



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN



Lima, 25 de julio de 2019

Oficio N° 1235 - DGA-2019

**Señora Doctora**  
**ELIZABETH CANALES AYBAR**  
**Rectora ( e ) de la UNMSM**  
Presente. -



**Ref.:** Informe N°0001-CEDS-2019  
**Asunto:** Diagnóstico situacional de los inmuebles Jr. Antonio Miro Quezada y Jr. Cuzco de propiedad de la UNMSM.

Es grato dirigirme a Usted para saludarla cordialmente y hacer llegar a su Superior Despacho el Diagnóstico Situacional de los inmuebles Jr. Antonio Miro Quezada y Jr. Cuzco de propiedad de la UNMSM, con Informe N° 0001-CEDS-2019; para que se sirva elevarlo al Consejo Universitario para conocimiento y fines pertinentes,

Es propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial estima.

Atentamente,



**LIC. IVAR RODRIGO FARFAN MUÑOZ**  
**DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN**

Se adjunta: Inf. N° 0001-CEDS-2019



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

INFORME N° 0001-CEDS -2019

**A** : CONSEJO UNIVERSITARIO  
**DE** : COMITÉ ENGARGADO DE REALIZAR EL DIAGNOSTICO SITUACIONAL DE LOS INMUEBLES JR. ANTONIO MIRO QUEZADA Y JR. CUZCO.  
**ASUNTO** : DIAGNOSTICO SITUACIONAL DE LOS INMUEBLES JR. ANTONIO MIRO QUEZADA Y JR. CUZCO DE PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS  
**FECHA** : 24 DE JULIO DEL 2019

---

I. MARCO LEGAL:

- Nueva Ley Universitaria 30220 – 2014, de fecha 09 de julio del 2014.
- Estatuto de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Ley de Contrataciones del Estado Ley 30255 y su reglamento

II. ANTECEDENTES:

- Dado el siniestro (incendio) ocurrido el viernes 19 de abril del 2019, sobre los inmuebles de propiedad de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, del Jr. Antonio Miró Quezada y Jr. Cuzco de propiedad de la UNMSM. Inscritas en Registros Públicos con Partida N°07021509, ubicado en Jr. Antonio Miró Quezada Nro.s 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, con área de 1,027.00 m<sup>2</sup>, Partida N° 07016298, ubicado en Jr. Cuzco (735), con área de 473.10 m<sup>2</sup>, Partida N° 46622448, ubicado en Jr. Cuzco (745), con área 32.75 m<sup>2</sup>, Partida N° 46622421, ubicado en Jr. Cuzco (747, 751, 771, 773, 775), con área de 3,033.00 m<sup>2</sup>;
- Mediante Resolución Rectoral N°02379-R-19 fecha 03 de mayo de 2019, en su *1º Resolutivo*, resuelve: Declarar en situación de emergencia los inmuebles de propiedad de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, ubicados en el Jirón Cuzco N° 751,771,773,775 y 777 y el Jirón Miroquesada N° 756 al 780, a partir del 19 de abril por el plazo de 90 días calendario, por el siniestro (incendio) ocurrido en los referidos inmuebles, a fin de que se realicen las medidas y acciones de excepción, inmediatas y necesarias de respuesta que correspondan, para conservar y acondicionar el inmueble en mención, así como defender y recuperar de ser el caso, la propiedad del mismo; y en su *4º Resolutivo*, resuelve: conformar un Comité integrado por el Director General de Administración, Jefe de la Oficina General de

1





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

03

Infraestructura Universitaria, Jefe de la Oficina General de Asesoría Legal y el Jefe de la Unidad de Administración de Fincas, quienes realizarán un diagnóstico situacional de las actividades que se desarrollarán, así como, las que se ejecutarán a fin de resguardar y poner en valor los inmuebles de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, elevando los informes al Consejo Universitario.

### III. OBJETIVO

Determinar la mejor alternativa de solución para enfrentar el problema de administración de los predios siniestrado de propiedad de la Universidad ubicados en Jirón Cusco N° 751, 771, 773, 775 y 77, y Jirón Miroquesada N° 756 al 780, los mismos que fueron afectados gravemente en sus edificaciones, hecho que representa un alto riesgo de inseguridad e insalubridad, asimismo se realicen las medidas y acciones de excepción, inmediatas y necesarias, para conservar y acondicionar los inmuebles antes mencionados, así como defender y recuperar la propiedad de dicho inmuebles.

### IV. HECHOS

Primero. - La Universidad Nacional Mayor de San Marcos, según partida registral N° 46622421 es propietario de los inmuebles ubicados en Jirón Cusco N°s 751, 771, 773, 775 y 777, y Jirón Miroquesada N°s 756 al 780, que venían siendo arrendados a terceros que lo utilizaban con fines comerciales y de casa – habitación.

