

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 060 -2019-EMILIMA-GG

Lima, 14 NOV. 2019

### VISTOS:

Los Informe N° 484 y N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR del 05 y 11.11.2019, respectivamente, emitidos por la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y el Memorando N° 377-2019-EMILIMA-GPPM del 11.11.2019, emitido por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, por los que se sustenta la modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", y consiguiente aprobación de la Directiva N° 01-2019-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros";

### CONSIDERANDO:

Que, EMILIMA S.A., fue creada por Acuerdo de Concejo N° 106 del 22.05.1986, como 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 le encomiende;

Que, con Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG de fecha 30.05.2018, se aprobó la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI - "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros";

Que, mediante Oficio N° 159-2019-EMILIMA/OCI de fecha 24.10.2019, el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. comunicó a la Gerencia General el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC "Venta en Subasta Publica N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabaylo, y Lurigancho - Chosica" de fecha 23.10.2019, a efectos que se adopten las acciones preventivas y correctivas que correspondan a las situaciones adversas descritas en el citado Informe;

Que, con Memorando N° 276-2019-EMILIMA-GGIAC de fecha 25.10.2019, la Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano solicitó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria adoptar las acciones que correspondan, así como elaborar el Plan de Acción respectivo, a fin de superar las situaciones adversas detalladas en el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC;

Que, mediante Informes N° 484 y N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR de 05 y 11.11.2019, respectivamente, la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, presentó a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización la propuesta de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", a fin de contar con un instrumento normativo interno que acoja las recomendaciones a las situaciones adversas descritas por el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. en el desarrollo de su labor de control concurrente a la empresa, más aun cuando se tiene programada una nueva convocatoria a proceso de subasta pública; por lo que solicitó su aprobación;

Que, mediante Memorando N° 377-2019-EMILIMA-GPPM del 11.11.2019, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización indicó a la Gerencia de Asuntos Legales que realizó la revisión de la propuesta de modificación a la Directiva en mención, por lo que en el marco de sus



competencias emitió opinión favorable a la misma, a fin de proseguir con el trámite de aprobación correspondiente;

Que, de acuerdo con el numeral 5.5 Formulación y Revisión de Documentos Normativos, del Rubro V sobre Disposiciones Generales, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, se tiene lo siguiente:

5.5.1 Los Documentos Normativos podrán ser actualizados o modificados por la unidad orgánica que la formuló, cuando por disposición de una norma de igual o superior jerarquía, las mismas dejen de ser aplicables y en los siguientes supuestos:

- Cuando el marco legal que sustenta el Documento Normativo sufra modificación parcial o total.
- Por la afectación de la estructura orgánica de la entidad o modificación de sus funciones.
- Para optimizar o simplificar los procedimientos establecidos en el Documento Normativo.

5.5.2 Los Documentos Normativos sólo podrán ser actualizados o modificados por Resolución de Gerencia General, si están debidamente sustentados por la unidad orgánica que propone la modificación.

5.5.3 El Informe Técnico para la actualización de un Documento Normativo debe sustentar la necesidad de la actualización y un análisis comparativo de los cambios entre el Documento Normativo vigente y el proyecto.

5.5.4 En la Resolución que aprueba un Documento Normativo que reemplace íntegramente a otra, deberá señalarse el número y título del Documento que está siendo reemplazado.

Que, la propuesta de actualización y modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG de fecha 30.05.2018, atendiendo a lo expresado en el numeral 5.5, sub numeral 5.5.1, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, presenta el siguiente sustento:

- Adoptar las acciones correctivas y preventivas a las situaciones adversas descritas por el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. que remitió a la Gerencia General el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC "Venta en Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo, y Lurigancho - Chosica" de fecha 23.10.2019.
- Optimizar y/o simplificar los procedimientos de subastas públicas para la venta de predios de propiedad de la MML y/o de Terceros, realizados por EMILIMA S.A., a fin de contar con un instrumento normativo interno que garantice la correcta, eficiente y oportuna realización de dichos actos.

Que, la propuesta de Directiva en mención ha sido formulada por la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, dado que el tema objeto de regulación es afín a sus competencias. Asimismo, la actualización y modificación de la Directiva antes mencionada ha supuesto el otorgamiento de una codificación y denominación particular y ha merecido opinión favorable de la Gerencia de Planificación,



Presupuesto y Modernización, cumpliéndose con los requisitos establecidos en la Directiva en mención;

Que, estando a lo antes mencionado, el proyecto de actualización y modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG de fecha 30.05.2018, denominada y codificada como Directiva N° 01-2019-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", cuenta con base legal para su aprobación, la cual deberá efectuarse mediante Resolución de Gerencia General, atendiendo a lo expresado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018;

Que, la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica, con la conformidad de la Gerencia de Asuntos Legales, elaboró el proyecto de Resolución de Gerencia General respectivo, para su suscripción en señal de conformidad;

Por lo que en uso de las atribuciones conferidas de conformidad con la normativa vigente y con el visto bueno de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización y de la Gerencia de Asuntos Legales;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero:** Modificar y actualizar la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", en razón a las situaciones adversas descritas por el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. en el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC "Venta en Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo, y Lurigancho - Chosica" de fecha 23.10.2019 y a la necesidad de optimizar y/o simplificar los procedimientos de subastas públicas para la venta de predios de propiedad de la MML y/o de Terceros, realizados por EMILIMA S.A.; aprobándose a tal efecto la Directiva N° 01-2019-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros".

**Artículo Segundo:** Encargar, a la Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano la notificación de la presente Resolución a las unidades orgánicas y órganos de EMILIMA S.A., así como disponer su publicación en el portal institucional ([www.emilima.com.pe](http://www.emilima.com.pe)).

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**



MARITZA JOHANNA MANTURANO CASTRO  
GERENTE GENERAL  
EMILIMA S.A.



**DIRECTIVA No. 01-2019-EMILIMA-GGI**

"PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA Y DE TERCEROS"





**INDICE**

I. FINALIDAD.....	4
II. OBJETIVO.....	4
III. AMBITO DE APLICACIÓN .....	4
IV. BASE LEGAL.....	4
V. RESPONSABILIDADES.....	5
VI. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
VII. DISPOSICIONES ESPECIFICAS.....	6
7.1 De la aprobación de la venta por Subasta Pública.....	6
7.1.1 Identificación y evaluación de los predios a subastar.....	6
7.1.2 Informe Técnico Legal para la propuesta de la subasta pública.....	6
7.1.3 Determinación del valor comercial del predio.....	7
7.1.4 Vigencia de la valorización y su actualización.....	7
7.1.5 De las bases administrativas y designación de la Junta de Subasta.....	7
7.1.6 Subasta Pública de propiedades de terceros.....	8
7.2. Subasta Publica .....	8
7.2.1. Inicio del procedimiento de la subasta pública .....	8
7.2.2. Requisitos para ser postor .....	9
7.2.3. De la calificación de postor hábil.....	9
7.2.4. Del acto de la subasta pública.....	10
7.2.5. Adjudicación de la buena pro y cancelación del precio.....	10
7.3. De la Firma del Contrato.....	12
7.3.1. Predios de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, FOMUR y de EMILIMA.....	12



7.3.2.	Predios de Propiedad de otras Entidades.....	13
7.3.3.	Liquidación y Distribución de los ingresos obtenidos con la venta.....	13
7.3.4.	Del informe final y cierre del expediente.....	13
	a) De la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.....	13
	b) De la junta de subasta pública.....	14
VIII. DISPOSICIONES FINALES.....		14
IX. VIGENCIA.....		14
X. ANEXO.....		14





**I. FINALIDAD**

Establecer los procedimientos para la venta por subasta pública, a valor comercial los predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que incluye los predios entregados como aportes reglamentarios por concepto de renovación urbana, destinados al Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR, y los predios que la Municipalidad Metropolitana de Lima encargue en venta, y de terceros, bajo los principios de libre competencia, transparencia y moralidad.

**II. OBJETIVO**

Regular las acciones a seguir por cada unidad orgánica y/u órgano de EMILIMA S.A., a fin de contar con un procedimiento claro y con etapas identificables para realización de la venta por subasta pública de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que incluye los predios entregados como aportes reglamentarios por concepto de renovación urbana, destinados al FOMUR, y los predios que la Municipalidad Metropolitana de Lima encargue en venta, y de terceros.

**III. AMBITO DE APLICACION**

La presente Directiva es de alcance a todos los funcionarios y trabajadores de Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.

**IV. BASE LEGAL**

- Constitución Política del Perú.
- Código Civil.
- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.
- Ordenanza N° 097, que aprueba el régimen del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad de Lima y de las Municipalidades que la integran.
- Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto de Urgencia N° 071-2001, que declara de interés nacional el saneamiento técnico, legal y contable de los inmuebles de propiedad de las entidades públicas.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.
- Directiva N° 001-2016-SBN denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN.
- Reglamento de Organización y Funciones - ROF de EMILIMA S.A. aprobado en sesión de Directorio el 18.01.2018.
- Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG de fecha 19.02.2018 que aprueba la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM denominada "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A".



**V. RESPONSABILIDADES**

La responsabilidad del cumplimiento de la presente Directiva recae en la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana y la supervisión de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

**VI. DISPOSICIONES GENERALES****6.1. Pueden ser materia de venta por subasta pública:**

- Los predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima que incluye los predios entregados como aportes reglamentarios por concepto de renovación urbana, destinados al FOMUR, y los predios que la Municipalidad Metropolitana de Lima encargue en venta, previa aprobación por Acuerdo de Concejo.
- Los predios de propiedad de terceros previa suscripción de un Convenio y/o Contrato, con la autorización respectiva del propietario.

**6.2. La venta por subasta pública estará a cargo de EMILIMA S.A., quien designará a la Junta de Subasta mediante Resolución de la Gerencia General, por un periodo determinado (mes/año), renovable. La misma estará conformada por tres miembros de las siguientes áreas:**

- Un representante de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, quien la presidirá;
- Un representante de la Gerencia de Administración y Finanzas; y,
- Un representante designado por la Gerencia General.

**6.3. Corresponderá a la Junta de Subasta invitar al Órgano de Control Institucional - OCI de EMILIMA S.A. cuando se trate de la venta en subasta pública de bienes de terceros. Tratándose de bienes de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Gerencia General invitará a un representante de OCI de la Corporación de Lima, el cual actuará en calidad de veedor.****6.4. Los trabajadores y funcionarios de la Municipalidad Metropolitana de Lima están prohibidos de adquirir bienes de propiedad de esta última. Tal prohibición se hace extensiva a los trabajadores y funcionarios de EMILIMA S.A.**

Los trabajadores y funcionarios de las entidades que encarguen la venta de sus inmuebles a EMILIMA S.A. están prohibidos de comprar inmuebles de la entidad a la que pertenecen. Además, no podrán participar directa o indirectamente las personas a las que se refiere en el Art. 1366° y 1367° del código civil y el Art. 63° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y en general los que se encuentran impedidos de contratar con el Estado.

**6.5. La petición de terceros interesados en la compra de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o de tercero, mediante la venta por subasta pública, no obliga a la entidad a iniciar dicho procedimiento.****6.6. La tasación del predio a valor comercial que se propone en venta por subasta pública será contratada atendiendo a las disposiciones de la Ley de Contrataciones del Estado, previo requerimiento de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y en coordinación estrecha con la Gerencia de Administración y Finanzas, debiendo ser una persona natural y/o jurídica con acreditación de experiencia en el rubro de valorizaciones comerciales mayor de diez (10) años y que cuenta además con profesionales especializados.**



- 6.7. La venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o de terceros se realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad a su favor.
- 6.8. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al predio, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.
- 6.9. El precio base será el valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. El precio del valor del bien inmueble es fijado en Soles.
- 6.10. En el caso de los lotes cuya subasta haya quedado desierta, se rebajará el 5% del precio base en segunda convocatoria y 5% en tercera convocatoria.
- 6.11. El postor puede ser notificado de los actos derivados de la subasta pública vía correo electrónico, siempre que se cuente con su autorización expresa, sin perjuicio de la notificación personal que se efectúe en el domicilio que señale, el cual debe ser fijado en la ciudad donde se efectuará el acto público de subasta.

## VII. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### 7.1. DE LA APROBACIÓN DE LA VENTA POR SUBASTA PÚBLICA.

#### 7.1.1. Identificación y evaluación de los predios a subastar

La identificación y evaluación de los predios a subastar que forman parte del Margesi Municipal Inmobiliario de Lima y de terceros son impulsadas por la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario de la Gerencia de Gestión Inmobiliario, cuya propuesta en venta en Subasta Pública corresponde a la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana - SGPIRU de la Gerencia de Gestión Inmobiliario.

#### 7.1.2. Informe Técnico Legal para la propuesta de subasta pública

La Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, formará el expediente administrativo con la documentación sustentatoria correspondiente que se describe a continuación:

- Ficha Técnica de inspección donde conste que el predio se encuentra desocupado;
- Copia Literal de la partida registral del predio materia de venta;
- Fotografía de los predios;
- Plano perimétrico - ubicación del terreno en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, y medidas perimétricas correspondientes;
- Memoria Descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, el perímetro, los linderos, las medidas perimétricas y las observaciones que se consideren pertinentes;
- Si el predio se encuentra comprendido en algún proceso judicial, se solicitará información a la Procuraduría Pública Municipal de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y/o a la Gerencia de Asuntos Legales de EMILIMA S.A. sobre el estado procesal, según corresponda y, en caso de los bienes de terceros, se solicitará informe sobre el particular.
- Tasación a valor comercial máximo una antigüedad de ocho (08) meses.



Asimismo, la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario deberá elaborar un informe técnico legal en el que se estudie y detalle la propiedad, las cargas y gravámenes que recaen sobre los predios materia de subasta. En dicho informe deberá indicar la existencia o no de impedimentos legales para subastar el o los predios.

El informe antes descrito será remitido a la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria quien se encargará de evaluar la Subasta de los predios y de ser el caso propondrá la venta de los mismos, a través de una subasta pública.

La Gerencia de Gestión Inmobiliaria hará suyo el informe emitido por la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, y lo elevará a la Gerencia General para su consideración, adjuntando todo el expediente técnico legal pertinente.

La Gerencia General, previa opinión favorable de la Gerencia de Asuntos Legales, elevará el expediente técnico legal al Directorio de EMILIMA S.A. para lo siguiente:

- En caso de bienes de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobará y autorizará la remisión del expediente técnico legal a la misma, para que mediante acuerdo de concejo autorice la venta del predio por subasta pública.
- En caso de bienes de terceros, EMILIMA S.A. realizará la Subasta en virtud a un convenio y/o contrato previamente suscrito, el cual será sometido de manera previa a aprobación del Directorio de EMILIMA S.A., según corresponda.

#### 7.1.3. Determinación del valor comercial del predio

La Subgerencia de Saneamiento Inmobiliario previa conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria elaborará los Términos de Referencia para la contratación del servicio de tasación y/o valorización de predios; los cuales serán remitidos a la Gerencia de Administración y Finanzas, a efectos que inicie el estudio de mercado, siguiéndose el procedimiento atendiendo a las disposiciones de la Ley de Contrataciones del Estado y demás normas reglamentarias y complementarias. Cuando el servicio de tasación sea menor o igual a ocho (08) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) se regirá por los lineamientos internos de la entidad.

#### 7.1.4. Vigencia de la valorización y su actualización

El plazo máximo de vigencia de la valorización es de ocho (08) meses. En caso no sea aprobada la venta dentro de dicho plazo, se deberá proceder a su actualización, la cual tendrá igual plazo de vigencia. A criterio de la SGPIRU de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria se podrá disponer la actualización de la tasación antes del vencimiento del plazo indicado.

#### 7.1.5. De las bases administrativas y designación de la Junta de Subasta.

##### Predios de la Municipalidad Metropolitana De Lima, y de FOMUR

Una vez aprobada la Subasta Pública de venta de predios, la Secretaria General del Concejo remitirá los documentos a la Gerencia General de EMILIMA S.A., para las gestiones correspondientes.





En atención a la documentación alcanzada, la Gerencia General de EMILIMA S.A. solicitará la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para que, a través de la SGPIRU, emita el informe respectivo remitiendo la propuesta de Bases de la venta en Subasta Pública y su Reglamento, proponiendo se designe la Junta de Subasta. Las Bases en mención deben contener los datos del propietario del predio, de la entidad que ejecutará la venta y los dispositivos legales en los que se sustenta la venta y el anexo incluyendo las características del predio, precio base y plazos.

El Informe de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria será remitido a la Gerencia de Asuntos Legales para la opinión respectiva y la elaboración de la Resolución de Gerencia General.

#### 7.1.6. Subasta Pública de propiedades de terceros.

Las entidades públicas y/o empresas privadas pueden encargar, vía Convenio y/o contrato, según corresponda, a EMILIMA S.A. la venta de sus predios por subasta pública.

La subasta pública termina cuando EMILIMA S.A. remite el expediente a la entidad solicitante, adjuntando un informe detallado del desarrollo del acto de la subasta.

## 7.2. SUBASTA PÚBLICA

### 7.2.1. Inicio del procedimiento de la subasta pública

La ejecución del procedimiento de venta por subasta pública estará a cargo de la Junta de Subasta con el apoyo técnico de la SGPIRU y la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

Las funciones de la Junta de Subasta son:

- Iniciar y culminar el proceso de Subasta una vez autorizada.
- Dar cumplimiento a las bases administrativas y aplicar sus disposiciones aprobada por EMILIMA S.A.
- Designar al Martillero y Notario Público que participará en el acto de la Subasta Pública.
- Otorgar la Buena Pro al postor que haya efectuado la propuesta más alta.
- Absolver las consultas que sobre las bases de la subasta efectúen los postores, dentro del plazo señalado en el calendario de las mismas.
- Resolver cualquier solicitud, reclamo que fuera presentada por algún postor en el transcurso del acto de la Subasta Pública.
- Otras que señale la presente directiva y las que sean necesarias para el proceso de la Subasta Pública.
- Interpretar, rectificar o aclarar las Bases Administrativas, sin transgredir su contenido. Asimismo, podrá hacer precisiones al acto de convocatoria y demás actos del proceso de subasta, sin que ello contravenga lo establecido en las Bases, siempre orientado a una mayor transparencia y eficiencia en la disposición de los predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o de terceros. Cualquier cambio y/o modificación de fondo, requerirá del sustento técnico y autorización expresa y formal de la Gerencia General.
- Integrar a las Bases Administrativas la interpretación, rectificación y/o aclaración de las mismas, correspondiendo a la SGPIRU comunicar a los adquirentes de las mismas mediante carta, correo electrónico, previa autorización expresa del postor o publicación



en la página Web y redes sociales de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Circuito mágico del Agua del Parque de la Reserva y EMILIMA S.A., según sea el caso.

- Retirar de la Subasta Pública uno o más lotes del proceso por razones debidamente justificadas y sustentadas por la SGPIRU, previa conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y autorización de la Gerencia General.
- Suspender la ejecución del acto de subasta, cuando la integridad y/o seguridad de las personas asistentes o de los miembros de la Junta de Subasta se vea comprometida, lo cual será puesto en conocimiento de la Gerencia General de manera posterior a los hechos para que se tomen las acciones del caso, llámese postergación y/o reprogramación del acto de subasta.

El quorum de la Junta de Subasta será de dos (2) miembros, y sus decisiones se adoptan por mayoría de concurrentes.

La SGPIRU de la Gerencia de Gestión Inmobiliario dispone la publicación de los avisos de convocatoria por una sola vez en el diario Oficial "El Peruano" y otros que la norma vigente lo permita. Adicionalmente, será colocado en la página web de EMILIMA S.A. y redes sociales. Asimismo, solicitará el apoyo a las diversas entidades de la corporación municipal. Dichos avisos deberán contener las características, área, ubicación y otros datos relevantes del predio, así como el lugar día y hora de la subasta, precio base y la indicación del lugar donde se pueden adquirir las bases respectivas.

- La convocatoria debe efectuarse con veinte (20) días hábiles de anticipación, como mínimo, a la fecha de celebración del acto de subasta pública.
- Las publicaciones se harán como mínimo con quince (15) días calendario de anticipación a la fecha de celebración del acto de la subasta pública.

### 7.2.2. Requisitos para ser postor

Para participar en la subasta pública, el postor debe haber adquirido las bases y entregar en garantía un cheque de gerencia a favor de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A. de la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML y/o de terceros equivalente al 10% del precio base.

### 7.2.3. De la calificación de postor hábil

La evaluación de la documentación que presenten los postores está a cargo de la Junta de Subasta en coordinación con la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliario y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliario, la cual tiene la facultad de requerir al postor para que complemente o subsane alguna información. El requerimiento puede efectuarse vía carta, correo electrónico, siempre que el postor haya dado su autorización expresa, sin perjuicio de la notificación personal que se efectúa en el domicilio señalado por el postor en la Carta de Presentación (Anexo N°03 de las Bases Administrativas).

