

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”  
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

Firmado digitalmente por:  
DE LA TORRE BRAMON Josue  
Jefferson FAU 20126236078 hard  
Motivo: Gerente de  
Asuntos Legales  
Fecha: 25/04/2025 20:20:40-0500

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 000048 - 2025 - EMILIMA - – GG

### VISTO:

Firmado digitalmente por:  
ROMERO SANCHEZ Andre  
Xavier Antonio FAU 20126236078  
hard  
Motivo: Gerente de  
Gestió?n Inmobiliaria  
Fecha: 25/04/2025 20:45:38-0500

El Expediente N° 0003013-2025, que sustenta el presente acto resolutivo de aprobación de la Directiva N° 001-2025-EMILIMA-GGI: “Directiva que regula el Procedimiento de Promoción, Evaluación y Disposición de Suelo para Ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social a ejecutarse mediante colaboración con el sector privado sobre activos inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A. en su condición de Operador Público de Suelo”;

Firmado digitalmente por:  
SUZANNE BALBI SAMUEL  
OSCAR FIR 10808963 hard  
Motivo: Gerente de  
Planificaci?n, Presupuesto y  
Modernizaci?n  
Fecha: 25/04/2025 21:53:00-0500

### 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;

Firmado digitalmente por:  
TAGLE PIZARRO Luis  
Obdulio FAU 20126236078 hard  
Motivo: Gerente de  
Proyectos  
Fecha: 25/04/2025 21:59:26-0500

Que, de acuerdo con el numeral 6.4 Formulación y Revisión de Documentos Normativos, del Rubro VI sobre Disposiciones Generales de 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, se tiene lo siguiente:

*“6.4.1 Los proyectos de Documentos Normativos serán formulados por los órganos y/o unidades orgánicas, conforme a sus competencias, ya sea por propia iniciativa o por disposición superior*

(...)

*El proyecto normativo debe definir las etapas del proceso materia de regulación y la descripción general del contenido de cada una de ellas; observando la estructura correspondiente al tipo de documento definido. En el desarrollo de su texto se cuidará que este guarde debida congruencia en su contenido y que no sea contradictorio con otros documentos normativos.*

(...)

*6.4.2 Deben ser acompañadas de un Informe Técnico del órgano que la formula, conteniendo la sustentación del proyecto, la necesidad, importancia y las mejoras que se lograrán de contar con dicho Documento Normativo.*

- *Informe Técnico: Documento emitido por el área proponente que justifique la aprobación/modificación de un Documento Normativo, el cual deberá tener un diagnóstico sobre la necesidad de contar con él y el resultado que espera alcanzar con su aplicación”.*



“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-sgd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: CEDD2106.”

FAOV/reg



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

Que, mediante la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, se ha desarrollado la figura del Operador Público del Suelo, la misma que se encarga de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición, habilitación urbana y transferencia de predios de propiedad del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales o locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación o regeneración urbana o para el reasentamiento poblacional;

Que, mediante Ordenanza N° 2690 del 09.01.2025, se estableció como Operador Público del Suelo Municipal a EMILIMA S.A. en adición a sus funciones, en el marco de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley N° 31313, además, de regular en su artículo 5°, que: *“Corresponde al Directorio de EMILIMA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, la aprobación y seguimiento de los proyectos financiados con recursos de este último y de las inversiones que éste efectúe, las cuales no están sujetas a los procedimientos de evaluación del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones”*;

Que, mediante Memorando N° 000437-2025-EMILIMA-GGI del 24.04.2025, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria sustentó la elaboración de la Directiva N° 001-2025-EMILIMA-GGI denominada *“Directiva que regula el Procedimiento de Promoción, Evaluación y Disposición de Suelo para Ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social a ejecutarse mediante colaboración con el sector privado sobre activos inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A. en su condición de Operador Público de Suelo”*;

Que, mediante Memorando N° 000163-2025-EMILIMA-GP del 25.04.2025, la Gerencia de Proyectos manifestó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria que la propuesta de Directiva: *“(…) resulta de suma importancia para nuestra entidad y satisface la necesidad de contar con un instrumento normativo que regule el procedimiento para la identificación, promoción, evaluación y disposición de los Activos Inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A., en su condición de Operador Público de Suelo, lo cual coadyuvará a la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social dentro del marco de las leyes y disposiciones legales aplicables del Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda de Interés Social”*;

Que, mediante Memorando N° 000213-2025-EMILIMA-GPPM del 25.04.2025, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización emitió opinión favorable a la propuesta de aprobación de la Directiva N° 001-2025-EMILIMA-GGI: *“Directiva que regula el Procedimiento de Promoción, Evaluación y Disposición de Suelo para Ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social a ejecutarse mediante colaboración con el sector privado sobre activos inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A. en su condición de Operador Público de Suelo”*, indicando que no ha encontrado observaciones;

Que, dicho ello, y teniendo en consideración que los procesos que desarrollarán en el marco de las funciones como Operador Público del Suelo Municipal que ostenta EMILIMA S.A., no se encuentran sujetos a los procedimientos de evaluación del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, es que resulta fundamental la aprobación de un documento normativo (directiva) a fin que se regule dichos procedimientos en un marco de transparencia, con criterios de evaluación que permitan seleccionar a desarrolladores y/o inversionistas idóneos para el cumplimiento de lo dispuesto tanto en la Ley N° 31313 y Ordenanza N° 2690;

Que, con Informe N° 289-2025-EMILIMA-GAL del 25.04.2025, la Gerencia de Asuntos Legales emitió su opinión favorable para que se apruebe la Directiva N° 001-2025-EMILIMA-GGI:

*“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-sgd.emilima.com.pe/> ingresando el siguiente código de verificación: CEDD2106.”*

BICENTENARIO  
PERÚ 2021

FAOV/reg

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

“Directiva que regula el Procedimiento de Promoción, Evaluación y Disposición de Suelo para Ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social a ejecutarse mediante colaboración con el sector privado sobre activos inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A. en su condición de Operador Público de Suelo”, por encontrarse acorde a las normativas emitidas en el marco de la función como Operador Público del Suelo Municipal que ostenta 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, Gerencia de Proyectos, Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización y de la Gerencia de Asuntos Legales;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero:** Aprobar, la Directiva N° 001-2025-EMILIMA-GGI: “Directiva que regula el Procedimiento de Promoción, Evaluación y Disposición de Suelo para Ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social a ejecutarse mediante colaboración con el sector privado sobre activos inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A. en su condición de Operador Público de Suelo”, la cual forma parte integrante de la presente Resolución.

**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](http://www.emilima.com.pe)).

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**

Documento firmado digitalmente.

**FABRICIO ANTONIO OROZCO VÉLEZ**  
Gerente General

Se adjunta:

A) DIRECTIVA 001-2025-EMILIMA-GGI[FP][FP] VFF.



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

FAOV/reg



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

“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-sgd.emilima.com.pe/>” ingresando el siguiente código de verificación: CEDD2106.”