Segundo. - Que, dichos inmuebles son parte de la zona denominada como el “Mercado Central”, centro de abastos para la ciudad de Lima y que diariamente fluye una gran cantidad de personas convirtiéndolo en una gran zona de comercio. Sin embargo, se debe resaltar que sobre dicha zona existen muchas mafias de traficantes de posesión y de usurpación de terrenos, por lo que la Universidad se ve envuelta en engorrosos procesos judiciales de desalojo, usurpación, habeas corpus, etc. con algunos de sus arrendatarios y/o posesionarios precarios.

Tercero. - Dado el incendio ocurrido el viernes 19 de abril de 2019, los mencionados inmuebles de la Universidad han sufrido graves daños al punto de haber sido consumidos por el fuego, quedando en pie solo tres interiores de Jirón Cusco 751, el resto del inmueble ha quedado en escombros.



2



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

El mismo día del suceso la Unidad de Administración de Fincas realizó las gestiones necesarias ante la Unidad de Bomberos del Sector y la Comisaria de San Andrés, a fin de salvaguardar la propiedad de la Universidad y accionar contra el siniestro, evitando saqueos y/o usurpaciones sobre el terreno, para lo cual contamos con el apoyo de la Oficina de Seguridad y Vigilancia de la Universidad.

Posteriormente, ante el alto riesgo de sufrir invasiones la Unidad de Administración de Fincas realizó las gestiones ante la Municipalidad de Metropolitana de Lima y la Región Policial Centro 1, a fin de cerrar la zona del incendio, asimismo se contrató seguridad privada para aumentar el resguardo del inmueble de la Universidad.

El día 21 de abril de 2019, en coordinación con INDECI y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lima se realizó las gestiones para que se nos autorice el levantamiento de un cerco sobre el terreno de la Universidad, asimismo, se recibió apoyo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que brindó mano de obra y maquinaria pesada para el recojo de los escombros. A la fecha se viene realizando la construcción del cerco (estructura de cemento y estructuras metálicas) así como la limpieza de los escombros.

Que, sobre la zona del incendio se han formado graves focos infecciosos, dado que el desagüe ha quedado a la intemperie, también, el acumulamiento de desperdicios y otros han originado la aparición de roedores e insectos que presentan un peligro para la salud pública. Asimismo, el incendio ha quemado grandes cantidades de plástico y químicos que han contaminado el medio ambiente representando un peligro para el entorno. Estos hechos pueden generar acciones penales contra la UNMSM por atentar contra la salubridad pública, por lo que es de suma importancia continuar con la limpieza de la zona siniestrada, así como el saneamiento del alcantarillado y agua.

Que, dentro del inmueble incendiado se pudo identificar una estructura en forma de arco que data del siglo XVIII así como otros muros aparentemente coloniales, ante esto, el Ministerio de Cultura ha señalado que dichas estructuras deben mantenerse y restaurarse, por lo que han tomado cuenta de los hechos y estamos a la espera de la notificación debida para poder intervenir dicho sector, actualmente el Ministerio de Cultura y PROLIMA han cercado con un listón amarillo dichas estructuras. Estos hechos pueden generar acciones administrativas y hasta

3





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

penales si es que no se toma las medidas necesarias a fin de salvaguardar estas estructuras de valor patrimonial, por lo que es necesario contar con personal calificado en la limpieza de la zona y evitar daños sobre dichas estructuras.

Que, mediante Oficio N° 90-2019-MML-GDCGRD-SDC de fecha 02.05.2019 la Gerencia de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastres de la Municipalidad Metropolitana de Lima, señala que los interiores D, E, 26 y 27 del predio ubicado en Jirón Cusco 751, no han sufrido daño ni debilitamiento por la acción del fuego y agua durante el incendio, asimismo señala que el resto del inmueble no se evidencia bienes en estado de ser recuperados, recomendando remover los escombros en coordinación con el Ministerio de Cultura.

Que, respecto al inmueble ubicado en Jr. Antonio Miró Quezada (756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788), sufrió un siniestro total, no quedando ninguna estructura en pie, por lo que actualmente es terreno baldío.

