



UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA

Teléfono 614-7800 Anexos 211-212 Email: secgeneral@lamolina.edu.pe Apartado 12-056 Lima-Perú

La Molina, 27 de abril de 2023
TR. N° 0202-2023-CU-UNALM

Señor:

Presente.-

Con fecha 27 de abril de 2023, se ha expedido la siguiente resolución:

“RESOLUCIÓN N° 0202-2023-CU-UNALM.- La Molina, 27 de abril de 2023.
CONSIDERANDO: Que, mediante Resolución N° 0071-2023-CU-UNALM, de fecha 16 de febrero de 2023, se conformó una Comisión Especial para que en el plazo de tres meses, eleve al Consejo Universitario propuestas de alternativas comerciales y económicas para el uso de las propiedades ubicadas en Jr. Moquegua y Jr. Tarma del Centro de Lima; Que, la Universidad Nacional Agraria La Molina cuenta con dos propiedades ubicadas en el Centro de Lima, uno ubicado en Jr. Moquegua N° 810- 830 con un área de 3317.02m² y el segundo ubicado en Jr. Tarma N° 141-161 con un área de 950.64m²; Que, los miembros de la Comisión Especial expusieron los antecedentes de ambas propiedades y propuestas económicas para su uso, funcionamiento y/o venta y alquiler, los cuales han sido analizados por el Consejo Universitario; Que, mediante comunicación s/n el Presidente de la Comisión Especial, Dr. Waldemar F. Mercado Curi, elevó informe final con propuestas para ambas propiedades, el cual fue remitido al pleno y discutido; Que, el pleno del Consejo Universitario aprobó el informe y acordó que a fin de poder sacar el mayor provecho en tiempo oportuno, se propuso conformar una segunda Comisión Especial con fines ejecutivos del más alto nivel; Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 310° Literal a) del Reglamento General de la UNALM, y estando a lo acordado por el Consejo Universitario en sesión ordinaria de la fecha; **SE RESUELVE: ARTÍCULO 1°.-** Aprobar el Informe presentado por la Comisión Especial conformada por Resolución N° 0071-2023-CU-UNAL, el mismo que consta de nueve (9) folios y forma parte de la presente resolución. **ARTÍCULO 2°.-** Conformar una Comisión Especial para ejecutar las acciones propuestas, la misma que estará integrada por las siguientes personas:

- Decano de la Facultad de Economía y Planificación, Presidente
- Decano de la Facultad de Agronomía
- Decano de la Facultad de Ingeniería Agrícola
- Director del CEDEE
- Jefa de la Oficina de Planeamiento
- Jefe de la Unidad de Planes y Proyectos
- 01 representante del TECU

Regístrese, comuníquese y archívese.- Fdo.- Américo Guevara Pérez.- Rector.- Fdo.- Jorge Pedro Calderón Velásquez.- Secretario General.- Sellos del Rectorado y de la Secretaría General de la Universidad Nacional Agraria la Molina”. Lo que cumpla con poner en su conocimiento.

Atentamente,


SECRETARIO GENERAL



C.C.: OCI,R,DIGA,COMISIÓN

INFORME DE LA COMISIÓN ESPECIAL DE TERRENOS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA LOCALIZADAS EN EL CENTRO DE LIMA

Resolución N° 0202-2023-CU-UNALM

1. ANTECEDENTES

La Resolución 0071-2023-CU-UNALM (16.02.2023), considerando que la Universidad Nacional Agraria La Molina (UNALM) cuenta con dos propiedades ubicadas en el Centro de Lima, en Jr. Moquegua N° 810- 830 con un área de 3317.02 m² y en el Jr. Tarma N° 141-161 con un área de 950.64 m², y a fin de plantear propuestas económicas para su uso, funcionamiento, o venta, o alquiler para ser analizado por el Consejo Universitario, conforma la Comisión Especial para plantear propuestas de alternativas para el uso de ambas propiedades del Centro de Lima. La Comisión Especial es integrada por: Decano de la Facultad de Economía y Planificación (presidente), Decano de la Facultad de Agronomía, Decano de la Facultad de Ingeniería Agrícola, director del CEDEE, 01 representante del TECU, Representante de la FEUA (invitado).

