

INFORME FINAL.

**CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE CONSULTORÍA
PARA LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO
INMOBILIARIO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA.**

DE: ARTE EXPRESS Y COMPAÑÍA SAC.

**PARA: MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA.
FONDO METROPOLITANO DE INVERSIONES-
INVERMET.**

JULIO, 2012.

INDICE

1. Introducción.
2. Análisis y evaluación de la información existente.
3. Análisis y Diagnóstico de la Información.
4. Ponderación de la Oferta Inmobiliaria.
5. Conclusiones y Recomendaciones

Anexos:

- *Cartas a las instituciones involucradas, incluye Margesí.*
- *Registro Patrimonio Histórico (listado) Propiedades encontradas con la resolución del INC.*
- *Identificación de Propietarios (documentos) mediante la búsqueda en Registros Públicos.*

1. INTRODUCCIÓN.-

La consultoría para la elaboración del “Estudio Inmobiliario del Centro Histórico de Lima”, tiene como propósito elaborar un diagnóstico de los inmuebles identificados, sean públicos o privados, que a la fecha del estudio (enero-febrero 2012), estén en desuso, cerrados o abandonados, que se encuentren ubicados dentro del Centro Histórico de Lima, para luego determinar la ponderación como potencial oferta inmobiliaria del Centro Histórico.

El área del estudio abarca 61 (y no 64 como señalan los términos de referencia) manzanas del Centro Histórico de Lima o Damero propiamente dicho. El área comprende : Desde la Av. Tacna hasta la Av. Abancay y desde la Av. Nicolás de Piérola hasta el Jr. Conde de Superunda y Jr. Junín.

La preparación de esta consultoría demandó acopio de información, complementada con el trabajo de campo, para la identificación de los inmuebles, según el recorrido realizado durante el estudio, complementado con las consultas hechas a las fuentes oficiales de las entidades públicas a las cuales solicitamos información (SAT, ProLima, ICIL, Beneficencia, SBN, Ministerio de Cultura, Sunarp), que nos permitió procesar la información relevante para nuestro estudio.

El análisis efectuado, se ha basado en la evidencia empírica y las fuentes consultadas, lo que permitió elaborar la matriz, tanto la información y ponderación, para calificar a cada propiedad, así como una clasificación de mayor a menor, según los criterios elegidos en base a la experiencia de la empresa consultora y los estándares que se utilizan en otras capitales con valor histórico.

2.- ANALISIS Y EVALUACIÓN DE LA INFORMACIÓN EXISTENTE.-

El análisis para realizar el estudio, comenzó con la estrategia del trabajo de campo y la elaboración, a la par, de una matriz de información, donde se incluye lo relevante para determinar los criterios de validación inmobiliaria para el Centro Histórico de Lima y la elaboración de las fichas por inmueble.

Una vez determinadas las tareas a realizar y definida la metodología elegida para la consultoría, se consideraron los criterios de: ubicación, categoría del inmueble (condición de Lima como Centro Histórico), la información registral (propiedad), el estado de conservación, situación del inmueble al momento del estudio (efecto temporal), características especiales del inmueble (arquitectónico, entorno, estructural), esto desde la perspectiva exterior, ya que no contamos con autorización para ingresar a los inmuebles seleccionados.

Esta primera etapa, consistió en realizar el recorrido perimetral que circunscribe el área de las 61 Manzanas que conforman el área de trabajo del Centro Histórico de Lima. Conforme se iba avanzando con la identificación de los inmuebles, nos encargamos de solicitar la información necesaria y existente en las entidades públicas consultadas (ICIL, EMILIMA, SBN, Beneficencia de Lima Metropolitana, SAT, SUNARP, Ministerio de Cultura), quienes tienen la data requerida, para nuestro posterior análisis.

Además de evaluar la información disponible, se cruzó información con otras fuentes secundarias, tales como propietarios, vecinos, archivos de nuestra empresa, a fin de conocer precedentes que nos permitieran completar nuestro análisis inicial.