Que, con fecha 03 de mayo de 2019 por disposición de la Segunda Fiscalía de Prevención del Delito de Turno, se apersono a los inmuebles siniestrados la Fiscal Adjunta – Esther Saldaña Lázaro, con concurrencia del Coronel PNP Tamariz Calderón con CIP N° 231110 – Comisario de San Andrés, Beatriz Ponce de León en representación de la Municipalidad Metropolitana de Lima y Andrés Matos A. en representación de la UNMSM como Jefe de la Unidad de Administración de Fincas; ocurrencia en lo cual deja sentado que el inmueble siniestrado es de propiedad de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, que por tanto, recomienda que la administración de dicha casa de estudios deberá ser el intermediario con los damnificados y la Municipalidad de Lima, asimismo coordinar con los poseedores de los interiores en pie para el retiro de sus bienes muebles y/o mercadería. Finalmente, la fiscal de turno dispone que se realice un patrullaje policial permanente por el perímetro del inmueble a fin de evitar ilícitos penales en dichos inmuebles.





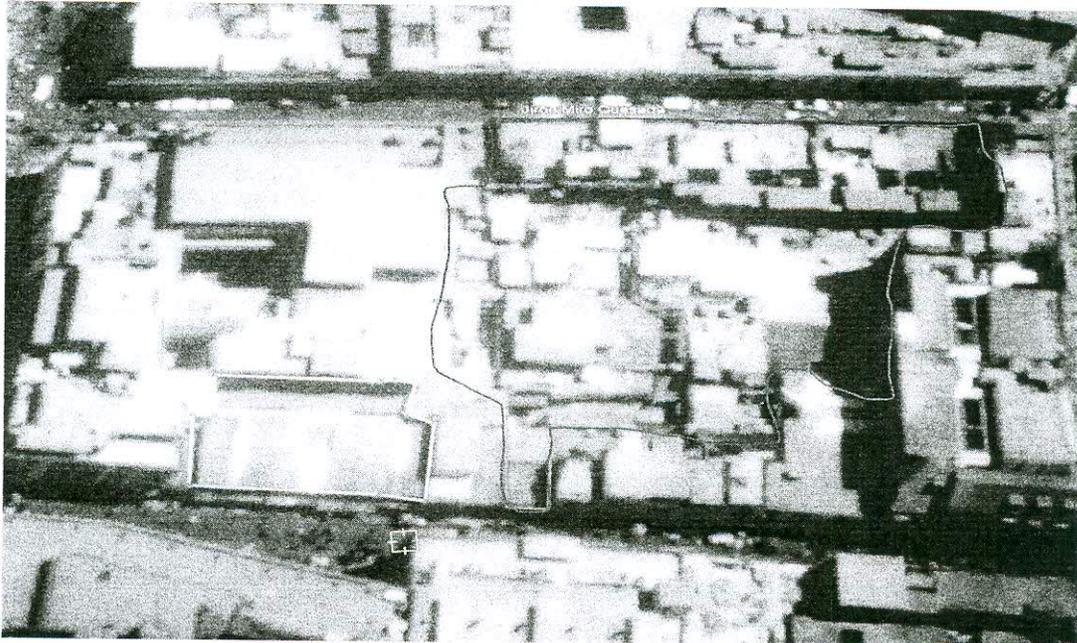
# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

06

Foto del terreno San Marcos:



Cuarto. - Que, a raíz de este incendio la Universidad va dejar de percibir S/44,448.35(cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 35/100 soles), así como la pérdida del valor de los inmuebles, algunos de los cuales eran patrimonio cultural, quedando solo el activo del valor del terreno.

Es importante señalar que, sobre la zona siniestrada, teníamos potenciales clientes que pagaban puntualmente las rentas de arrendamiento y cumplían con sus demás obligaciones, por lo que debe tomarse en cuenta a futuro.



5



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

Sin embargo, también se debe señalar que había poseisionarios precarios que en forma rebelde se han opuesto a pagar las rentas o dejar la posesión de los inmuebles, personas que clandestinamente han variado el uso del inmueble de casa – habitación a uno de depósito de mercaderías y/o negocios, tugarizando y violentando las normas municipales de seguridad y salubridad