**DIRECTIVA N° 001-2025-EMILIMA-GGI**

**“DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE PROMOCIÓN, EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A EJECUTARSE MEDIANTE COLABORACIÓN CON EL SECTOR PRIVADO SOBRE ACTIVOS INMOBILIARIOS ASIGNADOS A LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA S.A. EN SU CONDICIÓN DE OPERADOR PÚBLICO DE SUELO”**



REPÚBLICA  
DEL PERÚ  
Firma Digital

Firmado digitalmente por:  
SUZANNE BALBI SAMUEL OSCAR FIR  
10808963 hard  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 25/04/2025 12:46:09-0500



REPÚBLICA  
DEL PERÚ  
Firma Digital

Firmado digitalmente por:  
ROMERO SANCHEZ Andre Xavier  
Antonio FAU 20126236078 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 24/04/2025 17:53:37-0500



REPÚBLICA  
DEL PERÚ  
Firma Digital

Firmado digitalmente por:  
TAGLE PIZARRO Luis Obdulio FAU  
20126236078 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 25/04/2025 12:36:43-0500

**DIRECTIVA N° 001-2025-EMILIMA-GGI**

**“DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE PROMOCIÓN, EVALUACIÓN Y DISPOSICIÓN DE SUELO PARA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A EJECUTARSE MEDIANTE COLABORACIÓN CON EL SECTOR PRIVADO SOBRE ACTIVOS INMOBILIARIOS ASIGNADOS A LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA S.A. EN SU CONDICIÓN DE OPERADOR PÚBLICO DE SUELO”**

**I. FINALIDAD**

La presente directiva tiene como finalidad regular el procedimiento para la identificación, promoción, evaluación y disposición de los Activos Inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A., en su condición de Operador Público de Suelo, por parte de entidades públicas o privadas, bajo cualquier fórmula legal permitida por ley, incluyendo los bienes inmuebles de su propiedad, con el propósito de ejecutar proyectos de Vivienda de Interés Social dentro del marco de las leyes y disposiciones legales aplicables del Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda de Interés Social.

**II. DEFINICIONES**

**II.1. Activo Inmobiliario:** bien inmueble de propiedad de EMILIMA S.A. o asignado a esta por parte de entidades públicas o privadas bajo cualquier esquema legal permitido. Incluye el suelo, las edificaciones existentes sobre este y todo cuando por hecho o por derecho pudiera corresponderle. Incluye tanto los predios destinados al cumplimiento de funciones institucionales como aquellos susceptibles de ser aprovechados mediante proyectos de inversión, conforme al marco legal vigente sobre bienes estatales.

**II.2. Acto de Disposición:** decisión formal adoptada por el Directorio de EMILIMA S.A., con autorización de la Junta General de Accionistas, mediante la cual se aprueba la transferencia a perpetuidad, la cesión, afectación, constitución de derechos reales o personales, u otra modalidad jurídica sobre cualquier Activo Inmobiliario con el fin de ejecutar proyectos de Vivienda de Interés Social. El acto de disposición debe estar sustentado en el Expediente de Disposición correspondiente y debe formalizarse mediante Contrato u otro instrumento jurídico que le otorgue eficacia y oponibilidad frente a terceros, conforme al marco normativo vigente y la modalidad de disposición aplicable.

**II.3. Apertura de terceros interesados:** etapa posterior a la declaración de viabilidad de una expresión de interés, en la que EMILIMA S.A. publica un aviso invitando a otros Desarrolladores Inmobiliarios a manifestar su intención de ejecutar el Proyecto de Vivienda de Interés Social, sea en sus mismos o en mejores términos y condiciones económicas y de aprovechamiento. Esta apertura garantiza la libre concurrencia y permite activar un procedimiento de selección competitivo si se presentan propuestas válidas adicionales.

- II.4. Asesor de Transacción Externo:** profesional o entidad especializada privada, contratada para brindar asistencia integral en materia técnica, legal y financiera en el Proceso de Evaluación. Sus funciones pueden incluir la estructuración del proyecto de Vivienda de Interés Social, la propuesta de bases selección del Desarrollador Inmobiliario, el análisis de propuestas, la estimación de su rentabilidad social, económica y financiera, así como el cumplimiento de los fines y objetivos de esta Directiva. Su contratación se realiza sin afectar el presupuesto institucional, y se financia con cargo a los recursos del proyecto o mediante pago o reembolso por parte del Desarrollador Inmobiliario.
- II.5. Beneficiario:** es toda personal natural que, bajo las leyes y disposiciones aplicables en materia de Vivienda de Interés Social, cumpla con los requisitos de elegibilidad para adquirir una unidad de Vivienda de Interés Social en cualquiera de los Proyectos de Vivienda de Interés Social a ser ejecutados en el marco de esta Directiva.
- II.6. Bases:** son las bases del Proceso de Selección y cuya redacción y aprobación corre a cargo del Comité de Selección. Establece los requisitos de capacidad legal, experiencia técnica, solvencia económica y financiera y lineamientos para la presentación de las propuestas competidoras, así como los criterios para la evaluación de las propuestas válidamente presentadas.
- II.7. Contrato:** es el Contrato de naturaleza civil a ser celebrado entre EMILIMA S.A. y el Desarrollador Inmobiliario que resulte adjudicatario del Proyecto de Vivienda de Interés Social. El Contrato será celebrado de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en esta Directiva, así como de acuerdo con las leyes y disposiciones aplicables en materia de Vivienda de Interés Social en cuanto resulten aplicables. Incluirá las estipulaciones necesarias para permitir el acceso al financiamiento del sistema Financiero, de Seguros y de Mercado de Capitales.
- II.8. Convocatoria de presentación de expresiones de interés:** proceso inicial mediante el cual EMILIMA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, invita al sector privado a presentar propuestas para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social.
- II.9. Desarrollador Inmobiliario:** persona natural o jurídica de derecho privado, nacional o extranjera, incluyendo aquellas que concurren en consorcio, que participa en el procedimiento regulado por la presente Directiva formulando una expresión de interés y/o como tercero interesado, para proponer un Proyecto de Vivienda de Interés Social. El Desarrollador Inmobiliario asume la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social, por su propia cuenta, riesgo y costo, comprometiéndose a aportar capital, financiamiento, gestión, garantías contractuales y cumplimiento de los fines sociales establecidos por EMILIMA S.A., conforme al marco normativo vigente y al modelo contractual adoptado en cada caso.

