

DIRECTIVA N° 002-2022-EMILIMA-GGI

**“PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR
COMERCIAL DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES
ADMINISTRADOS POR LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA
DE LIMA S.A. – EMILIMA S.A.”**

ÍNDICE

I. FINALIDAD	3
II. OBJETIVO	3
III. ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
IV. BASE LEGAL	3
V. RESPONSABILIDADES.....	4
VI. DISPOSICIONES GENERALES	4
VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	6
VII. DISPOSICIONES FINALES.....	8
IX. VIGENCIA.....	8

DIRECTIVA N° 002-2022-EMILIMA-GGI

“PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. – EMILIMA S.A.”

I. FINALIDAD

Contar con un instrumento técnico legal que permita determinar el valor comercial de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima administrados por EMILIMA S.A., de manera que contribuya con la actualización de la información contenida en el Margesí Inmobiliario Municipal.

II. OBJETIVO

Establecer el procedimiento para la determinación del valor comercial de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima administrados por EMILIMA S.A., en concordancia con la normativa legal vigente, bajo responsabilidad de los Órganos y Unidades Orgánicas de EMILIMA S.A. con competencias sobre la materia.

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Directiva es de aplicación obligatoria de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y las Sub Gerencias de Saneamiento y Renovación Urbana y de Promoción Inmobiliaria y Contratos, atendiendo a sus competencias funcionales.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones y sus modificatorias.
- Ordenanza N° 097 del 30.09.1996, que aprobó el Régimen del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales que la integran, modificada por Ordenanza N° 120 del 24.07.1997.
- Acuerdo de Concejo N° 106 del 22.05.1986, mediante el cual se crea EMILIMA S.A.
- Acuerdo de Concejo N° 268 del 22.10.1990, y modificatorias, por el cual se encarga a EMILIMA S.A. la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Resolución de Gerencia Municipal N° 017-2020-MML/GMM, por el que se aprobó la Directiva N° 001-2020/EMILIMA-GGI, denominada: “Lineamientos para la Actualización de la Información del Margesí Inmobiliario de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima”.
- Resolución de Gerencia General N° 000007-2022-EMILIMA-GG del 26.01.2022, por la que se aprobó la Directiva N° 001-2022-EMILIMA-GGI: “Procedimiento para el registro y actualización de información de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Margesí Inmobiliario Municipal”.
- Reglamento de Organización y Funciones - ROF de EMILIMA S.A. aprobado mediante Acuerdo N° 01-2021/11S, tomado en sesión Ordinaria de Directorio N° 11 del 14.06.2021.
- Resolución de Gerencia General N° 0058-2021-EMILIMA-GG del 09.08.2021, que aprueba la Directiva N° 01-2021-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.”.

V. RESPONSABILIDADES

La Gerencia de Gestión Inmobiliaria y las Sub Gerencias de Saneamiento y Renovación Urbana y de Promoción y Renovación Urbana son responsables de cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la presente Directiva, correspondiendo a los Órganos y Unidades Orgánicas de la empresa acatar éstas en todos sus extremos.

VI. DISPOSICIONES GENERALES

6.1 Definiciones

Para efectos de la presente Directiva, se consideran las siguientes definiciones:

- 6.1.1 Arancel de Terreno Urbano:** Es el valor que se le asigna al m². de terreno.
- 6.1.2 Gravamen:** Es una carga (obligación, impuesto o tributo) que se aplica a un inmueble, a un caudal o a un bien y al uso que se hace de estos.
- 6.1.3 Informe Técnico de Tasación:** Es el documento que contiene la valuación de un bien que deberá ser firmado por el profesional responsable y debe constar de tres secciones: memoria descriptiva, valuación y anexos.
- 6.1.4 Inmueble:** Es un bien que se encuentra estrechamente ligado al suelo o terreno de modo inseparable, tanto en lo físico como en lo jurídico.
- 6.1.5 Linderos:** Son los límites hasta los cuales se extiende un predio o el dominio sobre el mismo.
- 6.1.6 Margesí Inmobiliario Municipal:** Es el registro administrativo de carácter único de los predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima que cuentan con derecho inscrito ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
- 6.1.7 Partida Registral:** Es la unidad de registro expedida por la SUNARP conformada por asientos de inscripción donde obra la historia completa de un bien inmueble.
- 6.1.8 Perito Valuador:** Profesional colegiado que, debido a sus estudios superiores y a su experiencia, está debidamente capacitado para efectuar la valuación de un bien.
- 6.1.9 Precios de Mercado:** Investigación descriptiva situacional del mercado inmobiliario en una determinada zona.
- 6.1.10 Predio:** Es el terreno, la edificación e instalaciones fijas y permanentes que constituyen parte integrante de este y que no pueden ser separados, sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.
- 6.1.11 Predio Urbano:** Es el terreno que está situado en un centro poblado y que se destina a vivienda, comercio, industria o cualquier otro fin urbano.
- 6.1.12 Reglamento Nacional de Tasaciones:** Documento que tiene por finalidad establecer los criterios, conceptos, definiciones y procedimientos técnicos normativos para formular la valuación de bienes inmuebles y muebles.