INMUEBLE	TIPO	INQUILINO FINCAS	VINCULO JURIDICO	RENTA MENSUAL		TC 21/05/2019 (3.34 SOLES)
CUZCO 751 - 02	CASA HABITACION	BLANCA ELISA MELENDEZ BAZALAR	CONCILIACION VENCIDA 11/11/2016	354	SOLES	354
CUZCO 751 - 15	CASA HABITACION	ROSARIO PINAREZ ARREDONDO DE MARIN	CONCILIACION VENCIDA 13/04/2017	250	SOLES	250
CUZCO 751 - 19	CASA HABITACION	ELIZABETH ROSALINDA BAZALAR ARDILES	CONCILIACION VENCIDA 14/12/2016 / 16/11/2016	354	SOLES	354
CUZCO 751 - 26	CASA HABITACION	JULIAN DAVID TANTAS FERNANDEZ		250	SOLES	250
CUZCO 751-B	LOCAL COMERCIAL	DISTRIBUIDORA LIFE SAC.	CONCILIACION VIGENTE vence 30/09/2021	472	DOLARES	1,576.48
CUZCO 751-D	CASA HABITACION	DOMINGO MAYMA CINCI	CONCILIACION VENCIDA 02/09/2016	295	SOLES	295
CUZCO 775,777	LOCAL COMERCIAL	COMERCIAL CHANTA EIRL		944	DOLARES	3,152.96
MIROQUEZADA 756	LOCAL COMERCIAL	ASOCIACION DE INQUILINOS UNMSM	CONTRATO VIGENTE vence diciembre 2020	8,668.89	DOLARES	28,954.09
MIROQUEZADA 758	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 760	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 762	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 764	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 766	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 768	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 770	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 772	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 774	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 776	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 778	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 780	LOCAL COMERCIAL					
MIROQUEZADA 782,784 ALT., 786,788	LOCAL COMERCIAL	TAI HENG SA. CHIAN LEUNG VICTOR	CONCILIACION (23/09/2010)	2,773.00	DOLARES	9,261.82
					<b>TOTAL RECAUDADO SOLES POR MES</b>	<b>44,448.35</b>





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

08

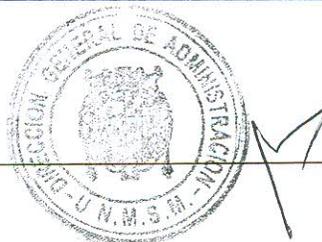
### V. ACCIONES:

- Que en fecha 07 de mayo del 2019, se instaló el comité en atención a la Resolución antes mencionada,
- Acta de Reunión de fecha 07 de mayo del 2019. Se acordó lo siguiente:
  - ✓ La Comisión acuerda que las Oficina participantes, deberán emitir un informe técnico, con la finalidad de elaborar el Plan de trabajo, para la próxima reunión.
  - ✓ Contratar Personal Policial y privada en coordinación con el Jefe de la Oficina de Seguridad, con la finalidad de evitar la invasión de terceros a los inmuebles propiedad de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
  - ✓ Resolver los Contratos de arrendamiento de los inmuebles que fueron afectados por el incendio.
  - ✓ Devolver a PROLIMA los materiales que fueron prestados, según detalle:
    - 15 tablas de madera de 1 pulgada x 20cm x 3 metros
    - 20 cm x metros de largo
    - 15 listones de madera de 3 pulgadas x 2 pulgadas x 3 metros de largo
    - 26 puntales rollizos de madera dura de 6 pulgadas (grueso) con 6m de largo.

### VI. PROGRAMACION DE ACTIVIDADES:

ACTIVIDADES													
TAREA	MAYO				JUNIO				JULIO				
	SEMANAS				SEMANAS				SEMANAS				
	06 AL 10	13 AL 17	20 AL 24	27 AL 31	3 AL 07	10 AL 14	17 AL 21	24 AL 28	01 AL 05	08 AL 12	15 AL 19	22 AL 26	29 AL 31
INSTALACION DE COMITÉ	■												
REUNION PROLIMA	■	■											
REUNION MINISTERIO DE VIVIENDA				■	■	■							
REUNION CON LA COMISION DE VIVIENDA DEL CONGRESO				■	■	■							
REUNION DEL COMITE		■	■		■	■	■	■			■	■	■
ELABORACION DE INFORME FINAL											■	■	■

7





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

### VII. GASTOS

Dada la coyuntura actual, a la fecha se han realizado varios gastos para poner en salvaguarda la propiedad de la Universidad, la misma que genera salida de dinero de parte de la institución, sin percibir actualmente ningún otro beneficio, siendo necesarios estos gastos, pues como se ha informado, existen muchos conflictos de tipo social y legal, que ponen en riesgo el patrimonio de la Universidad, dichos gastos en la actualidad vienen efectuándose de la siguiente manera:

ITEM	DESCRIPCION	MONTO ( S/ )
1	Adquisición de placas de Cemento y postes de cemento para cerco en jirón Miro Quezada	32,500.00
2	Servicio de construcción o cerramiento del cerco en jirón Miro Quezada	33,500.00
3	Construcción de columnas para reforzamiento y pintado de cerco en jirón Miro Quezada	31,000.00
4	Alquiler de maquinaria pesada una (01) excavadora Caterpillar	30,000.00
5	Alquiler de cuatro (04) camiones tipo volquete	33,200.00
6	construcción de cerco Metálico en jirón Cusco	33,500.00
7	Adquisición del portón metálico en jirón Miro Quezada	23,900.00
8	Construcción de Servicio Higiénico	30,675.40
9	Remoción manual de escombros	19,450.00
10	Adquisiciones de materiales (Tablas, listones, puntales rollizos, solera y vigas de madera)	5,179.60
11	Alquiler de grupo electrógeno	6,450.00
12	Servicio de guardiana y vigilancia	31,600.00
13	Servicio de saneamiento de alcantarillado, agua y energía eléctrica	25,800.00
TOTAL		336,755.00