- II.10. Expediente de Disposición:** conjunto ordenado de documentos técnicos, legales y económicos elaborados por los órganos y unidades orgánicas competentes de EMILIMA S.A., que sustenta la viabilidad, modalidad y condiciones bajo las cuales ejecutar el Proyecto de Vivienda de Interés Social. El expediente de disposición constituye la base para la toma de decisiones por parte de la Gerencia General, del Directorio y de la Junta General de Accionistas, y debe incluir, entre otros, el diagnóstico urbano y normativo del predio, la propuesta de intervención, la justificación del Subsidio Indirecto cuando corresponda, la opinión legal, técnica y el informe de valorización social del suelo.
- II.11. Derecho de Preferencia:** es el derecho que asiste al Desarrollador Inmobiliario de: a) ser adjudicatario, en forma directa, de la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social materia de su Expresión de Interés en el supuesto en que no concurren otros interesados; b) es el derecho de empate que le asiste para igualar la mejor oferta presentada por otro Desarrollador Inmobiliario en el marco del pertinente Proceso de Selección; y, c) derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desarrollo del expediente en caso de no lograr la adjudicación, siendo que estos gastos, debidamente acreditados, no podrán superar el 2% del valor total de inversión del proyecto VIS. El ejercicio del Derecho de Preferencia se regula en las bases del pertinente Proceso de Selección.
- II.12. Factor de Competencia:** es el factor establecido en las Bases bajo el que se evaluarán las propuestas formuladas por los Desarrolladores Inmobiliarios que participen en el Proceso de Selección. Incorpora la ponderación equilibrada de: a) el mayor número de Viviendas de Interés Social planteadas por el Desarrollador Inmobiliario; y, b) el menor Subsidio Indirecto que demande.
- II.13. Fideicomiso:** es el Contrato de Fideicomiso que se constituirá para la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social teniendo como fideicomitentes a EMILIMA S.A y al Desarrollador Inmobiliario que resulte adjudicatario del Proceso de Selección. El fideicomiso deberá ser celebrado con una entidad fiduciaria autoridad para operar como tal por la Superintendencia de Mercado y Valores o la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Inversión. El pertinente Contrato comprenderá la administración del Activo Inmobiliario, así como todos los flujos y bienes dinerarios y no dinerarios a ser generados por el Proyecto de Vivienda de Interés Social, a fin de asegurar la efectiva transferencia y saneamiento registral a favor de los Beneficiarios.
- II.14. Proceso de Evaluación:** proceso de análisis y valoración del Proyecto de Vivienda de Interés Social materia de la Expresión de Interés formulada por el Desarrollador Inmobiliario, a fin de establecer su viabilidad legal, técnica, económica, financiera, así como el cumplimiento de los fines y objetivos previstos en esta Directiva.
- II.15. Expresión de Interés:** propuesta presentada por el Desarrollador Inmobiliario para la ejecución de un Proyecto de Vivienda de Interés Social. La Expresión de Interés debe cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en las leyes y normativas aplicables, así como con lo dispuesto en la presente Directiva.

- II.16. Margesí Inmobiliario Municipal:** registro administrativo único que contiene la relación de Activos Inmobiliarios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, debidamente inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). La administración de estos predios puede ser encargada a EMILIMA S.A., según las disposiciones municipales correspondientes.
- II.17. Partida Registral:** unidad de registro asignada por la SUNARP que contiene los asientos de inscripción donde se consigna la información legal y técnica de un Activo Inmobiliario, incluyendo su historial de titularidad y actos jurídicos relacionados.
- II.18. Proyecto de Vivienda de Interés Social:** es el conjunto de acciones y procesos económicos, financieros, legales, técnicos, urbanos, y constructivos orientadas al diseño, financiamiento, habilitación, edificación y comercialización de unidades de Vivienda de Interés Social, conforme a los criterios, modalidades y estándares establecidos en el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, sobre Activos Inmobiliarios que culmina con la venta de tales unidades a los beneficiarios finales, asegurando la transferencia de titularidad conforme al marco legal vigente.
- II.19. Subsidio Indirecto:** mecanismo de política pública mediante el cual el Estado, o sus entidades, contribuyen al financiamiento de vivienda social mediante la reducción en el valor comercial de Activo Inmobiliario, conforme a lo dispuesto en el artículo 11° del Reglamento de Vivienda de Interés Social; y, en concordancia con el artículo 25° de la Ley N° 29151.
- II.20. Suelo:** porción delimitada del terreno (incluido el subsuelo), caracterizada por su ubicación geográfica y condiciones físicas, que puede ser objeto de desarrollo urbano. En el contexto de esta Directiva, se refiere a los Activos Inmobiliarios de propiedad de EMILIMA S.A. destinados a Proyectos de Viviendas de Interés Social.
- II.21. Valor Comercial:** monto que representa el valor de mercado del Activo Inmobiliario a ser determinado mediante la tasación encargada por EMILIMA S.A. según la normativa vigente.
- II.22. Vivienda de Interés Social (VIS):** vivienda promovida por el Estado con el objetivo de reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, destinada a personas de menores recursos. Comprende a la VIS dentro del Crédito Mivivienda: VIS y Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria, dentro del Programa Techo Propio, entre otros promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a lo establecido en el Reglamento de Vivienda de Interés Social.
- II.23. Suelo Ocioso:** predio urbano de titularidad pública o privada que no cumple función urbana alguna ni presenta edificación, uso o habilitación compatible con la planificación urbana vigente, manteniéndose sin aprovechamiento efectivo.
- II.24. Suelo Subutilizado:** terreno urbano edificado o en uso, pero cuyo nivel de ocupación o aprovechamiento es inferior al potencial urbanístico permitido por las normas del plan urbano vigente.
- II.25. Uso:** es el destino asignado al suelo.

- II.26. Desarrollo Urbano Sostenible:** modelo de ocupación y transformación del suelo que integra criterios sociales, ambientales, económicos, culturales e institucionales para mejorar la calidad de vida urbana, con equidad y resiliencia.
- II.27. Valor Compartido del Suelo:** mecanismo mediante el cual se redistribuye la plusvalía generada por intervenciones públicas (infraestructura, normativas o habilitaciones), a fin de captar recursos para el financiamiento de proyectos urbanos o de interés social.
- II.28. APP:** Asociación Público-Privada para el desarrollo de infraestructura o servicios.
- II.29. ROI (Retorno de la Inversión):** indicador financiero que mide la rentabilidad de un Proyecto de Vivienda de Interés Social.

### III. OBJETIVO

- III.1.** Establecer el procedimiento para la identificación, promoción, evaluación y disposición de los Activos Inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A., en su condición de Operador Público de Suelo, por parte de entidades públicas o privadas, bajo cualquier fórmula legal permitida por ley, incluyendo a los bienes inmuebles de su propiedad, con el propósito de ejecutar Proyectos de Vivienda de Interés Social dentro del marco de las leyes y disposiciones legales aplicables del Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda de Interés Social.
- III.2.** Determinar las modalidades contractuales y demás arreglos legales para el aporte de los Activos Inmobiliarios, suelo, incluyendo la constitución o incorporación a fideicomisos inmobiliarios, y la definición de las condiciones técnicas, económicas y sociales bajo las cuales se desarrollarán los proyectos, conforme al principio de Subsidio Indirecto.
- III.3.** Precisar el trámite de las expresiones de interés formuladas por Desarrolladores Inmobiliarios, para la ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social sobre los Activos Inmobiliarios de propiedad.
- III.4.** Establecer las reglas y procedimientos para el proceso de selección de los Desarrolladores Inmobiliarios interesados, que identifiquen y maximicen el valor social y económico del suelo y garanticen la ejecución de los proyectos.
- III.5.** Precisar los criterios para la determinación del valor del aporte del suelo por parte de EMILIMA S.A., así como establecer mecanismos de recuperación parcial a partir de flujos del proyecto, en función de la valorización social del suelo y la focalización del beneficio en población objetivo.

