

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 039 .2019-EMILIMA-GG**

Lima, **13 AGO, 2019**

**Visto:**

El Informe N° 308-2019-EMILIMA-GGI-SOSI de fecha 08.08.2019, por el que la Subgerencia de Sancamiento Inmobiliario, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó incorporar al Margesi Inmobiliario Municipal el predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en su artículo 57° precisó que es función de cada Municipalidad abrir y mantener actualizado el margesi de bienes municipales, bajo responsabilidad solidaria del alcalde, el gerente municipal y el funcionario que la municipalidad designe en forma expresa;

Que, por Acuerdo de Concejo N° 268, modificado por Acuerdo de Concejo N° 087, la Municipalidad Metropolitana de Lima encargó a EMILIMA SA la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como la actualización del Margesi Municipal Inmobiliario;

Que, la Directiva N° 910-010-00000002: "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesi Inmobiliario Municipal", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184 del 25.09.2013, estableció el procedimiento a seguir para la incorporación de un predio, terreno y/o inmueble al Margesi Inmobiliario Municipal;

Que, con documento de visto, la Subgerencia de Sancamiento Inmobiliario, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, señaló que:

- o El predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate, cuenta con un área de 807.03 m<sup>2</sup>, y corre inscrito en la Partida N° 14266296 del Registro de Predios de Lima a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- o El predio en mención fue calificado como área de reserva en el Plan Vial Metropolitano; sin embargo, éste fue desafectado mediante Ordenanza N° 1810 de fecha 26.08.2014, asignándole la calificación de Otros Usos.
- o El citado predio se encuentra desocupado y en la zona donde se ubica predomina el uso comercial residencial.
- o Se ha adjuntado la Partida Registral del predio citado, la Ficha Técnica, el Plano Perimétrico Ubicación, la Memoria Descriptiva, Informe Técnico de Tasación conteniendo la Valuación Comercial del Predio del 19.07.2019, Registro Fotográfico y Certificado de Búsqueda Catastral del 08.08.2019

Que, la incorporación al Margesi Inmobiliario Municipal del predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate, cuenta con marco legal, en tanto cumple con lo dispuesto en la Directiva N° 910-010-00000002: "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesi Inmobiliario Municipal", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184 del 25.09.2013, y se encuentra sustentada por la Subgerencia de Sancamiento Inmobiliario, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, en el Informe de visto;

Que, estando a lo expresado en el numeral 3.2 del Capítulo III Disposiciones Generales de la Directiva en mención, la incorporación del predio se realizará mediante Resolución de Gerencia General.

Que, la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica, con la conformidad de la Gerencia de Asuntos Legales, elaboró la respectiva propuesta de Resolución Gerencia General, para su visación por las Unidades Orgánicas y Órganos con competencias en la materia, y su suscripción por el Titular de la Entidad, en señal de conformidad;

Que, estando a las atribuciones conferidas en los Estatutos Sociales de EMILIMA S.A., así como también lo dispuesto en la Directiva N° 910-010-00000002 "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesi Inmobiliario Municipal", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184 del 25.09.2013, y contando con las visaciones de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y de la Gerencia de Asuntos Legales;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero:** Incorporar al Margesi Inmobiliario Municipal el predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate, con un área de 807.05 m<sup>2</sup>, el cual corre inscrito en la Partida N° 14266296 del Registro de Predios de Lima a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

**Artículo Segundo:** Encargar a la Sub Gerencia de Sancamiento Inmobiliario de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria la apertura de un archivo físico en el que se encuentre la documentación legal y técnica completa del predio incorporado al Margesi Inmobiliario Municipal, asignándole un número único de registro para su identificación en este último.

**Artículo Tercero:** Encargar a la Sub Gerencia de Sancamiento Inmobiliario de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria las acciones administrativas respectivas, a fin de registrar el predio detallado en el artículo primero de la presente Resolución, en la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital correspondiente, y hacer seguimiento y verificación del pago de impuestos y arbitrios de corresponder.

**Artículo Cuarto:** Disponer que la Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano cumpla con notificar la presente Resolución de Gerencia General a las unidades orgánicas y órganos de la empresa con competencias en la materia.

**Regístrese y comuníquese.**



MARITZA JOHANN MANTURANO CASTRO  
GERENTE GENERAL  
EMILIMA S.A.



EMILIMA S.A.

Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano  
DOCUMENTOS RECIBIDOS

13 AGO 2019

INFORME N° 200 -2019-EMILIMA-CAL-SGAJ

HORA:

12:35

FIRMA:

[Firma manuscrita]

Abg. Cristian Cáceres Sifuentes  
Gerente de Asuntos Legales

12 AGO 2019  
09:15  
[Firma manuscrita]

Asunto : Incorporación al Margesi Inmobiliario Municipal del predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate

Referencia : Informe N° 308-2019-EMILIMA-GGI-SGSI del 08.08.2019, recibido el 09.08.2019

Fecha : Lima, 09 de agosto de 2019

Por medio del presente, cumpla con informar a usted lo siguiente con relación al tema del rubro:

**I. Antecedentes:**

- Con Informe N° 308-2019-EMILIMA-GGI-SGSI del 08.08.2019, recibido el 09.08.2019, la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, manifestó a la Gerencia de Asuntos Legales que, conforme a lo dispuesto en la Directiva N° 910-010-0000002: "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesi Inmobiliario Municipal", es procedente incorporar al Margesi Inmobiliario Municipal el predio ubicada frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate.



**II. Análisis:**

La Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, en su artículo 57° precisó que es función de cada Municipalidad abrir y mantener actualizado el margesi de bienes municipales, bajo responsabilidad solidaria del alcalde, el gerente municipal y el funcionario que la municipalidad designe en forma expresa



Por Acuerdo de Concejo N° 268, modificado por Acuerdo de Concejo N° 087, la Municipalidad Metropolitana de Lima encargó a EMILIMA SA la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como la actualización del Margesi Municipal Inmobiliario.