La Comisión Especial ha sesionado en fechas 14 y 21 marzo 2023 en el horario de 11 a 13 horas, con Dr. Waldemar Mercado Curi (Decano de la Facultad de Economía y Planificación, presidente), Mg. Andrés Casas Díaz (Decano de la Facultad de Agronomía), Dr. Abel Mejía Marcacuzco (Decano de la Facultad de Ingeniería Agrícola), Srta. Emily Castro (director del CEDEE), Naomi Saraí Llontop Lobatón (Representante del TECU, Miembro), Rayza Collazos Alvarado, Streyssi Atenas Palacios Enriquez (Representante de la FEUA, invitado), Sra. Noris Castro Acevedo (Jefa de la Oficina de Planeamiento, invitado), Ing. Manuel López (Jefe de la Unidad de Planeamiento y Proyectos de Inversión, invitado), Dr. Nestor Montalvo Arquíñigo (invitado).

2. DESARROLLO DE LAS REUNIONES

En reunión del 14 marzo se desarrollaron exposiciones: (i) La directora del CEDEE hizo el recuento del estado actual de los terrenos (de los jirones Tarma y Moquegua) y de las propuestas mediante un Proyecto de Inversión Pública (PIP) para invertir en el terreno del Jr. Tarma a fin de cumplir funciones misionales de la UNALM, y de la venta del terreno del Jr. Moquegua; (ii) El Decano de la Facultad de Economía y Planificación expuso la propuesta de "Proyecto en Activos" como modalidad para atraer inversión privada, comprometiendo el activo de la universidad (en este caso terrenos).

En sesión del 21 marzo, se discutieron cuatro propuestas respecto al destino del terreno de Moquegua: (a) Plantear un PIP en las actividades misionales de la UNALM; (b) Convocar nuevas propuestas de interés de inversión privada (Proyectos en Activos); (c) Realizar proyectos de baja inversión por el convenio FDA-UNALM o con la EPG-UNALM; (d) Venta del terreno.

Se expusieron las consideraciones de los participantes en ambas reuniones, hechas las discusiones y deliberaciones del caso, los integrantes de la Comisión Especial y los invitados, proponen por Unanimidad al Consejo Universitario lo siguiente:

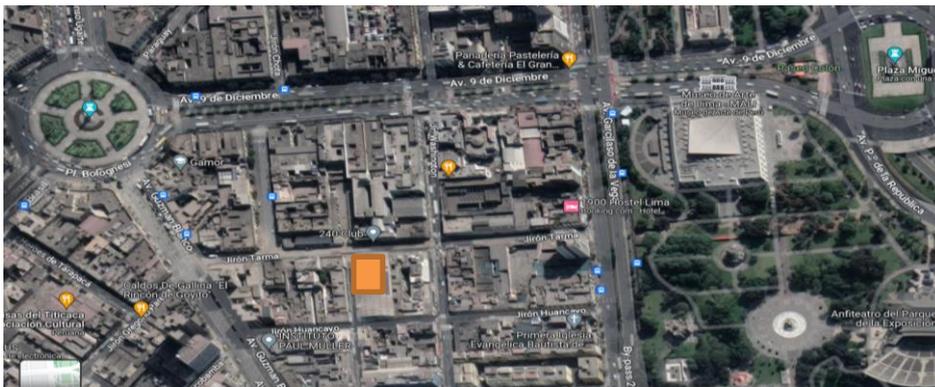
3. PROPUESTAS RESPECTO A LOS TERRENOS EN EL CENTRO DE LIMA