El postor tiene la opción de subsanar la información requerida hasta el plazo señalado en las Bases Administrativas. En caso que la observación no sea subsanada en el plazo previsto, el postor es descalificado para participar en el proceso de subasta, lo cual es comunicado mediante carta.





#### 7.2.4. Del acto de la Subasta Pública

El acto de la subasta pública es dirigido por el Presidente de la Junta de subasta con la presencia del Notario Público, el Martillero y los representantes del Órgano de Control Interno OCI de EMILIMA S.A. y de corresponder con el representante del Órgano de Control Interno OCI de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en calidad de observador, asimismo un representante de la Policía Nacional del Perú - PNP y con el apoyo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana de la MML, estos últimos para que garanticen el orden durante el desarrollo del acto de la Subasta Pública.

Asimismo, dicho acto será conducido por el Martillero Público

Es potestad del Presidente de la junta de Subasta suspender o reprogramar el acto público de subasta cuando, previo a resolver hechos, acciones o actos de naturaleza compleja que se presenten en el procedimiento, deba solicitar asesoría, informes u opiniones al área técnica correspondiente al tema discutido, las cuales deben cumplir con remitir lo solicitado en el plazo de máximo de dos (02) días hábiles.

La modalidad de subasta es a viva voz si ante el inicio de la Subasta ninguno de los postores expone el deseo de presentar su propuesta en sobre cerrado.

La adjudicación de la buena pro se efectúa por tres veces consecutivas después de anunciada la última puja y sin que haya emitido una nueva propuesta, otorgándose al postor que haya formulado la oferta más alta. Las adjudicaciones de la buena pro solo son otorgadas dentro del acto de la subasta pública.

Al finalizar el acto de la subasta pública se levanta un acta que consigne lo acontecido durante su realización, el cual es firmado por el Presidente de la Junta y sus miembros, Notario Público, Martillero Público y los representantes del Órgano de Control Interno OCI.

Concluido el acto público de subasta el cheque de gerencia entregado por el postor que resultó adjudicatario, queda retenida como garantía de pago de precio venta. Asimismo, queda retenida la garantía presentada por el segundo mejor ofertante para proseguir con el trámite ante el eventual incumplimiento de adjudicatario. Las garantías del tercero y demás ofertantes también quedan retenidas a menos que solicita su devolución (anexo N°04 de la Bases Administrativas). En cuyo caso quedan excluidas del proceso de subasta.

De no lograrse la venta de los predios se levantará un acta, en la cual se declara desierta.

#### 7.2.5. Adjudicación de la buena pro y cancelación del predio

El adjudicatario de la Buena Pro puede cancelar de acuerdo al plazo establecido en las bases y optar por lo siguiente:

- Abonar en **EMILIMA S.A.** dentro del plazo indicado en las bases, el precio de la oferta al contado, considerando dentro de éste, el monto del depósito de garantía efectuado.
- Pagar en **EMILIMA S.A.** dentro del plazo indicado una cuota inicial mínima equivalente al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía y el saldo (70%) en una sola armada, hasta los días calendarios que propone los bases computados a partir del día siguiente al acto de Subasta.



Si el adjudicatario opta por la modalidad de pago al contado deberá cumplir con el pago del 100% del precio de oferta del predio dentro del plazo en las bases. En caso contrario, se ejecutará el total de la garantía respectiva a beneficio de EMILIMA S.A.

En el contrato se estipulará el pacto de reserva de propiedad del predio y las arras penales correspondientes conforme lo señalan los artículos 1583° y 1478° del Código Civil, respectivamente.

Si dentro del plazo señalado en las bases el adjudicatario no efectuara el pago del 30% del precio de venta, se ejecutará el 100% de la garantía respectiva a beneficio de EMILIMA S.A.

Efectuado el pago del 30% del precio de oferta, si el adjudicatario no cumple con realizar el pago del 70% restante más los respectivos intereses dentro del plazo establecido el pago efectuado por el adjudicatario hasta el 30% tendrá calidad de arras penales, conforme al artículo 1478° del Código Civil, quedando éste en beneficio de EMILIMA S.A.

El incumplimiento del adjudicatario en cualquiera de sus obligaciones de pago originará, además de las penalidades señaladas, la pérdida del derecho de adjudicación del predio subastado, el que seguirá en propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o de tercero.

Ante la pérdida de la buena pro por falta de pago del primer adjudicatario, EMILIMA S.A. podrá adjudicar el inmueble a la persona natural o jurídica cuya propuesta constituya la segunda mejor oferta de adjudicación, al precio ofertado en la puja correspondiente a la Subasta Pública, el cual obra en el Acta Notarial respectiva. Para ello, EMILIMA S.A. solicitará exprese su conformidad para la adjudicación del inmueble, al cual ofertó en el proceso de subasta pública, por el monto de la puja correspondiente. Esta persona deberá dar respuesta a lo solicitado de EMILIMA S.A. en un plazo máximo de tres (03) días hábiles después de notificada la misma. En este supuesto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Si dicho postor otorga su conformidad, deberá cancelar el precio de venta, conforme a los nuevos plazos que se establezca.
- De no expresar su conformidad, la subasta pública quedará desierta y los inmuebles serán sometidos a un subsiguiente proceso de Subasta Pública.

Adjudicada la Buena Pro se procederá a devolver las garantías depositadas en EMILIMA S.A. a los postores que no se hubieran adjudicado a partir del quinto (05) día hábil de realizado el acto de subasta pública.

Asimismo, en el caso de no haber postor sobre el bien inmueble que se está subastando, se declara desierta la subasta de dicho bien.

Al finalizar el acto de subasta, se levantará un acta que consigne lo acontecido en la misma que será refrendada por todos los miembros de la Junta de Subasta, el adjudicatario de la buena Pro, Martillero y Notario Público.

En los casos de predios de propiedad de terceros, cuya venta por subasta pública haya sido encargada a EMILIMA S.A, esta última deducirá los gastos operativos y administrativos correspondientes al procedimiento, antes de ejecutar la distribución, disposiciones que deberán constar en el convenio y/o contrato suscrito con el tercero, según corresponda.





En caso de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de no venderse en la primera, segunda y tercera convocatoria, se rebajará un 5% del precio base en cada oportunidad, previo informe de la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

En el caso de predios de propiedad de terceros este se ejecutará de acuerdo a la autorización y/o al convenio suscrito con el propietario.

### 7.3. DE LA FIRMA DEL CONTRATO

#### 7.3.1. Predios de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima

Una vez cancelado el total del precio de venta del bien inmueble subastado, el adjudicatario para los efectos de la elaboración del contrato de compra-venta deberá presentar en mesa de partes de EMILIMA S.A. los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Adjudicación.
- Copia (s) fotostática (s) del (los) Documento (s) de identidad de la (s) persona (s) interviniente (s) vigentes.
- Recibo(s) de cancelación del predio.
- Recibo o comprobante de pago emitido por el Martillero Público acreditando la cancelación de los honorarios profesionales del mismo.
- En caso de personas jurídicas, deberán presentar copia literal actualizada de la partida registral de la entidad compradora y copia del documento de identidad DNI de su representante legal.

Los honorarios del Martillero serán asumidos por el adjudicatario de la buena pro dentro lo diez (10) días hábiles siguientes del acto de la subasta pública.

Acreditado el pago del precio del terreno subastado, la cancelación de los honorarios profesionales al Martillero Público y la presentación de los documentos requeridos, se procederá a la elaboración del contrato de compra-venta respectivo, exclusivamente a nombre del adjudicatario, debiendo suscribirla EMILIMA S.A. en representación de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

La Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano remite la información a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria para que a través de la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana revise y califique la documentación presentada por el adjudicatario y, si esta reúne los requisitos señalados en las bases para la elaboración de la minuta, emitirá el informe de conformidad para derivarlo a la Subgerencia de Saneamiento Inmobiliaria quien procederá con la elaboración de la Minuta de Compra – Venta; una vez elaborado el documento se alcanzará el informe a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria para su aprobación y elevación, previa visación de la minuta por parte de la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, a efecto de elevarlo a la Gerencia de Asuntos Legales quien revisará y emitirá opinión legal previa a la firma de la Gerencia General.

Todos los gastos notariales, impuestos y los derechos de inscripción en el Registro Públicos – SUNARP, que se devenguen como consecuencia de la venta, así como el del Testimonio para EMILIMA S.A. serán por cuenta del adjudicatario, obligándose al trámite registral y administrativo.



Una vez cancelado el precio de venta, con la Minuta de Compraventa, la entidad vendedora debe efectuar la declaración jurada de baja del predio ante Municipalidad del Distrito que corresponda.

### 7.3.2. Predios de Propiedad de otras Entidades

Si los predios son de propiedad de otras entidades y la venta por subasta pública ha sido encargada a la EMILIMA S.A., será el titular de dicha entidad o quien tenga las facultades para hacerlo, el responsable de suscribir la Minuta de transferencia y la Escritura Pública a favor del adjudicatario, previa comunicación de la Gerencia General de la EMILIMA S.A., indicando los resultados del procedimiento y, que el precio ha sido debidamente cancelado.

### 7.3.3. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta

La Gerencia de Gestión Inmobiliaria solicitará a la Gerencia de Administración y Finanzas un informe de la liquidación de los gastos operativos y administrativos realizados en el proceso de venta por Subasta Pública por encargo.

Los gastos operativos vinculados a la ejecución del procedimiento de subasta, tales como pago de publicaciones, honorarios del Notario Público, Martillero Público y honorarios profesionales del personal, folletos, filmaciones, banderolas, carteles publicitarios entre otros, se deducen del monto global de las ventas efectuadas.

Asimismo, la Gerencia de Administración y Finanzas tendrá que deducir el porcentaje indicado en el convenio sobre el encargo de la realización de la subasta pública realizada.

Dentro del plazo de diez (10) días hábiles la Gerencia de Administración y Finanzas a través de sus subgerencias respectivas, valida la información recibida y deriva a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, quien está a su vez informará a la Gerencia General, para que remita la información a la entidad que encargo el trámite de la Subasta Pública.

### 7.3.4. Del informe final y cierre del expediente

#### a) De la Gerencia de Gestión Inmobiliaria

- Concluido el procedimiento de venta por subasta pública, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria elevará un informe final a la Gerencia General, detallando los aspectos más relevantes del procedimiento de la Subasta Pública, e informando de los gastos administrativos y operativos incurridos.
- Con el informe final se da por cerrado el expediente, quedando en custodia de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria hasta su transferencia a la Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano, conforme al programa de control de documentos que haya emitido la entidad.





**b) De la Junta de Subasta Pública**

- Después de concluido el procedimiento de venta por subasta pública y firmado el Acta Notarial respectiva, la Junta de Subasta deberá elevar un informe final a la Gerencia General de EMILIMA S. A., detallando los aspectos más relevantes del procedimiento del acto de subasta, la misma que tendrá que estar suscrita por todos los miembros de la Junta de Subasta Pública. El plazo para que informe es de cinco (05) días hábiles, posteriores a la suscripción del acta notarial en mención.

**VIII. DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.** - De la venta de derechos sobre inmuebles.

La venta de derechos y acciones de titularidad de predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y terceros, se rigen por la presente Directiva en lo que le fuere aplicable.

**Segunda.** - Del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva

La Gerencia de Gestión Inmobiliaria, conjuntamente con la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, respecto de los predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y terceros.

**Tercera.** - La norma marco para la venta de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima es la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, utilizándose de manera supletoria la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

**Cuarta.** - Los predios de propiedad de EMILIMA S.A. podrán ser vendidos en Subasta Pública y/o de manera directa, previa autorización del Directorio. En caso de optarse por una Subasta Pública, la misma se registrará por los términos y disposiciones de la presente Directiva, en lo que corresponda.

**IX. VIGENCIA**

La presente Directiva entrará en vigencia al día siguiente de su aprobación mediante Resolución de Gerencia General y deberá ser publicada en la página Web de la institución.

**X. ANEXO**

Forman parte de la presente Directiva, los siguientes documentos:

**ANEXO:** Modelo de Bases Administrativas para la venta mediante Subasta pública de predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y terceros.

## BASES

### SUBASTA PÚBLICA N° .....-20.....-EMILIMA-FOMUR VENTA DE

Aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° .....

INFORMES: Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima

VENTA DE BASES E INSCRIPCIONES: Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima.

Desde el ..... al .....

- Lunes a Viernes de .....
- Sábados de .....

VALOR DE LAS BASES: S/. ..... (.....)

#### REQUISITOS PARA PARTICIPAR:

- Compra de Bases
- Inscripción y depósito de garantía, hasta el día ..... hasta las 17:00 horas.

ACTO DE SUBASTA: El día ....., en .....

TELEFONOS EMILIMA S.A.: 209-8400 Anexos 1080 – 1081 – 1061

CELULAR: .....

CONSULTAS EN WEB: [www.emilima.com.pe](http://www.emilima.com.pe)

E-MAIL:

LA JUNTA DE SUBASTA

Lima,





**SUBASTA PÚBLICA N° -20....-EMILIMA S.A.**  
**VENTA DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA Y DE TERCEROS**

**OBJETO**

La Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A., por encargo de .....venderá mediante subasta pública .....predios ubicados en los distritos de ....., en la forma que se consigna en estas bases.

**I. BASE LEGAL**

- Constitución Política del Perú.
- Código Civil.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que establece en su artículo 59° que cualquier transferencia de propiedad de bienes municipales se realizará mediante subasta pública previo Acuerdo de Concejo.
- Ley N° 29151 de fecha 14 de Diciembre del 2007 y Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, de fecha 14 de marzo de 2008, que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema de Bienes Estatales.
- Ordenanza Municipal N° 097, del 30 de setiembre de 1996, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima que regula el "Régimen del Patrimonio Inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales que la integran".
- Ordenanza N° 237 modificada por la ordenanza N° 958, que establece los porcentajes de ingresos para el FOMUR y EMILIMA S.A.
- Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI que aprueba el procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de terceros. Aprobada mediante Resolución de Gerencia General No. 070-2018-EMILIMA-GG del 30.05.2018.
- Acuerdo de Sesión de Directorio de fecha ..... del Directorio de EMILIMA S.A. que aprueba la propuesta de venta de .....predios por Subasta Pública, encargándose a la Gerencia General de EMILIMA S.A. realizar las acciones administrativas correspondientes.
- Acuerdo de Concejo N°..... de fecha ..... que autoriza a EMILIMA, la venta en subasta pública de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima ( de corresponder)

**II. ACTO DE SUBASTA**

2.1. La subasta pública de los lotes detallados en el Anexo No. 01, se realizará de acuerdo al siguiente detalle:

- Día
- Inicio del acto :
- Dirección :
- Teléfono :

**a) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PREDIOS**

- La ubicación, urbanización, manzana, área, partida electrónica/partida registral, precio base, depósito en garantía y monto de puja (oferta) son precisados en el Anexo N° 01.



## b) EXHIBICIÓN DE LOS LOTES

- La visita a los lotes detallados en el Anexo N° 01, se puede realizar directamente por los interesados. En caso requiera una visita guiada, esta podrá realizarse previa evaluación y coordinación con la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para lo cual el interesado deberá acercarse a dicha Sub Gerencia. El hecho de no inspeccionar el lote que se adjudica no habilita la presentación de un reclamo posterior, ya que se presume de pleno derecho que los postores han realizado la propia apreciación de compra, directamente o a través de un tercero, por lo que no serán admisibles reclamos posteriores en caso de adjudicación, respecto del estado y situación de información o estado del lote, ni por otra circunstancia, por cuanto el mismo se ofrece en la condición AD CORPUS, de conformidad con el artículo 1577° del Código Civil.

## c) PRECIO BASE

- El precio base de cada uno de los lotes objeto del procedimiento de venta por subasta pública está señalado en Anexo N° 01.

## III. REQUISITOS PARA SER POSTOR

- 3.1. Para ser postor se requiere haber adquirido las Bases Administrativas y presentar en la ventanilla de Tesorería de la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación de la Gerencia de Administración y Finanzas de EMILIMA S.A., el depósito en garantía con Cheque de Gerencia a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima /Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A y otros que se indiquen por el (los) predio (s) a los que postule, antes que inicie la subasta de aquel que se pretende postular, cumpliendo lo siguiente:

### a) PERSONA NATURAL

- Deberá presentar copia simple de su documento de identidad – DNI o carné de extranjería vigente, de ser el caso.

### b) PERSONA JURÍDICA

- Las personas jurídicas domiciliadas en el Perú deberán presentar copia de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o la respectiva copia literal de la inscripción registral, con una VIGENCIA NO MAYOR A 60 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, a través de sus representantes legales, quienes deberán presentar el respectivo certificado de vigencia de poder, NO MAYOR A 60 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, que acredite facultades suficientes para realizar todos los actos inherentes al contrato y al cabal cumplimiento del mismo.

- 3.2. En caso que el postor sea un Consorcio o los interesados desean actuar bajo un régimen de copropiedad, bastará que uno de los miembros del mismo haya adquirido las Bases Administrativas

- 3.3. Las ofertas son individuales, no se permitirá el desorden o acuerdo entre los postores durante la venta por subasta pública, de ocurrir ello, será motivo para la suspensión temporal o definitiva del acto público y de ser el caso, el retiro de aquellas personas que lo ocasionen o participen de ello.





- 3.4. Están prohibidos de participar como postores directa o indirectamente las personas a que se refieren los artículos 1366°, 1367° y 1368° del Código Civil y el Artículo 63° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 y en general, los que se encuentran impedidos de contratar con el Estado.
- 3.5. Asimismo, se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan deudas<sup>1</sup>, asuntos litigiosos, así como algún procedimiento arbitral con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con EMILIMA S.A.
- 3.6. Los trabajadores y funcionarios de la Municipalidad Metropolitana de Lima están impedidos de adquirir bienes de la propia municipalidad; asimismo, los trabajadores, funcionarios e integrantes de la junta de Subasta de EMILIMA S.A. que hayan tenido acceso a información técnica y/o legal del proceso de subasta pública.
- 3.7. Las personas naturales o jurídicas que adquieran bases podrán examinar el expediente técnico de cada predio y solicitar por escrito las copias que consideren pertinentes, asumiendo el costo que implique.
- 3.8. Los postores podrán efectuar todo tipo de consulta en la materia únicamente dentro del plazo establecido en la convocatoria.

#### SOMETIMIENTO A LAS BASES

- El solo hecho de presentación de la documentación ante la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria para participar como postor en la Subasta Pública, implica el total sometimiento y la aceptación de los procedimientos, condiciones y disposiciones contenidas en la presentes bases, o a los que ellas hacen referencia, así como a todas y cada una de las circulares y/o comunicados que emita la Junta de Subasta Pública, las mismas que serán publicadas en la página web de EMILIMA S.A.
- Se recomienda que toda documentación sea ingresada a EMILIMA S.A. de manera formal (entiéndase vía mesa de partes) para mayor eficiencia en el trámite, además, deberá ser remitida a la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria



#### IV. INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

- 4.1. Para ser considerado postor hábil, se requiere su inscripción con la presentación de los siguientes documentos:
  - a) La compra de las presentes bases administrativas.
  - b) El pago del depósito de garantía señalado en el Anexo N° 01, hasta un día antes de la fecha del acto de la subasta pública.
  - c) La presentación de documentos señalados en el punto 4.3 en EMILIMA S.A., sito en Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

El recibo de depósito de garantía es el único documento que acredita la calidad del postor para su inscripción y participación en el acto de la Subasta Pública. Con el depósito de garantía de un predio podrán participar en la subasta de otro predio, siempre y cuando cubra la garantía mínima requerida.



<sup>1</sup> La deuda a la Municipalidad Metropolitana de Lima o a EMILIMA S.A., no debe superar una UIT.

4.2. El pago del depósito de garantía se efectuará en la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación de la Gerencia de Administración y Finanzas de EMILIMA S.A., mediante Cheque de Gerencia en soles a nombre de Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A., u otro que se indiquen.

4.3. Son documentos para la inscripción como postor:

a) Copia simple del documento de identidad vigente del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge (en caso de encontrarse casado). De ser el caso, deberá adjuntar partida de matrimonio con una vigencia no mayor a tres meses de antigüedad. De no contar con la partida de matrimonio al momento de la inscripción, podrá presentar una declaración jurada comprometiéndose a adjuntar el documento dentro de los diez días de haber obtenido la buena pro.

Los postores casados que tengan régimen de patrimonio separado adjuntarán copia literal de la sustitución inscrita en el registro Personal de la SUNARP, con una antigüedad no mayor de 30 días.

b) En caso de personas jurídicas domiciliadas en el Perú, deberán presentar el certificado de vigencia de poder de su representante legal y copia de la Escritura Pública de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o de la copia literal de la inscripción registral. (vigencia: no mayor de 60 días de emitido)

c) Declaración Jurada simple (Anexo N° 03 de las Bases), según se trate de personas naturales o jurídicas.

d) Copia del recibo de las bases.

e) Copia del recibo de depósito de garantía.

f) En caso sea un consorcio, se adjuntará la *Promesa de Consorcio*, con el poder vigente del representante legal de cada uno de los integrantes del consorcio que la suscriben, la misma que deberá contar con firmas legalizadas, la designación del representante común, el domicilio común y las obligaciones a la que se comprometen cada uno de los integrantes del consorcio, así como el porcentaje equivalente a dichas obligaciones.

g) En caso de encontrarse en proceso de inscripción de la persona jurídica, designación de su representante legal o nombramiento de apoderado, debe adjuntarse copia de la solicitud de inscripción del documento que se encuentre en proceso de inscripción registral.