La Directiva N° 910-010-0000002: "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesi Inmobiliario Municipal", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184 del 25.06.2013, en el numeral 4.1, literales b) y c) del Capítulo IV, establece el procedimiento a seguir para la incorporación de un predio, terreno y/o inmueble al Margesi Inmobiliario Municipal, siendo éste el siguiente:

- o La Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario identificará los inmuebles municipales a incorporar al Margesi Inmobiliario Municipal a través de las visitas o inspecciones de campo, recopilación de información y ejecución de constancias ante SUNARP o demás entidades públicas y/o privadas según la necesidad, lo cual es realizado a partir del mes de agosto del año en curso, para posteriormente elaborar un informe de evaluación del inmueble identificado;
- o En base a la evaluación realizada la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario, se aplicarán las normas generales y especiales vigentes para realizar el saneamiento físico - legal correspondiente a los inmuebles municipales;
- o Realizado el saneamiento físico - legal del inmueble municipal, la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario remitirá a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria el informe que sustenta el alta del inmueble en el Margesi Inmobiliario Municipal;
- o El Informe Sustentatorio del Alta de Inmueble debe sustentarse en los siguientes documentos: (i) La partida registral donde conste el derecho de propiedad a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, (ii) El plano paramétrico-ubicación, (iii) Memoria Descriptiva, (iv) Ficha Técnica, (v) Certificado de Búsqueda Catastral (rústico/urbano), (vi) Valorización Comercial

13 AGO 2019  
12:35  
[Firma manuscrita]

Actualizada (con vigencia máxima de 6 meses), y (vi) Otra documentación que considere pertinente.

- Es del caso que, la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, en el informe de la referencia ha manifestado que:

- o El predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate, cuenta con un área de 837.05 m<sup>2</sup>, y corre inscrito en la Partida N° 14268296 del Registro de Predios de Lima a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- o El predio en mención fue calificado como área de reserva en el Plan Vial Metropolitano; sin embargo, éste fue desafectado mediante Ordenanza N° 1810 de fecha 26.08.2014, asignándole la calificación de Otros Usos.
- o El citado predio se encuentra desocupado y en la zona donde se ubica predomina el uso comercial residencial.
- o Se ha adjuntado la Partida Registral del predio citado, la Ficha Técnica, el Plano Perimétrico - Ubicación, la Memoria Descriptiva, Informe Técnico de Tasación conteniendo la Valuación Comercial del Predio del 19.07.2019, Registro Fotográfico y Certificado de Búsqueda Catastral del 08.08.2019.

- Estando a lo manifestado por la Sub Gerencia de Saneamiento Inmobiliario, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Directiva N° 910-010-00000002: "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesí Inmobiliario Municipal", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184 del 25.09.2013, la incorporación al Margesí Inmobiliario Municipal del predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate, cuenta con la base técnica y sustento legal.

Estando a lo expresado en el numeral 3.2 del Capítulo III Disposiciones Generales de la Directiva en mención, la incorporación del predio se realizará mediante Resolución de Gerencia General.


### III. Conclusiones:

- La incorporación al Margesí Inmobiliario Municipal del predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste, 1era. Etapa y saldo de la 2da. Etapa de la Urb. Ceres, Distrito de Ate, cuenta con marco legal, en tanto cumple con lo dispuesto en la Directiva N° 910-010-00000002: "Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesí Inmobiliario Municipal", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184 del 25.09.2013, y se encuentra sustentado por la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, en el Informe N° 308-2019-EMILIMA-GGI SGI del 08.08.2019, recibido el 09.08.2019.

- Alcanzamos la propuesta de Resolución de Gerencia General que aprueba la incorporación del predio en mención al Margesí Inmobiliario Municipal, para su consideración y fines.

Sin otro particular, es cuanto informo a usted.

Atentamente,

  
KATIUSHKA MARTINEZ MIRAVAL  
Sub Gerente de Asesoría Jurídica  
EMILIMA S.A.

Señora Gerente General:

Señor/a: Usted el presente informe, el cual apruebo en su integridad.

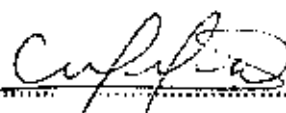
GERENCIA GENERAL

12 AGO. 2019

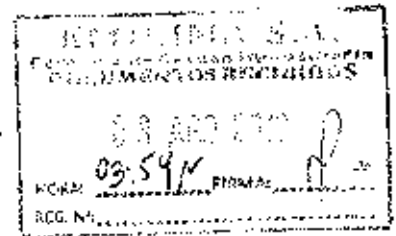
GGIAC

ASISTENTE: *tramitar*



  
CRISTIAN CARLOS CACERES SIFUENTES  
GERENTE DE ASUNTOS LEGALES  
EMILIMA S.A.

**INFORME N° 308-2019-EMILIMA-GGI-SGSI**



**A :** **CARLOS SORALUZ MATALLANA**  
Gerente de Gestión Inmobiliaria

**ASUNTO :** Incorporación al Margesí Inmobiliario Municipal del predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste 1ra etapa y saldo de la 2da etapa de la urbanización Ceres, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

**REFERENCIA :** Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184

**FECHA :** Lima, 08 de agosto de 2019

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación al asunto de la referencia, para informarle lo siguiente:

**I. ANTECEDENTES**

- 1.1 Mediante Acuerdo de Concejo N° 268, del 22.10.1990, modificado por Acuerdo de Concejo N° 087, del 20.04.2007, la Municipalidad Metropolitana de Lima, encargó la administración del patrimonio inmobiliario a **EMILIMA S.A.**, comprendiendo entre otras acciones la actualización del Margesí Inmobiliario Municipal.
- 1.2 La Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece en su Artículo 57° que cada municipalidad mantiene actualizado el margesí de bienes municipales, bajo responsabilidad solidaria del Alcalde, el Gerente Municipal y el funcionario que la municipalidad designe en forma expresa.
- 1.3 La Ordenanza N° 097 que aprobó el régimen del patrimonio inmobiliario de la MML y de las municipalidades distritales que la integran, en su Artículo 2° señala, entre otras cosas, que en conformidad con el Artículo 87° de la Ley Orgánica de Municipalidades, la MML y las Municipalidades distritales que la integran deben mantener actualizado el margesí de bienes.
- 1.4 Mediante Resolución de Gerencia General N° 200-201-00000184, se aprobó la directiva N° 910-010-00000002 de Normas y procedimientos para el registro y actualización de inmuebles de propiedad de la MML en el Margesí Inmobiliario.