CASO 1: TERRENO DEL JR. TARMA N° 141-161, CERCADO DE LIMA

1. El terreno del Jr. Tarma N° 141-161 tiene un área de 950.64m², la Comisión Especial respalda la propuesta original del CEDEE de elaborar un Proyecto de Inversión Pública (PIP) para actividades relacionadas a las funciones misionales de la Universidad Nacional Agraria La Molina (UNALM), con la finalidad de tener un local multipropósito que permita desarrollar actividades de educación continua, comprendiendo entre estas: clases de pregrado (para 5^{to} año solo algún curso especial que no requiera de prácticas de laboratorio), actividades de Postgrado de maestría o doctorado (cursos especiales que no requieren de prácticas de laboratorio), actividades de Proyección Social y extensión universitaria (oferta de cursos cortos, curso de especialización, diplomados, seminarios, conferencias, etc.), Centro de Idiomas (cursos de idiomas para la comunidad), Centro Pre Universitario (para atraer interesados del centro y de los conos de Lima Metropolitana), así como realizar conferencias de difusión de actividades culturales a la comunidad (responsabilidad social), entre otros, y que tengan relación con actividades académicas que se realizan en la UNALM.
2. Se sustenta la propuesta en las siguientes razones:
 - (a) Acceso al lugar. El avance en la construcción de la línea 2 del Metro que vincula Callao-Centro de Lima- Zona Este tendrá dos paraderos cercanos al terreno del Jr. Tarma (ver figura 1), en la Estación Central (plaza Grau) y en plaza Bolognesi; además de estar cercana a la Estación Central del Metropolitano que vincula Zona Norte - Zona Sur de Lima Metropolitana, así, tanto personas de las zonas norte, sur, este y oeste de Lima Metropolitana podrían acceder fácilmente al lugar, a diferencia de venir hasta el campus universitario en el Distrito de La Molina.
 - (b) Presencia de la UNALM en el centro de Lima. Las actividades académicas, culturales, de educación continua y la oferta educativa de la UNALM estarían presentes en el Cercado de Lima, zona de mayor tránsito de personas, comercio e instituciones, así a diferencia del local de Jesús María, este nuevo posible local estaría más conectado con una población desatendida e interesada en participar de la oferta educativa de la universidad.
 - (c) Actividades múltiples de la propuesta. Al estar concebida la propuesta como un local multipropósito para las actividades misionales de la universidad, permitiría aprovechar las instalaciones mediante la programación de actividades distintas, por ejemplo, durante la mañana y tarde con cursos de idiomas y centro pre universitario; durante la tarde, cursos especiales de pregrado y de proyección social; durante la noche, cursos de idiomas, cursos de posgrados, finales de semana todas las alternativas que sean requeridas dentro de las actividades académicas y culturales de la UNALM y dado una programación de uso de las instalaciones. Ello mismo, plantearía la viabilidad del proyecto.
3. Requerimientos para implementar la propuesta

- (a) Certificado literal de registro de propiedad inmueble (SUNARP)
- (b) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (Municipio de Lima)
- (c) Informe de estado legal del inmueble (Asesoría Legal UNALM)
- (d) Presupuesto para el Perfil del proyecto de inversión pública (aprox. 80 mil)
- (e) Presupuesto para elaboración del expediente técnico PIP (aprox. 240 mil).
- (f) Compromiso de la UNALM para la priorización del proyecto del Jirón Tarma, pues al no haber ese vínculo será postergado varios años.

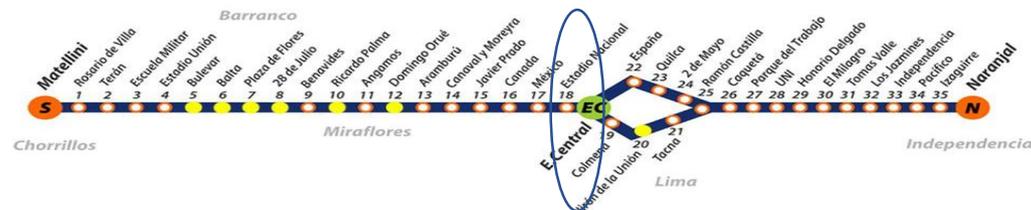
La propuesta de elaboración de un PIP para cumplir funciones misionales de la UNALM fue aprobada por todos los miembros de la Comisión Especial y sus invitados.