El Procesamiento de información contenida en la ficha técnica, constituye un resumen de los aspectos relevantes del inmueble, que consistió en lo siguiente:

- a) Elaboración de una ficha por inmueble: con características propias o particulares tales como: fecha y antigüedad, ubicación, área, estado de conservación, tipo de uso, datos del poseedor y/o propietario.
- b) Información gráfica: como soporte para construir un registro gráfico de la fachada y de su ubicación, para su futura puesta en valor del entorno, con proyección para crear una potencial oferta inmobiliaria.
- c) Aplicación fotográfica al plano digitalizado del Centro Histórico de Lima, para incorporar datos de cada inmueble al plano digitalizado.
- d) Identificación de la relación inmueble – contribuyente: verificación del autovaluo y los impuestos municipales: predial, arbitrios, con el certificado de numeración del inmueble; para lo cual se solicitó información al Servicio de Administración Tributaria (SAT) nos facilite el acceso a la información de cada contribuyente, como paso previo para identificar al propietario o al obligado del inmueble identificado.
- e) Procesamiento de la información catastral (ICIL, PROLIMA, EMILIMA), siendo necesario para cumplir con el plan de trabajo, dentro del cronograma de actividades previsto para el estudio inmobiliario, al constituir un requisito esencial para lograr la identificación plena, veraz y confiable, respecto del

inmueble a nivel registral, confrontando los datos del propietario, poseedor, o declarante del inmueble.

- f) Para establecer la calidad del propietario-poseedor, respecto de un inmueble cuyo propietario sea persona natural, sucesión indivisa, entidad pública o privada, de acuerdo al resultado de la búsqueda registral ante SUNARP, requerimos dentro del procedimiento registral, completar los datos identificatorios del titular del inmueble, relevantes que deben ser los obtenidos previamente ante la Municipalidad de Lima (SAT, PROLIMA, ICIL, EMILIMA, SBN, Beneficencia Pública), que nos sirven para el objetivo de la plena identificación del propietario de cada inmueble.

3.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN.-

De la recolección de los precedentes proporcionados por el SAT, ICIL, Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, EMILIMA, Instituto Catastral de Lima, Ministerio de Cultura y Arzobispado de Lima, los mismos que han sido recibidos gradualmente y a nuestra insistencia, mas no por iniciativa propia de dichas entidades, hemos actualizado y consolidado la información del arduo trabajo de campo desplegado permanentemente durante todo el periodo que ha durado la consultoría (y no como señalan los términos de referencia); con el margesí de las instituciones involucradas, con los inventarios de inmuebles consignados en nuestra Ficha Matriz Consolidada y en las Fichas Individuales por cada inmueble, comprendiendo en ellas, la identificación de sus propietarios y la búsqueda de la Partida Registral, Ficha o Tomo, respectivamente ante SUNARP, y el registro de patrimonio histórico proporcionado por el Ministerio de Cultura.

Asimismo, el análisis efectuado sobre la información proporcionada, se sustenta con los reportes de búsqueda por razón social y por apellidos y nombres, respecto de los titulares de los predios evaluados y la información proporcionada por las entidades descritas en el párrafo anterior, donde consta el número de Partida Electrónica, Ficha o Tomo del Registro de Predios, y verificamos que coincidan los nombres de su titular con la dirección de los inmuebles en desuso proporcionada por el SAT, y ratificada por ICIL. En algunos casos, encontramos una búsqueda negativa; es decir, el Registro Público nos indica que no se encontraron los datos que nos diera el SAT, a pesar de haberles indicado el nombre correcto de la persona (natural o jurídica) que aparece como contribuyente en los registros del SAT.

De igual modo, hemos cursado correos electrónicos al señor Kepler Panduro Jefe de Inmuebles del Arzobispado de Lima, quien nos proporcionó la relación de inmuebles de propiedades que posee el Arzobispado de Lima en el área materia

de estudio, procediendo a consolidar dicha información con el trabajo de campo y con la búsqueda registral antes mencionada.

En cuanto al ámbito del análisis de la oferta inmobiliaria del Centro Histórico de Lima, está definido por 61 manzanas, que agrupan un total de 867 lotes, que existen en el damero comprendido entre la Avenida Tacna, Jirones Conde de Superunda y Junín, Avenida Abancay y Nicolás de Piérola, que comprenden el Centro Histórico de Lima.

En dicha área materia de análisis, se detectaron 79 inmuebles en calidad de desuso (total y parcial), que representan el 9.11% del espacio por recuperar y/o regenerar, como oferta inmobiliaria para atraer inversión (pública/privada), en coordinación con el vecino que reside en el Centro Histórico, considerando restablecer o regenerar el espacio para su residencialismo, en armonía con el comercio minorista existente, de manera que no se pierda la competitividad en la zona de comercio tradicional del Centro Histórico de Lima.