**II. BASE LEGAL**

- 2.1 Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.2 Acuerdo de Concejo N° 268, de fecha 22.10.1990, modificado por el Acuerdo de Concejo N° 087, de fecha 20.04.2007.
- 2.3 Ordenanza N° 097-MML, de fecha 30.09.1996.

**III. ANÁLISIS**

- 3.1 La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste 1ra etapa y saldo de la 2da etapa de la urbanización Ceres, distrito de Ate, con un área de 807.05 m2, consta inscrito en la partida N° 14266296 del Registro de Predios de Lima.

- 3.2 El terreno de 807.05 m<sup>2</sup>, inicialmente fue asignado como parte de un área de mayor extensión, para Área de Reserva en el Plan Vial Metropolitano, sin embargo, previo trámite municipal, fue desafectado mediante Ordenanza N° 1810 de fecha 26.08.2014, asignándole la calificación de Otros Usos.

El predio en mención se encuentra desocupado. En la zona donde está ubicado, predomina el uso comercio – residencial.

- 3.3 Para el trámite de incorporación al Margesí Inmobiliario Municipal, se adjunta la siguiente documentación técnico legal:

- Copia de la Partida Registral N° 14266296.
- Ficha Técnica.
- Plano de Ubicación y Perimétrico U-01.
- Memoria Descriptiva.
- Informe de Técnico de Tasación.
- Certificado de Búsqueda Catastral, de fecha 24.07.2019
- Copia Ordenanza N° 1810-2014-MML.

#### IV. CONCLUSIÓN

- 4.1 De acuerdo a lo establecido en la Directiva 910-00000002, de Normas y Procedimientos para el Registro y Actualización de Inmuebles de propiedad de la MML en el Margesí Inmobiliario Municipal, procede incorporar a dicho Margesí, el predio ubicado frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste 1ra etapa y saldo de la 2da etapa de la urbanización Ceres, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la Partida N° 14266296 del Registro de Predios de Lima.

Atentamente,

  
-----  
JORGE H. LOZA SAENZ  
Sub-Gerente de Saneamiento Inmobiliario  
EMILIMA S.A.

**Anexos:**  
- Se adjunta lo indicado.

JLS/

*Visto el presente informe, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, expresa su conformidad; en consecuencia, diríjese a la Gerencia de Asuntos Legales, para los fines pertinentes.*

  
-----  
CARLOS ENRIQUE SORALES MATALLANA  
Gerente de Gestión Inmobiliaria  
EMILIMA S.A.

**sunarp**

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 14266296

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
ÁREA DESAFECTADA 807.05M2  
FRENTE A LA AVENIDA LOS VIRREYES  
SECTOR OESTE 1RA ETAPA Y SALDO DE LA 2DA ETAPA  
DE LA URBANIZACIÓN CERES  
DISTRITO ATE**

IMPRESO ELIANA MENDOZA VARGAS  
CAJERO - CERTIFICACION  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**REGISTRO DE PREDIOS  
RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN DE ÁREA DESAFECTADA**

**A00001 - ANTECEDENTE NOMINAL**

Independizado de la Partida N° 11062899 del Registro de Predios de Lima.- Lima, 28 de Marzo de 2019.

**B00001 - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

**UBICACIÓN:** ÁREA DESAFECTADA 807.02m2 DEL SECTOR OESTE 1RA ETAPA Y SALDO DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN CERES

**ZONIFICACIÓN:** OU - Otros Usos

**ÁREAS:** Ocupada: 807.05m2.

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

Por el Norte: Colinda con la Avenida Los Virreyes con una línea recta de 20.35ml.

Por el Este: Colinda con la Calle Los Claveles, con una línea recta de 79.48ml.

Por el Oeste: Colinda con la Prolongación Avenida Javier Prado (vía metropolitana), con una línea recta de 83.30ml.

Lima, 28 de Marzo de 2019.

**C00001 - TÍTULOS DE DOMINIO**

La Independización se hace a favor de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**. La presente inscripción se hace por haberlo ordenado el Tribunal Registral mediante Resolución N° 680-2019-SUNARP-TR-L el 13/03/2019 y de la Resolución de Sub Gerencia N° 1138-2018-MDA/GDU-SGHUE del 23/10/2018, Memoria Descriptiva y planos I-01 y HU-01 visados por la Municipalidad de Ate y de la copia certificada el 04/12/2018 por la Municipalidad Metropolitana de Lima de la Ordenanza N° 1810. **Presentación y Derechos.**- El título fue presentado el 26/10/2018 a las 01:11:31 PM horas, bajo el N° 2018-02425487 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 53.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00004115-927.-Lima, 28 de Marzo de 2019.

**D00001 - CARGAS Y GRAVAMENES**

Anteriores a la Independización y con treinta años de antigüedad: NINGUNA.- Lima, 28 de Marzo de 2019.

**F00001 - OTROS**

Asiento relativo a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros: NINGUNA.- Lima, 28 de Marzo de 2019.

**ELENA BEATRIZ SANCHEZ ABANTO  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima**

Zona Registral N° IX - Sede Lima  
Oficina Registral Lima  
17 JUN 2019  
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN  
CERES - LOS VIRREYES

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION : 17/06/2019 10:03:35 Página 1 de 1  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