### IV. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Directiva es de aplicación obligatoria para todos los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A., en el marco de las competencias funcionales establecidas en su Reglamento de Organización y Funciones, así como terceros interesados en participar en iniciativas de promoción de Proyectos de Vivienda de Interés Social, teniendo como ámbito territorial a Lima Metropolitana en donde obran los Activos Inmobiliarios.

En particular, será de aplicación directa y principal para la Gerencia de Proyectos y la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, como órganos con competencias en la materia de la presente regulación. así como para los órganos y unidades orgánicas que intervienen en las distintas etapas del procedimiento, conforme a lo que resulte aplicable en función de sus atribuciones.

## **V. BASE LEGAL**

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización
- Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151.
- Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Supremo N° 240-2018-EF, que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos.
- Ordenanza N° 2690, Ordenanza que establece como Operador Público del Suelo Municipal a EMILIMA S.A., en adición a sus funciones.
- Decreto Legislativo N° 1362, que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos.
- Acuerdo de Concejo N° 106 del 22 de mayo de 1986, mediante el cual se crea EMILIMA S.A.
- Estatuto de EMILIMA S.A.
- Acuerdo de Concejo N° 268 del 22 de octubre de 1990, y modificatorias, por el cual se encarga a EMILIMA S.A. la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A. vigente.
- 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."

Las referidas normas incluyen sus respectivas disposiciones ampliatorias, modificatorias y conexas, de ser el caso.

## **VI. RESPONSABILIDADES**

La Gerencia General es el órgano responsable de dirigir, coordinar y supervisar la implementación de las disposiciones contenidas en la presente Directiva.

Los demás órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A. deberán cumplir con las funciones y responsabilidades que les correspondan en el marco de la presente Directiva, conforme a sus competencias establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones.

## VII. DISPOSICIONES GENERALES

### VII.1. Principios aplicables

Las actuaciones comprendidas en esta Directiva se rigen por los principios administrativos y de gestión del suelo público que aseguran la finalidad social, transparencia y legalidad de los procedimientos regulados:

- a) **Colaboración público-privada:** EMILIMA S.A. promoverá relaciones contractuales estables, transparentes y equitativas con Desarrolladores Inmobiliarios, que asuman a su cuenta, riesgo y costo la ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social, en el marco de mecanismos de colaboración definidos por la empresa en su calidad de Operador Público del Suelo.
- b) **Interés público:** la gestión del suelo de propiedad de EMILIMA S.A. se orientará principalmente a la ejecución de los Proyectos de Vivienda de Interés Social.
- c) **Inclusión social igualdad de oportunidades:** los procedimientos deberán promover la participación de actores sociales diversos, así como incorporar criterios de género, accesibilidad y pertenencia cultural en los Proyectos de Vivienda de Interés Social.
- d) **Eficiencia en el uso del suelo público:** se promoverá la mejor utilización del suelo urbano disponible, priorizando el desarrollo de proyectos habitacionales que reduzcan el déficit de vivienda y bajo un manejo integral del territorio que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo.
- e) **Transparencia y publicidad:** todo el proceso de convocatoria, admisión, evaluación de expresiones de interés y apertura a terceros interesados deberá sujetarse a criterios de transparencia, publicidad y trazabilidad documental.
- f) **Salvaguarda del patrimonio:** todos los proyectos promovidos deben garantizar la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajista en todos los ámbitos del territorio.
- g) **Responsabilidad:** EMILIMA S.A. y los participantes del sector privado deben ser responsables de sus acciones y decisiones en el marco de los proyectos.
- h) **Seguridad jurídica:** las decisiones y actuaciones administrativas deberán estar debidamente fundamentadas en el marco normativo vigente, garantizando certeza, estabilidad y previsibilidad en las relaciones entre EMILIMA S.A. y los actores privados intervinientes.
- i) **Sostenibilidad urbana:** los Proyectos de Vivienda de Interés Social deberán ser elaborados y ejecutados de conformidad con los principios del desarrollo urbano sostenible establecidos por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo

Urbano Sostenible, considerando criterios de inclusión social, resiliencia y eficiencia del uso del suelo.

- j) **Equidad territorial:** se priorizará la localización de los Proyectos de Vivienda de Interés Social en zonas consolidadas o con acceso a servicios urbanos, promoviendo una distribución equilibrada del suelo urbano y evitando procesos de segregación socioespacial.

## **VII.2. Alcance del procedimiento regulado**

La presente Directiva regula un procedimiento de colaboración regulada entre EMILIMA S.A. y los Desarrolladores Inmobiliarios privados para la ejecución de Proyectos VIS conforme a la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Reglamento y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias para aprovechar los Activos Inmobiliarios bajo un enfoque de Subsidio Indirecto y equidad territorial, en su calidad de Operador Público del Suelo.

## **VII.3. Fórmulas contractuales y mecanismos jurídicos**

Cada intervención se regulará mediante cualquiera de las modalidades contractuales, la que quedará establecida en el Expediente de Disposición correspondiente. Asimismo, podrá disponerse la constitución de fideicomisos inmobiliarios por cada Proyecto VIS, con el propósito de garantizar la adecuada gestión y control del destino del suelo aportado.

## **VII.4. Participación y obligaciones del Desarrollador Inmobiliario**

Los Desarrolladores Inmobiliarios actuarán a su propia cuenta, riesgo y costo, asumiendo las obligaciones de financiamiento, ejecución integral del proyecto y entrega de garantías contractuales. Estas condiciones se definirán en el Acto de Disposición del Suelo, conforme al marco normativo de esta Directiva.

## **VII.5. Aplicación del Subsidio Indirecto y valorización del suelo**

El valor del suelo será determinado aplicando el principio de Subsidio Indirecto reconocido en el artículo 11° del Reglamento de Vivienda de Interés Social. Este principio permite utilizar el suelo como herramienta de política pública para facilitar el acceso a vivienda social. En ese marco, el valor de aporte podrá:

- a) Ser reducido mediante un coeficiente técnico de valorización social, considerando ubicación, impacto urbano y nivel de asequibilidad del proyecto;
- b) Ser fijado en valor cero, cuando el proyecto esté dirigido exclusivamente a población objetivo de vivienda social tipo prioritaria;
- c) Ser sujeto de recuperación parcial a partir de los flujos del proyecto, a través de fideicomisos u otros esquemas, siempre que ello no afecte la asequibilidad de la vivienda ni desnaturalice la finalidad pública del programa.