Advertimos que la madurez del Centro Histórico, debe compatibilizarse con el desarrollo de aquellos espacios abandonados, donde se puede ofrecer lo que se quiere potenciar; es decir, encontrando el equilibrio entre residencia y comercio, con la particular micro-identidad, de ser respetuosos del Patrimonio Histórico y del Entorno Monumental, característica que limita la inversión, sin permitir transformar ciertos inmuebles que se encuentran en condición o estado de deterioro o de abandono.

Esta limitación tradicional, de no alterar nada de lo existente que se encuentre en deterioro, y que por añadidura tiene la condición de monumento, valor monumental y/o entorno monumental debe cambiar, para facilitar la puesta en valor de los espacios identificados en desuso. No obstante ello, las transformaciones arquitectónicas deben realizarse con mucha prolijidad, respetando el orden tradicional e histórico de las edificaciones con valor monumental, y cambiando cierta normatividad que actualmente no permite el desarrollo de dichos espacios.

Otro aspecto que merece ser destacado, es el alto déficit de estacionamientos para vehículos a lo largo del área materia de análisis; así también el otorgamiento de licencias de funcionamiento para locales comerciales, licencias para obras, el impacto vial y la densidad poblacional, son factores que influyen en el análisis de la oferta inmobiliaria de los terrenos en desuso que se desea activar para su uso. Por ejemplo, las tasaciones de los inmuebles que sirven de base para la determinación del autoavalúo y el impuesto predial, no son reales, recomendando que deban tener un componente de actualización de valores mediante una adecuada fiscalización.

De igual modo, los servicios públicos que brinda la Municipalidad Metropolitana de Lima a sus vecinos debe mejorar sustancialmente, mejorando el servicio de serenazgo y seguridad ciudadana, limpieza pública, habilitación de espacios

públicos con áreas verdes, que son escasas en el Centro Histórico; todo lo cual requiere de una urgente actualización para incrementar la plusvalía del valor del inmueble, en virtud de las obras públicas que se realicen, de manera que incidan a favor del precio del inmueble, que el vecino privado obtendría, mediante la revaluación del valor del metro cuadrado, en virtud de la inversión pública-privada.

No menos importante es el desarrollo de espacios para el fomento de la cultura en el Centro Histórico, destacándose en esa micro-identidad del vecino, la necesidad de encontrar espacios públicos (vías peatonales y plazas públicas), orientadas al bien común, entendido como un elemento de consenso, para un proyecto residencial -por ejemplo - para la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que realicen sus consumos periódicos en los almacenes comerciales retail-minorista ubicados en el Centro Histórico.

El Centro Histórico de Lima cuenta hoy con grandes almacenes como son: Saga Falabella, Tottus, Oeschle, Metro, Plaza Vea, (Ripley, en pleno proceso de obras de acondicionamiento en el emblemático “Palais Concert” ubicado en la esquina de Jr. De la Unión con la Av. Emancipación, donde se vienen remodelando sus espacios interiores para destinarlos a tiendas por departamentos); además encontramos un creciente desarrollo de tiendas boutique y espacios de fast food, en menor escala, como por ejemplo el Urban Hall, desarrollado en la antigua Casa Wiese (ubicada en la esquina conformada por Jr. Carabaya y Jr. Miroquesada), orientado a un público que trabaja en la zona; y negocios como Topytop, que gracias a su audaz estrategia de enfocarse en los segmentos de bajos y medianos ingresos, permite un alto movimiento de gente entre las Av. Emancipación y Jr. De la Unión.

El incremento del acceso al crédito de los consumidores, ha desempeñado un papel cada vez más importante en la última década, prueba de ello lo da la implementación de los call-center que están ubicados alrededor de la Plaza San Martín (edificio Sudamericana) y Jr. Contumaza (edificio Encarnación), que han traído al Centro Histórico un incremento de población joven, que se moviliza a lo largo del Centro Histórico en las zonas colindantes a su centro laboral. De acuerdo con la Asociación de Bancos del Perú, a septiembre del 2011 se habían registrado 6.77 millones de tarjetas de crédito, el Banco de Crédito del Perú (BCP), predijo que la penetración de tarjetas de crédito traspasará la barrera de siete millones para finales del 2011, además con una inflación para el 2012 de 2.6% y 2.5% para el 2013, y un crecimiento económico para el 2012 de 5.7% y 6.3% para el 2013, datos que para el sector minorista y la población de sectores que frecuentan el Centro Histórico son muy positivos.