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

Dichos gastos, en algunos casos son de tipo corriente, ya que mientras no se decida qué acción tomar sobre el predio, deberemos seguir pagando, para cautelar el predio.

### VIII. DETALLE DE REUNIONES

#### REUNIÓN PROLIMA

El día martes 14 de mayo del 2019, se llevó a cabo la Reunión con el señor Luis Martin Víctor Bogdanovich, Gerente del Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima PROLIMA, y doña Cecilia Bernuy Oviedo Sub Gerente de Cooperación Técnica Internacional, en dicha reunión propusieron lo siguiente:

- Inversión de S/ 16,143,112.98
- Concesionar por 30 años
- Acceso para uso de investigación en la zona intangible

#### PROPUESTA PROLIMA

#### MUNICIPALIDAD DE METROPOLITANA DE LIMA

##### LIMA-LIMA-LIMA

RESTAURACION Y OBRA NUEVA				
DESCRIPCION	UND	METRADO	Pre.U.	PARCIAL S/
<b>OBRAS DE RESTAURACION</b>				
AREAS DE USO CULTURAL	M2	1,573.00	3,360.00	5,285,280.00
<b>OBRAS NUEVAS</b>				
AREA PARA VIVIENDA	M2	1,765.00	1,512.00	2,668,680.00
AREA DE USO COMERCIAL	M2	1,191.00	2,352.00	2,801,232.00
Costo Directo				10,755,192.00
costo Generales (10%)				1,075,519.20
Utilidad (10%)				1,075,519.20
Subtotal				12,906,230.40
IGV				2,323,121.47
Costo Total de Obra				15,229,351.87
Costo de expediente Técnico (3%)				456,880.56
Costo de Supervisión (3%)				456,880.56
Costo Total				16,143,112.98





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

### CONGRESO DE LA REPUBLICA

El día 21 de mayo de 2019, la UNMSM fue citada a una reunión por requerimiento del congresista Edgard Ochoa Pezo, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la Republica, a dicha reunión asistieron los representantes de los damnificados, representantes del Ministerio de Cultura y representantes del Ministerio de Vivienda. Después de haberse expuesto los hechos y requerimientos de las partes, es que se deja sentada que la Universidad es propietaria del inmueble siniestrado y mantendrá la posesión del mismo a fin de proteger y salvaguardar los intereses de la Universidad. Sin perjuicio de ello, la Universidad señaló que en coordinación con el Ministerio de Vivienda se puede proyectar un plan que atienda la necesidad de vivienda de las familias damnificadas.

### MINISTERIO DE VIVIENDA

#### PROPUESTA

El día miércoles 16 de mayo del 2019, se llevó a cabo la Reunión con don José Manuel Girau Mendoza Director General de Programa y Proyectos en Vivienda y Urbanismo, en dicha reunión propusieron lo siguiente:

- Construcción de viviendas (80 Dptos. Aprox.)
- Respetar área intangible
- Ayudar con el Saneamiento legal
- Entregar a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, tiendas u otros similar para rentabilidad de la Universidad. (No se precisa a cantidad de locales ni de inversión)

#### PROPUESTA INVERSIONISTAS TERCEROS:

- a) Que, con carta de fecha 12 de julio de 2019, el señor Kyotake Tamashiro Yamashiro, manifiesta su interés por concesionar los inmuebles por un periodo de 30 años a fin de desarrollar un proyecto de Centro Comercial Multifuncional de alta tecnología por departamentos, de 04 pisos y 02 sótanos, asimismo señala que respetará las zonas intangibles que determine el Ministerio de cultura sobre inmueble denominado Conventillo de San Pedro de Nolazco.