# EMILIMA

EMPRESA MUNICIPAL  
INMOBILIARIA DE LIMA

JULIO 2019

## FICHA TECNICA

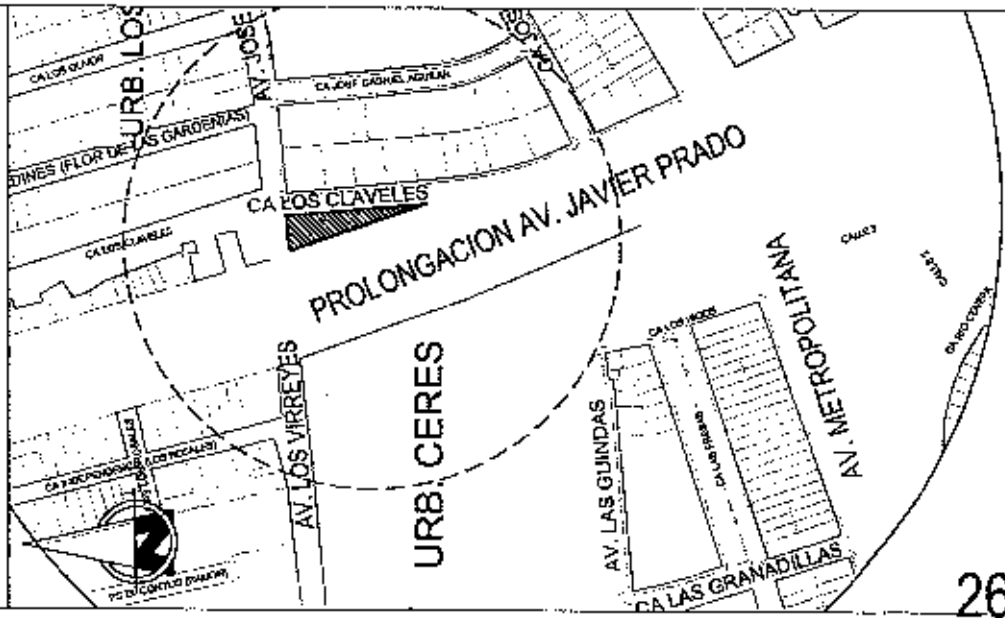
269

C.O.D.

Ubicación: Frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste 1ra etapa y Saldo 2da etapa, Urb. Ceres, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.



### CROQUIS DE UBICACIÓN



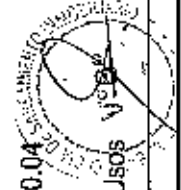
### REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA DEL PREDIO DESDE LA AV. LOS VIRREYES

PARTIDA REGISTRAL:  
ÁREA TERRENO:  
ÁREA CONSTRUIDA:  
VALORIZACIÓN COMERCIAL:  
FECHA DE TASACION:  
ZONIFICACIÓN:

Partida N° 14266296  
807.05 m<sup>2</sup>  
---  
S/. 1,911,740.04  
18.07.2019  
OU - Otros Usos





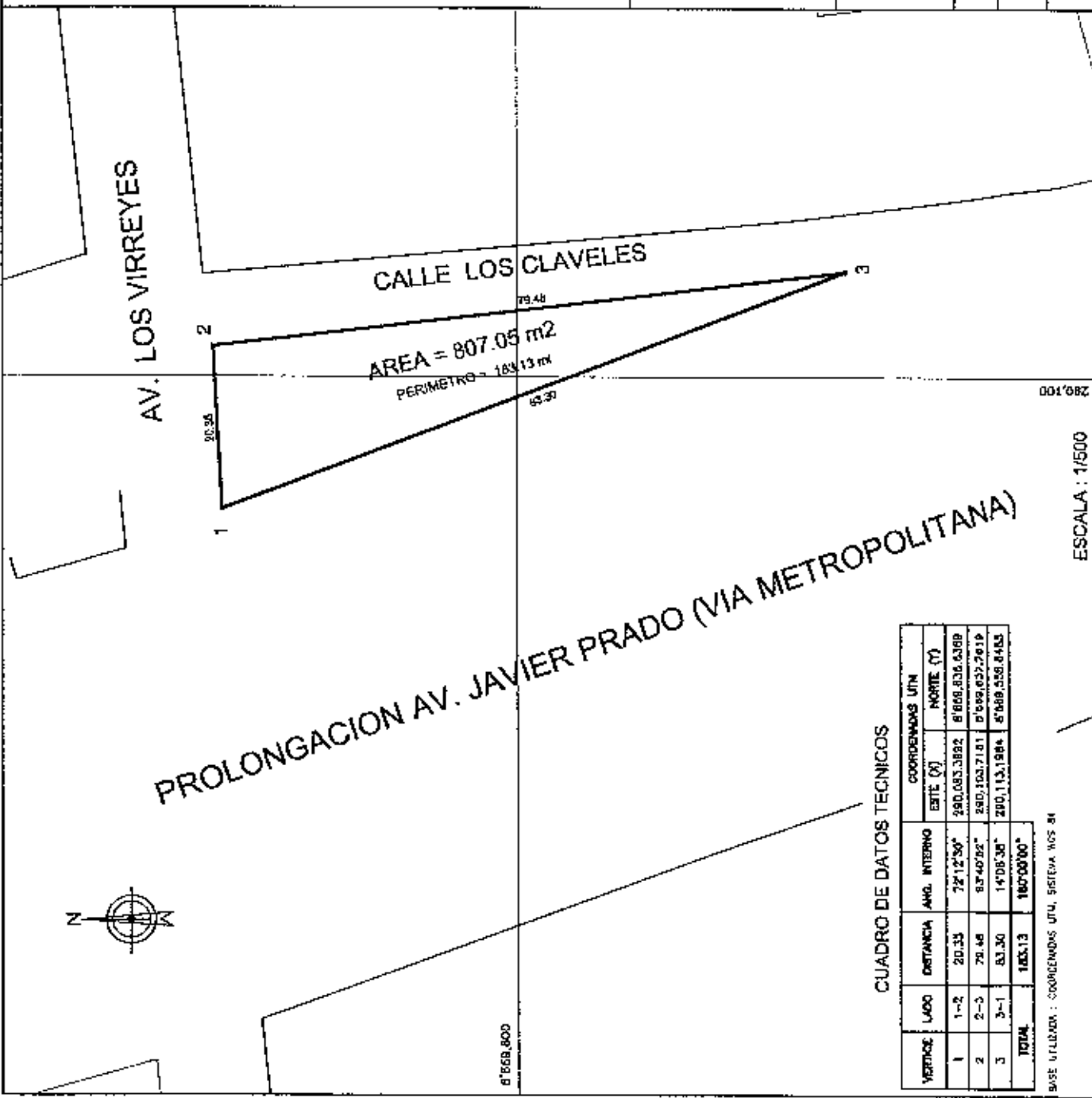


**ESQUEMA DE LOCALIZACION**  
ESCALA: 1/5,000

DEPARTAMENTO : LIMA  
 PROVINCIA : LIMA  
 DISTRITO : ATE  
 DIRECCION : FRENTE AV. LOS VIRREYES, SECTOR OESTE  
 1RA ETAPA Y SALDO 2DA ETAPA URB. CERES  
 PARTIDA REGISTRAL : 14266298