## **VII.6. Condiciones para la aprobación del esquema de intervención**

La fórmula contractual, la estructura fiduciaria, los términos de valorización y los mecanismos de control y reversión deberán constar en el Expediente de Disposición, contar con opinión favorable de la Gerencia de Proyectos, de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y de la Gerencia de Asuntos Legales, y ser aprobados por el Directorio de EMILIMA S.A., conforme a lo previsto en su Reglamento de Organización y Funciones.

#### **VII.7. Inversión de impacto y desarrolladores sociales**

En el marco de su rol como Operador Público del Suelo, EMILIMA S.A. fomentará la participación de desarrolladores sociales e inversores de impacto que orienten su intervención a la generación de vivienda asequible. Estos actores deberán aceptar esquemas de retorno financiero razonable y priorizar el impacto social medible, especialmente en términos de acceso efectivo a vivienda, atención a población vulnerable y mejora del entorno urbano. Este enfoque guiará las decisiones sobre la valorización del suelo, la modalidad de disposición y la evaluación integral de los proyectos.

#### **VII.8. Asesoría de transacción externa**

EMILIMA S.A. podrá contratar asesores externos de transacción cuando, por la complejidad técnica, legal o financiera del proyecto, se requiera asistencia especializada para su estructuración, el diseño del procedimiento de selección o la evaluación de las propuestas presentadas. La contratación de estos asesores no será financiada con cargo al presupuesto institucional de EMILIMA S.A., debiendo ser cubierta con fondos del proyecto o reembolsada por el Desarrollador Inmobiliario adjudicatario.

### **VIII. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

#### **VIII.1. Promoción de expresiones de interés**

VIII.1.1. La Gerencia de Gestión Inmobiliaria (GGI) tendrá a su cargo la identificación y priorización de suelos de propiedad de EMILIMA S.A. aptos para ser ofrecidos en convocatorias públicas para el desarrollo de Proyectos VIS en coordinación con la Gerencia de Proyectos (GP), la misma que puede priorizar los siguientes puntos:

- Ubicación estratégica y/o
- Impacto urbano (reducción del déficit habitacional, inclusión social) y/o
- Contribución al cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano y/o
- Vinculación con inversión pública planificada.

VIII.1.2. La Gerencia General, a propuesta de la GGI y con opinión favorable de la Gerencia de Asuntos Legales (GAL) y de la GP, aprobará mediante resolución la convocatoria pública de presentación de expresiones de interés por parte de Desarrolladores Inmobiliarios.

VIII.1.3. La Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información (GACCTI) es responsable de la publicación de la convocatoria

en el portal institucional de EMILIMA S.A., así como de su difusión por los canales oficiales pertinentes.

## **VIII.2. Presentación de expresiones de interés**

VIII.2.1. Los Desarrolladores Inmobiliarios interesados en participar en los Proyectos de Vivienda de Interés Social promovidos por EMILIMA S.A. deberán presentar una expresión de interés formal, en el marco de las convocatorias públicas aprobadas conforme a lo dispuesto en esta Directiva. La presentación debe realizarse dentro del plazo establecido en la convocatoria pública, cumpliendo los requisitos documentales y las condiciones técnicas mínimas establecidas para su admisión.

VIII.2.2. Las expresiones de interés de participación del sector privado deberán contener, como mínimo, la siguiente información:

- i) Carta de presentación o procedimiento de expresión de interés, en donde se encuentre debidamente identificado el proponente (Nombre o razón social, domicilio, correo y número celular), así como la descripción del proyecto que se propone desarrollar;
- ii) Información legal del Desarrollador Inmobiliario y acreditación de representación;
- iii) Memoria Descriptiva del Proyecto de VIS propuesto; que incluya la propuesta técnica, modelo de gestión y sostenibilidad, impacto social esperado y nivel de accesibilidad económica de la propuesta, entre otros (matriz de riesgos, ROI, y cronograma de valorización).
- iv) Sustento de la capacidad financiera y técnica para el desarrollo del Proyecto propuesto;
- v) Declaración de cumplimiento con la normativa vigente y principios de sostenibilidad.

VIII.2.3. Las expresiones de interés tienen carácter de petición de gracia según lo normado en el artículo 117° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, el derecho del interesado se agota con su presentación, sin que pueda generar derechos subjetivos ni ser materia de impugnación administrativa o judicial.

## **VIII.3. Admisión de expresiones de interés**

VIII.3.1. Una vez presentada la expresión de interés, esta será sometida a un proceso de revisión preliminar a cargo de un Comité Técnico de mínimo cuatro (4) miembros designada por Resolución de la Gerencia General, y que podrá estar conformada por un (1) representante técnico de la Gerencia de Proyectos, uno (1) de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, uno (1) de la Gerencia de Asuntos Jurídicos y un (1) representante de la Gerencia de Administración y Finanzas. Esta etapa tiene por objeto verificar el cumplimiento formal de los requisitos establecidos en la convocatoria, así como la integridad documental de la propuesta. La unidad técnica contará con un plazo máximo de veinte (20) días hábiles computados desde presentada la expresión de interés. La Gerencia General podrá incorporar un Asesor de Transacción Externo como apoyo técnico al Comité Técnico.

VIII.3.2. Durante esta etapa se aplicarán los siguientes criterios y procedimientos:

- (i) La unidad técnica revisará la documentación presentada para verificar el cumplimiento de los requisitos formales.
- (ii) Si existieran omisiones subsanables, se notificará al Desarrollador Inmobiliario proponente para que en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles presente las correcciones necesarias.
- (iii) Cumplida la subsanación y antes vencido el plazo indicado en el numeral 7.3.1, la unidad técnica elaborará un informe que declare la admisión o inadmisión de la propuesta.

VIII.3.3. La presentación de una expresión de interés no genera obligación alguna para EMILIMA S.A. respecto a su aceptación, tramitación o ejecución. Su admisión y evaluación no implica compromiso de adjudicación ni generación de derechos subjetivos.

#### **VIII.4. Evaluación de expresiones de interés**

VIII.4.1. Las expresiones de interés admitidas serán objeto de un análisis técnico, legal y estratégico a fin de determinar su viabilidad preliminar. Esta evaluación estará a cargo de una Comisión Evaluadora de mínimo cuatro (4) miembros designados por Resolución de la Gerencia General, y que podrá estar conformada por un (1) representante técnico de la Gerencia de Proyectos, uno (1) de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, uno (1) de la Gerencia de Asuntos Jurídicos y un (1) representante de la Gerencia de Administración y Finanzas, cuya función es analizar la calidad técnica de la propuesta y su alineamiento con los objetivos institucionales y normativos. La Gerencia General podrá incorporar un Asesor de Transacción Externo como apoyo técnico de la Comisión Evaluadora.

