

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 000109 - 2026 - EMILIMA - – GG

Lima, 02 de septiembre del 2026

VISTO:

El Expediente N° 0016768-2026, que sustenta el presente acto resolutivo de aprobación del Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.4: "Reglamento para la Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria";

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, EMILIMA S.A. es una empresa de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima con personería jurídica de derecho privado inscrita en la Partida Electrónica N° 00824828 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Limas. Se rige por sus estatutos sociales, la Ley General de Sociedades y demás normas que la comprendan;

Que, a efectos del cumplimiento de sus competencias, el Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A. ha establecido en el artículo 44°, literal e), que corresponde a los Gerentes y Sub Gerentes: *"Formular y proponer estrategias de gestión, y modificaciones a los contratos y/o convenios, directivas contratos u otros documentos vinculantes que conlleven a una mejor definición de las funciones y de las capacidades operativas y productivas de EMILIMA S.A. "*;

Que, con Resolución de Gerencia General N° 000111-2025-EMILIMA-GG del 29.08.2025, se aprobó el Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI: "Reglamento para la Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria", en el marco de las disposiciones de la Ley N° 28181, Ley de Transferencia de Puestos, Establecimientos y/o Servicios de Mercados Municipales, de la Ordenanza N° 2720 del 16.04.2025, Ordenanza que regula el régimen especial de arrendamiento en el Mercado Minorista N° 1 y; del Acuerdo de Concejo N° 275, por el que se aprobó la venta de los puestos o locales comerciales del Mercado Minorista N° 1 – La Parada y se encargó a EMILIMA S.A. la reglamentación de los procedimientos necesarios para llevar a cabo la venta de los puestos o locales comerciales del proyecto Nuevo Mercado Minorista N° 01;

Que, con Resolución de Gerencia General N° 000156-2025-EMILIMA-GG del 04.12.2025, se aprobó Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.2: "Reglamento para la



BICENTENARIO
PERÚ 2021

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://consultas-sqd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: 9C4C2669."

MBPC/reg



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

Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria”;

Que, con Resolución de Gerencia General N° 000020-2026-EMILIMA-GG de fecha 11.02.2026, se aprobó Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.3: “Reglamento para la Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria”;

Que, 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.”, aprobada por Resolución de Gerencia General N° 58-2021-EMILIMA-GG del 09.08.2021, precisa en el numeral 6.5, sub numerales 6.5.1, 6.5.2 y 6.5.3, que los Documentos Normativos podrán ser actualizados o modificados por la unidad orgánica que lo formuló, cuando por disposición de una norma de igual o superior jerarquía, las mismas dejen de ser aplicables y en los siguientes supuestos: “(...) *Para optimizar o simplificar los procedimientos establecidos en el Documento Normativo*”; que 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 y; que el Informe Técnico para la actualización de un Documento Normativo debe sustentar la necesidad de la actualización, respectivamente;

Que, con Informe N° 000002-2026-MILIMA-GGIM-CV del 26.08.2026, el Comité de Ventas Sorteo para la Venta Preferente del Mercado Minorista N° 1 – La Parada, ubicado en distrito de la Victoria propuso a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados la inserción de sendos artículos en el texto del Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI: “Reglamento para la Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria”, a fin de poder atender casos no previstos. Así, se señala a la letra:

“(...)

- 2.2 *El Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI_V.3 contempla en su numeral 10.1 la constitución de la garantía (10% del precio de lista) y en su numeral 12.11 el supuesto de devolución, únicamente para aquellos postores que no hayan participado en el acto de sorteo o no hayan seleccionado unidad inmobiliaria.*
- 2.3 *Sin embargo, el texto reglamentario no previó el escenario de suspensión indefinida del proceso comercial por causas no imputables a los postores, como la fase previa de constitución del fideicomiso.*
- 2.4 *La entrega de la garantía económica es una condición dineraria de participación; por lo tanto, la devolución del depósito por causal de suspensión del proceso no debe implicar la pérdida o renuncia de la calidad de beneficiario de la venta preferente ni del orden de prioridad obtenido en el sorteo.*
- 2.5 *Para conciliar la liquidez de los administrados con la intangibilidad de su derecho de prioridad, EMILIMA S.A. debe emitir un documento oficial habilitante, denominado Certificado de Orden de Prioridad y Opción Preferente, que garantice el rango de prelación alcanzado en el sorteo para cuando se reanude el proceso de venta”.*



BICENTENARIO
PERÚ 2021

“Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://consultas-sqd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: 9C4C2669.”

MBPC/reg



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

Que, con Informe N° 000391-2026-EMILIMA-GGIM del 26.08.2026, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados precisó que: i) la modificación del Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI (aprobando la Versión 4) es técnicamente viable y necesaria para atender el vacío normativo respecto a la suspensión indefinida del proceso; ii) la creación del "Certificado de Orden de Prioridad y Opción Preferente" constituye un mecanismo idóneo, complementario al entregado, que equilibra las necesidades económicas de los postores con la protección de sus derechos adquiridos en el sorteo y; iii) el texto propuesto en la Versión 4 permite procesar legal y administrativamente las solicitudes de devolución pendientes mediante su Disposición Transitoria. En ese sentido, solicitó el pronunciamiento de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización;

Que, con Informe N° 000124-2026-EMILIMA-GPPM del 01.09.2026, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización emitió opinión favorable a la propuesta de Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.4 - "Reglamento para la venta preferente de unidades inmobiliarias en el nuevo mercado minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el distrito de La Victoria". En ese sentido, solicitó el pronunciamiento respectivo de la Gerencia de Asuntos Legales;

Que, con Informe N°496-2026-EMILIMA-GAL del 01.09.2026, la Gerencia de Asuntos Legales emite opinión favorable a la emisión del acto resolutivo que aprueba el Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.4: "Reglamento para la Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria", el cual cuenta con los informes de sustento de los órganos con competencias en la materia; por lo que, atendiendo a la Directiva N° 01-2021-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° 000058-2021-EMILIMA-GG del 09.08.2021, corresponderá su aprobación mediante acto resolutivo;

Que, la Gerencia de Asuntos Legales remitió la propuesta de Resolución de Gerencia General respectiva, para su visación y suscripción por la Gerencia General como máxima autoridad administrativa de la empresa, ejecutor de las decisiones del Directorio de EMILIMA S.A.;

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 y Mercados, de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización y de la Gerencia de Asuntos Legales;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Aprobar el Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.4: "Reglamento para la Venta Preferente de Unidades Inmobiliarias en el Nuevo Mercado Minorista N° 1 - La Parada, ubicado en el Distrito de La Victoria", que forma parte integrante de la presente Resolución.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://consultas-sqd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: 9C4C2669."

MBPC/reg



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

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

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

Documento firmado digitalmente.

MIRTHA BEATRIZ PISCONTE CUYA
Gerente General

Se adjunta:

A) REGLAMENTO N° 001-2025-EMILIMA-GGI_V.4 "REGLAMENTO PARA LA VENTA PREFERENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS EN EL MERCADO MINORISTA[R].



BICENTENARIO
PERÚ 2021

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://consultas-sqd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: 9C4C2669."

MBPC/reg



MUNICIPALIDAD DE
LIMA



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