## V. DE LA CALIFICACIÓN DE POSTOR HÁBIL

5.1. En caso que la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria considere pertinente que el Postor complemente o subsane alguna información, le comunicará dicha situación vía carta, correo electrónico o telefónicamente previa autorización expresa del postor. El postor tiene la opción de subsanar hasta el plazo de tres (3) días hábiles. En caso que la observación no sea subsanada, el postor será eliminado del proceso, lo cual será comunicado mediante carta.

5.2. La Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria de EMILIMA S.A. otorgará la condición de postor hábil a todos aquellos postores que cumplan con los requisitos.

## VI. PROCEDIMIENTO PARA EL ACTO DE SUBASTA

6.1. La subasta pública se llevará a cabo en el día, hora (con una tolerancia de 30 minutos) y lugar indicado en el aviso de convocatoria.





- 6.2. El acto de subasta se realizará ante la Junta de Subasta designada, con la presencia de un notario público y un martillero público. Por razones de infraestructura al acto sólo asistirán los postores acompañados como máximo con un acompañante.
- 6.3. La subasta pública se efectuará teniendo como precio base el que se consigna en el Anexo N° 01 de las presentes Bases y en el Aviso de Convocatoria, no admitiéndose postura inferior a dicha suma.
- 6.4. La Junta de Subasta Pública, o quien corresponda, en presencia de Notario Público, procederá a informar sobre los postores que hayan cumplido con presentar válidamente el sobre. Solo dichos postores se encontrarán en aptitud de participar en el proceso de subasta.
- 6.5. Antes de dar inicio al acto de Subasta Pública de cada predio, el Presidente de la Junta de Subasta Pública o miembro que designe la Junta, constatará el número de postores hábiles para participar en la misma. De existir un sólo postor se dará inicio a la Subasta, de lo contrario se declarará desierta. Acto seguido, el Martillero Público recibirá las ofertas en sobre cerrado si las hubiera y dará lectura a la nómina de postores inscritos, luego asumirá la conducción del acto de la subasta e invitará a los postores a participar y formular sus ofertas.
- 6.6. Las ofertas deberán presentar variaciones superiores a la oferta anterior por la suma fijada como precio de puja o múltiplos de ésta.
- 6.7. Los postores podrán realizar ofertas en sobre cerrado antes del inicio de la subasta del predio deseado. El sobre debe contener en forma clara y precisa los datos e identificación del postor, del terreno y del monto de la oferta. El hecho de presentar la oferta en sobre cerrado no priva al postor de su derecho de formular ofertas verbales.
- 6.8. Las ofertas verbales podrán presentarse hasta que el Martillero Público requiera por tercera vez nuevas ofertas y éstas no se produzcan.
- 6.9. El Martillero Público anunciará las ofertas verbales que se efectúen y señalará la mejor oferta verbal en el momento que queden agotadas las ofertas verbales, lo que se evidenciará con el tercer golpe del Martillo o el tercer aviso, siendo éste inapelable.
- 6.10. Los sobres cerrados serán abiertos al término de las ofertas verbales y se adjudicará la Buena Pro definitiva a la propuesta verbal o escrita más alta sin aceptarse mejoras.
- 6.11. De existir igualdad entre dos o más propuestas, sea entre la máxima oferta verbal y la contenida en los sobres cerrados, se procederá a una nueva puja a viva voz entre los postores cuyas propuestas se encuentran igualadas, siendo el precio base el monto que originó la igualdad. Las ofertas deberán presentar variaciones hacia arriba, respecto a la oferta anterior por sumas no inferiores a la puja mínima.
- 6.12. El postor ganador de la Buena Pro concluido con el Acto de la Subasta se dirigirá al lugar donde esté el Notario y, previa identificación con su Documento de Identidad (D.N.I.), recabará su Constancia de Adjudicación, quedando retenido su recibo de Depósito de Garantía. El Certificado de adjudicación es el documento que tiene el (los) nombre (s) exacto (s) que debe (n) figurar en el contrato de compra -venta.
- 6.13. Los Cheques de Gerencia de los postores que no obtuvieron la adjudicación de los lotes les serán devueltos en la Sub Gerencia de Tesorería y Recaudación de la Gerencia de Administración y Finanzas de EMILIMA S.A., a partir del quinto (05) día hábil de realizado en acto de subasta pública (Anexo N°04 de las Bases Administrativas). La devolución es procedente, salvo que se detectara que han presentado documentación falsa, en cuyo caso quedará la garantía como indemnización a favor de EMILIMA S.A. En caso hubiera postores



que no obtuvieron Buena Pro y se encontraron ausentes, tendrán un plazo de quince (15) días hábiles para que recojan sus garantías; vencido dicho plazo, la suma de dinero pasara a la cuenta de EMILIMA .S.A.

- 6.14. El postor o postores que por cualquier medio pretendiera frustrar el proceso de la Subasta Pública mediante acuerdo con otros postores para evitar las posturas o en cualquier forma impida la realización del acto, no podrá seguir participando en el acto de Subasta Pública, por lo que será retirado por la Policía Nacional del Perú, y perderá el depósito a favor de EMILIMA S.A.
- 6.15. En caso de producirse desórdenes, el Presidente de la Junta de Subasta podrá ordenar el retiro o el desalojo de los responsables, suspendiendo el acto de Subasta si la situación lo exige.
- 6.16. El Notario Público, culminado el acto, redactará el Acta de la Subasta, haciendo constar lo sucedido en el acto de Subasta certificando así la adjudicación de la Buena Pro del predio subastado consignando los datos de los recibos de Depósito de Garantía, indicándose lo siguiente:
- a) Datos correspondientes al predio subastado.
  - b) Monto de la Subasta.
  - c) Importe del depósito.
  - d) Nombre, denominación o razón social del depositante.
  - e) Número de la Subasta Pública.

De otro lado, el Notario Público deberá dejar constancia en Acta de la persona natural o jurídica cuya propuesta constituya la segunda mejor oferta de adjudicación en el proceso de Subasta Pública y del monto ofertado por estos por cada uno de los inmuebles en venta. Ello con la finalidad de ofrecer en adjudicación a los mismos, los inmuebles en mención ante el incumplimiento de las condiciones de venta establecida en el Rubro VII de las Bases.

El Acta deberá ser firmada por los integrantes de la Junta de Subasta, el Notario Público y el Martillero Público.

## VII. CONDICIONES DE VENTA

- 7.1. Dentro de los ..... días hábiles siguientes al acto de la Subasta el adjudicatario podrá optar por:
- a) Abonar en **EMILIMA S.A.** dentro del plazo indicado, el precio de la oferta al contado, considerando dentro de éste, el monto del depósito de garantía efectuado. El pago se realizará mediante cheque de gerencia en soles, a nombre de **EMILIMA S.A. /MML – FOMUR/TERCERO**. Asimismo, podrá efectuarse transferencia bancaria a la cuenta indicada por EMILIMA S.A. y entregar el voucher en la Sub Gerencia de Tesorería para que sea emitido el recibo de caja por el monto depositado.
  - b) Pagar en **EMILIMA S.A.** dentro del plazo indicado una cuota inicial equivalente como mínimo al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía y el saldo (70% o lo que corresponda) en una armada, hasta los ..... días calendario computados a partir del día siguiente al acto de Subasta. Los pagos de la cuota inicial y del saldo, se realizarán mediante cheque de gerencia en soles, a nombre de **EMILIMA/ MML –FOMUR/TERCERO**. Asimismo, podrá efectuarse transferencia bancaria a la cuenta indicada por EMILIMA S.A. y entregar el voucher en la Sub Gerencia de Tesorería para que entregue el recibo de caja por el monto depositado.





7.2. Los honorarios del Martillero, ascendente a .....% del valor adjudicado, incluido IGV, serán pagados por el ganador de la buena pro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al Acto de la Subasta. Corresponderá al adjudicatario efectuar el depósito correspondiente a la Cuenta Bancaria que indique el Martillero Público a los adjudicatarios. Una copia del comprobante de pago deberá remitirse a EMILIMA S.A para la respectiva elaboración del contrato de compra venta.

7.3. Si el adjudicatario opta por la modalidad señalada en el ítem 7.1-a, deberá cumplir con el pago del 100% del precio de oferta del inmueble dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acto de la Subasta. En caso contrario, se ejecutará el total de la garantía respectiva a beneficio de EMILIMA S.A.

7.4. Si el adjudicatario opta por la modalidad señalada en el ítem 7.1-b, se le aplicará las siguientes normas:

- a) El saldo del precio estará afecto a partir del día siguiente de la subasta a un interés efectivo del 1% mensual.
- b) El pago del saldo del precio y los intereses respectivos deberán realizarse dentro de los plazos estipulados en el ítem 7.1- b.
- c) En el contrato se estipulará el pacto de reserva de propiedad del inmueble y las arras penales correspondientes, conforme lo señalan los artículos N°1583 y 1478 del Código Civil, respectivamente.
- d) Si dentro de los ..... días hábiles siguientes al acto de la Subasta Publica el adjudicatario no efectuara el pago del 30% del precio de venta, se ejecutara el 100% de la garantía respetiva a beneficio de EMILIMA S.A.
- e) Efectuado el pago del 30% del precio de oferta, si el adjudicatario no cumple con realizar el pago del 70% restante más los respectivos intereses dentro del plazo establecido en el ítem 7.1-b, el pago efectuado por el adjudicatario hasta el 30% tendrá calidad de arras penales, conforme al artículo 1478° del Código Civil, quedando éste en beneficio de EMILIMA S.A.

7.5. El incumplimiento del adjudicatario en cualquiera de sus obligaciones de pago originará, además de las penalidades señaladas en los ítems 7.3 y 7.4 d) y 7.4 e), la pérdida del derecho de adjudicación del predio subastado, el que seguirá en propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

7.6. Ante la pérdida de la buena pro por falta de pago, EMILIMA S.A. podrá adjudicar el inmueble a la persona natural o jurídica cuya propuesta constituya la segunda mejor oferta de adjudicación, al precio ofertado en la puja correspondiente a la Subasta Pública, el cual consta en el Acta Notarial respectiva. Para ello, EMILIMA S.A. le solicitará exprese su conformidad para la adjudicación del inmueble al cual ofertó en el proceso de subasta pública por el monto de la puja correspondiente. Esta persona deberá dar respuesta a lo solicitado por EMILIMA S.A. en un plazo máximo de tres (03) días hábiles después de notificada la misma. En este supuesto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Si dicho postor otorga su conformidad, deberá cancelar el precio de venta, conforme a los plazos establecidos en el Rubro VII de las Bases.
- b) De no expresar su conformidad, la subasta pública quedara desierta y los inmuebles serán sometidos a un subsiguiente proceso de Subasta Pública.

7.7. El adjudicatario acepta las estipulaciones de estas Bases y por ello, renuncia a iniciar reclamos administrativos y/o acciones judiciales por las aplicaciones de las disposiciones contenidas en los ítems 7.3, 7.4 y 7.5.

7.8. En el supuesto del ítem 7.1-a, el contrato de compraventa se celebrará una vez que el precio de venta se encuentre íntegramente cancelado y se haya pagado los honorarios del Martillero Publico. Asimismo, luego de dicho acto se entregara la propiedad del inmueble.



- 7.9. En el supuesto del ítem 7.1-b, el contrato de compraventa se celebrará una vez efectuado el pago de la cuota inicial equivalente al 30% del precio de la oferta, incluyéndose una cláusula expresa sobre reserva de propiedad hasta la cancelación del íntegro del precio del predio. Una vez cancelada la integridad del precio de venta y se hayan pagado los honorarios del Martillero Público, EMILIMA S.A. emitirá un recibo de cancelación respectiva, entregando en mérito a ello la propiedad del inmueble.
- 7.10. Los predios se transfieren en el estado en que se encuentran, aceptando el adjudicatario las condiciones en que se encuentran.
- 7.11. El contrato de compra-venta se suscribirá de acuerdo al modelo de contrato que forma parte de las presentes bases. Sin embargo, la Gerencia de Asuntos Legales en coordinación con la Gerencia de Gestión Inmobiliaria podrán optimizar el contrato. Anexo N° 05.

## VIII. SITUACIÓN LEGAL DE LOS PREDIOS

- 8.1. El estado actual y la situación legal de cada uno de los .... predios, están detallados en el cuadro adjunto:

SUBASTA PÚBLICA N°							
N°	DISTRITO	URBANIZACION	PARTIDA	MZ	LOTE	AREA	INFORMACIÓN LEGAL DEL PREDIO
1							
2							
3							
4							
5							
6							

## IX. DEL CONTRATO

- 9.1. Para los efectos de la preparación del contrato de compra-venta de los predios cancelados, el adjudicatario deberá presentar en las oficinas de EMILIMA S.A, lo siguiente:

- Copia del Certificado de Adjudicación.
- Copia(s) fotostática(s) del (los) Documento(s) de identidad de la(s) persona(s) interviniente(s)
- Recibo(s) de cancelación del predio.
- Original de la Partida de Matrimonio, en caso de ser casado, con una antigüedad no mayor de tres meses. (En caso no la haya presentado al momento de inscripción)
- Copia del Recibo o comprobante emitido por el Martillero Público acreditando la cancelación de los honorarios profesionales del mismo.

En caso de personas jurídicas, deberán presentar copia literal actualizada de la partida registral de la entidad compradora y copia del documento de identidad (D.N.I), de su representante legal, solo si se han suscitado cambios posteriores a la presentación de los documentos que sustentaron su participación.

- 9.2. Acreditado el pago del precio del lote de terreno subastado, la cancelación de los honorarios profesionales del Martillero Público y la presentación de los documentos requeridos, se procederá a la inmediata elaboración del contrato de compra venta respectivo, exclusivamente a nombre del adjudicatario, debiendo suscribirla EMILIMA S.A. en representación de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- 9.3. Los honorarios de Martillero ascendentes a .....% del valor adjudicado (incluido IGV) serán pagados por el ganador de la buena pro, dentro de diez (10) días hábiles siguientes al acto de subasta.





- 9.4. Todos los gastos notariales, impuestos y los derechos de inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral Zona IX - Sede Lima, que se devenguen como consecuencia de la venta, así como el de un Testimonio para EMILIMA S.A., serán por cuenta del adjudicatario, obligándose al trámite registral y administrativo.

## X. DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Los postores por el solo hecho de presentarse a la Subasta se someten y aceptan las normas contenidas en las Bases. Asimismo, reconocen el derecho exclusivo de la Junta de Subasta de interpretar las presentes Bases, así como de aplicar sanciones establecidas.

La Junta de Subasta concluirá sus funciones al término del acto público previa suscripción del acta correspondiente.



**ANEXO N° 01**  
**SUBASTA PUBLICA N° -EMILIMA S.A.**  
**VENTA DE PREDIOS EN SOLES**

ITEM	DISTRITO	URBANIZACIÓN	MZ	LOTE	PARTIDA REGISTRAL	AREA (m2)	PRECIO BASE S/	GARANTIA S/	PUJA S/
1									
2									
3									





ANEXO N° 02

CRONOGRAMA DE SUBASTA PÚBLICA DE VENTA DE PREDIOS EMILIMA S.A., FOMUR,  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA Y DE TERCEROS

No. ....

CONVOCATORIA : EL .....EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO

VENTA DE BASES E INSCRIPCION : DEL ..... AL .....  
LUNES A VIERNES DE 08:00 A 17:00 HORAS.  
SABADOS DE ..... A .....HORAS.

PRESENTACIÓN DE CONSULTAS : EN EMILIMA S.A (JR. UCAYALI N° 266, CERCADO  
DE LIMA), DEL ..... AL .....

ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS : EL ..... A LAS .....HORAS

FECHA DEL ACTO DE LA SUBASTA  
Y ADJUDICACION DE LA BUENA PRO : EL ..... A LAS .....

LUGAR DEL ACTO DE LA SUBASTA : .....

CANCELACION AL CONTADO HASTA  
LOS ..... DIAS UTILES O 30% DEL VALOR  
DE LA ADJUDICACION : HASTA EL .....

CANCELACION DEL SALDO (70% DEL VALOR  
DE ADJUDICACION MAS INTERESES  
SEÑALADOS EN LAS BASES A LOS .....DIAS  
CANCELADO : HASTA EL .....



ANEXO N°03

(PARA EL CASO DE TODOS LOS PREDIOS)

DECLARACIÓN JURADA

1. YO, .....  
con DNI N° ..... y mi cónyuge ..... con DNI.  
N° ..... con Teléfono ..... con domicilio  
en .....  
Distrito ..... y correo electrónico .....  
Con régimen de patrimonio de sociedad de gananciales ..... (.....) marcar con aspa.  
Con régimen de separación de patrimonios ..... (.....) marcar con aspa, lo cual  
acreditamos con la copia literal de la inscripción registral que se adjunta.

Caso de Personas Jurídicas:

2. En representación de .....  
con RUC N° ..... Teléfono ..... inscrita en la  
Partida Electrónica N° ..... del registro de Personas Jurídicas de .....

Declaro bajo juramento conocer las Bases y todos los documentos que sustentan la Subasta Pública N° ..... respecto de ..... lotes de terrenos que realiza **EMILIMA S.A.** por encargo de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA/terceros**, por lo que se aceptó la venta del predio en las condiciones físicas, técnicas y legales en las que se encuentran; Asimismo, declaro que he sido instruido respecto a la situación legal en el que se encuentra; renunciando a cualquier reclamo administrativo o acción judicial contra EMILIMA S.A, Municipalidad Metropolitana de Lima, y/o la Junta de Subasta.

Asimismo, declaro bajo juramento no tener ningún impedimento legal para contratar con el Estado de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 1366° y 1367° del Código Civil, Art. 63° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades<sup>2</sup>, ni tener deudas exigibles mayores a 01 UIT, ni litis pendiente, con la Municipalidad Metropolitana de Lima o EMILIMA S.A.

Igualmente declaro bajo juramento no tener ningún tipo de parentesco, ni filiación con ningún funcionario de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** ni de la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA S.A.**

El incumplimiento de estos compromisos o la falsedades de cualquiera de las declaraciones será causal suficiente para que **EMILIMA S.A** resuelva automáticamente el contrato suscrito.

Lima, ..... de ..... de .....



Handwritten signature in blue ink.

Adjunto: Recibo de compra de base



.....  
Firma de la persona natural (1)  
Representante legal de la persona jurídica (2)

<sup>2</sup> El texto de las normas señaladas se encuentra en el Anexo N° 06



ANEXO N° 04

SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA DE LA  
SUBASTA PÚBLICA N° .....

Yo .....con  
documento de identidad DNI N° ..... con domicilio  
legal ubicado en .....  
distrito ....., ante usted me presento, a fin de solicitar la devolución de la garantía  
depositada en EMILIMA S.A., para participar como postor en la subasta  
N° .....respecto al lote ubicado  
.....

Lima,..... de.....20.....



Handwritten signature in blue ink.



ANEXO N° 05

MODELO DE CONTRATO DE COMPRA – VENTA

Conste por el presente contrato la compra venta que celebra como **VENDEDOR** la .....en adelante....., con RUC N°..... debidamente representada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A – EMILIMA S.A.**, inscrita en la Partida Electrónica N° 00824828 del Registro de Personas Jurídicas, quien a su vez es representada por su Gerente General....., identificado(a) con DNI N°....., con domicilio en..... y de la otra parte, el señor....., identificado con DNI N°....., domiciliado en....., quien en adelante se le denominara el/los **COMPRADOR (ES)**, en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA.-**.....es propietaria del inmueble ubicado en..... de la Urbanización....., del distrito de....., provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N°.....del Registro de Predios de Lima – SUNARP, que tiene un área de.....m2, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

- Por el frente con : .....
- Por la derecha, entrando, con : .....
- Por la izquierda, entrando, con : .....
- Por el Fondo, con : .....

**SEGUNDA.-** Por Acuerdo del Concejo Metropolitano de Lima N° .....de fecha ....., **LA MUNICIPALIDAD/ TERCERO** autorizo a **EMILIMA S.A.**, a efectuar la venta en subasta pública de una serie de inmuebles de su propiedad dentro de los que se encuentra el inmueble indicado en la cláusula anterior. Con fecha....., se realizó dicha subasta adjudicándose el inmueble citado anteriormente a/el(los) **COMPRADOR(ES)**.

**TERCERA.-** Por medio del presente contrato **LA MUNICIPALIDAD/TERCERO** da en venta real y enajenación perpetua a/el (los) **COMPRADOR (ES)** el inmueble descrito en la cláusula primera, comprometiéndose en la venta no solo su extensión superficial si no también los aires, usos, costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al citado inmueble que se enajena sin reserva ni limitación alguna.