- 6.1.13 Saneamiento Físico:** Es el procedimiento de modificación de las condiciones de turgurización, hacinamiento e inhabilitación de las áreas de tratamiento que busca preservar el ornato, la monumentalidad y el medio ambiente, respetando el plan de desarrollo urbano de la ciudad.
- 6.1.14 Saneamiento Legal:** Es el procedimiento de regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a los bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación de estos y sus propietarios.
- 6.1.15 Subasta:** Es la venta organizada de algún inmueble, donde este es adjudicado a quien ofrece mayor dinero en un acto público.
- 6.1.16 Tasación:** Es el procedimiento mediante el cual el perito valuador realiza la inspección ocular del bien, lo estudia, analiza y dictamina sus cualidades y características en determinada fecha para establecer la estimación del valor razonable y justo del bien, de acuerdo con el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 6.1.17 Valor Comercial:** Es el valor del bien que se obtiene en función de la oferta y la demanda de acuerdo con la situación del sector del mercado al que corresponde el bien en la fecha de la tasación o valuación.
- 6.1.18 Zonificación:** Es la división y organización racional del espacio urbano en zonas o áreas homogéneas desde el punto de vista interno definido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, que condiciona y regula el uso de la propiedad predial en cumplimiento de las propuestas y normas del Plan de Desarrollo Metropolitano, las mismas que se ejecutan mediante los procesos de habilitación urbana, la subdivisión e independización de tierras y la edificación.

6.2 Disposiciones Técnico-legales

6.2.1 Plazo de vigencia de la valorización comercial

La valorización comercial deberá tener un plazo de vigencia máximo de dos (02) años, pudiendo ser actualizada a solicitud de la Gerencia General en cualquier momento de acuerdo con el desarrollo del mercado inmobiliario o a solicitud de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

6.2.2 Metodología aplicada

Para realizar la valuación comercial de los inmuebles materia de la presente Directiva se utilizará la metodología ajustada a las disposiciones del Reglamento Nacional de Tasaciones, atendiendo al siguiente detalle:

TÍTULO II – Tasación de Predios Urbanos	Capítulo III	"Tasación del Terreno"
TÍTULO II – Tasación de Predios Urbanos	Capítulo IV	"Tasación de la Edificaciones"
TÍTULO II – Tasación de Predios Urbanos	Capítulo V	"Valor Total del Predio"

6.2.3 Actualización del Valor Comercial

- 6.2.3.1** La actualización del valor comercial se inicia con la propuesta de tasación por parte de la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, indicando los motivos por los cuales debe realizarse una nueva valorización de los inmuebles municipales administrados por EMILIMA S.A.
- 6.2.3.2** La Gerencia de Gestión Inmobiliaria evalúa la pertinencia de la propuesta y dispone la ejecución de esta.
- 6.2.3.3** Con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana ejecutará la tasación de los inmuebles a fin de efectuar la actualización de los valores del Margesí Inmobiliario Municipal, los cuales deberán ser informados a la Gerencia General.
- 6.2.3.4** La Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana deberá comunicar los nuevos valores de tasación de los inmuebles municipales administrados por EMILIMA S.A. a la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, para la actualización del valor de venta y/o arrendamiento, de ser el caso.