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

- b) Que, con Carta de fecha 28 de junio de 2019 se presenta la empresa Mia Amoretti Internacional S.A en el cual propone un Proyecto de Inversión que generaría una rentabilidad mensual para la universidad, bajo la figura de un contrato de derecho de superficie.
- c) Con fecha 11 de junio de 2019 presentan una Carta de Interés, las empresas Inversiones Mel-Yens EIRL y la empresa Tauro Global EIRL, las cuales proponen una renta mensual de S/. 80,000.00 soles a favor de la universidad bajo poder acceder a un derecho de superficie por 30 años sobre los inmuebles siniestrados.
- d) Que con Carta S/N de fecha 07 de junio del 2019, El señor Luis André Morales del Águila, Propone lo siguiente:
- Un Contrato de superficie por un plazo de 30 años con una renovación, el cual como contraprestación a realizar un pago mensual de US\$ 20,000.00 (veinte mil con 00/100 dólares americanos) incluido IGV.
  - A la firma del Contrato, el integro de los primeros 6 meses de contrato, en total la suma de US\$ de (120,000.00(ciento veinte mil con 00/100 dólares americanos), incluido IGV.
  - A entregar una carta fianza por la suma de US\$ 40,000.00 (cuarenta mil con 00/100 dólares americanos), equivalente a dos meses de alquiler, en garantía del pago de la renta mensual.

PROPUESTA DE INVERSION DE UNA GALERIA COMERCIAL, REALIZADA POR LA OFICINA GENERAL INFRAESTRUCTURA UNIVERSITARIA (Con fondos de la UNIVERSIDAD)

### 1.ÁREA TOTAL DEL PROYECTO

AREA TOTAL	4,565.58
AREA TOTAL DEL PROYECTO	13,696.74

### 2.COSTOS DIRECTOS DE LAS OBRAS CIVILES

Obras Civiles	S/23,095,800.00
Gastos Generales	1,154,790.00
Utilidades	1,154,790.00
COTO TOTAL OBRAS	S/25,405,380.00





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

### 3.DETERMINACIÓN DE COSTO DE OBRAS O COSTO DE INVERSIÓN DEL PROYECTO

DETALLE	CANTIDAD	M2	AREA TOTAL	COSTO X M2	COSTO TOTAL
SOTANO					
Almacén	780	4.5	3,510.00	2500	S/8,775,000.00
PISO 1					
Tienda comercial	390	9	3,510.00	1500	S/5,265,000.00
PISO 2					
Tienda comercial	390	9	3,510.00	1500	S/5,265,000.00
áreas construida			10,530.00		
Muros y Circulación			3,159.00	1200	S/3,790,800.00
AREA TOTAL			13,689.00		S/23,095,800.00

### 4.COSTOS DE OPERACIONES Y MANTENIMIENTO

OPERACIÓN	Costo Anual	Cantidad	Costo Total
Agua	240	780	187,200.00
Luz	240	780	187,200.00
Otros	480	780	374,400.00
Costos Totales de Operación			748,800.00
MANTENIMIENTO			
Mantenimiento	120	780	93,600.00
Costos Totales de Mantenimiento			93,600.00

### 5. APALANCAMIENTO FINANCIERO

DETALLE	PARAMETROS
TEA	12%
TEM	0.95%
Capital	25,405,380
Plazo (MESES)	10





# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

Mes	Deuda Residual	Interés	Amortización	Cuota
1	25,405,380	241066.39	2,433,936.07	2,675,002.46
2	22,971,444	217971.27	2,457,031.19	2,675,002.46
3	20,514,413	194657.01	2,480,345.45	2,675,002.46
4	18,034,067	171121.53	2,503,880.93	2,675,002.46
5	15,530,186	147362.72	2,527,639.74	2,675,002.46
6	13,002,547	123378.47	2,551,623.99	2,675,002.46
7	10,450,923	99166.64	2,575,835.82	2,675,002.46
8	7,875,087	74725.07	2,600,277.40	2,675,002.46
9	5,274,809	50051.57	2,624,950.89	2,675,002.46
10	2,649,859	25143.96	2,649,858.51	2,675,002.46
11	0	0	0	0

INTERES A PAGAR: S/

Mes	Interés
1	241066.39
2	217971.27
3	194657.01
4	171121.53
5	147362.72
6	123378.47
7	99166.64
8	74725.07
9	50051.57
10	25143.96



FLUJO DE CAJA-INVERSION EN GALERIA COMERCIAL

DETALLES	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ingresos 1/		1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00
COSTOS2/	25,405,380.00									
Gastos Financieros 3/		241,066.39	217,971.27	194,657.01	171,121.53	147,362.72	123,378.47	99,166.64	74,725.07	50,051.57
COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO										
Operación		748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00
Mantenimiento		93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00
FLUJO DE CAJA	-25,405,380.00	554,533.61	577,628.73	600,942.99	624,478.47	648,237.28	672,221.53	696,433.36	720,874.93	745,548.43
Ingreso Mensual Anual		46,211.13	48,135.73	50,078.58	52,039.87	54,019.77	56,018.46	58,036.11	60,072.91	62,129.04