**CUARTO. -**

1° El precio de venta del inmueble mencionado en la cláusula primera es de S/....., que **EMILIMA S.A** declara haber recibido a su entera satisfacción por estar **CANCELADO**, Asimismo, el(los) **COMPRADOR(ES)** toman posesión del inmueble que adquieran a partir de la suscripción de la presente minuta.  
(Caso: compra al contado)

2° El precio de venta del inmueble mencionado en la cláusula primera es de S/....., que **LA MUNICIPALIDAD**, a través de **EMILIMA S.A.**, recibirá bajo la siguiente modalidad:

- a) El 30% a los .....días siguientes al acto de la Subasta Pública.
- b) El 70% a los..... (.....) días calendarios de realizada la Subasta Pública

(Caso: compra en armadas)

**QUINTA.-** Esta compra - venta se realiza ad-corporus, por lo que ambas partes declaran expresamente que entre el bien que se vende y el precio pactado existe justa y perfecta equivalencia, por lo que si hubiera alguna diferencia de valor que no perciben, se hacen de ella mutua y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción, excepción y plazo que pudieran dejar sin efectos legales este contrato.

**SEXTA.-** Para los efectos de la solidaridad tributaria exigida en toda transferencia de inmuebles, conforme a los regimenes del impuesto al Valor del Patrimonio Predial y de la contribución de mejoras, se declara expresamente que **LA MUNICIPALIDAD** está inafecta a ambos, asumiendo el/los **COMPRADOR (ES)** dicha obligación a partir de la suscripción del presente contrato.



Handwritten signature in blue ink.





**SETIMA.**- Son de cargo de el/los **COMPRADOR (ES)** los tributos y gastos que pudieran originar el perfeccionamiento de este contrato, incluyéndose el impuesto de alcabala, los gastos notariales, registrales y un testimonio para **EMILIMA S.A.**

Se firman los ejemplares de Ley y cada una de las partes recibe el suyo.

\_\_\_\_\_  
EMILIMA S.A.

\_\_\_\_\_  
EL COMPRADOR(ES)

**CLAUSULA DE CANCELACIÓN.**- Por la presente cláusula de cancelación **EMILIMA S.A.**, certifica:

Que el (los) **COMPRADOR (ES)** ha (n) cumplido con cancelar el precio de venta del lote.....,Mz.....,Urb....., distrito....., según se puede apreciar en el (los) recibo (s) N°....., por la suma de S/....., por lo que **EMILIMA S.A** ni **LA MUNICIPALIDAD** tiene nada que reclamar al respecto.

Lima, ..... de ..... del .....



## ANEXO N°06

### IMPEDIMENTOS LEGALES PARA PARTICIPACIÓN DE POSTORES

#### CÓDIGO CIVIL:

##### **Artículo 1366.- Personas prohibidas de adquirir derechos reales por contrato**

No pueden adquirir derechos reales por contrato, legado o subasta pública, directa o indirectamente o por persona interpuesta:

- 1.- El Presidente y los Vicepresidentes de la República, los Senadores y Diputados, los Ministros de Estado y funcionarios de la misma jerarquía, los Magistrados de la Corte Suprema de Justicia y los del Tribunal de Garantías Constitucionales, el Fiscal de la Nación y los Fiscales ante la Corte Suprema de Justicia, los miembros del Jurado Nacional de Elecciones, el Contralor General de la República, el Presidente y Directores del Banco Central de Reserva del Perú y el Superintendente de Banca y Seguros, los bienes nacionales.
- 2.- Los Prefectos y demás autoridades políticas, los bienes de que trata el inciso anterior, situados en el territorio de su jurisdicción.
- 3.- Los funcionarios y servidores del Sector Público, los bienes del organismo al que pertenecen y los confiados a su administración o custodia o los que para ser transferidos requieren su intervención.
- 4.- Los Magistrados judiciales, los árbitros y los auxiliares de justicia, los bienes que estén o hayan estado en litigio ante el juzgado o el tribunal en cuya jurisdicción ejercen o han ejercido sus funciones.
- 5.- Los miembros del Ministerio Público, los bienes comprendidos en los procesos en que intervengan o hayan intervenido por razón de su función.
- 6.- Los abogados, los bienes que son objeto de un juicio en que intervengan o hayan intervenido por razón de su profesión, hasta después de un año de concluido en todas sus instancias. Se exceptúa el pacto de cuota litis.
- 7.- Los albaceas, los bienes que administran.
- 8.- Quienes por ley o acto de autoridad pública administren bienes ajenos, respecto de dichos bienes.
- 9.- Los agentes mediadores de comercio, los martilleros y los peritos, los bienes cuya venta o evaluación les ha sido confiada, hasta después de un año de su intervención en la operación.

##### **Artículo 1367.- Extensión del impedimento**

Las prohibiciones establecidas en el artículo 1366 se aplican también a los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas impedidas.

#### LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES

##### **ARTÍCULO 63.- Restricciones de Contratación**

El alcalde, los regidores, los servidores, empleados y funcionarios municipales no pueden contratar, rematar obras o servicios públicos municipales ni adquirir directamente o por interpósita persona sus bienes. Se exceptúa de la presente disposición el respectivo contrato de trabajo, que se formaliza conforme a la ley de la materia.

Los contratos, escrituras o resoluciones que contravengan lo dispuesto en este artículo son nulos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiese lugar, inclusive la vacancia en el cargo municipal y la destitución en la función pública.





# SUBASTA PÚBLICA N° .....EMILIMA S.A.

## REGLAMENTO

### GENERALIDADES

**ARTICULO 1°.-** El presente Reglamento establece las normas para que **EMILIMA S.A.** efectúe la venta, en Subasta Pública, de ..... predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de terceros, ubicados en los distritos de .....

**ARTICULO 2°.-** En la Subasta Pública intervendrá la Junta de Subasta, que actuará conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Concejo N° ..... de fecha ..... (de ser el caso) en las Bases, en la Directiva y este Reglamento, y además, de manera supletoria, a lo expresado en las normas contenidas en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

### TITULO I DE LA JUNTA DE SUBASTA

**ARTICULO 3°.-** La Junta de Subasta será la encargada de ejecutar la Subasta Pública para lo cual ejercerá todas las facultades necesarias para cumplir con sus funciones.

**ARTICULO 4°.-** La Junta de Subasta estará integrada por:

- Tres (3) miembros designados por Resolución de Gerencia General de **EMILIMA S.A.**, uno de los cuales la Presidirá y otro ejercerá funciones de Secretario Técnico.

En el acto de la Subasta Pública se invitará al representante de la Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima y al Jefe del Órgano de Control Institucional de **EMILIMA S.A.**, en calidad de Observadores, asimismo un representante de la Policía Nacional del Perú-PNP y con el apoyo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana de la MML, estos últimos para que garanticen el orden durante el desarrollo del acto de la subasta pública.

**ARTICULO 5°.-** La Junta de Subasta tendrá las siguientes atribuciones:

- Iniciar y culminar el proceso de subasta pública y las convocatorias subsiguientes en caso de quedar desierto el proceso de venta del predio municipal.
- Dar cumplimiento a las bases administrativas y aplicar sus disposiciones aprobada por **EMILIMA S.A.**
- Designar al Notario y Martillero Público que participaran en el acto de Subasta Pública.
- Otorgar la Buena Pro al postor que haya efectuado la propuesta más alta.
- Absolver las consultas que sobre las Bases de la Subasta efectúen los postores, dentro del plazo señalado en el calendario de las mismas.
- Resolver cualquier solicitud, reclamo que fuera presentada por algún postor en el transcurso del acto de Subasta Pública.
- Otras que señale la presente Directiva y las que sean necesarias para el proceso de la Subasta Pública.
- Interpretar, rectificar o aclarar las Bases Administrativas, sin transgredir su contenido. Asimismo, podrá hacer precisiones al acto de convocatoria y demás actos del proceso de subasta, sin que ello contravenga lo establecido en las Bases, siempre orientado a una mayor transparencia y eficiencia en la disposición de los predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o de terceros. Cualquier cambio y/o modificación de fondo, requerirá del sustento técnico y autorización expresa y formal de la Gerencia General.
- Integrar a las Bases Administrativas la interpretación, rectificación y/o aclaración de las mismas, correspondiendo a la SGPIRU comunicar de las mismas mediante carta, correo electrónico, previa autorización expresa del postor o publicación en la página web y redes sociales de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Circuito Mágico del Agua del Parque de la Reserva y **EMILIMA S.A.** según sea el caso.
- Retirar de la Subasta Pública uno o más lotes del proceso por razones debidamente justificadas y sustentadas por la SGPIRU, previa conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y autorización de la Gerencia General.



- Suspender la ejecución del acto de subasta, cuando la integridad y/o seguridad de las personas asistentes o de los miembros de la Junta de Subasta se vea comprometida, lo cual será puesto en conocimiento de la Gerencia General de manera posterior a los hechos para que se tomen las acciones del caso, llámese postergación y/o reprogramación del acto de subasta.

**ARTICULO 6°.-** El quórum de la Junta de Subasta es de dos (02) miembros, y sus decisiones se adoptan por mayoría de concurrentes.

**ARTÍCULO 7°.-** Las sesiones de la Junta de Subasta se llevarán en un Libro de Actas legalizado a cargo de la Secretaría Técnica.

## TITULO II

### DE LA CONVOCATORIA

**ARTICULO 8°.-** El aviso de convocatoria deberá contener la siguiente información:

- a) El Acuerdo de Concejo que autoriza la Subasta Publica
- b) Lugar donde se debe presentar la documentación respectiva y las consultas.
- c) Costo de las Bases.
- d) Local, día y hora donde se realizara el acto de Subasta Pública
- e) El precio base del inmueble, así como el monto del depósito para ser postor.
- f) Ubicación y área del inmueble a subastar.

**ARTICULO 9°.-** El Aviso de Convocatoria se publicará por una sola vez en el Diario Oficial "El Peruano". La Junta de Subasta establecerá el calendario de publicaciones y/o publicidad que se pudiera disponer en otros medios de comunicación, de acuerdo a ley.

\*\*\*\*\*





**INFORME N° 301 -2019-EMILIMA-GAL-SGAJ**



A : Abog. Cristian Cáceres Sifuentes  
Gerencia de Asuntos Legales

Asunto : Proyecto de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros"

Referencia : Memorando N° 377-2019-EMILIMA-GPPM del 11.11.2019, recibido el 12.11.2019

Fecha : Lima, 13 de Noviembre de 2019

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

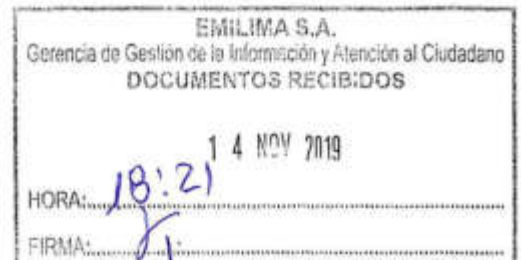
**I. Antecedentes:**

- Con Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG de fecha 30.05.2018, se aprobó la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI - "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros".
- Mediante Oficio N° 159-2019-EMILIMA/OCI de fecha 24.10.2019, el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. comunicó a la Gerencia General el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC "Venta en Subasta Publica N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayillo, y Lurigancho - Chosica" de fecha 23.10.2019, a efectos que se adopten las acciones preventivas y correctivas que correspondan a las situaciones adversas descritas en el citado Informe.
- Mediante Memorando N° 276-2019-EMILIMA-GGIAC de fecha 25.10.2019, la Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano solicitó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria adoptar las acciones que correspondan, así como elaborar el Plan de Acción respectivo, a fin de superar las situaciones adversas detalladas en el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC.
- Mediante Informes N° 484 y N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR de 05 y 11.11.2019, respectivamente, la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, presentó a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización la propuesta de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", a fin de contar con un instrumento normativo interno que acoja las recomendaciones a las situaciones adversas descritas por el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. en el desarrollo de su labor de control concurrente a la empresa, más aun cuando se tiene programada una nueva convocatoria a proceso de subasta pública; por lo que solicitó su aprobación.
- Con Memorando N° 377-2019-EMILIMA-GPPM del 11.11.2019, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización indicó a la Gerencia de Asuntos Legales que realizó la revisión de la propuesta de modificación a la Directiva en mención, por lo que en el marco de sus competencias emitió opinión favorable a la misma, a fin de proseguir con el trámite de aprobación correspondiente.



**II. Análisis:**

- De acuerdo con el numeral 5.5 Actualizaciones y Modificaciones, del Rubro V sobre Disposiciones Generales, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, se tiene lo siguiente:





5.5.1 Los Documentos Normativos podrán ser actualizados o modificados por la unidad orgánica que la formuló, cuando por disposición de una norma de igual o superior jerarquía, las mismas dejen de ser aplicables y en los siguientes supuestos:

- Cuando el marco legal que sustenta el Documento Normativo sufra modificación parcial o total.
- Por la afectación de la estructura orgánica de la entidad o modificación de sus funciones.
- Para optimizar o simplificar los procedimientos establecidos en el Documento Normativo.

5.5.2 Los Documentos Normativos sólo podrán ser actualizados o modificados por Resolución de Gerencia General, si están debidamente sustentados por la unidad orgánica que propone la modificación.

5.5.3 El Informe Técnico para la actualización de un Documento Normativo debe sustentar la necesidad de la actualización y un análisis comparativo de los cambios entre el Documento Normativo vigente y el proyecto.

5.5.4 En la Resolución que aprueba un Documento Normativo que reemplace íntegramente a otra, deberá señalarse el número y título del Documento que está siendo reemplazado.

- La propuesta de actualización y modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG de fecha 30.05.2018, atendiendo a lo expresado en el numeral 5.5, sub numeral 5.5.1, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, presenta el siguiente sustento:

- Adoptar las acciones correctivas y preventivas a las situaciones adversas descritas por el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. que remitió a la Gerencia General el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC "Venta en Subasta Publica N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo, y Lurigancho - Chosica" de fecha 23.10.2019.
- Optimizar y/o simplificar los procedimientos de subastas públicas para la venta de predios de propiedad de la MML y/o de Terceros, realizados por EMILIMA S.A., a fin de contar con un instrumento normativo interno que garantice la correcta, eficiente y oportuna realización de dichos actos.

- La propuesta de Directiva en mención ha sido formulada por la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, dado que el tema objeto de regulación es afín a sus competencias. Asimismo, la actualización y modificación de la Directiva antes mencionada ha supuesto el otorgamiento de una codificación y denominación particular y ha merecido opinión favorable de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, cumpliéndose con los requisitos establecidos en la Directiva en mención.

- Estando a lo antes mencionado, el proyecto de actualización y modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG de fecha 30.05.2018, denominada y codificada como Directiva N° 01-2019-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", cuenta con base legal para su aprobación, la cual deberá efectuarse mediante Resolución de Gerencia General, atendiendo a lo expresado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A.", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018.






**III. Conclusiones:**

- El Proyecto de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", cuenta con el informe de sustento del órgano que propone, que, en el caso particular, es Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y con el Informe técnico favorable de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, habiendo sido elaborada acorde con las normas internas vigentes en la empresa para la aprobación de normas internas.
- Alcanzo a usted la propuesta de Resolución de Gerencia General, que deberá contar con el visto bueno de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, y de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y con la suscripción de la Gerencia General, en señal de conformidad.

Sin otro particular, es cuanto informo a usted.

Atentamente,

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

**Sra. Gerente General**

Elevo a usted el presente Informe, el cual apruebo en su integridad.

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

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
EMILIMA S.A.  
GERENCIA GENERAL  
14 NOV. 2019  
PASE A: 661 / GEAC  
PARA: Continuar con el trámite g' correspond.



**MEMORANDO N° 377-2019-EMILIMA-GPPM**

**A :** ABOG. CRISTIAN CACERES SIFUENTES  
Gerente de Asuntos Legales

**ASUNTO :** Propuesta de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros".

**REF. :** a) Informe N° 484-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR  
b) Informe N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR

**FECHA :** Lima, 11 de noviembre de 2019

Es grato dirigirme a usted, en relación al rubro del asunto y documento de la referencia, a fin de manifestarle lo siguiente:

a) Se ha realizado el análisis de los actuados en el expediente remitido, que contiene la modificación y actualización de la vigente Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI, aprobada mediante Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG del 30.05.2018; sobre lo cual debemos señalar que se tiene como antecedentes los siguientes documentos:

- Acuerdo N° 001-2018/1S – Sesión Ordinaria de Directorio N° 01 del 18.01.2018, en la cual se aprobó el nuevo Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de EMILIMA S.A.
- Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, que aprueba la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM – "Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A."
- Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG del 30.05.2018, mediante la cual se aprueba la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI: "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros"
- Informe N° 484-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR, emitido por la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, mediante el cual presenta la propuesta para modificar la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros".

b) En el marco de nuestras funciones y en atención a lo solicitado por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, según los Informes N° 484-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR recibido en esta Gerencia el 07.11.2019 y el N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR del 11.11.2019, se ha procedido a realizar la revisión de la propuesta de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", respecto a lo cual debemos señalar lo siguiente:

**Modificación de numerales de la Directiva**

- El numeral 5.2 de la Directiva se modifica incorporando un texto adicional, del numeral 6.2 de la citada Directiva, cuya redacción es la siguiente:

*"La venta por subasta pública estará a cargo de EMILIMA S.A., quien designara a la Junta de Subasta mediante Resolución de la Gerencia General, por un periodo determinado*





(mes/año), renovable. La misma estará conformada por tres miembros de las siguientes áreas:

- Un representante de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, quien la presidirá;
- Un representante de la Gerencia de Administración y Finanzas; y,
- Un representante designado por la Gerencia General".

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que advierte que es necesario la conformación de una Junta de Subasta que la integren representantes de diferentes Gerencias (equipo multidisciplinario) y no concentrar la designación de dos representantes de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, que se encarga de realizar las acciones propias de la subasta. Con esta nueva conformación se dará mayor transparencia al proceso de subasta pública.

- El numeral 5.10 de la Directiva se fusiona con el penúltimo párrafo del numeral 6.2.5 de la citada Directiva, siendo el 7.2.5 el nuevo numeral de la nueva Directiva, cuya redacción es la siguiente:

*"En caso de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de no venderse en la primera, segunda y tercera convocatoria, se rebajará un 5% del precio base en cada oportunidad, previo informe de la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria".*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que advierte que resulta necesario concordarlos para una correcta aplicación de la Directiva, eliminándose el informe previo de la Junta de Subasta, pues ésta concluye sus funciones al término de la subasta.

#### **Modificación del Modelo de Bases Administrativas para la venta mediante Subasta Pública de predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y terceros.**

- El literal b) del numeral 2.1 del acápite II de las Bases, se modifica, incorporando un texto adicional, por lo que dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:



*"La visita a los lotes detallados en el Anexo N° 01, se puede realizar directamente por los interesados. En caso requiera una visita guiada, esta podrá realizarse previa evaluación y coordinación con la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para lo cual el interesado deberá acercarse a dicha Sub Gerencia. El hecho de no inspeccionar el lote que se adjudica no habilita la presentación de un reclamo posterior, ya que se presume de pleno derecho que los postores han realizado la propia apreciación de compra, directamente o a través de un tercero, por lo que no serán admisibles reclamos posteriores en caso de adjudicación, respecto del estado y situación de información o estado del lote, ni por otra circunstancia, por cuanto el mismo se ofrece en la condición AD CORPUS, de conformidad con el artículo 1577° del Código Civil".*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que es responsabilidad exclusiva del comprador visitar y verificar el lote que pretende comprar, el cual está a su disponibilidad para que lo visite y verifique condiciones y estado. La falta de inspección por parte del comprador no debe perjudicar a EMILIMA S.A.

- El literal b) del numeral 3.1 del acápite III de las Bases se modifica, por tanto dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:

*"Las personas jurídicas domiciliadas en el Perú deberán presentar copia de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o la respectiva copia literal de la inscripción registral, con una VIGENCIA NO MAYOR A 60 DIAS DE ANTIGÜEDAD, a través de sus representantes legales, quienes deberán presentar el respectivo certificado de vigencia de poder, NO MAYOR A 60 DIAS DE ANTIGÜEDAD, que acredite facultades suficientes para realizar todos los actos inherentes al contrato y al cabal cumplimiento del mismo".*



Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que el plazo de la vigencia puede extenderse a 60 días, dado que no existe norma que establezca que los documentos tengan validez solamente 30 días, en concordancia con el Decreto Legislativo N° 1246, que regula la Simplificación Administrativa.