Para determinar la oferta inmobiliaria del Centro Histórico de Lima, se debe consolidar y renovar ciertos segmentos de comerciantes minoristas, que son poseedores de tiendas adecuadas para ese fin, que permitan a largo plazo tener flujos de renta relativamente estables. El modelo de galerías es un negocio distinto, porque se venden dichos espacios, y un claro ejemplo del modelo de

negocio que impera en la zona de la Av. Abancay, área que no está comprendida dentro del perímetro del estudio.

El análisis sobre la vivienda y su potencial residencialismo pro mercado, requiere un cambio urbanístico coordinado entre los entes rectores como son el Ministerio de Cultura y la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto de los Parámetros Urbanísticos que permitan la construcción de obras nuevas y remodelación de espacios considerados patrimonio monumental o histórico en el entorno monumental.

Para cubrir la demanda de vivienda social, en la potencial oferta que hay en el Centro Histórico de Lima, debe enfocarse como un lugar de vivienda-comercio-cultura-oficinas-arte-deporte; donde los impactos vial, estético y monumental, deben tener prioridad en el otorgamiento de licencias y permisos municipales que permitan su uso, y su posterior fiscalización. Una característica que marca la diferencia en la zona del estudio, es que tiene un componente, característica única, que debe ser utilizado para el desarrollo de tiendas comerciales, gimnasios, edificios para viviendas, respetando el entorno y el valor estético del diseño tradicional.

Como parte del análisis, nos cuestionamos: Oferta inmobiliaria del Centro Histórico de Lima, para que sector?; De qué manera se puede recuperar el Centro, sin agotarlo, asfixiarlo, sin contaminarlo?; Es posible llegar y salir del Centro, para quien reside o trabaja, para el consumidor o el turista?; A qué segmento de consumidores está dirigida la oferta inmobiliaria, público joven, adulto, adulto mayor? Que componente humano tiene el Centro Histórico de Lima?

Tratando de responder estas interrogantes, encontramos curiosa la forma como la autoridad municipal acepta la realidad, donde conviven la falta de licencia municipal, frente a los límites que desincentivan la inversión; la autoridad tributaria no tiene actualizada en su data, la numeración de los portales de cada inmueble, ni los nombres de los actuales propietarios de los inmuebles estudiados; existe desorden respecto de planos que no coinciden en la descripción de límites y perímetros, entre ICIL y Prolima, sobre la cartografía digital en planos, la distorsión arquitectónica, respecto de la descripción del lote, declaraciones tributarias al SAT, que no es referencia de control de uso con la licencia, desuso en el manejo de información, que debe ser estándar-homogénea, para la administración tributaria (control, producción de estadística de los comercios; por ejemplo los que se inauguran, clausuran, traspasan, esos cambios deben ser monitoreados, así como el volumen de ventas).

Actualmente no existe ningún incentivo tributario municipal para recuperar el Centro Histórico de Lima, donde conviven desusos y mal usos del suelo, en su más remoto origen; teniendo la posibilidad de ofertar sus áreas en desuso – cerrado – tapiado, que según el estudio y la información obtenida es de 28,618.99 m²; esto es un dato aproximado, que para precisarlo se requiere revisar planos, retiros y restar áreas comunes, pero nos permite hoy tener un dato cuantitativo

según partidas registrales, declaración de autovaluos, la magnitud de los metros cuadrados disponibles en el Centro Histórico de Lima.

Para regenerar el uso de los inmuebles materia de estudio, para que estén disponibles al consumidor que reside, emprende un negocio, estudiante, artista, turista, etc., se plantea, necesariamente que los servicios disponibles que brinda la ciudad, tienen que ver con la capacidad financiera, con la recaudación de los tributos municipales, que siguen siendo pocos en términos de recaudación y pocos los que asumen la carga o presión tributaria, ya que se exige y demanda seguridad, salubridad, estética, iluminación, control vehicular y peatonal, manejo de información de los predios. Por ejemplo, en el trabajo de campo hemos hallado que el emblemático Palais Concert ubicado en Jr. De la Unión 702 – 704 – 706 – 708 – 710 y Av. Emancipación 119 – 123 – 129 – 135, cuenta con un área de 1,200 m² registrados en el SAT, cuyos propietarios ante la base de datos son Barragan Muro, Teresa, Torres Guardia, Marcelo, Melania y Gian Pier, y Cotrina Diaz, Cesar Augusto; sin embargo, dicho inmueble se encuentra en plena remodelación para la próxima apertura de la tienda Ripley, y en registros públicos la búsqueda de dichas personas es negativa, con lo cual no podemos saber con certeza quien es el propietario de dicho inmueble, ni su área o su declaratoria de fábrica.