DETALLES	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ingresos 1/	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00	1,638,000.00
COSTOS2/										
Gastos Financieros 3/	0									
COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO										
Operación	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00	748,800.00
Mantenimiento	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00	93,600.00
FLUJO DE CAJA	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00	795,600.00
Ingreso Mensual Anual	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00	66,300.00

1/ Comprende los ingresos obtenidos por el alquiler del stand, así como los almacenes. Estos se alquilan en 1500 y 600 soles, los stand y lc

2/ Comprende el costo de la inversión realizada en la construcción

3/ Comprende el costo financiero (intereses) del prestamos obtenido para la inversión



*[Handwritten signature]*

15



# Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

## DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

16

### IX. CONCLUSIONES

- Que, la UNMSM como propietaria del inmueble ubicado en Jirón Cusco N° 751, 771, 773, 775 y 77, y Jirón Miroquesada N° 756 al 780 debe mantener la posesión del mismo y hacer uso de su derecho real, con una eficiente defensa legal y el saneamiento físico del inmueble.
- Que, la Universidad debe tomar las medidas que sean necesarias a fin de evitar acciones administrativas y penales que puedan dañar la imagen de las autoridades y de la propia universidad, debido a ello es que se cumplió con las normas de salubridad, seguridad y las normas de protección de bienes culturales patrimoniales, atendiendo dichos requerimientos con el presupuesto de la Universidad.
- Que actualmente la universidad no cuenta con los recursos financieros suficientes para invertir en un proyecto comercial de S/ 25,000,000 millones de libre disponibilidad, además de tener que superar los trámites administrativos como son la zonificación, parámetros permitidos, licencias y demás, por lo que no se considera viable dicha propuesta.
- Existe la posibilidad de encargar a un tercero que plantee el desarrollo de un proyecto comercial, el cual contemplara el área intangible, el saneamiento legal, y la negociación con aquellos inquilinos que, si cumplían con sus obligaciones, para lo que la Universidad debe establecer algunos parámetros.

El monto a determinar se podrá calcular con una tasación de la zona afectada con lo que se podría estimar el valor del inmueble.

- Es necesario tomar la decisión por alguna alternativa propuesta, a fin de evitar o minimizar el riesgo de invasión, la misma que no debe exceder en tiempo, dados los altos costos de seguridad y resguardar del predio en mención.