- El numeral 3.5 del acápite III de las Bases se modifica, por tanto dicho numeral quedará redactado de la siguiente manera:

*"Asimismo, se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan deudas, asuntos litigiosos, así como algún procedimiento arbitral con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con EMILIMA S.A."*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que con criterio de racionalidad y proporcionalidad, debe consignarse un parámetro para cuantificar el monto de una posible deuda que impediría al postor participar en una subasta pública, porque con la redacción actual podría el postor adeudar S/.1.00 sol a la Municipalidad de Lima, y dentro del entendido que las bases no establecen un monto, se concluye que el postor no podría participar en el proceso. Por ello, sugerimos que se establezca que los postores que adeuden un monto mayor a una UIT a la Municipalidad Metropolitana de Lima o EMILIMA S.A. no puedan participar.

- El literal a) del numeral 4.3 del acápite IV de las Bases se modifica e incorpora dos (02) párrafos, por tanto dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:

*"Copia simple del documento de identidad vigente del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge (en caso de encontrarse casado). De ser el caso, deberá adjuntar partida de matrimonio con una vigencia no mayor a tres meses de antigüedad. De no contar con la partida de matrimonio al momento de la inscripción, podrá presentar una declaración jurada comprometiéndose a adjuntar el documento dentro de los diez días de haber obtenido la buena pro."*

*Los postores casados que tengan régimen de patrimonio separado adjuntarán copia literal de la sustitución inscrita en el registro Personal de la SUNARP, con una antigüedad no mayor de 30 días."*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que de acuerdo a lo señalado por el OCI, es necesario que las bases contemplen el caso de las personas casadas pero con régimen de separación de patrimonios y lo sustenten con la inscripción registral respectiva.

- Es incluye el literal d) del numeral 4.3 del acápite IV de las Bases se modifica e incorpora un (01) párrafo, por tanto dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:

*"d) Copia del recibo de las bases"*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que de acuerdo a lo señalado por el OCI, que los postores al llenar su declaración jurada (anexo No.03) no consignan el número de la base ni el número de recibo. Al respecto debemos indicar, que por temas de simplificación administrativa simplemente debe adjuntarse la copia del recibo que otorga EMILIMA S.A. al comprarse las bases, por cuanto en el mismo se consigna todos aquellos datos que se requieren. Este punto está vinculado al anexo No. 03 materia de propuesta de modificación.

- El numeral 6.2 del acápite VI de las Bases se modifica, por tanto dicho numeral quedará redactado de la siguiente manera:

*"El acto de subasta se realizara ante la Junta de Subasta designada, con la presencia de un notario público y un martillero público. Por razones de infraestructura al acto solo asistirán los postores acompañados como máximo con un acompañante."*





Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que si bien es cierto es un acto público se debe cautelar que no ingrese masivamente el público, por cuanto utilizaran asientos que corresponden a los postores que deben participar en la subasta y puede ocasionar caos y desorden, más aun cuando no se identifican al ingreso.

- El numeral 6.7 del acápite VI de las Bases se modifica, por tanto dicho numeral quedará redactado de la siguiente manera:

*"Los postores podrán realizar ofertas en sobre cerrado antes del inicio de la subasta del predio deseado. El sobre debe contener en forma clara y precisa los datos e identificación del postor, del terreno y del monto de la oferta. El hecho de presentar la oferta en sobre cerrado no priva al postor de su derecho de formular ofertas verbales".*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, que con la finalidad de aclarar que los postores pueden presentar ofertas en sobre cerrado y además ofertas verbales.

- El numeral 6.12 del acápite VI de las Bases se modifica, por tanto dicho numeral quedará redactado de la siguiente manera:

*"El postor ganador de la Buena Pro concluido el Acto de la Subasta se dirigirá al lugar donde este el Notario y, previa identificación con su Documento de Identidad (D.N.I.) recabara su Constancia de Adjudicación, quedando retenido su recibo de Deposito de Garantía. El Certificado de Adjudicación es el documento que tiene el (los) nombre (s) exacto (s) que debe (n) figurar en el contrato de compra-venta".*

- El literal a) del numeral 7.1 del acápite VII de las Bases se modifica, por tanto dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:

*"Abonar en EMILIMA S.A. dentro del plazo indicado, el precio de la oferta al contado, considerando dentro de éste, el monto del depósito de garantía efectuado. El pago se realizará mediante cheque de gerencia en soles, a nombre de **EMILIMA S.A./MML-FOMUR/TERCERO**. Asimismo, podrá efectuarse transferencia bancaria a la cuenta indicada por EMILIMA S.A. y entregar el voucher en la Sub Gerencia de Tesorería para que sea emitido el recibo de caja por el monto depositado".*



Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que resulta necesario añadir un último párrafo, para precisar el medio de pago a utilizar de acuerdo a la normatividad vigente.

- El literal b) del numeral 7.1 del acápite VII de las Bases se modifica, por tanto dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:

*"Pagar en EMILIMA S.A. dentro del plazo indicado una cuota inicial equivalente como mínimo al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía y el saldo (70% o lo que corresponda) en una armada, hasta los ..... días calendario computados a partir del día siguiente al acto de Subasta. Los pagos de la cuota inicial y del saldo, se realizaran mediante cheque de gerencia en soles, a nombre de **EMILIMA/MML-FOMUR/TERCERO**. Asimismo, podrá efectuarse transferencia bancaria a la cuenta indicada por EMILIMA S.A. y entregar el voucher en la Sub Gerencia de Tesorería para que entregue el recibo de caja por el monto depositado".*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que resulta necesario añadir un último párrafo, para precisar el medio de pago a utilizar de acuerdo a la normatividad vigente.

- El numeral 7.11 del acápite VII de las Bases se modifica, por tanto dicho numeral quedará redactado de la siguiente manera:



*"El contrato de compra-venta se suscribirá de acuerdo al modelo de contrato que forma parte de las presentes bases. Sin embargo, la Gerencia de Asuntos Legales en coordinación con la Gerencia de Gestión Inmobiliaria podrán optimizar el contrato. Anexo N° 05".*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que en la Subasta Pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR, se ha aprobado las bases y el reglamento, lo cual incluye anexos y modelo de contrato. Con la finalidad de optimizar, se ha coordinado con la Gerencia de Asuntos Legales, el contrato final a suscribirse entre EMILIMA S.A. y el adjudicatario, por lo que es mejor indicarlo en las bases y no ser rígidos. Evitando así observaciones.

- Es incluye el literal e) del numeral 9.1 del acápite IX de las Bases se modifica e incorpora un (01) párrafo, por tanto dicho literal quedará redactado de la siguiente manera:
  - a) *Copia del Certificado de Adjudicación.*
  - b) *Copia(s) fotostática(s) del (los) Documento(s) de identidad de la(s) personas interviniente(s)*
  - c) *Recibo(s) de cancelación del predio.*
  - d) *Original de la Partida de Matrimonio, en caso de ser casado, con una antigüedad no mayor de tres meses. (En caso no la haya presentado al momento de inscripción)*
  - e) *Copia del Recibo o comprobante emitido por el Martillero Publico acreditando la cancelación de los honorarios profesionales del mismo.*

*En caso de personas jurídicas, deberán presentar copia literal actualizada de la partida registral de la entidad compradora y copia del documento de identidad (D.N.I), de su representante legal, solo si se han suscitado cambios posteriores a la presentación de los documentos que sustentaron su participación".*

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que dentro del entendido que debemos propiciar la simplificación administrativa en los procesos de la entidad, sin que ello signifique soslayar el control gubernamental.

#### **Modificación del Anexo N° 03 de la Directiva – PARA EL CASO DE TODOS LOS PREDIOS - DECLARACIÓN JURADA.**

- El Anexo N° 03 de la Directiva, se modifica en su denominación y estructura, así como modifica el primer y segundo párrafo del mismo, por lo que dicho Anexo quedará conforme al formato presentado por GGI.

Esta modificación se sustenta en lo señalado por GGI, la misma que manifiesta que de acuerdo a lo señalado por el OCI, es necesario que las bases contemplen el caso de las personas casadas pero con régimen de separación de patrimonios y lo sustenten con la inscripción registral respectiva.

- c) Sin perjuicio a lo indicado en los párrafos precedentes, las modificaciones efectuadas a la Directiva en mención han sido acogidas en virtud a la Comunicación de Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC del Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A.; sin embargo, es de apreciarse que la Gerencia de Gestión Inmobiliaria ha propuesto mayores modificaciones, las mismas que se encuentran debidamente sustentadas en su Informe N° 484 y N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR, los mismos que son necesarios para la operatividad del objeto materia de Directiva, además de encontrarse acorde a las normas internas de la empresa.
- d) En ese orden de ideas, debemos señalar que la propuesta de Directiva N° 01-2019-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros", cumple con la estructura y formato establecido, conforme a lo dispuesto en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM -





Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., por lo que emitimos opinión favorable y visamos la misma, poniendo a su consideración para los fines del caso y cumplimiento de lo señalado en el numeral 5.3.3. de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM.

- e) A fin de proseguir con el trámite de aprobación conforme lo dispone el numeral 6.1 de las disposiciones específicas de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, alcanzo a su Despacho el expediente con los actuados.

Atentamente,



.....  
**MARIA DE FATIMA CALAGUA MONTOYA**  
Gerente de Planificación Presupuesto y  
Modernización (e)  
**EMILIMA S.A.**

**INFORME N° 495-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR**

**A :** ING. JORGE HUMBERTO LOZA SAENZ  
Subgerente de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana

**DE :** ABG. MILAGROS ROCÍO ESQUIVEL GARCÍA  
Coordinadora del FOMUR (e)

**ASUNTO :** Levantamiento de Observaciones a propuesta de Modificación de Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI  
Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la Municipalidad metropolitana de Lima y de Terceros.

**REF. :** Memorando No. 372-2019-EMILIMA-GPPM

**FECHA :** Lima, 11 de noviembre de 2019



Por medio del presente, en atención al documento de la referencia, y a los lineamientos indicados en el correo de fecha 08.11.2019 de la Gerencia de Asuntos Legales, se cumple con remitir adjunto la propuesta de Directiva que contiene el Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la Municipalidad metropolitana de Lima y de Terceros, a fin que se prosiga con su trámite de aprobación, toda vez que urge su aprobación en forma previa a programar una segunda convocatoria del proceso de Subasta Pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR.

Es cuanto informo a usted para su conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,

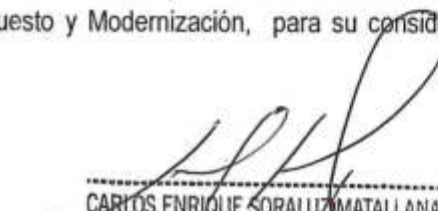
  
ABG. ROCÍO ESQUIVEL GARCÍA  
Coordinadora del FOMUR (e)  
EMILIMA S.A.

Visto el presente informe, la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliario y Renovación Urbana, expresa su conformidad; en consecuencia, derívese a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para los fines pertinentes.

  
JORGE LOZA SÁENZ  
Sub Gerente de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana (e)



Visto el presente informe, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, expresa su conformidad; en consecuencia, derívese a la Gerencia de Planificación y Presupuesto y Modernización, para su consideración y fines pertinentes.

  
CARLOS ENRIQUE SORALUZ MATALLANA  
Gerente de Gestión Inmobiliaria  
EMILIMA S.A.



EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA

**EMILIMA S.A.**

Gerencia de Planificación Presupuesto y Modernización

11 NOV. 2019

Pase A: PROVEIDO N° 23

Para: atención



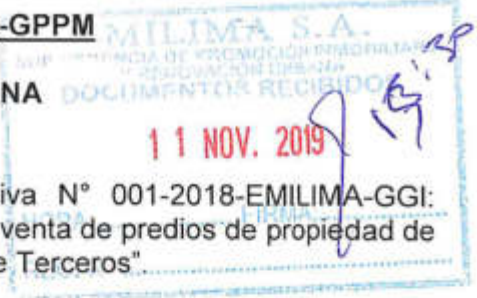
**MEMORANDO N° 372-2019-EMILIMA-GPPM**

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

**ASUNTO :** Propuesta de modificación de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI:  
"Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros".

**REF. :** Informe N° 484-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR

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



Es grato dirigirme a usted, en relación al rubro del asunto y documento de la referencia, a fin de manifestarle lo siguiente:

- Con fecha 07.11.2019 a horas 17.05 horas, se ha recibido en esta Gerencia el Informe N° 484-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR, que contiene la propuesta de modificación y actualización de la vigente Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI, aprobada mediante Resolución de Gerencia General N° 070-2018-EMILIMA-GG del 30.05.2018, procediendo en el acto a su revisión y análisis, dada la urgencia de su atención, conforme a las coordinaciones realizadas.
- Sobre el particular debo señalar que, producto de la revisión y análisis se pudo identificar, aspectos que ameritaban ser corregidos en la propuesta de modificación, ante lo cual, el viernes 08.11.2019, se efectuaron coordinaciones para levantar dichas observaciones, debiendo precisar que la propuesta presentada, sólo contenía el texto de los artículos a modificar.
- Teniendo en consideración lo señalado por la gerencia de Asuntos Legales, mediante correo electrónico del 08.11.2019, mucho agradeceré nos remita el texto completo de la Directiva que contiene el "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros" y que recoja las observaciones de esta Gerencia hechas llegar el 08.11.2019.
- A fin de proseguir con el trámite de aprobación conforme lo dispone el numeral 6.1 de las disposiciones específicas de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, devuelvo a su Despacho el expediente con dieciséis (16) folios actuados.

Atentamente,

.....  
**MARIA DE FATIMA CALAGUA MONTOYA**  
Gerente de Planificación Presupuesto y  
Modernización (e)  
EMILIMA S.A.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
**EMILIMA S.A.**  
Gerencia de Gestión Inmobiliaria  
11 NOV. 2019  
PASE A: SARIPU / Form. e.R.  
PARA: Atención

A

11/11/19



**INFORME N° 484-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU-FOMUR**

06 NOV. 2019

A

**ING. JORGE HUMBERTO LOZA SAENZ**  
Subgerente de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana

**ABG. MILAGROS ROCÍO ESQUIVEL GARCÍA**  
Coordinadora del FOMUR (e)

Propuesta de Modificación de Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI  
Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la  
Municipalidad metropolitana de Lima y de Terceros.

REF. : Memorando No. 276-2019-EMILIMA-GGIAC  
Comunicación de Informe de Hito de Control No. 009-2019-OCI/4150-SCC

FECHA : Lima, 05 de noviembre de 2019

EMILIMA S.A.  
GERENCIA GENERAL  
DOCUMENTOS RECIBIDOS  
06 NOV. 2019  
HORA: 16:00  
REG. N°: 3871

Por medio del presente, en atención al documento de la referencia, por el cual la Gerente de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano nos da a conocer, que la Jefa del Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A de la revisión de la documentación sustentatoria de la venta en subasta pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR de 61 lotes de terrenos ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho –Chosica, ha efectuado una serie de recomendaciones en base a situaciones adversas identificadas, las mismas que se detallan en el informe de Hito de Control No. 009-2019-OCI/4150-SCC, por lo que se corre traslado para adoptar las acciones que correspondan.

A dicho efecto, se informa lo siguiente:

- 1) La Jefa del Órgano de Control Institucional e EMILIMA S.A. , mediante oficio No. 159-2019-EMILIMA/OCI del 24.10.2019, ha comunicado el Informe de Hito de Control No. 009-2019-OCI/4150-SCC, identificando las situaciones adversas, como resultado de la revisión de la información y documentación vinculada a la venta en subasta pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR de 61 lotes de terrenos ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho –Chosica.

En dicho contexto, ha determinado cinco (05) situaciones adversas que afectan o podrán afectar la continuidad del proceso, el logro o el objetivo de la venta en subasta Pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR, las cuales detallamos a continuación:

- Participación de postor que registra deuda con la Municipalidad Metropolitana de Lima pone en riesgo la validez de los actos celebrados.
- Documentos presentados por personas jurídicas como requisitos para ser postor no cumple con lo establecido en las Bases ni en la Directiva poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.
- Documentos presentados como requisitos para ser postor por personas con estado civil de casado, no cumplen con lo establecido en las bases ni el reglamento poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.
- Declaraciones juradas presentadas por los participantes no consignan fecha o detalle del No. de bases y/o recibo.
- Inconsistencia entre datos publicados en la página web de EMILIMA S.A. respecto de datos consignados en las bases aprobadas genera riesgo en la confiabilidad



Al respecto, con relación a las situaciones adversas, nos pronunciaremos respecto de las primeras 04 situaciones adversas, por cuanto involucrarían una modificación de la Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI, "Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la Municipalidad metropolitana de Lima y de Terceros", para lo cual mencionaremos lo siguiente:

**a) Participación de postor que registra deuda con la Municipalidad Metropolitana de Lima pone en riesgo la validez de los actos celebrados.**

La Oficina de Control Institucional de EMILIMA S.A. ha verificado que el postor Larry Barraqueta Carhuas, ha participado en la Subasta Pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR, y en la página web del SAT figura que registra deuda de arbitrios del 2018 y 2019, por un monto total de S/551.78 soles.

Así anota, que esta situación contraviene el artículo 4.5 de las bases de la subasta aprobada con Resolución de Gerencia General No. 043-2019-EMILIMA-GG del 27.08.2019, que señala lo siguiente:



"(...) No pueden participar las personas naturales o jurídicas que tengan deudas, asuntos litigiosos así como asuntos arbitrales con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con sus empresas"

Lo antes indicado es concordante con el numeral 3.5 de la Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI, "Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la Municipalidad metropolitana de Lima y de Terceros"

En nuestra opinión, consideramos que con criterio de racionalidad y proporcionalidad, debe consignarse un parámetro para cuantificar el monto de una posible deuda que impediría al postor participar en una subasta pública, porque con la redacción actual podría el postor adeudar S/1.00 sol a la Municipalidad de LIMA, y dentro del entendido que las bases no establecen un monto, se concluye que el postor no podría participar en el proceso. Por ello, sugerimos que se establezca que los postores que adeuden un monto mayor a S/5,000.00 soles a la Municipalidad Metropolitana de Lima o EMILIMA S.A. no puedan participar, debiendo eliminarse la extensión que se ha hecho a las empresas municipales (juicios, procesos arbitrales, deudas) porque es imposible hacer verificación en las diversas empresas de la Municipalidad de Lima, máxime cuando las inscripciones se realizan hasta un día antes del acto público.



A mayor abundamiento nuestro Código Civil, solo en su artículo 1366° establece quienes están impedidos de adquirir por subasta y en ningún momento establece que las deudas sean un impedimento. Incluso, la Ley No. 29151 y su Reglamento, no establecen que las deudas o los procesos judiciales o arbitrales sean un impedimento para participar en una subasta pública, por lo que incluso podría eliminarse el texto, sin transgredir normatividad alguna.

**b) Documentos presentados por personas jurídicas como requisitos para ser postor no cumple con lo establecido en las Bases ni en la Directiva poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.**

La Oficina de Control Institucional de EMILIMA S.A., ha anotado que dos postores, que han participado en condición de persona jurídica, han presentado los siguientes documentos: i) una vigencia (que excede del plazo de 30 días) y ii) copia informativa que no es válida para trámites administrativos, incumpliendo el artículo 5.3) de las bases administrativas.



Al respecto, consideramos que el plazo de la vigencia puede extenderse a 60 días, dado que no existe norma que establezca que los documentos tengan validez solamente 30 días, en concordancia con el Decreto Legislativo No. 1246, que regula la Simplificación Administrativa.

- c) **Documentos presentados como requisitos para ser postor por personas con estado civil de casado, no cumplen con lo establecido en las bases ni el reglamento poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.**

La Oficina de Control Institucional de EMILIMA S.A., ha advertido cuatro casos de cónyuges que han participado en la subasta pública, con las siguientes observaciones: i) la certificación e la partida de matrimonio es con fecha posterior al acto público, ii) la partida de matrimonio excedió de la vigencia de tres meses y iii) Se presentó una declaración jurada indicando que presentaría separación de patrimonios. Por ello, advierte que ni las bases ni la Directiva de procedimiento de venta por subasta pública establece requisitos diferenciados para postores con estado civil de casados que tengan régimen de separación de patrimonio.

A dicho efecto, se coincide con lo señalado por el Órgano de Control Institucional de EMILIMA S.A. toda vez que solo se ha regulado el caso de los casados con régimen de sociedad de gananciales, soslayando el caso de los casados con régimen de separación de patrimonios.

Por ello, se propone la modificación del artículo 5.3 y la declaración jurada anexo No. 03, para definir si los casados postulan con régimen de sociedad de gananciales o régimen de separación de patrimonios debiendo sustentar esta condición con la inscripción registral respectiva.



- d) **Declaraciones juradas presentadas por los participantes no consignan fecha o detalle del No. de bases y/o recibo.**

La Oficina de Control Institucional de EMILIMA S.A. ha señalado que las declaraciones juradas denominada Anexo No. 03 presentadas por los participantes, no consignan fecha de recibo de compra de bases y número de recibo.

Al respecto, consideramos eliminar del formato Anexo No. 03, las palabras: base y recibo, pues es innecesario, habida cuenta que solamente debe indicarse que se adjunta el recibo de compra de base y dicho documento contiene todos los datos que se requieren para el efecto, siendo burocrático que se vuelva a consignar información generada por EMILIMA S.A.