La arquitectura del entorno de las (61) manzanas, (867) lotes, (18) casonas, (5) playas de estacionamiento, (27) edificios, (17) Inmuebles – comerciales, (9) terrenos, (1) teatro, (1) cine, (1) galería comercial, de un total de (79) propiedades encontradas en calidad de desuso total; de los cuales un gran porcentaje tiene la condición de entorno monumental, valor monumental y monumento histórico. Se consideran también como factor de desuso para la oferta inmobiliaria, aquellos inmuebles que se encuentran en abandono, cerrados, o en mal uso (como es el caso de algunos inmuebles de propiedad del Arzobispado de Lima, de la Fundación Canevaro, o de la Sociedad Beneficencia de Lima Metropolitana) para el inversor y el propietario, por las grandes diferencias de expectativas y riesgos.

Durante nuestro recorrido por el Centro Histórico, advertimos que se pueden regenerar espacios, combinando criterios socio-culturales con vivienda y oficina con comercio, como es la zona de la Av. Nicolás de Piérola; así también la zona entre Av. Tacna – Plaza San Martín, por el ancho de vía, debe ser una referencia a recuperar, además de tres cines, que hoy están ocupados por congregaciones religiosas, que bien podrían estar en espacios mejores y construidos para esos fines (Cine Metro, Cine República), Cine Le Paris y Excelsior, dedicado al (cine-porno); el Cine Teatro Colón, (cerrado por el manejo de una ONG que han creado para que siga cerrado), esto no puede seguir sucediendo, si quieren que la Oferta sea interesante para esa demanda insatisfecha, si consideramos que el 58% del total de la demanda insatisfecha de viviendas tiene un precio máximo de US\$ 30,000.00 y hay una sobreoferta de viviendas por encima de los US\$ 150,000.00 que asciende a aproximadamente 3,000 unidades según el Instituto de Economía y Desarrollo Empresarial de la Cámara de Comercio de Lima (CCL).

De igual modo, la Av. Abancay y Av. Nicolás de Piérola (Parque Universitario) con nuevo parque, que le falta sótano de playa de estacionamiento, asociado a promover en ese parque la oferta de vivienda, existen dos lotes del Arzobispado en mal uso que se pueden recuperar para el desarrollo de dos edificios de 4 pisos. En esta zona se puede desarrollar una oferta inmobiliaria orientada a satisfacer a un segmento que son jueces, abogados, personal que van a litigar, procesados, testigos e invitados, puesto que durante el día y a esas horas el tránsito es intenso, el transporte para llegar y salir del Centro, se convierte en un cuello de botella, que tiene como solución, seguir con el medio de transporte urbano masivo, limpio, puntual, regulado (Metropolitano, Tren Eléctrico) medios de llegada y salida al centro.

De otro lado, la psicografía de las entidades públicas ubicadas en el Centro Histórico e Lima, describe una serie de instituciones públicas (Corte Superior de Justicia de Lima, Jurado Nacional de Elecciones, Ministerio Público, Congreso de la República, INPE, MML, Reniec, ONP, Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, MEF, Palacio de Gobierno, SUNAT, etc.), donde su ubicación no es al azar; el Centro Histórico de Lima, tiene pues, en buena medida, al poder político ubicado por tradición, con los tres Poderes del Estado con sus Palacios y Congreso, lo cual debería revisarse para evaluar si estos vecinos que tienen la categoría de organismos públicos, y si cumplen con sus obligaciones tributarias municipales.