SELO F. R.M.A.  
 INGENIERO CIVIL  
**ING. OSWALDO ALBERTO LOZARABENE**  
 Reg. del Colegio de Ingenieros N° 73978  
 N° M.O. : CR. N° 23078

**UBICACION Y PERIMETRICO**  
 U-01  
 4 JUN 2016



CUADRO DE DATOS TECNICOS

VERTICE	LAZO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM	
				ESTE (E)	NORTE (N)
1	1-2	20.35	72°12'30"	280,083,3882	6,668,836,6369
2	2-3	79.46	83°40'52"	280,103,7181	6,669,057,2619
3	3-1	65.30	14°08'30"	280,113,1984	6,668,358,8453
TOTAL		165.13	180°00'00"		

BASE UTILIZADA : COORDENADAS UTM, SISTEMA WGS 84

ESCALA : 1/500



**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**

**1. UBICACIÓN:**

Frente a la Av. Los Virreyes, Sector Oeste 1ra etapa y Saldo de la 2da etapa de la Urbanización Ceres, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima.

**2. DATOS TECNICOS DEL PREDIO:**

**2.1 Línderos y medidas perimétricas**

Por el Norte; colinda con la Av. Los Virreyes, Tramo 1-2, de 20.35 ml.

Por el Este; colinda con la Calle Los Claveles, Tramo 2-3 de 79.48 ml.

Por el Oeste; colinda con la Prolongación Av. Javier Prado (vía metropolitana), Tramo 1-3, de 83.30 ml.

**2.2 Perímetro**

Es de 183.13 ml.

**2.3 Área**

Tiene una extensión superficial de 807.05 m<sup>2</sup>.

**3. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

Inscrita en la partida N° 14266296 del Registro de Predios de Lima.

Lima, julio del 2019

  
JÓRGE HUMBERTO LOZA SAENZ  
INGENIERO CIVIL  
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 73873

**INFORME TECNICO DE TASACION**

**VALUACIÓN COMERCIAL DE UN TERRENO**



**PROPIETARIO** : MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

**SOLICITANTE** : EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. – EMILIMA S.A.

**LOCALIZACIÓN** : FRENTE A LA AV. LOS VIRREYES, SECTOR OESTE 1RA ETAPA Y SALDO DE LA 2DA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN CERES, DISTRITO DE ATE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA

**VALOR COMERCIAL** : US \$ 581 076,00 SI. 1 911 740,04

**FECHA DE VALUACIÓN** : 18 DE JULIO DEL 2019

**PERITO** : LUIS ALBERTO J. PALACIOS MEZA  
C.I.P. N° 54105

*[Handwritten Signature]*  
 Luis Alberto Jacinto Palacios Meza  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP N° 54105

LIMA, 19 DE JULIO DEL 2019. 1

## VALUACIÓN COMERCIAL DE UN TERRENO

### I. MEMORIA DESCRIPTIVA:

#### 1.01 PROPIETARIO

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

#### 1.02 SOLICITANTE

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. – EMILIMA S.A.

#### 1.03 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial del terreno.

#### 1.04 METODOLOGÍA EMPLEADA

La tasación del predio se efectúa en base al método de tasación directa, previa inspección ocular y toma de muestras fotográficas; en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú; aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de Julio de 2016 y modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017.

#### 1.05 FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA LA VALUACIÓN

Al 18 de julio del 2018.


#### 1.06 UBICACIÓN

Frente a la Av. Los Virreyes, sector Oeste 1ra Etapa y salida de la 2da Etapa de la Urbanización Ceres, distrito de Ate; provincia y departamento de Lima.

#### 1.07 ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO:

Zonificación : QU – Otros Usos, de acuerdo a Certificado de Zonificación y Vías N° 0910-2019-MML-GDU-SPHU, expedido por Gerencia de Desarrollo Urbano – Municipalidad Metropolitana de Lima; del 20 jun 2019.

Uso actual : desocupado.

  
Luis Alberto Socinto Palacios Meza  
INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105

2

#### 1.08 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

La zona donde se ubica el predio cuenta con obras completas de habilitación urbana, tales como pistas de asfalto, veredas de concreto, redes de agua, desagüe, energía eléctrica y telefónica, así como las conexiones domiciliarias.

#### 1.09 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL TERRENO

De acuerdo a la inscripción registral alcanzada por el solicitante, los linderos y medidas perimétricas del terreno a valuar son:

Por el Norte : Colinda con Av. Los Virreyes, con una línea recta de 20,35 m.  
Por el Este : Colinda con la Calle Los Claveles, con una línea recta de 79,48 m.  
Por el Oeste : Colinda con la Profondegación Javier Prado (vía metropolitana) con una línea recta de 83,30 m.

El perímetro del terreno mide: 183,13 m.

#### 1.10 ÁREA DEL TERRENO

El área del terreno a valuar conforme a la inscripción registral alcanzada por el solicitante es de:

At = 807,05 m<sup>2</sup>.

#### 1.11 DESCRIPCIÓN

El predio materia de valuación, corresponde a un lote de terreno urbano sin cerco perimétrico y libre de edificación, de forma triangular, topografía plana y pendiente moderada.

#### 1.12 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

El predio materia de valuación, se ubica en una zona totalmente consolidada, con edificaciones destinados a locales comerciales.

Se encuentra en la intersección de las Avenidas Profondegación Javier Prado, Ceres y Calle Los Claveles.

#### 1.13 TITULACIÓN E INSCRIPCIÓN

De acuerdo al Rubro: Títulos de Dominio de la partida registral del predio materia de valuación, está inscrita a favor de la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA.

  
Luis Alberto Palacio Meza  
INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105

3

**1.14 CARGAS y GRAVÁMENES**

No tiene.

**1.15 SERVIDUMBRES**

No tiene.

**1.16 FUENTE Y PROCEDENCIA DE INFORMACION**

La presente valuación se efectúa, teniendo a la vista la siguiente documentación técnico-legal proporcionado por el solicitante:

- Copia de la Partida N° 14266296 de la SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima, correspondiente al terreno.
- Copia del Plano de Ubicación y Perimétrico elaborado por Ing. Jorge Humberto Loza Saenz CIP N° 73978, de fecha junio de 2019.

**1.17 OBSERVACIONES**

- La presente valuación se refiere exclusivamente a valor de terreno.