- 2) Efectuado este breve análisis respecto del servicio de Control Concurrente No. 01 Procedimiento Subasta Pública, donde la Oficina de Control Institucional de EMILIMA S.A. ha advertido 05 situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la venta en Subasta Pública No. 01-2019-EMIIMA-FOMUR, resulta necesario adoptar las acciones correctivas y preventivas.

En dicho contexto, se sugiere modificar la Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI, Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros, en los siguientes numerales y con la siguiente propuesta:

PROPUESTA DE MODIFICACION DE DIRECTIVA No. 01-2018-EMILIMA-GGI	
ARTICULO DIRECTIVA	PROPUESTA
5.2. La venta por subasta pública estará a cargo de EMILIMA S.A., quien designará a la Junta de	6.2. La venta por subasta pública estará a cargo de EMILIMA S.A., quien designará a la Junta de



<p>Subasta mediante Resolución de la Gerencia General, por un periodo determinado (mes/año), renovable. La misma estará conformada por tres miembros de las siguientes áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos representantes de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, del cual uno de ello la presidirá; y</li> <li>• Un representante designado por la Gerencia General.</li> </ul>	<p>Subasta mediante Resolución de la Gerencia General, por un periodo determinado (mes/año), renovable. La misma estará conformada por tres miembros de las siguientes áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un representante de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, quien la presidirá;</li> <li>• Un representante de la Gerencia de Administración y Finanzas; y,</li> <li>• Un representante designado por la Gerencia General.</li> </ul> <p><b>Justificación:</b></p> <p>Es necesario la conformación de una Junta de Subasta que la integren representantes de diferentes Gerencias (equipo multidisciplinario) y no concentrar la designación de dos representantes de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, que se encarga de realizar las acciones propias de la subasta. Con esta nueva conformación se dará mayor transparencia al proceso de subasta pública.</p>
<p><b>5.10.</b> En el caso de los lotes cuya subasta haya quedado desierta, se rebajará el 5% del precio base en segunda convocatoria y 5% en tercera convocatoria.</p> <p><b>6.2.5 (penúltimo párrafo)</b> En caso de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de no venderse en la primera, segunda y tercera convocatoria, se rebajará un 5% del precio base previo informe de la Junta de Subasta y de la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.</p>	<p><b>7.2.5 (penúltimo párrafo)</b> En caso de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de no venderse en la primera, segunda y tercera convocatoria, se rebajará un 5% del precio base en cada oportunidad, previo informe de la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.</p> <p><b>Justificación:</b> De la lectura de ambos artículos, advertimos que resulta necesario concordarlos para una correcta aplicación de la Directiva. Debe eliminarse el informe previo de la Junta de Subasta, pues ésta concluye sus funciones al término de la subasta.</p>
	<p>Se propone incluir los siguientes numerales: III) Ámbito de Aplicación, V) Responsabilidades y IX) Vigencia. Esto se justifica en lo normado por la Directiva No. 001-2018-GPPM "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal</p>



*A*

	<p>Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A." que señala la estructura mínima que debe contener una Directiva. El tenor sería el siguiente:</p> <p><b>III. <u>AMBITO DE APLICACION</u></b></p> <p>La presente Directiva es de alcance a todos los funcionarios y trabajadores de Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.</p> <p><b>IV. <u>RESPONSABILIDADES</u></b></p> <p>La responsabilidad del cumplimiento de la presente Directiva recae en la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana y la supervisión de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.</p> <p><b>IX. <u>VIGENCIA</u></b></p> <p>La presente Directiva entrará en vigencia al día siguiente de su aprobación mediante Resolución de Gerencia General y deberá ser publicada en la página Web de la institución.</p>
<p><b>MODELO DE BASES ADMINISTRATIVAS</b></p>	
<p><b>ARTICULO DE LA BASE</b></p>	<p><b>PROPUESTA</b></p>
<p><b>II. b) Exhibición de Lotes</b> La visita a los lotes detallados en el Anexo N° 01, se puede realizar directamente por los interesados. En caso requiera una visita guiada, esta podrá realizarse previa evaluación y coordinación con la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para lo cual el interesado deberá acercarse a dicha Sub Gerencia.</p>	<p><b>Debe incluirse el siguiente texto final:</b> El hecho de no inspeccionar el lote que se adjudica no habilita la presentación de un reclamo posterior, ya que se presume de pleno derecho que los postores han realizado la propia apreciación de compra, directamente o a través de un tercero, por lo que no serán admisibles reclamos posteriores en caso de adjudicación, respecto del estado y situación de información o estado del lote, ni por otra circunstancia, por cuanto el mismo se ofrece en la condición AD CORPUS, de conformidad con el artículo 1577° del Código Civil.</p> <p><b>Justificación:</b> Es responsabilidad exclusiva del comprador visitar y verificar el lote que pretende comprar, el cual está a su disponibilidad para que lo visite y verifique condiciones y estado. La falta de inspección por parte del comprador no debe perjudicar a EMILIMA S.A.</p>





<p><b>III. Requisito para ser postor</b> <b>b) persona jurídica</b></p> <p>Las personas jurídicas domiciliadas en el Perú deberán presentar copia de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en: los Registros Públicos – SUNARP o la respectiva copia literal de la inscripción registral, con una VIGENCIA NO MAYOR A 30 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, a través de sus representantes legales, quienes deberán presentar el respectivo certificado de vigencia de poder, NO MAYOR A 30 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, que acredite facultades suficientes para realizar todos los actos inherentes al contrato y al cabal cumplimiento del mismo.</p>	<p>Las personas jurídicas domiciliadas en el Perú deberán presentar copia de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o la respectiva copia literal de la inscripción registral, con una VIGENCIA NO MAYOR A 60 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, a través de sus representantes legales, quienes deberán presentar el respectivo certificado de vigencia de poder, NO MAYOR A 60 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, que acredite facultades suficientes para realizar todos los actos inherentes al contrato y al cabal cumplimiento del mismo.</p> <p><b>Justificación:</b> consideramos que el plazo de la vigencia puede extenderse a 60 días, dado que no existe norma que establezca que los documentos tengan validez solamente 30 días, en concordancia con el Decreto Legislativo No. 1246, que regula la Simplificación Administrativa.</p>
<p><b>3.5.</b></p> <p>Asimismo, se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan deudas, asuntos litigiosos, así como algún procedimiento arbitral con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con sus empresas.</p>	<p><b>3.5</b></p> <p>Asimismo, se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan deudas<sup>1</sup>, asuntos litigiosos, así como algún procedimiento arbitral con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con EMILIMA S.A.</p> <p><b>Justificación:</b></p> <p>Consideramos que con criterio de racionalidad y proporcionalidad, debe consignarse un parámetro para cuantificar el monto de una posible deuda que impediría al postor participar en una subasta pública, porque con la redacción actual podría el postor adeudar S/1.00 sol a la Municipalidad de LIMA, y dentro del entendido que las bases no establecen un monto, se concluye que el postor no podría participar en el proceso. Por ello, sugerimos que se establezca que los postores que adeuden un monto mayor a una UIT a la Municipalidad Metropolitana de Lima o EMILIMA S.A. no puedan participar, debiendo eliminarse la extensión que se ha hecho a las empresas municipales (juicios, procesos arbitrales, deudas) porque es imposible hacer verificación en las diversas empresas de la</p>



*[Handwritten signature]*

<sup>1</sup> Mayores a una UIT

	<p>Municipalidad de Lima, máxime cuando las inscripciones se realizan hasta un día antes del acto público.</p> <p>A mayor abundamiento nuestro Código Civil, solo en su artículo 1366° establece quienes están impedidos de adquirir por subasta y en ningún momento establece que las deudas sean un impedimento, incluso la Ley No. 29151 y su Reglamento, no establece que las deudas o los procesos judiciales o arbitrales sean un impedimento para participar, por lo que incluso podría eliminarse el texto sin transgredir normatividad alguna.</p>
<p><b>4.3. a)</b> Copia simple del documento de identidad del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge (en caso de encontrarse casado) vigentes. De ser el caso, deberá adjuntar partida de matrimonio con una vigencia no mayor a tres (03) meses de antigüedad.</p>	<p><b>4.3. a.</b></p> <p>Copia simple del documento de identidad vigente del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge (en caso de encontrarse casado). De ser el caso, deberá adjuntar partida de matrimonio con una vigencia no mayor a tres meses de antigüedad.</p> <p>De no contar con la partida de matrimonio al momento de la inscripción, podrá presentar una declaración jurada comprometiéndose a adjuntar el documento dentro de los diez días de haber obtenido la buena pro.</p> <p>Los postores casados que tengan régimen de patrimonio separado adjuntarán copia literal de la sustitución inscrita en el registro Personal de la SUNARP, con una antigüedad no mayor de 30 días.</p> <p><b>Justificación:</b> De acuerdo a lo señalado por la OCI, es necesario que las bases contemplen el caso de las personas casadas pero con régimen de separación de patrimonios y lo sustenten con la inscripción registral respectiva</p> <p><b>Se incluye un documento adicional para la inscripción en el numeral 4.3, inciso d) copia del recibo de caja.</b></p> <p><b>Justificación:</b> La OCI ha advertido que los postores al llenar su declaración jurada (anexo No. 03) no consignan el número de la base ni el número de recibo. Al respecto debemos indicar, que por temas de simplificación administrativa simplemente debe adjuntarse la copia del recibo que otorga EMILIMA S.A. al comprarse las bases, por cuanto en el mismo se consigna todos aquellos datos que se requieren. Este punto está vinculado al anexo No. 03 materia de propuesta de modificación.</p>





<p>6.2 El acto de subasta se realizará ante la Junta de Subasta designada, con la presencia de un notario público y un martillero público.</p> <p>6.7. Los postores podrán realizar ofertas en sobre cerrado antes del inicio de la subasta del predio deseado. El sobre debe contener en forma clara y precisa los datos e identificación del postor, del terreno y del monto de la oferta.</p>	<p>6.2. El acto de subasta se realizará ante la Junta de Subasta designada, con la presencia de un notario público y un martillero público. <b>Por razones de infraestructura al acto sólo asistirán los postores acompañados como máximo con un acompañante.</b></p> <p><b>Justificación:</b></p> <p>Se propone agregar que: <i>"Por razones de infraestructura al acto sólo asistirán los postores acompañados como máximo con un acompañante"</i>, toda vez que si bien es cierto es un acto público se debe cautelar que no se masivase el público, por cuanto utilizarían asientos que corresponden a los postores que deben participar en la subasta y puede ocasionar caos y desorden, más aún cuando no se identifican al ingreso.</p> <p>6.7. Los postores podrán realizar ofertas en sobre cerrado antes del inicio de la subasta del predio deseado. El sobre debe contener en forma clara y precisa los datos e identificación del postor, del terreno y del monto de la oferta. <b>El hecho de presentar la oferta en sobre cerrado no priva al postor de su derecho de formular ofertas verbales.(agregado nuestro)</b></p> <p><b>Justificación:</b></p> <p>Es importante agregar el siguiente párrafo final en el numeral 6.7. <b>"El hecho de presentar la oferta en sobre cerrado no priva al postor de su derecho de formular ofertas verbales"</b> con la finalidad de aclarar que los postores pueden presentar ofertas en sobre cerrado y además ofertas verbales.</p>



Handwritten signature or mark at the bottom left of the page.

<p><b>6.12</b></p> <p>El postor ganador de la Buena Pro en el Acto de la Subasta se dirigirá al lugar donde esté el Notario y, previa identificación con su Documento de Identidad (D.N.I.), recabará su Constancia de Adjudicación, quedando retenido su recibo de Depósito de Garantía. En este momento llenará un Formato con el (los) nombre (s) exacto (s) que debe (n) figurar en el contrato de compra-venta, alcanzando copia del (los) D.N.I correspondiente (s).</p>	<p><b>6.12</b></p> <p>El postor ganador de la Buena Pro <b>concluido</b> con el Acto de la Subasta se dirigirá al lugar donde esté el Notario y, previa identificación con su Documento de Identidad (D.N.I.), recabará su Constancia de Adjudicación, quedando retenido su recibo de Depósito de Garantía. El Certificado de Adjudicación es el documento que tiene el (los) nombre (s) exacto (s) que debe (n) figurar en el contrato de compra-venta.</p>
<p><b>VII Condiciones de Venta</b></p> <p>7.1. Dentro de los .....días hábiles siguientes al acto de la Subasta el adjudicatario podrá optar por:</p> <p>a) Abonar en <b>EMILIMA S.A.</b> dentro del plazo indicado, el precio de la oferta al contado, considerando dentro de éste, el monto del depósito de garantía efectuado.</p> <p>b) Pagar en <b>EMILIMA S.A.</b> dentro del plazo indicado una cuota inicial equivalente al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía y el saldo (70%) en una armada, hasta los ..... calendario computados a partir del día siguiente al acto de Subasta.</p>	<p><b>VII Condiciones de Venta</b></p> <p>7.1. Dentro de los ..... días hábiles siguientes al acto de la Subasta el adjudicatario podrá optar por:</p> <p>a) Abonar en <b>EMILIMA S.A.</b> dentro del plazo indicado, el precio de la oferta al contado, considerando dentro de éste, el monto del depósito de garantía efectuado. El pago se realizará mediante cheque de gerencia en soles, a nombre de <b>EMILIMA S.A. /MML – FOMUR/TERCERO</b>. Asimismo, podrá efectuarse transferencia bancaria a la cuenta indicada por <b>EMILIMA S.A.</b> y entregar el voucher en la Sub Gerencia de Tesorería para que sea emitido el recibo de caja por el monto depositado.</p> <p>b) Pagar en <b>EMILIMA S.A.</b> dentro del plazo indicado una cuota inicial equivalente como mínimo al 30% del precio de la oferta, considerando dentro de éste el monto del depósito de garantía y el saldo (70% o lo que corresponda) en una armada, hasta los ..... días calendario computados a partir del día siguiente al acto de Subasta. Los pagos de la cuota inicial y del saldo, se realizarán mediante cheque de gerencia en soles, a nombre de <b>EMILIMA/ MML – FOMUR/TERCERO</b>. Asimismo, podrá efectuarse transferencia bancaria a la cuenta indicada por <b>EMILIMA S.A.</b> y entregar el voucher en la Sub Gerencia de Tesorería para que entregue el recibo de caja por el monto depositado.</p> <p><b>Justificación:</b> Resulta necesario añadir un último párrafo, para precisar el medio de pago a utilizar de acuerdo a la normatividad vigente y además que en los casos de pagos que no sean al contado, permitir que los adjudicatarios puedan aportar como cuota inicial montos mayores al 30% de inicial, dada la experiencia de la última subasta. La redacción establece que se recibirá como monto inicial</p>



	un mínimo de 30%, lo cual faculta a poder realizar mayores pagos como cuota inicial que optimiza una venta de predio.
Anexo 3 Formato	<b>Anexo 3 Formato modificado.</b>  Se adjunta formato, con modificaciones, adoptando las recomendaciones de la OCI. <b>Justificación:</b> De acuerdo a lo señalado por la OCI, es necesario que las bases contemplen el caso de las personas casadas pero con régimen de separación de patrimonios y lo sustenten con la inscripción registral respectiva.
7.11  El contrato de compra-venta se suscribirá de acuerdo al modelo de contrato que forma parte de las presentes bases. Anexo N° 03.	7.11  El contrato de compra-venta se suscribirá de acuerdo al modelo de contrato que forma parte de las presentes bases. Sin embargo, la Gerencia de Asuntos Legales en coordinación con la Gerencia de Gestión Inmobiliaria podrán optimizar el contrato. Anexo N° 05.  <b>Justificación:</b>  En la subasta pública No. 01-2019-EMILIMA-FOMUR, se ha aprobado las bases y el reglamento, lo cual incluye anexos y modelo de contrato. Con la finalidad de optimizar, se ha coordinado con la Gerencia de Asuntos Legales, el contrato final a suscribirse entre EMILIMA S.A. y el adjudicatario, por lo que es mejor indicarlo en las bases y no ser rígidos. Así evitaremos observaciones.
9.1. Para los efectos de la preparación del contrato de compra-venta de los predios cancelados, el adjudicatario deberá presentar en las oficinas de EMILIMA S.A, lo siguiente:  a) Copia del Certificado de Adjudicación.  b) Copia(s) fotostática(s) del (los) Documento(s) de identidad de la(s) persona(s) interviniente(s)  c) Recibo(s) de cancelación del predio.  d) Copia del Recibo o comprobante emitido por el Martillero Público acreditando la cancelación de los honorarios profesionales del mismo.	9.1. Para los efectos de la preparación del contrato de compra-venta de los predios cancelados, el adjudicatario deberá presentar en las oficinas de EMILIMA S.A, lo siguiente:  a) Copia del Certificado de Adjudicación.  b) Copia(s) fotostática(s) del (los) Documento(s) de identidad de la(s) persona(s) interviniente(s)  c) Recibo(s) de cancelación del predio.  d) Original de la Partida de Matrimonio, en caso de ser casado, con una antigüedad no mayor de tres meses. (En caso no la haya presentado al momento de inscripción)  e) Copia del Recibo o comprobante emitido por el



*[Handwritten signature]*

En caso de personas jurídicas, deberán presentar copia literal actualizada de la partida registral de la entidad compradora y copia del documento de identidad (D.N.I), de su representante legal.

Martillero Público acreditando la cancelación de los honorarios profesionales del mismo.

En caso de personas jurídicas, deberán presentar copia literal actualizada de la partida registral de la entidad compradora y copia del documento de identidad (D.N.I), de su representante legal, solo si se han suscitado cambios posteriores a la presentación de los documentos que sustentaron su participación.

**Justificación:**

Dentro del entendido que debemos propiciar la simplificación administrativa en los procesos de la entidad, sin que ello signifique soslayar el control gubernamental, hemos considerado el nuevo texto, para incluir que se adjunte la partida de matrimonio para los casados bajo régimen de sociedad de gananciales y que al momento de la inscripción no presentaron dicho documento. Estimamos que esta obligación de presentar la partida de matrimonio, resulta exigible para los postores ganadores a efecto de suscribir el contrato.

En la misma línea, tratándose de personas jurídicas que han acreditado su personería jurídica al momento de la inscripción como postor, no deberíamos requerir los mismos documentos que obran en nuestros poder para suscribir el contrato; por ello señalamos como salvedad que solo en caso de actualizaciones de la partida registral posteriores al acto de subasta.





**ANEXO N°03**

**(PARA EL CASO DE TODOS LOS PREDIOS)**

**DECLARACIÓN JURADA**

1. YO, .....  
... con DNI N° ..... y mi cónyuge ..... con DNI.  
N° ..... con Teléfono ..... con domicilio  
en .....  
., Distrito ..... y correo electrónico .....  
Con régimen de patrimonio de sociedad de gananciales ..... (.....) marcar con aspa.  
Con régimen de separación de patrimonios ..... (.....) marcar con aspa, lo cual  
acreditamos con la copia literal de la inscripción registral que se adjunta.

Caso de Personas Jurídicas:

2. En representación de .....  
con RUC N° ..... Teléfono ..... inscrita en la  
Partida Electrónica N° ..... del registro de Personas Jurídicas de  
.....



Declaro bajo juramento conocer las Bases y todos los documentos que sustentan la Subasta Pública N° .....  
respecto de ..... lotes de terrenos que realiza EMILIMA S.A. por encargo de la MUNICIPALIDAD  
METROPOLITANA DE LIMA/terceros, por lo que se aceptó la venta del predio en las condiciones físicas, técnicas y  
legales en las que se encuentran; Asimismo, declaro que he sido instruido respecto a la situación legal en el que se  
encuentra; renunciando a cualquier reclamo administrativo o acción judicial contra EMILIMA S.A, Municipalidad  
Metropolitana de Lima, y/o la Junta de Subasta.

Asimismo, declaro bajo juramento no tener ningún impedimento legal para contratar con el Estado de conformidad a lo  
dispuesto en los Arts. 1366° y 1367° del Código Civil, Art. 63° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades<sup>2</sup>, ni tener  
deudas exigibles mayores a 01 UIT, ni litis pendiente, con la Municipalidad Metropolitana de Lima o EMILIMA S.A.

Igualmente declaro bajo juramento no tener ningún tipo de parentesco, ni filiación con ningún funcionario de la  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA ni de la EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA  
S.A.

El incumplimiento de estos compromisos o la falsedades de cualquiera de las declaraciones será causal suficiente para que  
EMILIMA S.A resuelva automáticamente el contrato suscrito.

Lima, ..... de ..... de .....

Adjunto: Recibo de compra de base

<sup>2</sup> El texto de las normas señaladas se encuentra en el Anexo N° 06

.....  
Firma de la persona natural (1)  
Representante legal de la persona jurídica (2)

De lo antes informado, advertimos que se requiere una modificación de la Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GGI, Procedimiento de Subasta Pública para la Venta de predios de Propiedad de la Municipalidad metropolitana de Lima y de Terceros, por lo que de acuerdo al procedimiento debe remitirse la propuesta para consideración previa de la Gerencia General, y de estimarla derivarla a las áreas con competencia en la materia para que se pronuncien.