6.2.4 Propuesta de Tasación

Se realizará una nueva propuesta de tasación de inmuebles municipales administrados por EMILIMA S.A. por los siguientes motivos:

- a) Por vencimiento del plazo de vigencia del valor comercial.
- b) Ante propuestas de venta, donación u otro medio de transferencia de la propiedad municipal, cuya aprobación deba remitirse al Concejo Municipal de Lima, la tasación de los inmuebles incursos en el proceso deberá ser necesariamente actualizada, independientemente de su actualización producto del vencimiento del plazo de vigencia.
- c) A solicitud de la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana en casos debidamente fundamentados ante la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

VII. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

7.1 Elaboración del Informe Técnico de Valorización Comercial

7.1.1 Perfil del Perito Valuador

- Profesional Colegiado Hábil en Arquitectura o Ingeniería Civil.
- Profesional adscrito a la Dirección de Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Tener experiencia mínima de cinco (05) años en trabajos similares.

7.1.2 Formas de Valuación

- La Gerencia de Gestión Inmobiliaria, a través de la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana, determinará el tipo de valuación de los inmuebles municipales administrados por EMILIMA S.A., sea por perito interno o externo, teniendo en cuenta para ello los criterios de racionalidad y economía de recursos de la empresa, identificándose los siguientes casos:
 - ✓ Valuación Interna: realizada por un profesional calificado que labora en EMILIMA S.A., en particular, en la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana.
 - ✓ Valuación Externa: realizada por un tercero, pudiendo ser una persona natural o jurídica. En este último caso, podría ser una opción la Dirección de Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

7.1.3 Esquema del Informe Técnico de Valorización Comercial

El Informe Técnico de Valorización Comercial debe contener como mínimo los siguientes puntos:

i. Memoria Descriptiva

- ✓ Nombre del propietario o poseionario.
- ✓ Nombre de la persona o entidad que solicita la tasación.
- ✓ Objeto de la tasación y metodología o reglamentación empleada.
- ✓ Fecha en que está referida la tasación.
- ✓ Fecha de inspección ocular.
- ✓ Ubicación, linderos, perímetro, área, zonificación y uso actual.
- ✓ Infraestructura de servicios urbanos que afectan el predio.
- ✓ Descripción de la edificación, distribución de plantas, áreas techadas y libres, antigüedad de la construcción, estado de conservación.
- ✓ Características del entorno del predio.
- ✓ Análisis de la documentación registral (titular, cargas y gravámenes).

ii. Valuación

- ✓ Valuación del terreno.
- ✓ Valuación de las edificaciones.
- ✓ Valuación de las obras complementarias.
- ✓ Valuación de las instalaciones fijas y permanentes intangibles, si las hubiera.
- ✓ Valor total del predio.

iii. Anexos

- ✓ Cuadro resumen de las valuaciones.
- ✓ Partidas registrales.
- ✓ Estudios de mercado.
- ✓ Planos explicativos.
- ✓ Registro de fotos.
- ✓ Otros que el perito considere necesarios.

7.1.4 Criterios de la metodología a utilizar.

Los criterios a utilizar para la determinación del valor comercial se resumen en lo siguiente:

$$VTP = VT + VE + VI + VOC$$

En donde:

VTP = Valor total del predio.

VT = Valor del terreno.

VE = Valor de la edificación.

VI = Valor de las instalaciones fijas del predio.

VOC = Valor de las obras complementarias.

El cálculo que determina cada uno de los componentes se encuentra detallado en el Reglamento de Tasaciones; así como los porcentajes a aplicar.

Los componentes a utilizar dependerán del tipo de inmueble a tasar.

7.1.5 Responsabilidad del Informe Técnico de Valuación Comercial

El informe deberá ser firmado por el profesional, es decir, por el perito valuador, para luego ser verificado por la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana, la que brindará la conformidad del informe.

VIII. DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Lo regulado a través de la presente Directiva puede ser de aplicación para la determinación del valor de tasación de los inmuebles de propiedad de EMILIMA S.A. y de aquellos administrados por esta última de propiedad de terceros, distinta a la de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

SEGUNDA: La valuación de los inmuebles municipales administrados por EMILIMA S.A. se realizará indistintamente del uso otorgado a estos, sea que estén destinados a casa habitación, local comercial, oficinas administrativas, servicios higiénicos, complejos deportivos; así como cualquier otro tipo de bien que le encargue la Municipalidad Metropolitana de Lima.

TERCERA: La aprobación de la presente Directiva se realizará por Resolución de Gerencia General.

CUARTA: Las modificaciones o precisiones a la Directiva se aprobarán por Resolución de Gerencia General, a solicitud de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, con la opinión técnica de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización y con la opinión legal de la Gerencia de Asuntos Legales.

QUINTA: En todo lo no previsto en la presente Directiva será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Tasaciones vigente.

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 institucional.