Localización de terreno UNALM del Jr. Tarma en Cercado de Lima (bloque naranja)



Paraderos de línea 2 del Metro de Lima de Oeste a Este en Lima Metropolitana



Paraderos del Metropolitano de Sur a Norte en Lima Metropolitana



Vistas actuales del terreno del Jr. Tarma en el Cercado de Lima

CASO 2: TERRENO DEL JR. MOQUEGUA N° 810-830, CERCADO DE LIMA

1. Para el terreno del Jr. Moquegua N° 810-830 que tiene un área de 3317.02 m², la Comisión Especial exploró las siguientes opciones: (a) Elaborar un PIP enfocados en las actividades misionales de la UNALM; (b) Convocar a alternativas de inversión privada con “Proyectos en Activos”; (c) Realizar proyectos con inversión en convenios con la FDA-UNALM o con la EPG-UNALM; (d) Venta del terreno.
2. Se descartó la opción (a) de promover un PIP enfocado a actividades misionales de la UNALM, debido a que este iría a competir a corto y mediano plazo con la habilitación del proyecto para el Jr. Tarma, es decir, la prioridad sería implementar el PIP para el terreno del Jr. Tarma. Además, para la zona donde está localizada el terreno del Jr. Moquegua, la conexión del transporte urbano más próxima es un paradero del Metropolitano que está debajo de la plaza Dos de Mayo. El terreno es menos atractivo no solo por la conectividad del transporte, sino también porque en la zona predominan pequeños negocios, comercio informal, comercio de instrumentos musicales, y la población aledaña vive en estado de hacinamiento y presenta algunos riesgos para los transeúntes en horas nocturnas.
3. La opción (b) Convocar a alternativas de inversión privada con “Proyectos en Activos”, en este caso el proyecto involucra un recurso o activo del Estado (terreno UNALM), pero no traslada riesgos a la institución pública, pues el sector privado es quién desarrollaría un proyecto de inversión con oportunidades de negocio y empleo, generando rentabilidad para ambos (para el privado y para la UNALM).

En “Proyecto en activos”, el privado asume la totalidad de la inversión y los riesgos del proyecto. La entidad pública no aporta cofinanciamiento, ni garantía, el privado recupera su inversión a través los ingresos a través la explotación del proyecto. El contrato que se hace es de: Usufructo (se tiene la posesión del activo, se utiliza y recibe ganancias. No se puede vender ni ceder); Arrendamiento (se transfiere temporalmente el uso del activo, a través del pago por el valor de uso); Superficie (potestad para construir y la UNALM se apropia lo construido); Cesión en uso (uso del activo por el usuario por tiempo indefinido, a cambio de pagar un precio cierto y determinado).

La Comisión Especial plantea atraer a privados interesados en desarrollar “Proyectos en Activos” en rubros cercanos a las actividades misionales de la UNALM, por ejemplo, en temas educativos, institutos tecnológicos, centros de formación complementarias, actividades deportivas, centro de servicios, comercio de productos UNALM (incluyendo de producción de los IRD), centro deportivo, entre otros. Asimismo, el CEDEE UNALM tiene una experiencia en esta convocatoria y ya se ha formado el Organismo promotor de la Inversión Privada (OPIP-UNALM), que son avances en la dirección de esta propuesta y plantea su viabilidad, se requiere para este caso hacer convenio con PROINVERSIÓN.

4. La opción (c) Realizar proyectos con inversión por convenios FDA-UNALM como centro de venta de productos UNALM u otra alternativa estaría comprendida como “Proyecto en activos”, en cuyo caso la Fundación para el Desarrollo Agrario (FDA) tendría que hacer su plan de negocios y evaluar las posibilidades de la inversión, que el CEDEE había estimado en aproximado 1.9 millones de soles, en este caso la Comisión Especial la considera también una opción posible, dependiendo del interés de la FDA y de su posibilidad de inversión.