Seguimos analizando la oferta, en la Av. Abancay hacia el río Rímac, encontramos comercios y oficinas, pasando por la Biblioteca Nacional y el Banco Central de Reserva, oficinas de congresistas-asesores, donde confluyen un sin número de personas diariamente, alrededor de estos actores públicos; y el consumidor final en esa zona en horario de oficina frecuenta menores lugares en desuso, pero asociamos a los técnicos (abogados, auditores, informáticos, consultores), donde no es casualidad que se ubiquen en jirones y avenidas contiguas, cuya oferta de galerías y tiendas es la que está presente en mayor número de restaurantes de todo tipo y precio.

Del recorrido por Jr. Junín –Jr. Conde de Superunda – Av. Tacna (MEF, Palacio de Gobierno - Plaza de Armas - Palacio Municipal, Correo Central), paralelo al río Rímac se encuentran casonas cerradas, espacios más serios y restringidos, donde se refleja una oferta de propiedades para vivienda, y por recuperar una zona con espacios de cultura-vivienda. Los Jirones Azángaro, Lampa, Carabaya, Cailloma, Jr. de la Unión, Camaná, Rufino Torrico, como líneas horizontales, para efecto del análisis, se destaca una zona creativa (periodistas, pequeño comercio, vivienda), donde la comunicación con clientes, reposan en un café-bar, espacios bohemios y comercio de ópticas (Jr. Moquegua, Ocoña, Ica, Callao, Huancavelica).

La psicografía del Centro Histórico sobre las manzanas recorridas y analizadas, tienen una población muy atomizada, reuniendo en una sola cuadra, lo tradicional

que convive con una taberna, bar, hostel, quinta; el Centro Histórico de Lima, tiene pues el efecto de la tradición, que por ello no se moverá de allí, las familias fundadoras, bares, huariques, o el Club Nacional, la oferta de alimento y bebida de día es distinto que de noche, en el Centro Histórico de Lima.

Existen costumbres urbanas como que la gente salga más a tomar un café, un trago, darse un tiempo, exhibirse en el mercado, pues ello debe hacer la oferta inmobiliaria del Centro Histórico, para mostrar, luego de haber hecho la estrategia de compra - arrendamiento con los propietarios, para crear-recrear espacios para los negocios, como es el caso de la Av. Tacna – que cuenta con unas cuantas propiedades (esquina Jr. Conde Superunda - Av. Tacna, casona tapiada, cerrada y en venta), que deben servir como objetivo para brindar primera vivienda para gente joven, al lado del río Rímac – creando el paseo –malecón, acoplándose al Proyecto Rio Verde, con edificios de viviendas. Encontramos también un edificio con más de 30 años de abandono, ubicado entre las Avenidas Tacna y Emancipación, estructuralmente en mal estado, la demolición a la espera de un largo proceso judicial, no permite desarrollar ese lugar.

El Centro Histórico debe servir también para el “after office: un trabajo después del trabajo”, que permita a los residentes o trabajadores frecuentar un bar o un café, que facilite la interconexión de relaciones interpersonales. La mejora en la calidad de vida de la gente también tiene que ver con la calidad de relaciones que ella tenga. En este orden de ideas advertimos que el Jr. Camana, Jr. Unión, Jr. Azángaro, Jr. Huallaga, cuenta con Hoteles y servicios afines, además del self branding, para el Centro Histórico como oferta, manteniendo su origen-histórico, para el precio, diseño, acabados. La promoción de la oferta debe confrontarse con los efectos negativos o debilidades de hoy (inseguridad, poco estacionamiento, mala iluminación - zonas peatonales); para ganar la calle, pasa por que la gente decente este en ella, incentivos tributarios para la primera compra de vivienda, trae a nuevas gentes a vivir al centro.

El entorno del mercado inmobiliario tiene como referencia que los grandes desarrolladores inmobiliarios han empezado a virar sus ojos hacia la vivienda social y esto se refleja en zonas que serán más dinámicas entre el 2011-2012, como son Carabayllo, Santa Clara, Villa El Salvador y Villa María del Triunfo.

El valor promedio ponderado de la oferta inmobiliaria en el cuarto trimestre del 2011, para el Nivel Socio Económico (NSE) A fue de S/.581,848.00 por unidad inmobiliaria, y un valor promedio ponderado de S/.3,571.00 por m².

En el NSE AB el valor promedio ponderado fue de S/.260,460.00 por unidad inmobiliaria, y un valor promedio de S/.2,676.00 por m².

En el NSE B, el valor promedio ponderado fue de S/.154,461.00 por unidad inmobiliaria, y un valor promedio de S/.2,143.00 por m².