VIII.4.2. La evaluación de las expresiones de interés se realizará en función de los siguientes criterios:

- Coherencia del proyecto con los fines normativos;
- Viabilidad técnica y legal preliminar;
- Concordancia del proyecto con los instrumentos de planificación urbana y territorial vigentes;
- Capacidad técnica, financiera y operativa del proponente;
- Solidez del modelo de gestión y sostenibilidad;
- Impacto social esperado y nivel de accesibilidad económica de la propuesta;
- Nivel de subsidio requerido y valorización social del aporte del suelo.

VIII.4.3. Como resultado del proceso, la Comisión emitirá un informe con una de las siguientes recomendaciones:

- a) Viabilidad técnica preliminar, que permite continuar con el proceso de disposición del Activo Inmobiliario (Indicadores: N°s viviendas VIS, y/o población beneficiada, y/o metros cuadrados rehabilitados); o
- b) No viabilidad, con la correspondiente motivación técnica social y legal, que pone fin al proceso.

VIII.4.4. El informe técnico de evaluación que recomiende la viabilidad de una expresión de interés será remitido a la Gerencia General para su validación institucional, con carácter no técnico. Esta validación tiene como finalidad verificar la coherencia del proyecto con las prioridades estratégicas de EMILIMA S.A., su oportunidad operativa y la disponibilidad efectiva del suelo. No comprende una revaluación de los criterios técnicos ya considerados por la Comisión Evaluadora.

La Comisión Evaluadora de las expresiones contará con un plazo máximo de veinte (20) días hábiles para emitir su informe técnico.

VIII.4.5. La Gerencia General deberá elevar el informe técnico de evaluación de la expresión de interés al Directorio, para que confirme la declaración de interés público y la coherencia del proyecto con las prioridades estratégicas de EMILIMA S.A.

#### **VIII.5. Evaluación integral y estructuración del Acto de Disposición**

VIII.5.1. Previo a la invitación a terceros interesados, y una vez determinada la viabilidad técnica preliminar de la expresión de interés presentada, EMILIMA S.A. deberá desarrollar una evaluación integral del proyecto y estructurar el esquema de disposición aplicable.

VIII.5.2. Esta etapa comprende el análisis legal, técnico social, financiero y urbanístico de la modalidad de disposición más adecuada para garantizar la ejecución efectiva del proyecto, la trazabilidad institucional y el cumplimiento de los fines sociales previstos en la Directiva.

VIII.5.3. La Gerencia de Proyectos será responsable de la elaboración del Expediente de Disposición, con el apoyo de las áreas competentes, y deberá contener como mínimo:

- i) Diagnóstico urbano, social y normativo del entorno del Activo Inmobiliario;
- ii) Informe de valorización social del suelo, con análisis del valor económico y su impacto potencial en el acceso a vivienda;
- iii) Justificación del principio de Subsidio Indirecto, cuando corresponda;
- iv) Opinión técnica de la GGI;
- v) Opinión legal de la GAL;
- vi) Propuesta de fórmula contractual, incluyendo la posibilidad de constituir un fideicomiso inmobiliario por proyecto, el modelo de distribución de riesgos, aportes, garantías, y compromisos del Desarrollador Inmobiliario, así como el esquema de retorno o Subsidio Indirecto aplicable.

- VIII.5.4. La GAL emitirá opinión legal respecto a la modalidad de disposición aplicable a cada caso, según lo establecido en la Ley N° 29151 y su reglamento, el Reglamento de Vivienda de Interés Social, y las competencias establecidas en el artículo 73° que la Ley Orgánica de Municipalidades otorga a las empresas municipales en materia de disposición de Activos Inmobiliarios con fines de interés social.
- VIII.5.5. La GP contará con un plazo máximo de veinte (20) días hábiles para elaborar el Expediente de Disposición.
- VIII.5.6. La aprobación de este Expediente de Disposición por la Gerencia General constituye la validación institucional necesaria para iniciar la convocatoria a terceros interesados.
- VIII.5.7. La disposición del Activo Inmobiliario para el desarrollo de Proyectos VIS podrá realizarse mediante las siguientes modalidades jurídicas, siempre que se garantice la titularidad final de las unidades habitacionales por parte de los beneficiarios y el control posterior por parte de EMILIMA S.A.:
- a) Enajenación del Activo Inmobiliario, conforme al principio de Subsidio Indirecto;
  - b) Derecho de superficie estructurado conforme al Código Civil y legislación complementaria, que permita la venta independiente de las unidades de vivienda;
  - c) Otro título habilitante u intervención con la finalidad de Vivienda de Interés Social y con la transferencia de dominio a los beneficiarios finales.
- VIII.5.8. EMILIMA S.A. establecerá en el pertinente Contrato suscrito con el Desarrollador Inmobiliario las obligaciones, garantías y mecanismos de supervisión.
- VIII.5.9. El valor del suelo podrá ser inferior al valor comercial o incluso asignarse un valor igual a cero, en aplicación del principio de Subsidio Indirecto reconocido en el artículo 11° del Reglamento de Vivienda de Interés Social, en concordancia con el artículo 25° de la Ley N° 29151, siempre que:
- a) El proyecto esté orientado exclusivamente a la población objetivo definida en el referido Reglamento, en especial a los sectores de menores ingresos o en situación de riesgo o vulnerabilidad social;
  - b) El Expediente de Disposición contenga sustento técnico, legal, social y económico que justifique el valor asignado, incluyendo la razonabilidad de la intervención pública, el impacto social del proyecto y la asequibilidad efectiva de las unidades habitacionales para los beneficiarios finales;
  - c) Se cuente con un informe técnico-económico de valorización social del suelo, que fundamente expresamente:

- La razonabilidad del valor asignado al Activo Inmobiliario (incluyendo valor cero, coeficiente de reducción o modelo de retorno);
- La viabilidad económica y social del proyecto;
- El impacto proyectado del subsidio en la reducción del déficit habitacional y en el acceso efectivo a la vivienda;

El informe técnico-económico será elaborado por la GGI, sobre la base del Expediente de Disposición formulado por la GP y deberá contar con opinión legal favorable de la GAL. Dicho informe será parte integrante del expediente de disposición y constituirá requisito previo indispensable para la aprobación del Acto de Disposición.

VIII.5.10. El valor del suelo podrá establecerse bajo diferentes mecanismos de valorización, según las características técnicas, sociales y financieras del proyecto:

- (i) A valor cero, cuando el beneficio social sea íntegro y el retorno público se exprese únicamente en términos de impacto urbano, habitacional o de inclusión social;
- (ii) Con un coeficiente de reducción del valor comercial, sustentado en un estudio técnico-económico de valorización social del suelo;
- (iii) Con compromiso de recuperación parcial del valor con cargo a los flujos del proyecto, a través de fideicomiso u otra estructura financiera, sin afectar la asequibilidad de la vivienda para la población beneficiaria.