Otra propuesta paralela de la Comisión Especial, es que la Escuela de Posgrado (EPG) pueda hacer la inversión para construir un local a fin de desarrollar sus actividades de posgrado en forma descentralizada, así como actividades del Centro Pre Universitario, con ello se puede atender la demanda insatisfecha de personas interesadas del cono Norte de Lima. En este segundo caso, sería la EPG-UNALM que tendría que manifestar su interés y evaluar la viabilidad de esta inversión.

5. Por último, la Comisión Especial discutió la opción (d) Venta de terreno del Jirón Moquegua, planteado por el CEDEE, efectivamente, esta propuesta se considera la última opción, esto es, en caso de no funcionar las convocatorias de “Proyectos en activos” del punto (b), o las propuestas de realizar actividades (c) en convenio FDA-UNALM o con la EPG-UNALM. En ese caso, la única posible alternativa ya sería la venta del terreno, para lo cual debe evaluarse su viabilidad legal de la propia venta, hacer el saneamiento del terreno si hubiera, la cotización de mercado y el marketing respectivo, o la firma de contrato con el corredor de inmuebles.

6. Requerimientos para implementar las propuestas

Propuesta (b) Convocar alternativas de inversión privada con “Proyectos en activos”.

- (a) Certificado literal de registro de propiedad inmueble (SUNARP)
- (b) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (Municipio de Lima)
- (c) Informe de estado legal del inmueble (Asesoría Legal UNALM)
- (d) Fortalecer el Organismo promotor de la Inversión Privada (OPIP-UNALM)
- (e) Definir la forma de contratos (usufructo, arrendamiento, superficie, cesión de uso) y el tiempo dispuesto a ceder el terreno.
- (f) Determinar los rubros posibles de inversión privada en el terreno, cercanos a las actividades misionales de la UNALM, para su difusión.
- (g) Realizar convenio con PROINVERSIÓN.

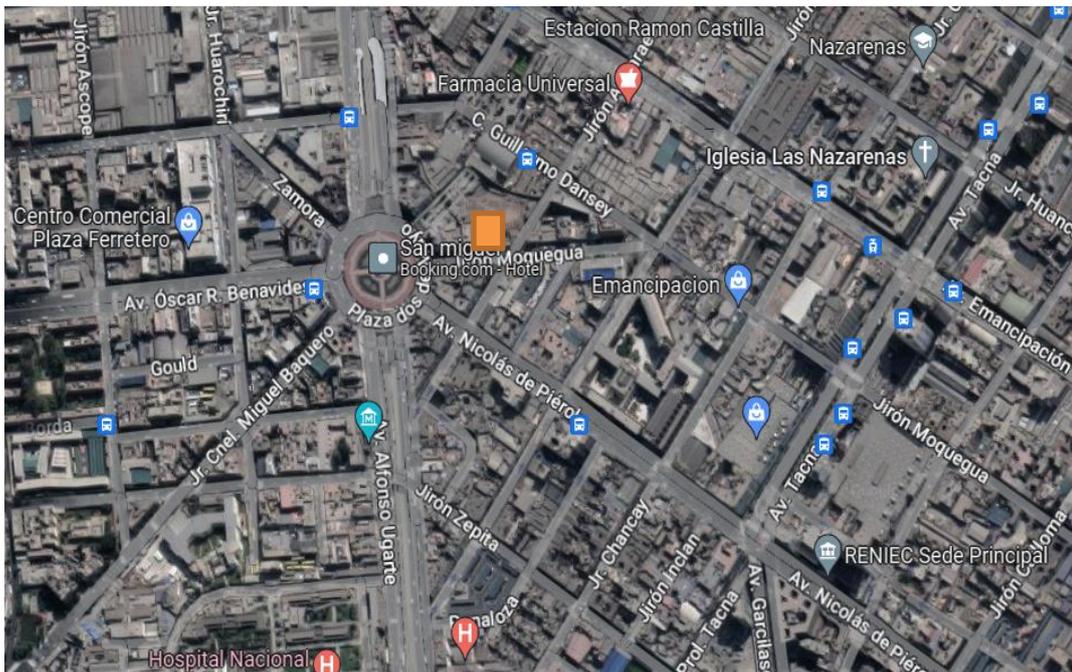
Propuesta (c) realizar actividades en convenio con FDA-UNALM o la EPG-UNALM.