**II. VALORIZACIÓN COMERCIAL**

**2.01 VALOR DEL TERRENO: VT**

De acuerdo al estudio de mercado efectuado en la zona donde se ubica el terreno y teniendo en consideración las obras de infraestructura urbana, así como la forma, ubicación, entorno, topografía, extensión y zonificación, se considera un valor unitario de terreno de:

**VUP : US \$ 720,00/m²**

**VT = 807,05 m² x US \$ 720,00/m²**

**VT = US \$ 581 076,00**

  
Luis Alberto Solimón Palacios Meza  
INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105

**2.02. VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: VCT**

Se considera valor de terreno igual al valor comercial del mismo

VCT = VT

VCT = US \$ 581 076,00

SON : QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETENTA Y SEIS CON  
00/100 DÓLARES AMERICANOS

Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/3,29

VCP = S/. 1 911 740.04

SON : UN MILLON NOVECIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS  
CUARENTA CON 04/100 SOLES

Lima, 19 de Julio del 2019.

  
LUIS ALBERTO J. PALACIOS MEZA  
INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 54105  
PERITO - VALUADOR



ANEXO FOTOGRÁFICO



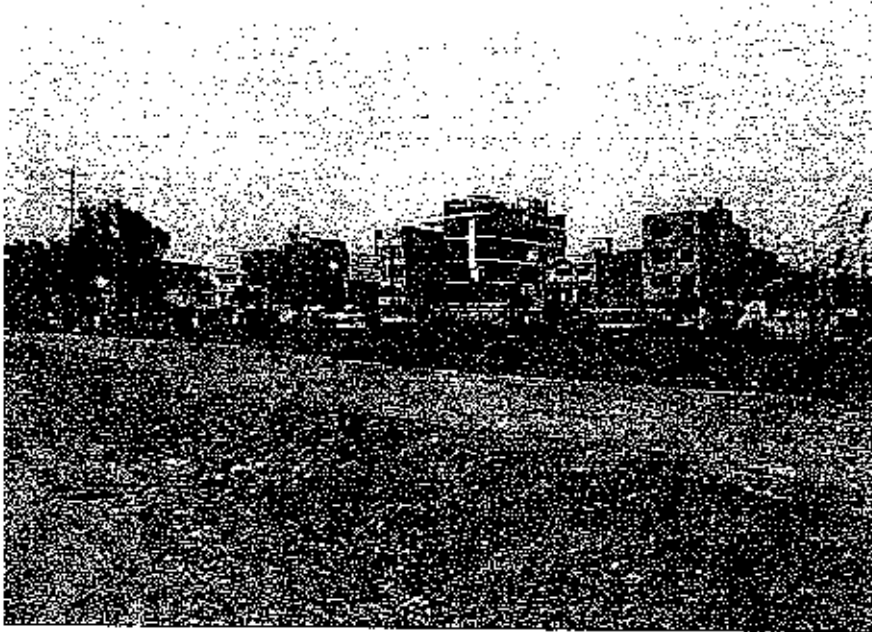
VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO

  
Luis Alberto Jacinto Palacios Meza  
INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105

VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



  
Luis Alberto Acosta Palacios Meza  
INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105



VISTA DE ENTORNO

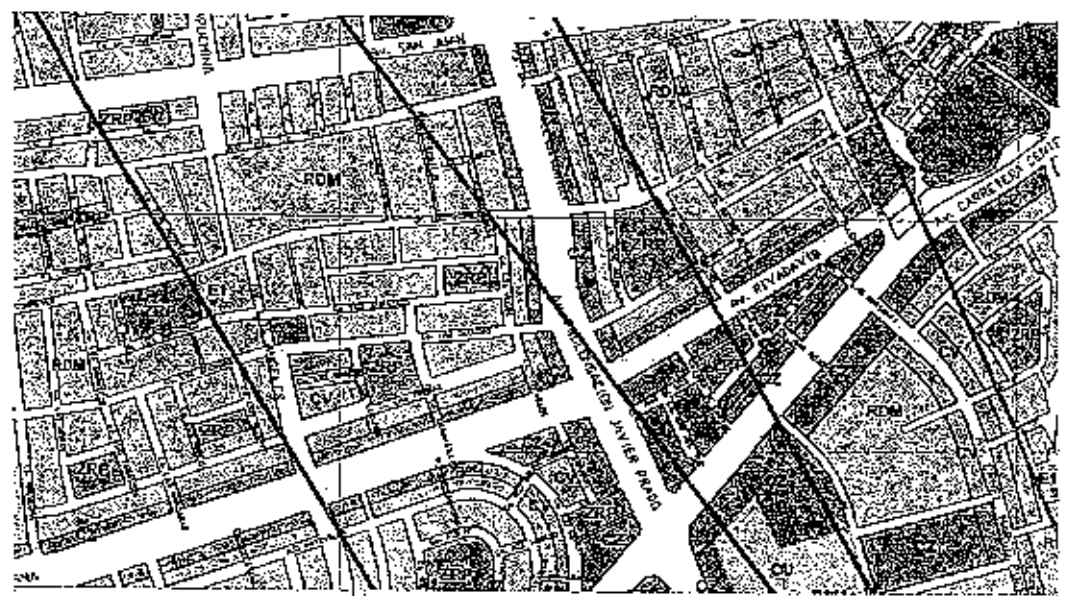


VISTA DE ENTORNO

  
Luis Alberto Jacinto Palacios Meza  
 INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105

LUIS A. PALACIOS MEZA  
Ingeniero Civil - Reg. CIP 54105

### PLANO DE ZONIFICACION




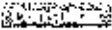
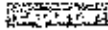
Alcalde  DR.  OSCAR BENAVIDES MAJINO	 <b>MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE ATE</b> <b>GERENCIA DE DESARROLLO URBANO</b> <b>SUB GERENCIA DE PLANIFICACION URBANA Y CATASTRO</b>			
Gerente de Desarrollo Urbano Arq. MARIO CASTRO VASQUEZ <small>C.A.P. 3627</small> Sub Gerente de Planificación Urbana y Catastro Ing. RICARDO FREDDY TRUJICLO MIRAVALL <small>C.P. 8258</small>		Plano: <b>PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE ATE</b> <b>AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III</b> <b>ORDENANZA 520-MML 1099-MML y modificaciones</b>		
Area de Planificación Urbana ING. JORGE A. VILLENA NUAMAN	Datum: <b>PSAD56</b>	Dibujo: <b>S.G.S.O.</b>	Escala: <b>Esc. INDICADA</b>	Fecha: <b>MAYO 2016</b>