#### **VIII.6. Apertura a terceros interesados**

VIII.6.1. Una vez concluida la evaluación integral y aprobado el Expediente de Disposición, EMILIMA S.A. deberá abrir un proceso de invitación a terceros interesados que deseen ejecutar el Proyecto de Vivienda de Interés Social bajo las condiciones previamente evaluadas y estructuradas.

VIII.6.2. La apertura de terceros interesados se realizará mediante publicación en el portal institucional de EMILIMA S.A., garantizando los principios de publicidad, libre concurrencia y finalidad social. Esta publicación contendrá la siguiente información:

- (i) El plazo para la presentación de interés fijado en no menos de treinta (30) días calendario;
- (ii) La descripción del Activo Inmobiliario;
- (iii) Las condiciones técnicas, legales y sociales establecidas en el Expediente de Disposición;
- (iv) Los criterios de admisibilidad y evaluación;
- (v) El cronograma del proceso;
- (vi) El valor base referencial del suelo.

El valor base del suelo no será vinculante ni excluyente, y tendrá únicamente carácter referencial, sujeto a la propuesta técnica y social presentada por el interesado.

VIII.6.3. En caso de presentarse uno o más terceros interesados que cumplan con los requisitos establecidos, se activará el proceso de selección regulado en el numeral 7.7 de esta Directiva.

VIII.6.4. Si dentro del plazo de treinta (30) días calendario no se presentan terceros interesados válidos o admisibles, EMILIMA S.A. podrá disponer del suelo a favor del Desarrollador Inmobiliario proponente original, siempre que:

- a) Se mantengan las condiciones técnicas, sociales y financieras previstas en el Expediente de Disposición aprobado;
- b) Se justifique el valor del suelo conforme al principio de Subsidio Indirecto, según lo establecido en el artículo 12° del Reglamento de Vivienda de Interés Social;
- c) El Expediente de Disposición sustente de forma expresa que la enajenación directa responde a un escenario de ausencia de competencia y cumple con los criterios de trazabilidad institucional, finalidad social y posibilidad de reversión o control posterior del uso del Activo Inmobiliario.

Este mecanismo deberá ser aprobado mediante acuerdo expreso del Directorio de EMILIMA S.A., previo informe favorable de la GGI, de la GP y de la GAL.

#### **VIII.7. Proceso de selección**

VIII.7.1. Cuando, a partir de apertura a terceros regulada en el numeral 7.6., se presente uno o más Desarrolladores Inmobiliarios adicionales que cumplan con las condiciones establecidas, EMILIMA S.A. activará un proceso de selección competitivo, orientado a identificar la propuesta que maximice el valor social del suelo y garantice la ejecución efectiva del Proyecto VIS.

VIII.7.2. El proceso de selección será aprobado mediante resolución de la Gerencia General e incluirá, como mínimo: el pliego de condiciones, los criterios de evaluación, el esquema de puntajes y el cronograma del proceso.

VIII.7.3. El proceso de selección establecerá una fórmula de ponderación que a optimice la valorización social del suelo, evaluada en función del impacto urbano, la asequibilidad y la calidad del proyecto propuesto y la recuperación del valor del Activo Inmobiliario. El valor base podrá ser inferior al valor comercial, siempre que se sustente en el principio de Subsidio Indirecto conforme al artículo 11° del Reglamento de Vivienda de Interés Social.

VIII.7.4. Los criterios de evaluación serán definidos en las bases del Proceso de Selección se incluirán como mínimo:

- (i) Viabilidad técnica y operativa del proyecto;
- (ii) Cumplimiento con los lineamientos sociales establecidos en la presente Directiva;

- (iii) Impacto proyectado en la población objetivo;
- (iv) Precio final de las unidades de vivienda;
- (v) Nivel de subsidio requerido (valorización social del suelo);
- (vi) Garantías ofrecidas y experiencia del Desarrollador Inmobiliario.

VIII.7.5. La evaluación de las propuestas estará a cargo de una Comisión de Selección designada mediante resolución de la Gerencia General, conformada por tres (3) miembros titulares, quienes deberán contar con perfil técnico, legal o financiero. La Gerencia General podrá incorporar un Asesor de Transacción Externo como apoyo técnico en caso el proyecto lo requiera por su nivel de complejidad.

VIII.7.6. La Comisión de Selección emitirá un informe motivado con su recomendación. El resultado será aprobado mediante resolución de la Gerencia General y notificado a los participantes. Contra este acto no procederá recurso administrativo.

#### **VIII.8. Aprobación del acto de disposición**

VIII.8.1. La disposición será formalizada a través del Acto de Disposición aprobada por la Junta de Accionistas a propuesta del Directorio de EMILIMA S.A., con el sustento de la Gerencia General en el Expediente de Disposición que incorpore el análisis técnico, legal, financiero y urbanístico del proyecto, el modelo de Contrato aplicable, el esquema de Subsidio Indirecto y todos los elementos requeridos para asegurar la trazabilidad institucional y el cumplimiento de los fines sociales del programa.

VIII.8.2. La aprobación del acto de disposición constituirá el instrumento habilitante para la posterior suscripción del Contrato con el Desarrollador Inmobiliario adjudicatario, conforme al modelo contractual estructurado en el Expediente de Disposición que garantice la transmisión del dominio a los beneficiarios finales.

#### **VIII.9. Suscripción y ejecución del Contrato**

VIII.9.1. Una vez aprobado el Acto de Disposición, ya sea como resultado del proceso de selección regulado en el numeral 7.7 o mediante adjudicación directa conforme al numeral 7.6.4, la relación jurídica entre EMILIMA S.A. y el Desarrollador Inmobiliario adjudicatario se perfeccionará mediante la suscripción del Contrato, conforme al modelo definido en el Expediente de Disposición.

VIII.9.2. El Contrato tendrá naturaleza civil y adoptará la modalidad jurídica definida en el Expediente de Disposición, siendo suscrito dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la notificación de la adjudicación, prorrogable por única vez a solicitud debidamente motivada del desarrollador. Vencido el plazo sin perfeccionamiento del acto, EMILIMA S.A. podrá declarar la pérdida de la adjudicación, sin lugar a compensación alguna.

VIII.9.3. El Contrato tendrá naturaleza civil y se celebrará bajo la modalidad jurídica definida en el Expediente de Disposición aprobado. Podrá adoptar, entre otras, las siguientes formas:

- a) Enajenación del Activo Inmobiliario, conforme al principio de Subsidio Indirecto;
- b) Derecho de superficie estructurado conforme al Código Civil y legislación complementaria, que permita la venta independiente de las unidades de vivienda;
- c) Otro título habilitante u intervención, conforme al marco legal vigente y con la finalidad de Vivienda de Interés Social.

En todos los casos, el proyecto deberá contemplar la transferencia de propiedad de las unidades de vivienda u otros a los beneficiarios finales mediante compraventa, conforme a la normativa vigente, garantizando el acceso efectivo a la titularidad individual.