Es cuanto informo a usted para su conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,

ABOG. ROCÍO ESQUIVEL GARCÍA  
Coordinadora del FOMUR (e)  
EMILIMA S.A.

Visto el presente informe, la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliario y Renovación Urbana, expresa su conformidad; en consecuencia, derívase a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para los fines pertinentes.

JORGE LOZA SÁENZ  
Sub Gerente de Promoción Inmobiliaria  
y Renovación Urbana (e)

Visto el presente informe, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, expresa su conformidad; en consecuencia, elévese a la Gerencia General, para su consideración y fines pertinentes.

CARLOS ENRIQUE SORRALUZ MATA LLANA  
Gerente de Gestión Inmobiliaria  
EMILIMA S.A.

CSMjls/reg

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA  
**EMILIMA S.A.**  
Gerencia de Planificación Presupuesto y Modernización

07 NOV. 2019

Pase A: PROVEIDO Nº 01

Para: atendidos



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
**EMILIMA S.A.**  
GERENCIA GENERAL

06 NOV. 2019

PASE A: GPPM

PARA: Revisión





**MEMORANDO N° 276-2019-EMILIMA-GGIAC**

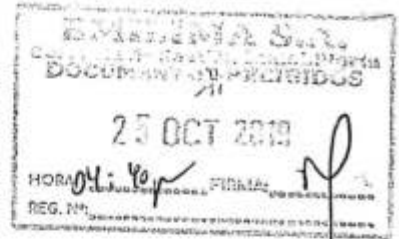
**A :** Ing. CARLOS ENRIQUE SORALUZ MATALLANA  
Gerente de Gestión Inmobiliaria

**De :** Abog. ROSA MARIA V. CASTAÑEDA ZEGARRA  
Gerente de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano

**Asunto :** COMUNICACIÓN DE INFORME DE HITO DE CONTROL N° 009-2019-OCI/4150-SCC

**Referencia :** Oficio N° 159-2019-EMILIMA/OCI

**Fecha :** Lima, 25 de octubre de 2019



Me dirijo a usted, en atención al documento de la referencia, por el cual el Órgano de Control Institucional – OCI, en cumplimiento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República y sus modificatorias, así como la Directiva N° 002-2019-CG/NORM, "Servicio de Control Simultaneo", aprobada con Resolución de Contraloría n° 115-2019-CG, del 28 de marzo de 2019; comunica al titular de la entidad, respecto de la existencia de situaciones adversas que afectan o podría afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso en curso, a fin que se adopten oportunamente las acciones preventivas y correctivas que correspondan.

En tal sentido, de la revisión de la documentación sustentatoria de la Venta en Subasta Publica N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno ubicados en los distritos de Carabaylo y Lurigancho-Chosica, se han efectuado unas series de recomendaciones en base a las situaciones adversas identificadas, las mismas que se detallan en el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC, que se adjunta al presente documento.

En tal sentido, se corre traslado del documento de la referencia para que vuestro Despacho adopte las acciones que correspondan, a su vez elaborar el Plan de Acción (formato adjunto), por el cual se determinan y se asignan las tareas, se definen los plazos de tiempo y se calcula el uso de los recursos a emplear para superar las situaciones adversas identificadas en el Informe descrito en el párrafo que antecede.

Cabe señalar que, para la absolución de las consultas sobre la materia, podrá comunicarse con la Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresar a usted, las muestras de mi especial consideración y deferencia personal.

Atentamente,

  
ROSAMARÍA V. CASTAÑEDA ZEGARRA  
Gerente de Gestión de la Información  
y Atención al Ciudadano  
EMILIMA S.A.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
**EMILIMA S.A.**  
Gerencia de Gestión Inmobiliaria  
**25 OCT. 2019**  
PASE A: *SGP/R Formo*  
PARA: *Atención*



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
**EMILIMA S.A.**  
SUB GERENCIA DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA  
Y RENOVACIÓN URBANA  
**29 OCT. 2019**  
PASE A: *Formo*  
PARA: *Atención*





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

**PLAN DE ACCIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE SITUACIONES ADVERSAS**

Directiva n.º 002-2019-CG/NORM "Control Simultáneo", aprobado con Resolución de Contraloría N.º 115-2019-CG vigente a partir 1 de abril de 2019

Entidad : Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima -EMILIMA S.A.

Titular : MARITZA MANTURANO CASTRO

Número de Informe : Informe de Hito de Control No. 009-2019-OCI/4150-SCC

Modalidad de Servicio : Control Concurrente

Situación Adversa (Transcribir la sumilla de la situación adversa expuesta en el respectivo Informe de Control Simultáneo)	Acciones para la implementación de las Situaciones Adversas		Funcionario Responsable de adoptar acciones	
	Acción(es) correctiva(s) o preventiva(s)	Plazo día/mes/año	Nombre y Apellidos DNI (Cargo)	Unidad Orgánica
1		#####	Ing. Carlos Enrique Soraluz Matalana DNI N° #####	Gerente de Gestión Inmobiliaria
2		#####	Ing. Carlos Enrique Soraluz Matalana DNI N° #####	Gerente de Gestión Inmobiliaria

1 Numeral 6.3.9. Plazo máximo para la implementación del Plan de Acciones de Tres (3) meses.



Situación Adversa (Transcribir la sumilla de la situación adversa expuesta en el respectivo Informe de Control Simultáneo)	Acciones para la implementación de las Situaciones Adversas		Funcionario Responsable de adoptar acciones	
	Acción(es) correctiva(s) o preventiva(s)	Plazo <sup>1</sup> día/mes/año	Nombre y Apellidos DNI (Cargo)	Unidad Orgánica
3			Ing. Carlos Enrique Soraluz Matallana DNI N° #####	Gerente de Gestión Inmobiliaria

.....

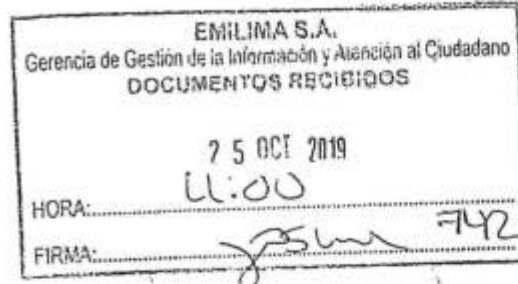




Lima, 24 de octubre de 2019

**OFICIO N° 159-2019-EMILIMA/OCI**

Señora  
**Maritza Manturano Castro**  
Gerente General  
Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima  
Jr. Ucayali n.° 266  
**Cercado de Lima/Lima/Lima**



- Asunto : Comunicación de Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC
- Referencia : a) Artículo 8° de la Ley n.° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, y sus modificatorias.  
b) Directiva n.° 002-2019-CG/NORM, "Servicio de Control Simultáneo", aprobada con Resolución de Contraloría n° 115-2019-CG, del 28 de marzo de 2019.

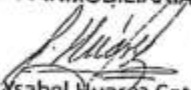
Me dirijo a usted en el marco de la normativa de la referencia, que regula el servicio de Control Simultáneo y establece la comunicación al Titular de la entidad o responsable de la dependencia, y de ser el caso a las instancias competentes, respecto de la existencia de situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso en curso, a fin que se adopten oportunamente las acciones preventivas y correctivas que correspondan.

Sobre el particular, de la revisión de la información y documentación vinculada a la Venta en Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho-Chosica, comunicamos que se han identificado las situaciones adversas contenidas en el Informe de Hito de Control N° 009-2019-OCI/4150-SCC, que se adjunta al presente documento.

En tal sentido, solicitamos que una vez adoptadas las acciones que correspondan, éstas sean informadas a la brevedad a la Comisión de Control.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

EMILIMA | EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA

  
Julia Ysabel Huarez Cotrina  
Jefa del Órgano de Control Institucional

24 OCT. 2019

GOIAC

Implementar plan  
de acción (subasta común)



Josue

Responsable de

ellos





**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL**

**INFORME DE HITO DE CONTROL**  
**N° 009-2019-OCI/4150-SCC**

**CONTROL CONCURRENTE**  
**EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.**  
**LIMA, LIMA, LIMA**

**“VENTA EN SUBASTA PÚBLICA N° 001-2019-EMILIMA-  
FOMUR DE SESENTA Y UN (61) LOTES DE TERRENO  
URBANO UBICADOS EN LOS DISTRITOS DE CARABAYLLO  
Y LURIGANCHO- CHOSICA”**

**HITO DE CONTROL N° 01- PROCEDIMIENTO DE SUBASTA  
PÚBLICA**

**PERÍODO DE EVALUACIÓN DEL HITO DE CONTROL:  
DEL 29 DE SETIEMBRE DE 2019 AL 15 DE OCTUBRE DE 2019**

**TOMO I DE I**

**LIMA, 23 DE OCTUBRE DE 2019**

**“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”**  
**“Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad”**

**INFORME DE HITO DE CONTROL**  
**N° 009-2019-OCI/4150-SCC**

**"VENTA EN SUBASTA PÚBLICA N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR DE SESENTA Y UN (61)  
LOTES DE TERRENO URBANO UBICADOS EN LOS DISTRITOS DE CARABAYLLO Y  
LURIGANCHO- CHOSICA"**

**HITO DE CONTROL N° 01 – "PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA"**

---

**ÍNDICE**

---

	N° Pág.
I. ORIGEN	1
II. OBJETIVOS	1
III. ALCANCE	1
IV. INFORMACIÓN RESPECTO DEL HITO DE CONTROL	2
V. SITUACIONES ADVERSAS	2
VI. DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL	12
VII. CONCLUSIÓN	12
VIII. RECOMENDACIONES	12
APÉNDICE n.° 1	



**INFORME DE HITO DE CONTROL**

**N° 009-2019-OCI/4150-SCC**

**"VENTA EN SUBASTA PÚBLICA N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR DE SESENTA Y UN (61) LOTES DE TERRENO URBANO UBICADOS EN LOS DISTRITOS DE CARABAYLLO Y LURIGANCHO- CHOSICA"**

**HITO DE CONTROL N° 01 – "PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA"**

**I. ORIGEN**

El presente informe se emite en mérito al encargo realizado mediante Oficio N° 000708-2019-CG/LICA por la entonces Sub Gerencia de Control de Lima Metropolitana y Callao (hoy Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana y Callao) de la Contraloría y lo dispuesto por el Órgano de Control Institucional (OCI) de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A., responsable del Control Concurrente mediante oficio n.° 146-2019-EMILIMA/OCI de 27 de setiembre de 2019, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 4150-2019-010, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 002-2019-CG/NORM "Servicio de Control Simultáneo" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 115-2019-CG, de 28 de marzo de 2019.

**II. OBJETIVOS**

**2.1 Objetivo general**

Determinar si el proceso de venta en subasta pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR viene realizándose en el marco de la normativa aplicable y disposiciones internas vigentes.

**2.2 Objetivos específicos**

Determinar si el procedimiento de subasta pública se realiza en el marco de la normativa aplicable y disposiciones internas vigentes.

**III. ALCANCE**

El servicio de Control Concurrente se desarrolló al hito de Control n.° 01: Procedimiento de Subasta Pública, respecto a la Venta en Subasta Pública n° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho- Chosica y que ha sido ejecutado del 28 de setiembre de 2019 al 15 de octubre de 2019, en los ambientes del Circuito Mágico del Agua del Parque de la Reserva, ubicado en Jr. Madre de Dios S/N- Cercado de Lima, distrito de Lima, provincia de Lima y departamento de Lima y del OCI ubicado en Jr. Lampa 142, distrito, provincia y departamento de Lima.



#### IV. INFORMACIÓN RESPECTO DEL HITO DE CONTROL

Mediante Acuerdo de Concejo n.º 121 de 08 de julio de 2019 el Concejo Metropolitano de Lima autoriza a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA la venta en Subasta Pública n.º 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabaylo y Lurigancho- Chosica, en su condición de aportes reglamentarios por concepto de renovación urbana, de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Lo ingresos producto de la Subasta constituyen recursos del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano- FOMUR.

Mediante Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019 la Gerencia General con el visto bueno de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y de la Gerencia de Asuntos Legales resuelve aprobar las Bases de la Subasta Pública n.º 001-2019-EMILIMA-FOMUR para la venta de sesenta y un (61) lotes de terreno y el Reglamento de la Junta de Subasta, además de designar a los integrantes de la Junta de Subasta Pública, integrada por:

- Gerente de Gestión Inmobiliaria en calidad de Presidente (Carlos Soralez Matallana).
- Sub Gerente de Gestión de Predios y Contratos en calidad de miembro (Rosa Castañeda Zegarra).
- Asesor I de la Gerencia General en calidad de Secretario Técnico (Carlos Sánchez Cieza).

El Acto de Subasta Pública fue realizado el domingo 29 de setiembre de 2019 en el Circuito Mágico del Agua del Parque de la Reserva.

El control concurrente al hito de control n.º 01 Procedimiento de Subasta Pública, comprendió las actividades de revisión de las Bases de la Subasta, Reglamento, la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG y los documentos remitidos por la Entidad.

#### V. SITUACIONES ADVERSAS

De la revisión efectuada al procedimiento de subasta pública se han identificado situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la Venta en Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabaylo y Lurigancho- Chosica, las cuales se exponen a continuación:

1. Participación de postor que registra deuda con la Municipalidad Metropolitana de Lima pone en riesgo la validez de los actos celebrados.

De la revisión de la información remitida por la Entidad y obtenida de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de su OCI; así como de la consulta de la página Web del Servicio de Administración Tributaria de Lima-SAT se ha encontrado que un postor de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR registra deudas vencidas con la Municipalidad Metropolitana de Lima por concepto de arbitrios e impuesto predial, por lo que se encontraría impedido de participar como postor como se advierte a continuación:





Cuadro n.º 01  
Deudas de postor con la Municipalidad Metropolitana de Lima

Postor	Concepto de deuda	Periodo	Deuda	Vencimiento	Estado	Estado Deuda	Doc.
BARRAZUETA CARHUAS LARRY	2018 Arbitrios Predio: Av. Argentina N° 344 Int. M-005- Cercado de Lima	2018-3	60.80	31/08/2018	Pendiente	En coactiva REC	
		2018-4	46.31	30/11/2018	Pendiente	En coactiva REC	
	2018 Arbitrios Predio: Av. Argentina N° 344 Int. M-017- Cercado de Lima	2018-3	46.26	31/08/2018	Pendiente	En coactiva REC	
		2018-4	44.82	30/11/2018	Pendiente	En coactiva REC	
	2018 Arbitrios Predio: Av. Argentina N° 344 Int. M-018- Cercado de Lima	2018-3	47.38	31/08/2018	Pendiente	En coactiva REC	
		2018-4	45.90	30/11/2018	Pendiente	En coactiva REC	
	2019 Arbitrios Predio: Av. Argentina N° 344 Int. M-005- Cercado de Lima	2019-3	42.49	29/08/2019	Pendiente	En coactiva REC	
	2019 Arbitrios, Predio: Av. Argentina N° 344 Int. M-017- Cercado de Lima	2019-3	54.14	29/08/2019	Pendiente	En coactiva REC	
	2019 Impuesto Predial	2019-2	13.50	31/05/2019	Pendiente	Con valor OP	
		2019-3	13.06	29/08/2019	Pendiente	Con valor OP	

Fuente: [www.saf.gob.pe](http://www.saf.gob.pe) al 21/10/2019  
Elaboración: Comisión auditora

Es de señalar, que al indicado postor se le adjudicó un lote en la subasta Pública.

Al respecto la Entidad debe tener en cuenta lo siguiente:

- ❖ Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR "Venta de Lotes de Terrenos" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019.

#### IV. REQUISITOS PARA SER POSTOR

(...)

4.5. Asimismo, se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan deudas, asuntos litigiosos, así como algún procedimiento arbitral con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con sus empresas.

(...)

- ❖ Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG de 30 de mayo de 2018.

Modelo de Bases Administrativas para la venta mediante Subasta pública de predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Terceros

#### III. REQUISITOS PARA SER POSTOR

(...)

3.5 Asimismo, se encuentran impedidos de participar, las personas naturales o jurídicas que tengan deudas, asuntos litigiosos, así como algún procedimiento arbitral con la Municipalidad Metropolitana de Lima o con sus empresas.

La situación expuesta, respecto a la participación de postor que registra deuda con la Municipalidad Metropolitana de Lima pone en riesgo la validez de los actos celebrados.

2. Documentos presentados por personas jurídicas como requisito para ser postor no cumplen con lo establecido en las Bases ni en la Directiva poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.

De la revisión efectuada a los documentos remitidos por la Entidad, se advierte que como requisitos para ser postor de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR, de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabaylo y Lurigancho- Chosica, para el caso de personas jurídicas se presentó certificado de vigencia de poder de persona jurídica con una vigencia mayor al establecido como requisito y copia informativa de inscripción registral (no válido para trámites administrativos u otros), incumpliendo lo establecido en las Bases de la Subasta y en la Directiva n° 001-2018-EMILIMA-GGI Procedimiento de Subasta pública para la venta de Predios de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros, las cuales establecen que los indicados documentos deben tener una antigüedad no mayor a 30 días y que la copia de inscripción registral es literal, tal como se muestra a continuación:

Cuadro n.° 02

Documentos de personas jurídicas que no cumplen con lo establecido en las Bases

Documento	Postor Persona Jurídica	Fecha de documento	Fecha de Inscripción como postor	Observaciones
Certificado de vigencia de Poder	GMD Romero SAC	22/01/2019	27/09/2019	Antigüedad mayor a 30 días.
Copia Informativa de Ficha Registral- Inscripción de Sociedades Anónimas	LEVIANCO SAC		26/09/2019	Presentó copia Informativa (no válido para trámite administrativo u otros), debiendo ser copia literal.

Fuente: Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019  
Elaboración: Comisión auditora

Es de indicar, que las personas jurídicas señaladas han sido adjudicadas con lotes en la subasta.

Es aplicable al hecho expuesto la normativa siguiente:

- ❖ Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR "Venta de Lotes de Terrenos" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019.

**IV. REQUISITOS PARA SER POSTOR**

4.1. Para ser postor se requiere haber adquirido las Bases Administrativas (...) el depósito en garantía (...) y otros que se indiquen por el (los) predio (s) a los que postule, antes que inicie la subasta de aquel que se pretende postular, cumpliendo lo siguiente:

**b) PERSONA JURÍDICA**

Las personas jurídicas domiciliadas en el Perú deberán presentar copia de la Escritura de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o la respectiva copia literal de la inscripción registral, con una VIGENCIA NO MAYOR A 30 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, a través de sus representantes legales, quienes deberán presentar el respectivo certificado de vigencia de poder, con UNA VIGENCIA NO MAYOR A 30 DÍAS DE ANTIGÜEDAD, que acredite facultades suficientes para realizar todos los actos inherentes al contrato y al cabal cumplimiento del mismo.





## V. INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

5.1. Para ser considerado postor hábil, se requiere su inscripción con la presentación de los siguientes documentos:

(...)

c) La presentación de documentos señalados en el punto 5.3 en EMILIMA S.A., sito en Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

(...)

5.3 Son documentos para la inscripción como postor:

(...)

b) En caso de personas jurídicas domiciliadas en el Perú, deberán presentar el certificado de vigencia de poder de su representante legal y copia de la Escritura Pública de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos – SUNARP o de la copia literal de la inscripción registral. (vigencia: no mayor de 30 días de emitido)

## VI. DE LA CALIFICACIÓN DE POSTOR HÁBIL

(...)

6.2 La Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana – FOMUR de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria de EMILIMA S.A. otorgará la condición de postor hábil a todos aquellos postores que cumplan con los requisitos.

## VII. PROCEDIMIENTO PARA EL ACTO DE SUBASTA

7.5. Antes de dar inicio al acto de subasta pública de cada lote, el Presidente de la Junta de Subasta Pública o miembro que designe la Junta, constatará el número de postores hábiles para participar en la misma. (...)

❖ Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG

### 6.2. SUBASTA PÚBLICA

(...)

#### 6.2.3. De la calificación del postor hábil

(...)

El postor tiene la opción de subsanar la información requerida hasta el plazo señalado en las bases administrativas. En caso que la observación no sea subsanada en el plazo previsto, el postor es descalificado para participar en el proceso de subasta, lo cual es comunicado mediante carta.

Modelo de Bases Administrativas para la venta mediante Subasta pública de predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Terceros

### III Requisitos para ser Postor

3.1. Para ser postor se requiere(...)



**b) Persona Jurídica**

Las personas jurídicas domiciliadas en el Perú deberán presentar Escritura de Constitución debidamente inscrita en los Registros Públicos- SUNARP o la respectiva copia literal de la inscripción registral, con una vigencia no mayor a 30 días de antigüedad, a través de sus representantes legales, quienes deberán presentar el respectivo certificado de vigencia de poder, con una vigencia no mayor a 30 días de antigüedad, que acredite facultades suficientes para realizar todos los actos inherentes al contrato y al cabal cumplimiento del mismo.

(...)