- (a) Certificado literal de registro de propiedad inmueble (SUNARP)
- (b) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (Municipio de Lima)
- (c) Informe de estado legal del inmueble (Asesoría Legal UNALM)
- (d) Fortalecer el Organismo promotor de la Inversión Privada (OPIP-UNALM)
- (e) Definir la forma de contratos (usufructo, arrendamiento, superficie, cesión de uso) y el tiempo dispuesto a ceder el terreno.
- (f) Determinar los rubros posibles de inversión privada en el terreno, cercanos a las actividades misionales de la UNALM, para su difusión.
- (g) Realizar convenio con PROINVERSIÓN.
- (h) La FDA debe manifestar su interés y realizar su Plan de Negocios.

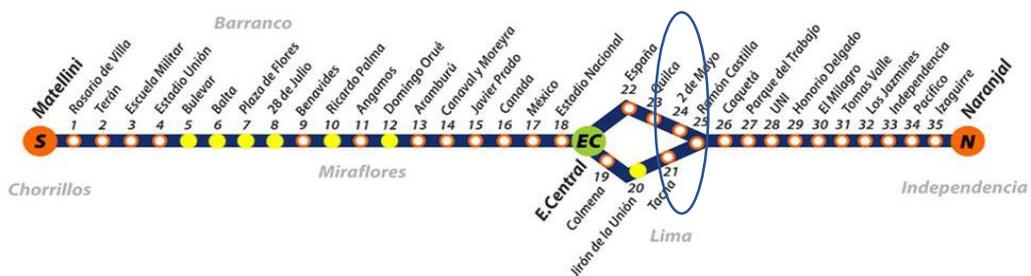
(i) La EPG debe manifestar su interés y realizar su Plan de Inversión.

Propuesta (d) venta del terreno del jirón Moquegua.

- (a) Certificado literal de registro de propiedad inmueble (SUNARP)
- (b) Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (Municipio de Lima)
- (c) Informe de estado legal del inmueble (Asesoría Legal UNALM)
- (d) Informe de la posibilidad de venta del terreno (Asesoría Legal UNALM)
- (e) Tasación del terreno (empresa privada).
- (f) Contrato de difusión y venta del terreno (empresa inmobiliaria).



Localización de terreno UNALM del Jr. Tarma en Cercado de Lima (bloque naranja)



Paradero del Metropolitano de Sur a Norte en Lima Metropolitana



Vistas del terreno del Jr. Moquegua en el Cercado de Lima

Con este informe, la Comisión Especial concluye con el encargo dado por el Consejo Universitario, y pone a su consideración la decisión sobre los destinos que se puedan dar a los terrenos de los jirones Tarma y Moquegua en el Cercado de Lima.

Siguen firmas:



Dr. Waldemar Mercado Curi
(Decano Facultad de Economía y Planificación,
Presidente)



Mg. Andrés Casas Díaz
(Decano de la Facultad de Agronomía,
Miembro),



Dr. Abel Mejía Marcacuzco
(Decano de la Facultad de Ingeniería Agrícola,
Miembro)



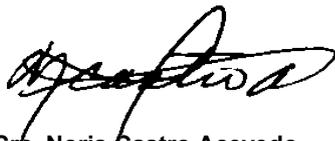
UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA
Centro Estratégico de Desarrollo Empresarial y
Emprendimiento



Ing. Emily Chris Castro Aroni
Directora

Naomi Saraí Llontop Lobatón
(Representante del TECU, Miembro)

**Rayza Collazos Alvarado, Streysyi Palacios
Enriquez**
(Representante de la FEUA, Invitado)



Sra. Noris Castro Acevedo
(Jefa de Oficina de Planeamiento, Invitado),



Manuel López
(Jefe Unidad de Planeamiento y Proyectos de
Inversión, Invitado)

ANEXOS:

En adjunto