*Luis A. Palacios Meza*  
 Luis Alberto Jacinto Palacios Meza  

 INGENIERO CIVIL  
 CIP N° 54105

## TIPO DE CAMBIO

### COTIZACIÓN DE OFERTA Y DEMANDA TIPO DE CAMBIO PROMEDIO PONDERADO

Ingrese fecha: 18/07/2019  (dd/mm/aaaa)  

#### Tipo de Cambio al 18/07/2019

MONEDA	COMPRA (S/)	VENTA (S/)
Dólar de N.A.	3.285	3.308
Dólar Australiano	2.144	
Dólar Canadiense	2.345	2.375
Lira Esterlina	4.075	4.074
Francó Suizo	3.298	3.316
Euro	3.662	3.751

#### Tipo de Cambio Mesa de Negociaciones del BCR (S/ por US\$)

	PROMEDIO PONDERADO	MINIMO	MAXIMO
VENTA	S/1	S/1	S/1
COMPRA	S/1	S/1	S/1

#### Tipo de Cambio Mercado Profesional, Promedio Ponderado (S/ )

Dólar de N.A. 3.3875

Fuente: BCRP

  
Luis Alberto Jacinto Palacios Meza  
INGENIERO CIVIL  
CIP N° 54105

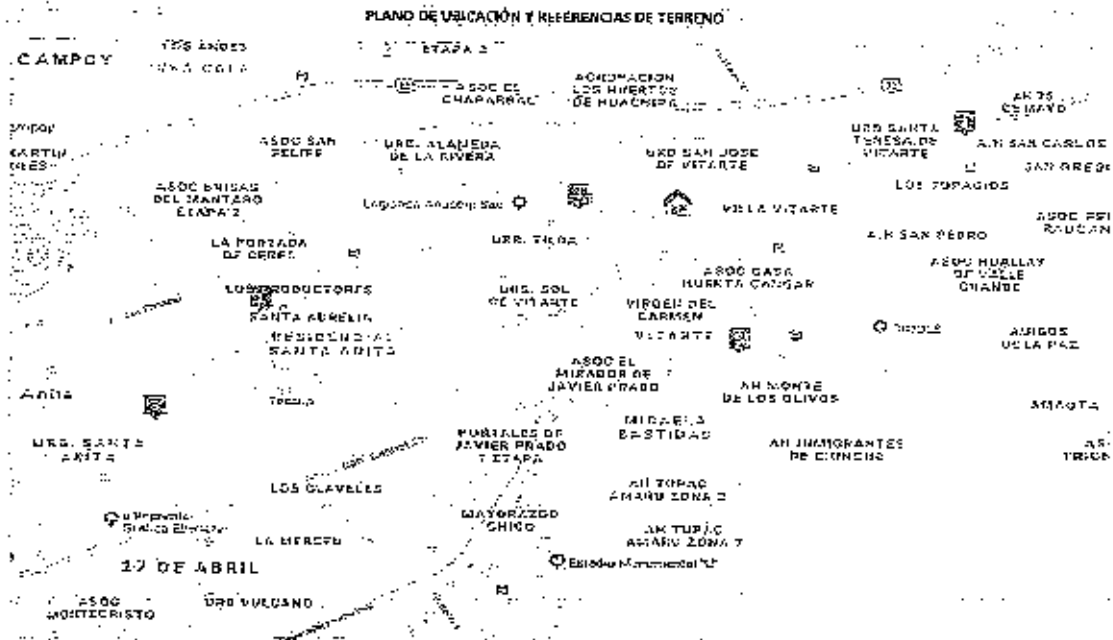
11.

ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS

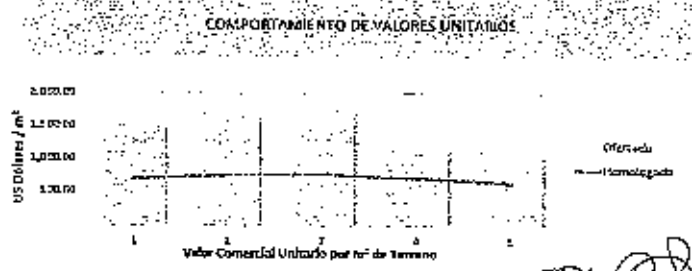
ANÁLISIS DE OFERTA DE MERCADO DE TERRENOS / HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS DE MERCADO

Ubicación / Descripción	Fronto (m)	Forma / Topografía	Estado (año)	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fuente	Teléfono / Contacto	Fecha
1/ Av. Huancachi, Santa Anita, Lima. / Terreno comercial	32.00	Regular / Plana	Comercial	CZ - Comercio rural	1540.00	<a href="https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-en-santa-anita-lima-431574/">https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-en-santa-anita-lima-431574/</a>	55228088 / Noite	19-jul-19
2/ Av. Nicolás Avellan, Ate, Lima. / Terreno comercial	7.00	Regular / Plana	Comercial	CV - Comercio Vehicular	3312.00	<a href="https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-comercial-en-santa-anita-lima-430203/">https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-comercial-en-santa-anita-lima-430203/</a>	951891214 / 954710786 / Wilmar	18-jul-19
3/ Av. Los Rosales, Santa Anita, Lima. / Terreno comercial	13.00	Regular / Plana	Comercial	CZ - Comercio rural	1490.00	<a href="https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-comercial-en-santa-anita-lima-4292189/">https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-comercial-en-santa-anita-lima-4292189/</a>	965290296 / Noite	18-jul-19
4/ Av. los Virreyes, Ate, Lima. / Terreno Residencial	12.00	Regular / Plana	Residencial	RDM - Residencial de densidad media	335.00	<a href="https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-en-santa-anita-lima-4284033/">https://urbania.pe/inmuebles/venta-de-terreno-en-santa-anita-lima-4284033/</a>	994821637 / 913770862 / Akari	19-jul-19
5/ Av. Pichangón de la Prada, Ate, Lima. / Terreno Comercial	10.00	Regular / Plana	Comercial	RDM - Residencial de densidad media	1250.00	<a href="https://www.infocasa.com.pe/terreno-en-venta-pichangon-de-la-prada-ate-1359627977/">https://www.infocasa.com.pe/terreno-en-venta-pichangon-de-la-prada-ate-1359627977/</a>	955439754 / Roman	19-jul-19