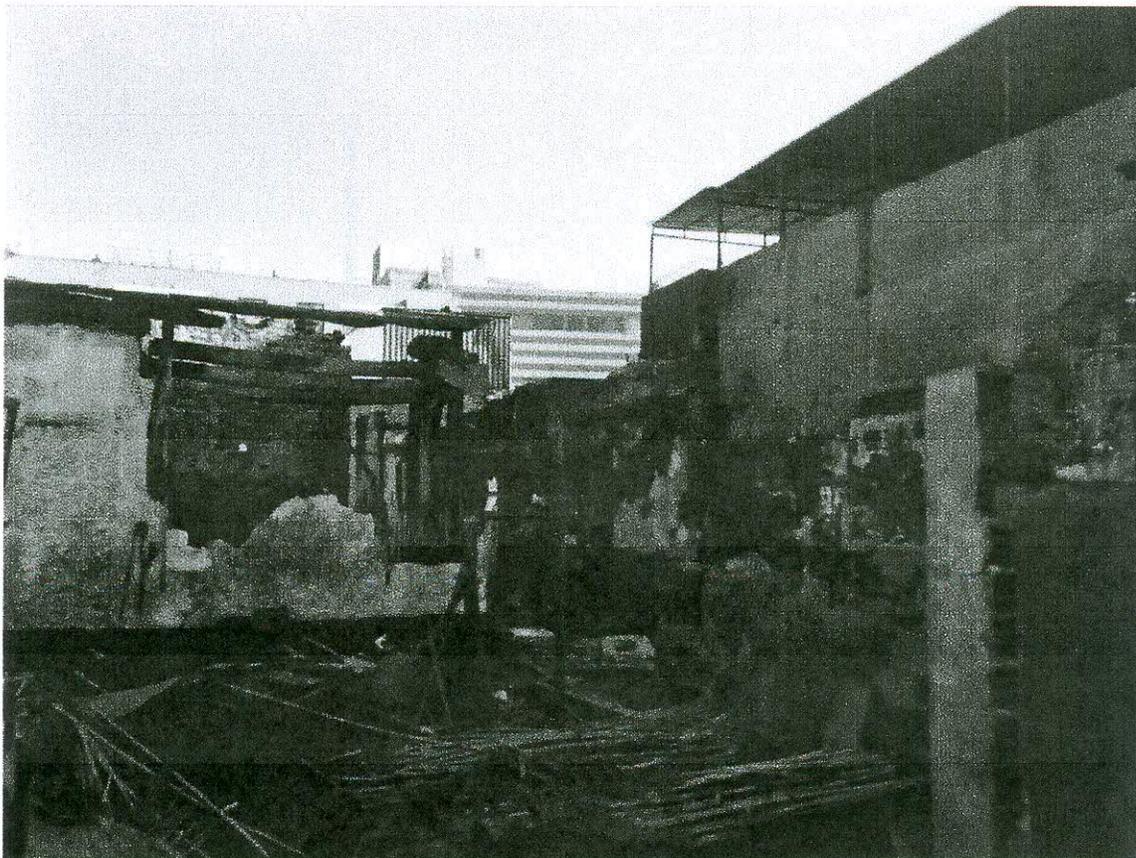
Atentamente

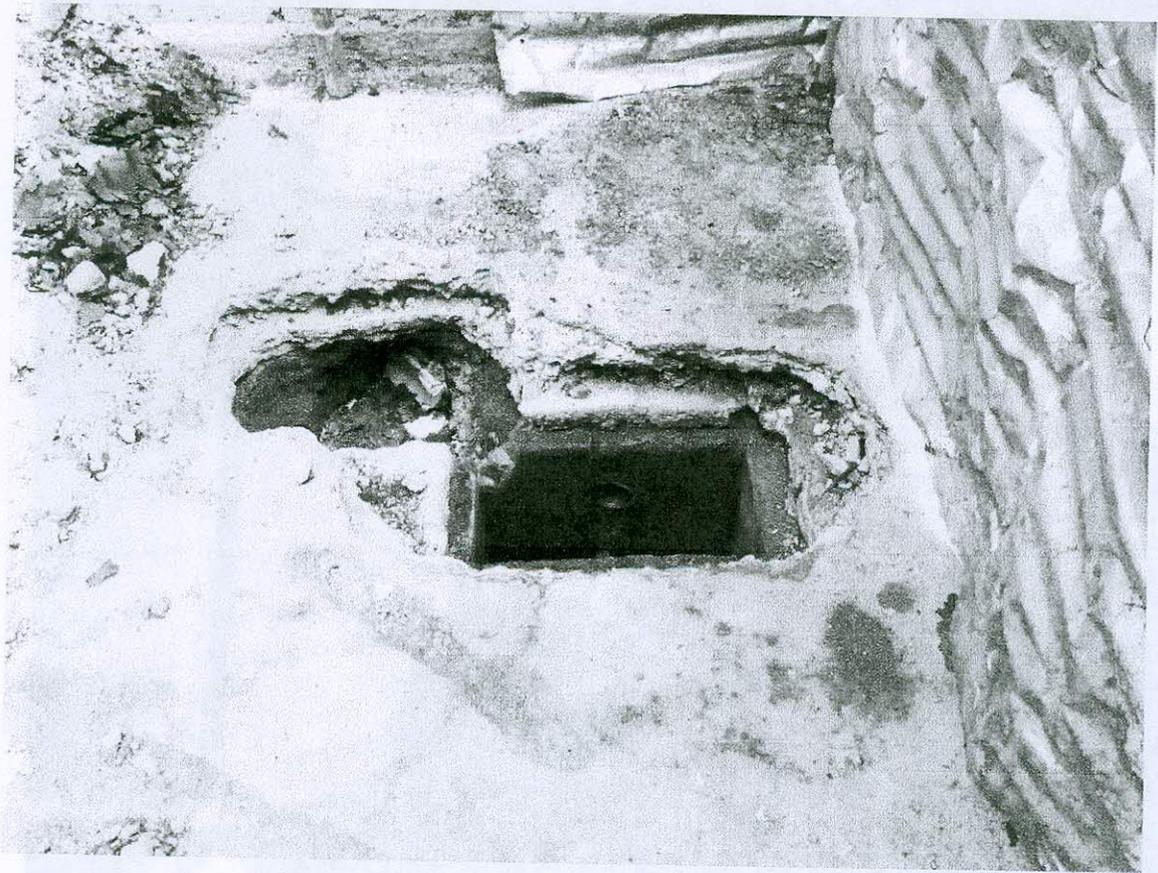


IVAR RODRIGO FARFAN MUÑOZ  
PRESIDENTE DE LA COMISION

DESPUES DEL INCENDIO







LIMPIEZA Y DESMONTAJE



FOTO ACTUAL

