;

Que, el Memorando N° 001040-2025-EMILIMA-GAF de fecha 02 de octubre de 2025, la Gerencia de Administración y Finanzas traslada el Informe N° 1122-2025-EMILIMA-GAF-SGLSG, con el detalle de la información correspondiente para la publicación en el portal institucional de EMILIMA SA, para el proceso de invitación a terceros interesados en la ejecución del proyecto;

Que, en mérito a lo expuesto, a partir del 01 de octubre de 2025, mediante el portal web institucional de EMILIMA S.A., (<https://www.emilima.com.pe/home>) se efectúa la publicación de la convocatoria denominada "Apertura de terceros interesados para Proyecto de vivienda de Interés Social" con el propósito de invitar a participar a terceros en la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social - Urbanización San Agustín;

Que, estando a lo dispuesto en el numeral VIII.6.4. de la Directiva, la cual establece que si dentro del plazo de tres días calendario no se presentan terceros interesados válidos o admisibles, la Gerencia General mediante resolución procede a la adjudicación directa a favor del gestor de

BICENTENARIO
PERÚ 2021

Jr. Cuzco N° 286- Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://consultas-sqd.emilima.com.pe/>" ingresando el siguiente código de verificación: A0FA2297."

JJDLTB/jgdv

proyectos proponente original, y podrá disponer del suelo a favor de dicho gestor, siempre que se mantengan las condiciones técnicas, sociales y financieras previstas en el Expediente de Disposición aprobado y se justifique el valor del suelo conforme al principio de Subsidio Indirecto, según la normativa vigente; por consiguiente, siendo que dentro del plazo establecido para su convocatoria no se ha presentado propuesta alguna, corresponde por aplicación de la disposición acotada, la adjudicación directa del Proyecto al proponente original;

Que, bajo los alcances expuestos contando con la opinión favorable de las áreas técnicas competentes, resulta viable aprobar la Adjudicación Directa a favor de MNZ Inmobiliaria S.A.C, de la ejecución del proyecto de generación de viviendas de interés social, renovación y/o regeneración urbana sobre el predio ubicado en el Lote 15 de la Mz. L, Urbanización San Agustín, San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 14479045 del Registro de Predios de Lima, Lote Acumulado Mz. L y el predio ubicado en Lote 16, Calle 8, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 14907249 del Registro de Predios de Lima;

Estando a lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13° del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A - EMILIMA S.A. y del Estatuto de la entidad contenido en el Testimonio Notarial de “*Modificación Total de Estatutos para su adecuación de la Nueva Ley General de Sociedades que otorga la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.*”, y con el visto bueno e informes de la Subgerencia de Logística y Servicios Generales, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Proyectos, Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados, y de la Gerencia de Asuntos Legales;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **APROBAR**, la Adjudicación Directa a favor de la empresa MNZ. Inmobiliaria S.A.C, en mérito de los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: **DISPONER** a la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional (www.emilima.com.pe).

ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFÍQUESE** la presente Resolución a todas las unidades orgánicas y órganos de EMILIMA S.A. para los fines correspondientes

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Documento firmado digitalmente.

JOSUE JEFFERSON DE LA TORRE BRAMON
Gerente General



BICENTENARIO
PERÚ 2021

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "<http://consultas-sqd.emilima.com.pe/>" ingresando el siguiente código de verificación: A0FA2297."

JJDLTB/jgdv



Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe