



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

## INFORME FINAL SOBRE PROYECTO DE INVERSIÓN PARA LA PUESTA EN VALOR DE LOS INMUEBLES DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS UBICADOS EN JIRÓN CUSCO Y MIROQUESADA, CERCADO DE LIMA – LIMA

**Elaborado por:** *"Comisión encargada de elaborar las bases, estudiar el tema y de acuerdo a sus recomendaciones proceda a realizar una convocatoria pública" – RR N° 05222-R-19*

### I. Introducción:

el presente informe denominado "Proyecto de Inversión para la puesta en valor de los inmuebles de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos ubicados en Jirón Cusco y Miro quesada, Cercado de Lima – Lima" es una respuesta al riesgo de la integridad patrimonial y cultural que presenta el predio luego del siniestro que arrasó gran parte del área edificada, quedando está a merced de invasores y amenazados los elementos arquitectónicos de valor cultural que han resistido al incendio, no solo expuestos a una invasión sino que también a las condiciones climáticas.

Debido a esto, es necesario la puesta en valor del predio que contribuirá al desarrollo urbanístico y comercial de la zona, creando condiciones adecuadas para su habitualidad, siempre respetando las normas competentes para las zonas monumentales de Lima, además, será una gran unidad de generación de rentas a favor de la universidad.

### II. Objetivo:

Poner en valor el patrimonio inmobiliario de la UNMSM, rescatando los elementos arquitectónicos que han quedado entre los escombros.

Establecer las características formales que le darán valor al inmueble, así como, los lineamientos de la persona jurídica o natural al cual se otorgará un derecho de superficie que garantice la inversión necesaria para la puesta en valor, restauración y generación de rentas a favor de la Universidad.

### III. Situación registral del predio:

#### a) Jr. Cusco y Miroquesada (Tomo 67 Folio 333, P.R. N°46622421):

Se indica a la "Universidad Mayor de San Marcos de Lima" como dueña del dominio directo de una finca urbana denominada "Conventillo de San Pedro Nolasco" conformado por dos frentes: uno a la calle del "Cuzco N°751, 773, 775, 779" (antes Conventillo de San Pedro Nolasco N° 173, 183, 183A, 183B) y el otro frente la calle Ayacucho N° 764, 770, 772, 778, 782, 786 (ante Rectora N° 160 a 170).



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

El polígono irregular ocupa un área total de 4,259.22 m<sup>2</sup>, como consta del plano y mensura del ingeniero arquitecto Don Artemio Cabezas, agregando que la citada universidad adquirió el dominio de esta finca con reserva del dominio útil, en virtud de las siguientes traslaciones que

constan de los títulos presentados por decreto supremo del 26 de octubre de 1826, se adjudicaron al Convictorio de San Carlos de Lima, todos los bienes y rentas de los colegios suprimidos de San Idelfonso y San Pedro Nolasco, perteneciendo a este último la finca de que se trata, que paso con las demás al dominio del mencionado Convictorio, cuyo decreto fue sancionado por ley de 12 de noviembre de 1829 en la que al derogarse algunas de sus disposiciones relativas al plan de enseñanza, se dejó en vigor la referente a la adjudicación de bienes.

El Convictorio de San Carlos procedió a dar en enfiteusis a favor de Don Juan Ignacio Elguera por el plazo de cincuenta años, consolidándose el 27 de mayo de 1913, fecha en que la institución logro consolidar ambos dominios; así consta en el asiento 2 del tomo del presente punto.

## **b) Jr. Ayacucho, hoy Miroquesada (Tomo 196 Folio 120, P.R. N°7021509):**

Se indica a la "Universidad Mayor de San Marcos de Lima" como propietaria de una finca de tres pisos situada en la 7ma. Cuadra del Jr. Ayacucho (Jr. Miroquesada) con N° 756 a 788, la misma que se independizo a favor de la misma universidad del predio del Tomo 67 Folio 333 con un área de 1,027 m<sup>2</sup>

## **IV. Normatividad aplicable:**

Debido a la condición cultural de la que goza el predio se puede concluir que la puesta en valor del inmueble de propiedad de la UNMSM está enmarcada en las siguientes normas:

- a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y los organismos para la conservación del Centro Histórico de Lima "PROLIMA".
- b) Reglamentación del Ministerio de Cultura, así como de las consideraciones generales de diseño que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de revalorar los elementos arquitectónicos que considere el profesional en su planteamiento arquitectónico y de la integración en el contexto urbano en donde se ubica.
- c) Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su artículo 9° el cual establece que las Universidades Publicas, respecto de sus bienes se rigen por la Ley Universitaria
- d) Inciso 8.5 del artículo 8° e inciso 110.2 del artículo 110° de la Ley N° 30220 "Ley Universitaria".
- e) Código Civil, todo lo concerniente al derecho de superficie y Ley N° 24365, LEY QUE COMPRENDE LOS INMUEBLES DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

EN EL CODIGO CIVIL, ley especial para la administración de sus inmuebles, respetando las normas del Código Civil.

- f) Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.
- g) Reglamento Nacional de tasaciones del Perú – Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA

## V. Descripción del predio:

- a) Áreas del terreno: Del levantamiento de campo y los linderos indicados en los planos anteriores se verifica una extensión superficial dentro de su forma irregular de:

Área superficial: 3,942.97 m<sup>2</sup>

- b) Límites y linderos actuales: Los linderos precisados obedecen a las dimensiones establecidas en el levantamiento de campo correspondientes a las actividades que forman parte de esta consultoría (Ver Plano Perimétrico P-1) y tomando como referencia el orden establecido en su partida registral correspondiente con su predio

POR EL FRENTE: Con el Jr. Cusco N° 751 con 4.70 m. y el N°771-773-775- 777 con 13.80 m., los cuales se interrumpen a la mitad con inmuebles de terceros que constan de cinco (05) tramos: 7.27m, 16.83m, 1.60m, 7.60m y 8.44m.

POR EL LADO IZQUIERDO: Con predios comerciales de propiedad de terceros, la antigua iglesia y colegio Mercedario de San Pedro Nolasco, hoy Jesús Reparador, con trece (13) tramos que parten del frente: 17.36m, 4.91m, 3.79m, 4.26m, 4.77m, 3.22m, 4.89m, 0.50m, 30.59m, 4.25m, 3.92m, 3.78m, 13.23m.

POR EL LADO DERECHO: Con la galería comercial "Capón Center", de propiedad de terceros, con una línea quebrada de once (11) tramos que parten del frente: 33.43m, 2.21m, 7.36m, 0.69m, 5.23m, 0.80m, 2.58m, 13.77m, 21.35m, 0.15m, 5.52m.

POR EL FONDO: Con el Jr. Antonio Miroquesada N° 756 al 780 (hoy Santa Rosa), con una línea recta de 62.79 m

## VI. Valor comercial del inmueble:

Después de haberse efectuado la tasación del inmueble realizado por la empresa "Tasa Perú" se determinar que el valor comercial del predio es el siguiente:

**Valor comercial: S/. 17'222,323.20 soles**

**Valor de renta mínima: S/. 100,410.00 soles mensuales<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Tasación realizada por la empresa "Tasa Perú" bajo el reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

## VII. Alcances del proyecto:

Se desea PONER EN VALOR el inmueble propiedad de la Universidad Mayor de San Marcos y con ello generar un proyecto viable y rentable dentro de un ámbito comercial consolidado.

El proyecto que se dese realizar dentro de los linderos del inmueble contemplará una edificación que respete el perfil urbano y las características propias de un centro comercial según la normativa vigente.

Sobre el Área superficial: 3,942.97m<sup>2</sup> la cual está comprendida en dos predios: Jr. Cusco (2,697.07 m<sup>2</sup>) y Jr. Miroquesada (1,246.90 m<sup>2</sup>) 380.60 m<sup>2</sup>, la cual esta derruida producto del siniestro del incendio sucedido.

El proyecto demandará, incluido IGV, una **INVERSIÓN TOTAL MINIMA DE S/. 9'041,128.46 (Nueve Millones cuarenta y un mil cientos veintiocho con 46/100 Soles) ó US\$ 2'664,641.46 (Dos Millones Seiscientos sesenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y uno con 46/100 Dólares Americanos).**<sup>2</sup>

El tiempo que tomará las acciones referentes a la demolición, trámites, permisos municipales, ejecución, finalización y puesta en marcha del proyecto del local comercial, que comprende desde la firma del contrato de superficie hasta la puesta funcionamiento del local construido, será de doce (12) meses reajustables a los tiempos que demande la gestión de edificación.

El proyecto de inversión debe contemplar un DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, EJECUCIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA SUPERFICE así como el aporte que brindaría a la zona comercial, dicho proyecto contara con una edificación de 01 piso comercial y un segundo piso para la zona de bancos, además de tener un claustro central a fin de mantener la concepción de los predios de la época colonial y de proporcionar amplitud al público que visitará el establecimiento comercial a construirse en el inmueble materia de la superficie.

### Perfil de inversión:

1. INVERSION A REALIZAR: En el Punto 7.2 se indica la inversión mínima de S/ 9'041,128.46 (US\$ 2'664,641.46), para llevar a cabo el "Proyecto de inversión para la puesta en valor de los inmuebles del Jr. Cusco y Miroquesada de la U.N.M.S.M. en el Cercado de Lima" la misma se compone de un establecimiento o Galería Comercial como se bosqueja en las propuestas de zonificación, donde de se preserva elementos arquitectónicos de integración al entorno.

2. ASEGURAMIENTO DE LA INVERSION: Se sugiere la utilización de una Carta Fianza, equivalente al 5% del monto de la inversión en infraestructura, correspondiente a las obras construcción Proyecto de inversión para la puesta en valor del inmueble Jr. Cusco y Jr. Miroquesada de la U.N.M.S.M., distrito del Cercado de Lima – Provincia y Departamento de Lima 2020 acabados y obras complementarias, las cuales representan el 76.13% del monto de la inversión total. Esto hasta la culminación de las obras de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.