VIII.9.4. El Contrato deberá incorporar las condiciones esenciales del proyecto, incluyendo:

- (i) Obligaciones de ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social y cronograma de cumplimiento
- (ii) Monto y forma de inversión comprometida;
- (iii) Esquema de financiamiento y operación, incluyendo fideicomisos si corresponde;
- (iv) Garantías contractuales;
- (v) Penalidades por incumplimiento;
- (vi) Causales de resolución anticipada;
- (vii) Cláusula de reversión del suelo en favor de EMILIMA S.A.

VIII.9.5. Toda cláusula de reversión deberá inscribirse registralmente como carga, condición resolutoria o reserva de propiedad, según corresponda a la modalidad jurídica aplicada.

VIII.9.6. La Gerencia de Asuntos Legales será responsable de la revisión legal y formalización del Contrato, y la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y la Gerencia de Proyectos deberán verificar su consistencia con el Expediente de Disposición aprobado.

VIII.9.7. Una vez suscrito el Contrato, la Gerencia General procederá a su inscripción registral, y remitirá copia al área responsable de la supervisión y seguimiento del proyecto, que es la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

#### **VIII.10. Supervisión, seguimiento y control del cumplimiento**

VIII.10.1. EMILIMA S.A. implementará un sistema de supervisión continua sobre el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Desarrollador Inmobiliario, tanto durante la ejecución como en la operación del proyecto.

VIII.10.2. El seguimiento incluirá la verificación del cumplimiento de metas sociales, no solo físicas, incluyendo indicadores como: número de

beneficiarios de VIS, nivel de precios por m<sup>2</sup> de las viviendas ofertadas, accesibilidad de la población objetivo, y localización del proyecto respecto a equipamiento urbano y servicios públicos.

VIII.10.3. EMILIMA S.A. podrá aplicar penalidades, exigir adecuaciones técnicas o contractuales, o activar cláusulas de reversión, en caso de verificarse incumplimientos sustanciales respecto a las condiciones de adjudicación, el objeto social del proyecto o el destino final del inmueble.

VIII.10.4. La información de supervisión se integrará al expediente del proyecto y será utilizada para efectos de control institucional, rendición de cuentas y mejora de futuras intervenciones.

### **VIII.11. Reversión del inmueble por incumplimiento**

VIII.11.1. Constituyen causales de reversión automática del bien, entre otras:

- a) El incumplimiento injustificado de los plazos establecidos en el Contrato para el inicio o en las condiciones de ejecución del Proyecto de VIS.
- b) El cambio de destino o desnaturalización del uso del suelo otorgado;
- c) La transferencia o cesión del derecho adquirido sin autorización expresa de EMILIMA S.A.;
- d) La afectación del bien a actividades incompatibles con la finalidad prevista.

VIII.11.2. Producida cualquiera de las causales indicadas, EMILIMA S.A. podrá hacer efectiva la reversión del inmueble de pleno derecho, sin obligación de indemnizar ni compensar económicamente al beneficiario, sin perjuicio de las acciones legales o administrativas que correspondan.

VIII.11.3. La ejecución de las acciones de reversión deberá constar en informe técnico-legal sustentatorio de la Gerencia de Asuntos Legales, y ser notificada formalmente al Desarrollador Inmobiliario beneficiario. La resolución que disponga la reversión deberá inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP, en caso corresponda, y su cumplimiento será supervisado por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

### **VIII.12. Contratación y funciones del Asesor de Transacción**

VIII.12.1. Cuando el proyecto lo justifique por su complejidad técnica, financiera o estructural, EMILIMA S.A. podrá contar con un Asesor de Transacción Externo, especializado en la identificación, formulación, evaluación, estructuración, promoción, asesoría legal y financiera de proyectos de colaboración público privada al amparo de las normas de asociación público privada

VIII.12.2. El Asesor de Transacción Externo podrá encargarse, según el caso, de:

- Estructurar el modelo técnico, financiero y jurídico del proyecto;

- Diseñar o validar el procedimiento de selección del Desarrollador Inmobiliario;
- Elaborar o revisar el modelo contractual y el fideicomiso por proyecto;
- Evaluar propuestas técnicas complejas o de impacto social elevado.

VIII.12.3. El Asesor de Transacción será contratado mediante el proceso de selección que establezcan los lineamientos aprobados por la Gerencia General, garantizando su independencia técnica. La contratación podrá realizarse mediante proceso simplificado o contratación directa, según corresponda al monto y a la naturaleza del servicio.

VIII.12.4. El costo de los servicios del Asesor de Transacción será financiado exclusivamente bajo los siguientes flujos:

- Pagos o reembolsos por parte del Desarrollador Inmobiliario; y/o
- Con cargo a los flujos del proyecto, a través de mecanismos fiduciarios o instrumentos equivalentes.

## **IX. DISPOSICIONES FINALES**

- IX.1.** La interpretación jurídica legal de las disposiciones contenidas en la presente Directiva corresponde a la Gerencia de Asuntos Legales, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras instancias conforme al Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A.
- IX.2.** La Gerencia de Proyectos y la Gerencia de Gestión Inmobiliaria quedan facultadas para emitir los lineamientos técnicos necesarios para la implementación de la presente Directiva, así como para actualizar los formatos, fichas y documentos de gestión requeridos para el procedimiento regulado.
- IX.3.** En lo no previsto expresamente en la presente Directiva, se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; y la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, así como sus normas complementarias y conexas.
- IX.4.** EMILIMA S.A. podrá coordinar con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministerio de Economía y Finanzas, la Municipalidad Metropolitana de Lima y otras entidades públicas o privadas, para facilitar la implementación y financiamiento de Proyectos de Viviendas de Interés Social desarrollados en el marco de la presente Directiva.
- IX.5.** EMILIMA S.A. podrá articular la implementación de la presente Directiva con otras entidades del Estado, tales como COFOPRI, SUNARP, Superintendencia de Bienes Nacionales, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio de Economía y Finanzas, la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de facilitar los procesos de saneamiento físico-legal, la provisión de servicios, el acceso a subsidios habitacionales y la viabilidad integral del proyecto.

**IX.6.** EMILIMA S.A. podrán recibir el encargo de terceros, para que el Activo Inmobiliario del que se trate sea destinado a la ejecución de un Proyecto de Vivienda de Interés Social. La formalización de dicho encargo, deberá contar con la opinión favorable de la Gerencia de Proyectos y la Gerencia de Asuntos Legales, para luego ser elevado por la Gerencia General para la aprobación por parte del Directorio.

**X. DISPOSICION COMPLEMENTARIA**

**XI.** La presente directiva será, asimismo, a los proyectos conexos o vinculados al Proyecto de Vivienda de Interés Social, siempre que se encuentre con las autorizaciones y/o condiciones que permitan su ejecución.

**XII. 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 de EMILIMA S.A., sin perjuicio de su difusión interna a través del Sistema de Gestión Documental.