La situación expuesta respecto a la participación en la Subasta Pública de personas jurídicas que presentaron documentos que no cumplen con los requisitos establecidos para ser postor pone en riesgo la validez de los actos celebrados.

**3. Documentos presentados como requisito para ser postor por personas naturales con estado civil de casado, no cumplen con lo establecido en las Bases ni en el Reglamento poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.**

De la revisión a la información proporcionada por la Entidad, se ha advertido que respecto de los postores que tienen estado civil de casado y que fueron adjudicados con lotes en la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR, de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho- Chosica, algunos no habrían presentado las partidas de matrimonio o copia de DNI de cónyuge, previo al acto de subasta o habiendo presentado la partida de matrimonio tienen una vigencia mayor a los tres (3) meses de antigüedad señalados como requisito para ser postor, tal como se advierte a continuación:

**Cuadro n.º 03**

**Postores que no presentaron partida de matrimonio ni DNI de cónyuge previo al acto de subasta o presentaron partida con vigencia que excedió la antigüedad establecida**

Postor Persona natural	Cónyuge Personal natural	Fecha certificación Acta de matrimonio	Copia de DNI de cónyuge	Fecha inscripción como postor	Fecha de Subasta	Observación
José Edgardo Gutiérrez Sulca	Felicita Maritza Quintana Díaz	30/09/2019	SI	28/09/2019	29/09/2019	Certificación de Acta de matrimonio con fecha posterior al acto de subasta pública.
Reynaldo Ramos Masco	Edelmira Traverso Villata	13/11/2018	SI	28/09/2019	29/09/2019	Vigencia de Acta de matrimonio excedió los 3 meses de antigüedad
Jesús Mariano Rojas Saavedra	Flor de María Segovia	01/10/2019	SI	27/09/2019	29/09/2019	Certificación de Acta de matrimonio con fecha posterior al acto de subasta pública
Luis Rodríguez LLacza	Mary Ivonny Palpan Vilca	No presentó partida de Matrimonio	No presentó	28/09/2019	29/09/2019	Presentó una Declaración Jurada simple indicando que el viernes 04/10/2019 presentaría el acto de separación de patrimonio.

Fuente: Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019  
 Elaboración: Comisión auditora

Al respecto, es de indicar que actualmente ni las Bases ni la Directiva de procedimiento de subasta pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad de Lima establece requisitos diferenciados para postores con estado civil de casado que tengan régimen de separación de patrimonio.

En tal sentido, la Entidad debe tener en consideración la siguiente normativa:





- ❖ Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR "Venta de Lotes de Terreno" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019.

#### IV. REQUISITOS PARA SER POSTOR

- 4.1. Para ser postor se requiere haber adquirido las Bases Administrativas (...) el depósito en garantía (...) y otros que se indiquen por el (los) predio (s) a los que postule, antes que inicie la subasta de aquel que se pretende postular, cumpliendo lo siguiente:

#### V. INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

- 5.1 Para ser considerado postor hábil, se requiere su inscripción con la presentación de los siguientes documentos:

(...)

- c) La presentación de documentos señalados en el punto 5.3 en EMILIMA S.A., sito en Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

- 5.3 Son documentos para la inscripción como postor:

- a) Copia simple del documento de identidad vigente del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge (en caso de encontrarse casado). De ser el caso, deberá adjuntar partida de matrimonio con una vigencia no mayor a tres meses de antigüedad.  
(...)

#### VI. DE LA CALIFICACIÓN DE POSTOR HÁBIL

(...)

- 6.2. La Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Renovación Urbana – FOMUR de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria de EMILIMA S.A. otorgará la condición de postor hábil a todos aquellos postores que cumplan con los requisitos.

#### VII. PROCEDIMIENTO PARA EL ACTO DE SUBASTA

- 7.5. Antes de dar inicio al acto de subasta pública de cada lote, el Presidente de la Junta de Subasta Pública o miembro que designe la Junta, constatará el número de postores hábiles para participar en la misma. (...)

- ❖ Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG

Modelo de Bases Administrativas para la venta mediante Subasta pública de predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Terceros

(...)

#### IV INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

(...)



4.1. Para ser considerado postor hábil, se requiere su inscripción con la presentación de los siguientes documentos:

(...)

c) La presentación de documentos señalados en el numeral 4.3. en EMILIMA S.A. (...)

4.3. Son documentos para la inscripción como postor:

a) Copia simple de Documento de Identidad del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge (en caso de encontrarse casado) vigentes. De ser el caso, deberá adjuntar partida de matrimonio, con una vigencia no mayor a tres (03) meses de antigüedad"

(...)

La situación expuesta respecto a la presentación de documentos por postores con estado civil casado que no cumplen con lo establecido en las Bases ni en el Reglamento pone en riesgo la validez de los actos celebrados.

4. Declaraciones Juradas presentadas por los participantes no consignan fecha o detalle del N° de Base y/o Recibo lo cual genera el riesgo de contar con información poco confiable

De la documentación proporcionada por la Entidad se ha advertido la existencia de Declaraciones Juradas (Anexo N° 03 de las Bases) presentadas por los participantes a la Subasta Pública que no consignan fecha y/o los datos de N° de Base y/o N° de Recibo, tal como se evidencia a continuación:

Cuadro N° 5  
Declaraciones Juradas que presentan falta de información

Participante	Declaración Jurada sin fecha	N° de Base sin datos	N° de Recibo sin datos
NERYDA MIXAN PINEDO	X	X	X
CYNDI KAREN SANCHEZ MEDINA		X	X
AUGUSTO LUDENA CASTRO		X	X
JOSE EDGARDO GUTIERREZ SULCA	..	..X	X
CYNDI KAREN SANCHEZ MEDINA	"	"X	X
OSCAR IVAN MARCELO PALACIN		X	X
RICARDO DANIEL ARANDA APOLINARIO		X	
JAIME EDMUNDO VALENTIN VASQUEZ			X
JUAN CARLOS CRUZ VERAMENDI		X	X
MANUEL AUGUSTO CUADROS ALVAREZ		X	X
REYNALDO RAMOS MASCO		X	X
ERICK RONALD JAQUE FLORES		X	X
ROXANA MARIA GOMEZ VIDALÓN		X	X
ROGELIO CARLOS PACUCAR CARRIÓN		X	X
FELIX BERNABE ROMAN MACHACCA		X	X
NOEMI YUPANQUI JUAREZ		X	X
LUIS ALONSO ZAPATA JORDAN		X	X
FLOR DE MARIA SEGOVIA FERNANDEZ		X	X
AIDA CARMEN YSIDRO NUÑEZ		X	X
LUIS AGUILAR ANDRADE		X	X
BERNARDO PAUCAR CARLOS		X	X
HEBER ROMULO ESPINOZA DURAN		X	X
GLADYS TINOCO CARPIO		X	X
MANUEL ALONSO MENDOZA RAMIREZ		X	X
LUIS RODRIGUEZ LLACZA		X	X
ULISES UBALDO AGARINI AZAÑA	11/	X/	X 11/

Fuente: Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019  
Elaboración: Comisión auditora

En tal sentido, la Entidad debe tener en consideración la siguiente normativa:



- ❖ Normas de Control Interno, aprobadas con la Resolución de Contraloría n.º 320-2006-CG publicado el 3 de noviembre de 2006

**Normas Básicas para la información y comunicación**

(...)

**4.3. Calidad y suficiencia de la información**

*El titular o funcionario designado debe asegurar la confiabilidad, calidad, suficiencia, pertinencia y oportunidad de la información que se genere y comunique (...)*

La situación expuesta respecto a consignar información incompleta en las Declaraciones Juradas genera el riesgo de contar con información poco confiable.

5. Inconsistencia entre datos publicados en la página Web de EMILIMA S.A. respecto a datos consignados en las Bases aprobadas genera riesgo en la confiabilidad y calidad de información externa.

De la revisión de la página Web de EMILIMA S.A. se advierte la publicación de la Subasta para la venta de Lotes. Al ingresar en [Más información sobre la ubicación de los lotes aquí](#), el hipervínculo de color azul abre el listado de los lotes en venta en subasta, advirtiéndose que para el caso del lote del distrito de Carabaylo, Urbanización Santa María VII Etapa Mz G5 lote 4 figura precio base de S/ 152,488.175 y garantía de S/ 15,248.81; sin embargo en las Bases aprobadas se consigna precio de base de 78,722.85 y garantía de 7,872.28 (tal como se comunicó el día de la subasta pública). Como se muestra en el siguiente cuadro y capturas de pantalla:

**Cuadro N° 6**  
**Diferencia en precio base y garantía entre lo publicado en página Web de EMILIMA S.A. y Bases**

Concepto	Página Web	Bases
Precio Base S/	152,488.17	78,722.85
Garantía S/	15,248.81	7,872.28

Fuente: Página Web de EMILIMA S.A. y Bases aprobadas con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019.



Imagen N° 1  
Captura de Pantalla página web de EMILIMA S.A.

**PASOS PARA LA COMPRA DE UN LOTE DE SUBASTA**

- 1 Compra de las bases.
- 2 Pago del depósito de garantía (20% del valor del lote, en un cheque de garantía a nombre de EMILIMA S.A. o en efectivo).
- 3 Presentación del cheque de garantía en EMILIMA S.A.
- 4 Copia simple de los documentos de identidad del titular (en caso de personas naturales) y de su cónyuge.
- 5 Declaración jurada simple, en todo de personas naturales y jurídicas.
- 6 Copia del recibo de depósito de garantía.

**VENTA DE LOTES URBANOS EN SOLES**  
Acuerdo mediante Acuerdo de Concejo N° 121-2019-MML

**INFORMES:**  
- Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima (EMILIMA S.A.)  
Teléfonos 1428, 164 S.A.: 209 8400 Anexo 1061 - 1080 - 1083  
Celulares: 994 915 849-218 / 983 627 028 / 999 476 606 / 999 115 337

**Más información sobre la ubicación de los lotes aquí**

**VENTA DE BASES E INSCRIPCIONES:**  
Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima.  
Desde el 02 al 28 de setiembre del 2019 (Lunes a Viernes de 08:00 a.m. a 05:00 p.m.) y los sábados de 0:00 a.p.m. a 1:00 p.m.)

**VALOR DE LAS BASES:**  
S/ 33.00 (Chilveenta con 00/100 Soles)

**REQUISITOS PARA PARTICIPAR:**  
a) Compra de bases  
b) Inscripción con Depósito de Garantía mediante Cheque de Garantía a nombre de EMILIMA S.A. o en efectivo, el 02 al 28 de setiembre del 2019

**ACTO DE SUBASTA:**  
Domingo 29 de setiembre de 2019 a las 09:30 a.m., en el Parque de la Reserva del Cercado de Lima, ubicada en la Avenida del Perú 846, Cercado de Lima

Fuente: www.emilima.com.pe

Imagen N° 2  
Captura de Pantalla página web de EMILIMA S.A.

**MUNICIPALIDAD DE LIMA**

**EMILIMA**  
EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA

**SUBASTA PÚBLICA N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR**  
**VENTA DE LOTES URBANOS EN SOLES**  
AUTORIZADO POR ACUERDO DE CONCEJO N° 121-2019-MML

NO	DETIPO	URBANIZACION	NO	LOTE	PARTIDA REGISTRAL	AREA (m2)	PRECIO BASE S/	GARANTIA S/	PLAZA S/
1	CARABAYLLO	LA ARBOLEDA I ETAPA	B0	22	12642517	298.39	121,556.41	31,164.84	1,000.00
23				12642518	324.20	121,884.36	31,168.45	1,000.00	
31				12642563	636.32	198,455.48	39,845.54	1,000.00	
4	LURIGANCHO CHOSICA	MIRASOL DE HUAMPANI IV ETAPA	E1	32	12642564	462.39	144,290.39	34,421.01	1,000.00
33				12642565	492.06	153,463.67	35,344.38	1,000.00	
20				12618134	184.38	102,508.29	10,750.82	1,000.00	
5	SAN ANTONIO DE CARABAYLLO I	SAN ANTONIO DE CARABAYLLO I	A7	21	12618135	178.88	104,101.35	10,430.13	1,000.00
6				22	12618136	178.88	100,358.10	10,020.81	1,000.00
7				2	12614288	161.41	81,951.82	8,195.18	1,000.00
8				3	12614289	152.87	89,781.35	8,978.13	1,000.00
9				4	12614290	150.44	82,835.17	8,283.51	1,000.00
10				5	12614291	148.31	86,482.43	8,648.24	1,000.00
11				10	12614294	149.24	87,078.86	8,707.88	1,000.00
12				11	12614295	149.66	82,263.75	8,226.37	1,000.00
13				16	12614296	149.76	87,438.68	8,743.86	1,000.00
14				17	12615972	152.82	73,444.68	7,344.46	1,000.00
15				18	12104300	220.37	152,329.32	15,232.99	1,000.00

Fuente: www.emilima.com.pe





Imagen N° 3  
Captura de Pantalla página web de EMILIMA S.A. datos precio base y garantía

AYLLO	SAN PEDRO V ETAPA	B4	6	13508204	174,25	93,478.17	9,347.81	1,000.00
			39	13508237	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
			40	13508238	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
			41	13508240	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
			42	13508241	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
			43	13508242	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
			44	13508244	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
			45	13508245	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00
	46	13508246	113,25	78,319.37	7,831.91	1,000.00		
	47	13508247	56,75	66,908.43	6,690.84	1,000.00		
	1	P01360457	130,36	93,687.52	9,368.75	1,000.00		
	2	P01360458	129,12	92,795.96	9,279.59	1,000.00		
	3	P01360459	127,51	91,638.89	9,163.88	1,000.00		
	4	P01360460	125,89	90,474.63	9,047.46	1,000.00		
	5	P01360461	124,27	89,310.36	8,931.03	1,000.00		
	6	P01360462	136,90	98,387.29	9,838.72	1,000.00		
7	P01360463	137,04	98,487.91	9,848.79	1,000.00			
8	P01360464	131,54	94,535.17	9,453.51	1,000.00			
9	P01360465	131,54	94,535.17	9,453.51	1,000.00			
10	P01360466	131,54	94,535.17	9,453.51	1,000.00			
11	P01360467	131,54	94,535.17	9,453.51	1,000.00			
12	P01360468	131,17	94,269.26	9,426.92	1,000.00			
13	P01360469	92,89	66,758.19	6,675.81	1,000.00			
14	P01360470	109,80	78,911.06	7,891.10	1,000.00			
15	13873839	128,98	85,699.47	8,569.94	1,000.00			
16	13873840	129,07	85,759.27	8,575.92	1,000.00			
17	13873841	131,70	83,696.26	8,369.62	1,000.00			
18	13873842	118,48	152,488.12	15,248.81	1,000.00			
19	14233870	234,28	163,488.22	16,348.82	1,000.00			
20	14233871	313,66	204,155.02	20,415.50	1,000.00			
21	14233873	249,62	362,472.67	36,247.26	1,000.00			

Fuente: www.emilima.com.pe

En tal sentido, la Entidad debe tener en consideración la siguiente normativa:

- ❖ Normas de Control Interno, aprobadas con la Resolución de Contraloría n.º 320-2006-CG publicado el 3 de noviembre de 2006

**Normas Básicas para la información y comunicación**  
(...)

**4.3. Calidad y suficiencia de la información**

El titular o funcionario designado debe asegurar la confiabilidad, calidad, suficiencia, pertinencia y oportunidad de la información que se genere y comunique. (...)

**4.8. Comunicación externa**

La comunicación externa de la entidad debe orientarse a asegurar que el flujo de mensajes e intercambio de información con los clientes, usuarios y ciudadanía en general, se lleve a cabo de manera segura, correcta y oportuna, generando confianza e imagen positivas a la entidad.

La situación expuesta respecto a inconsistencia entre datos publicados en la página Web de EMILIMA S.A. respecto a datos consignados en las Bases aprobadas genera riesgo en la confiabilidad y calidad de información externa.



## VI. DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL

La información y documentación que la Comisión de Control ha revisado y analizado durante el desarrollo del servicio de Control Concurrente al hito de control n.º 01 Procedimiento de Subasta Pública, se encuentra detallada en el Apéndice n.º 1.

Las situaciones adversas identificadas en el presente informe se sustentan en la revisión y análisis de la documentación e información obtenida por la Comisión de Control, la cual ha sido señalada en la condición y se encuentra en el acervo documentario de la Entidad


## VII. CONCLUSIÓN


Durante la ejecución del servicio de Control Concurrente al hito de control n.º 01 Procedimiento de Subasta Pública, se han advertido cinco (5) situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la Venta en Subasta Pública n.º 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho- Chosica, las cuales han sido detalladas en el presente informe.

## VIII. RECOMENDACIONES

- 8.1. Hacer de conocimiento al Titular de la Entidad el presente Informe de Hito de Control, el cual contiene las situaciones adversas identificadas como resultado del servicio de Control Concurrente al hito de control n.º 01 Procedimiento de Subasta Pública, con la finalidad que se adopten las acciones preventivas y correctivas que correspondan, en el marco de sus competencias y obligaciones en la gestión institucional, con el objeto de asegurar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos de la Venta en Subasta Pública n.º 001-2019-EMILIMA-FOMUR de sesenta y un (61) lotes de terreno urbano ubicados en los distritos de Carabayllo y Lurigancho- Chosica.
- 8.2. Hacer de conocimiento al Titular de la Entidad que debe comunicar al Órgano de Control Institucional, a través del plan de acción, las acciones preventivas o correctivas que implemente respecto a las situaciones adversas contenidas en el presente Informe de Control Concurrente.

Lima, 23 de octubre de 2019

  
Julia Ysabel Huarez Cotrina  
Supervisor  
Comisión de Control

  
Julia Ysabel Huarez Cotrina  
Jefe de Comisión  
Comisión de Control

**EMILIMA** | EMPRESA MUNICIPAL  
INMOBILIARIA DE LIMA  
  
Julia Ysabel Huarez Cotrina  
Jefa del Órgano de Control Institucional



APÉNDICE n.º 1

DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL

1. Participación de postor que registra deuda con la Municipalidad Metropolitana de Lima pone en riesgo la validez de los actos celebrados

Nº	Documento
1	Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019
2	Acta Notarial de Subasta Pública de Inmuebles realizada el día 29 de setiembre de 2019- Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR
3	Oficio N° 738-2019-MML/OCI de 18 de octubre de 2019 mediante el cual el OCI de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite información proporcionada por la Municipalidad respecto a personas que mantienen deudas
4	Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019
5	Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG
6	Oficio N° 057-2019-EMILIMA-GGIAC de 03 de setiembre de 2019
7	Consulta de la página Web del Servicio de Administración Tributaria de Lima-SAT <a href="http://www.sat.gob.pe">www.sat.gob.pe</a>

2. Documentos presentados por personas jurídicas como requisito para ser postor no cumplen con lo establecido en las Bases ni en la Directiva poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.

Nº	Documento
1	Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019
2	Acta Notarial de Subasta Pública de Inmuebles realizada el día 29 de setiembre de 2019- Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR
3	Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019
4	Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG
5	Oficio N° 057-2019-EMILIMA-GGIAC de 03 de setiembre de 2019

3. Documentos presentados como requisito para ser postor por personas naturales con estado civil de casado, no cumplen con lo establecido en las Bases ni en el Reglamento poniendo en riesgo la validez de los actos celebrados.

Nº	Documento
1	Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019
2	Acta Notarial de Subasta Pública de Inmuebles realizada el día 29 de setiembre de 2019- Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR
3	Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019
4	Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG
5	Oficio N° 057-2019-EMILIMA-GGIAC de 03 de setiembre de 2019



4. Declaraciones Juradas presentadas por los participantes no consignan fecha o detalle del N° de Base y/o Recibo lo cual genera el riesgo de contar con información poco confiable

N°	Documento
1	Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019
2	Acta Notarial de Subasta Pública de Inmuebles realizada el día 29 de setiembre de 2019- Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR
3	Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019
4	Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Procedimiento de Subasta Pública para la venta de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de Terceros" aprobada con Resolución de Gerencia General N° 70-2018-EMILIMA-GG
5	Oficio N° 057-2019-EMILIMA-GGIAC de 03 de setiembre de 2019

6. Inconsistencia entre datos publicados en la página Web de EMILIMA S.A. respecto a datos consignados en las Bases aprobadas genera riesgo en la confiabilidad y calidad de información externa.

N°	Documento
1	Informe N° 261-2019-EMILIMA-GGI-SGPIRU remitido mediante Oficio N° 899-2019-EMILIMA-GG de 04 de octubre de 2019
2	Acta Notarial de Subasta Pública de Inmuebles realizada el día 29 de setiembre de 2019- Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR
3	Bases de la Subasta Pública N° 001-2019-EMILIMA-FOMUR aprobada con Resolución de Gerencia General N° 043-2019-EMILIMA-GG de 27 de agosto de 2019
4	Oficio N° 057-2019-EMILIMA-GGIAC de 03 de setiembre de 2019
5	Captura de página Web de EMILIMA <a href="http://www.emilima.com.pe">www.emilima.com.pe</a>