---

<sup>2</sup> Propuesta Tentativa de inversión elaborado por el especialista Arq. Paco Dante Mendoza Ccarapa CAP 17707



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

3. CONTRAPRESTACION MENSUAL Y SU INCREMENTO: Se propone durante el 1er. Año de la firma del contrato de superficie una contraprestación mensual mínima por el mismo como pago de arrendamiento de S/ 101,790.00 la misma que tendrá incrementos anuales correspondientes a un mínimo de 2% de la última contraprestación mensual, ello a partir del año 16. Se logra así en el año 30 del periodo de superficie una mensualidad que supere el 35% de la inicialmente pagada por el inversionista.

4. PRONTO PAGO MENSUAL: A la firma del contrato de superficie por el predio a requerir, el inversionista se compromete al pago adelantado del monto correspondiente a un (01) mes.

5. DEL PAGO DE ARBITRIOS E IMPUESTO PREDIAL: Las tasas que se pagan en contraprestación por el servicio público dado por parte de la municipalidad – Pago de arbitrios – serán a cuenta del inversionista, así como el pago del impuesto predial del auto valúo de la propiedad objeto de la superficie.

6. ENTREGA DE LA INFRAESTRUCTURA CON OPCION A RENOVACION: Concluido el contrato y periodo de superficie se le entregara de manera gratuita a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos la edificación en buen estado de conservación, recibiendo así su entidad una construcción con una infraestructura apta para el uso comercial.

7. DEL TIEMPO DE SUPERFICIE SOLICITADO: Del análisis y estudio económico de la factibilidad del proyecto planteado, se pretende un tiempo de superficie sobre el bien inmueble, de 30 años, tiempo en que se calcula en que se podrá recuperar la inversión del proyecto planteado y obtener un margen de rentabilidad al inversionista.

## VIII. Consideraciones:

1. Que, habiéndose trazado las directrices que fijan el objetivo del proyecto, el análisis económico, la tasación y el proceso de puesta en valor, esta comisión considera adecuado la conformación de una comisión especial para llevar a cabo la última etapa del proceso, que es, la formulación de las bases y convocatoria para el otorgamiento de derecho de superficie, con la finalidad de darle mayor transparencia, a fin de que, los funcionarios encargados de hacer los estudios técnicos económicos y legales, no sean las mismas personas que seleccionen a los postulantes y posteriormente elijan a un ganador. Por tanto, la participación de otros agentes de la comunidad universitaria en esta última etapa del proyecto garantizara transparencia y eficacia en la convocatoria pública y elección del postor ganador, siempre en defensa de los intereses de la universidad.
2. Asimismo, es importante señalar que la Oficina General de Asesoría Legal es parte integrante de esta comisión, sin embargo, es posible que producto de este proceso puedan surgir alguna desavenencia, litigio, conflicto o controversia, situación límite que obligará a dicha oficina a defender los intereses de la universidad, por lo que, a fin de evitar que la OGAL se vea como juez y parte en este caso, es preferible que se conforme una comisión especial, tal como se expone en el párrafo precedente.
3. Finalmente, cabe señalar que el representante de la Facultad de Ciencias Administrativas opina en minoría y contrario a lo resuelto en la Resolución Rectoral N° 0522-R-19, propone que el inmueble en análisis, cumpla como un espacio destinado para el diseño



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

e implementación de programas semi presenciales y virtuales, o en su defecto puedan ser utilizados por otras facultades que necesiten el desarrollo de actividades de pregrado o post grado.

Asimismo, informar que en el mes de junio del 2020, se ha integrado el nuevo Jefe de la Oficina General de Asesoría Legal, compartiendo el presente informe por estar dispuesto la conformación de la comisión por R.R.N° 0522-R-19, como integrante.

## IX. Conclusiones:

1. Que, la Comisión al amparo de la RR N° 05222-R-19 ha cumplido con realizar los estudios económicos y legales para la puesta en valor del inmueble en mención, análisis que ha permitido establecer estándares mínimos del perfil de inversión para la obtención de rentabilidad y la recuperación de los bienes de valor patrimonial.
2. Habiéndose establecido los parámetros necesarios para la puesta en valor del inmueble, corresponde la elaboración de las bases y posterior convocatoria pública que garantice la inversión necesaria para la puesta en valor, restauración y generación de rentas a favor de la Universidad.
3. Que, es opinión nuestra la necesidad de la conformación de una comisión especial para la formulación de las bases y convocatoria, esto último, con la finalidad de darle mayor transparencia al proceso de otorgamiento de derecho de superficie.
4. Asimismo, se adjunta algunas consideraciones expuestas por el Decano de la Facultad de Administración, las mismas que se adjuntan al presente informe, a fin de que se tome conocimiento de las mismas, y sirva para una mejor determinación en el Consejo Universitario.

Lima, 10 de agosto del 2020

Sin otro particular nos suscribimos de usted,

Mg. Ivar Farfán Muñoz  
Director General Administración

Mg.  
Decano Ciencias Administrativas

Ing.  
Jefe Oficina Infraestructura

Abog. Roger Matos  
Jefe Unidad de Fincas



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

"Año de Universalización de la Salud"

Abog. Miguel Blanquillo Milla  
Jefe Oficina General Asesoría Legal