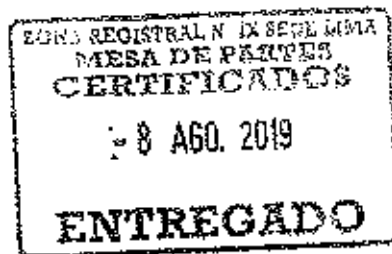
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario Terreno (US\$/m <sup>2</sup> )	Liquidez	Factores de Homologación					Valor Homologado (US\$/m <sup>2</sup> )	
				Enseña	Protección	Forma	Zonificación	Factor de comparación		Factor Resultante
960,000.00	240.00	1,500.00	1.00	1.00	0.92	0.80	0.80	0.90	0.67	705.00
170,000.00	100.00	1,700.00	1.00	1.00	0.58	0.80	0.80	0.80	0.64	748.00
595,000.00	340.00	1,750.00	0.95	0.95	0.94	0.80	0.80	0.80	0.64	770.00
475,500.00	410.00	1,169.51	1.05	1.05	0.99	0.80	0.80	0.80	0.61	713.40
190,000.00	169.00	1,124.26	1.05	1.05	0.90	0.80	0.80	0.90	0.57	640.83
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (US\$/m <sup>2</sup> )			VUT Promedio Homologado Ajustado por Redondeo (US\$/m <sup>2</sup> )						715.45	720.00



Referencia	Oferta	Homologada
1	1,500.00	705.00
2	1,700.00	748.00
3	1,750.00	770.00
4	1,169.51	713.40
5	1,124.26	640.83
Promedio	US\$ 1,448.75	US\$ 715.45
Máximo	US\$ 1,700.00	US\$ 770.00
Mínimo	US\$ 1,124.26	US\$ 640.83
Difer. Máx/Mín	US\$ 575.74	US\$ 129.17



**INGENIERO PULGOS MEZA**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP N° 54105



**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
REGISTRO DE PREDIOS  
CERTIFICADO DE BÚSQUEDA CATASTRAL**

El funcionario que suscribe, **CERTIFICA:**

**I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

INMUEBLE: con datos proporcionados por el usuario:

Área: 807.05 m<sup>2</sup>

Distrito: Ate, provincia y departamento de Lima.

**II. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DISPONIBLE**

Plano Ubicación y Perimétrico (Wgs84) y memoria descriptiva de fecha Julio 2019 con firma y sello del Ing. Civil Jorge Humberto Loza Saenz con Reg. CIP N° 73978.

**III.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN**

1. El presente estudio técnico está referido a la determinación de los antecedentes registral del ámbito en consulta con una área de **807.05 m<sup>2</sup>** ubicado según el usuario en la intersección Av. Prolongación Javier Prado, Av. Ceres y Calle Los Clavetes en el distrito de Ate, provincia de Lima y departamento de Lima.
2. Reconstruida la información presentada de acuerdo al cuadro de datos técnicos de coordenadas según datum Wgs84, se genera un polígono concordante con la indicada por el usuario.
3. Se procedió a ubicar espacialmente el ámbito en consulta teniendo únicamente las coordenadas UTM remitidas por el usuario, sobre la base gráfica.
4. Se comparó el ámbito en consulta con la información de la Base Gráfica Registral (Registro de Predios), encontrándose que el ámbito en consulta se ubica:
  - Sobre el ámbito total inscrito en la PE 14266296 (TA 2425487\_26/10/2018).
5. Se adjunta gráfico (referencial).
6. Se deja constancia que la evaluación técnica se realiza en base a la información remitida por el usuario, no se realiza trabajos de campo, pronunciándose sobre ámbitos inscritos que están plasmados en la Base Gráfica Registral, la cual está sujeta a actualización en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios, en proceso actual de inscripción, así como se concluya con la reconstrucción registral e incorporación de partidas antiguas en la zona de estudio.

**IV.- OBSERVACIONES**

Ninguno.

Así consta en el INFORME TÉCNICO N° 16260-2019-SUNARP-Z.R. No. IX/OC de fecha 22.07.2019. Emitido por la Ingeniera de Catastro de la Zona Registral N° IX-Sede Lima SOVIETA CALZADA YURIVILCA.

N° de Fojas del Certificado : \*\*\*\*2

Derechos Pagados : S/ 68.00 N° Cuenta/N° Recibo : 2019-C365-00018397-23/05/2019

Total de Derechos : S/ 68.00

Verificado y expedido por ERIKA RUTH MALCA MANCO, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 19:52:40 horas del 24 de Julio del 2019.

ERIKA RUTH MALCA MANCO  
ABOGADO CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX Sede Lima



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 1810

EL TENIENTE ALCALDE  
ENCARGADO DE LA ALCALDIA METROPOLITANA DE LIMA;  
POR CUANTO  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;


Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 26 de agosto de 2014 el Dictamen N°50-2014-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura y el Dictamen N°75-2014-MML-CMAL de la Comisión Metropolitana de Asuntos Legales


Aprobó la siguiente:

ORDENANZA  
QUE DESAFECTA UN BIEN DE USO PÚBLICO EN EL  
DISTRITO DE ATE

ARTÍCULO ÚNICO.- Desafectar el Uso de Suelo de un área de 307.05 m<sup>2</sup>, que forma parte de un área mayor de 15,500.00 m<sup>2</sup> que corresponde a un Área de Reserva para el Plan Vial Metropolitano dentro del proceso de recepción de obras de Habitación Urbana correspondiente al Sector Oeste de la 1era Etapa y en parte de la 2da. Etapa de la urbanización "Ceres", ubicado en la Prolongación de la Av. Javier Prado (altura del cruce con la Av. Los Virreyes, 1era Etapa) del distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, debiéndosele asignar al terreno del recurso la calificación de Otros Usos (OU).

POR TANTO  
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,  
En Lima, 26 AGO. 2014

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
  
IVONNE MARIBEL MONTAYA LIZARRAGA  
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
  
HERNÁN NÚÑEZ GONZALES  
ENCARGADO DE ALCALDÍA