En los NSE C y D, el valor promedio ponderado de la oferta inmobiliaria fue de S/.78,225.00 y S/.42,111.00 por unidad, respectivamente. La fuente utilizada ha sido los reportes del Banco Central de Reserva del Perú.

Para concluir en nuestra ponderación del análisis, creemos que hay que prestar atención a los metros cuadrados construidos, en desuso, que son alrededor de 63,696.34 m², que se deben aprovechar, entre los inmuebles y edificios que tengan estructura revisada y aprobada, y aquellos que haya que demoler y revisar sus estructuras por seguridad; para que sobre ella se puedan desarrollar proyectos inmobiliarios-comerciales. El mercado inmobiliario no está enfocado actualmente en el Centro Histórico de Lima; sin embargo, si se empiezan a presentar proyectos de vivienda para dicho entorno, la oferta inmobiliaria que se pretende desarrollar, será bien recibida por el mercado, gracias a la buena ubicación, la marca histórica, que tiene una fortaleza única, y las oportunidades coyunturales de hoy, que da un mercado estable y en potencial crecimiento.

La lectura que nos da el estudio, es saber que ese 9.11% de inmuebles en estado de abandono, cerrado o en desuso, es una oportunidad para repotenciar, recuperar zonas muy bien localizadas, ya que están en el Centro Histórico y eso no va a cambiar; lo que debe suceder, es que exista una estrategia y decisión para motivar la inversión pública-privada, que está a la expectativa de algunos cambios en la regulación para el Centro y desarrollar proyectos que requiere este espacio preciado, y que genera para la gente, mejora en su autoestima, orgullo por su pasado, y para las autoridades, que sean capaces de rescatar del olvido, tanta propiedad en abandono, por la desidia acumulada de sus propietarios y de la autoridad pública.

Buen momento para liderar los cambios en el diseño de la ciudad, donde hay una demanda que aguarda la oferta, y prestar atención y consideración a un mercado que tiene hoy gran potencial.

4.-PONDERACIÓN DE LA OFERTA INMOBILIARIA

El ámbito del análisis de la oferta inmobiliaria del Centro Histórico de Lima, está definido por 61 manzanas, que agrupan un total de 867 lotes, que existen en el damero comprendido entre la Avenida Tacna, Jirones Conde de Superunda y Junín, Avenida Abancay y Nicolás de Piérola, que comprenden el Centro Histórico de Lima.

En dicha área materia de análisis, se detectaron 79 inmuebles en calidad de desuso (total y parcial), que representan el 9.11% del espacio por recuperar y/o regenerar, como oferta inmobiliaria para atraer inversión (publica/privada), en coordinación con el vecino que reside en el Centro Histórico, considerando restablecer o regenerar el espacio para su residencialismo, en armonía con el comercio minorista existente, de manera que no se pierda la competitividad en la zona de comercio tradicional del Centro Histórico.

Hecha esta breve introducción, que fue nuestro escenario del estudio y los resultados del mismo, nos tocó en esta parte, calificar, en base a criterios de usos inmobiliarios del centro histórico, ponderar de acuerdo al total encontrado, poder además calificarlos de mejor a peor, elaborar un ranking, para tener puntajes por inmuebles, con ello, poder establecer una calificación que permita un orden en esta calificación.

Con esto se eligieron los siguientes criterios para estandarizar la calificación:

Primero.- por su ubicación, encontrarse localizado en una calle, jirón, avenida o esquina, tiene una importancia fundamental, ya que las áreas de ancho de vía, tienen una vital importancia para los coeficientes de construcción y parámetros de altura que están regulados por el Municipio.

Segundo.- Categoría del inmueble, el espacio estudiado, al ser el Centro Histórico de Lima, esta singularidad única, con la calificación de: monumento histórico (resolución INC hoy Ministerio de Cultura), valor monumental y entorno monumental, limita el campo de intervención para la inversión, ya que esta particularidad debe ser no sólo conocida, sino saber lo que se puede hacer para presentar un proyecto de intervención para obras nuevas.

Tercero.- Información Registral.- conocer a quién le pertenece una propiedad, es parte relevante del estudio, no siempre con resultados positivos; por ello, se calificó: no encontrado, no declarado y saneado, previo filtro de la declaración tributaria del inmueble, la distorsión entre quien declara o descarga una venta y/o compra, no siempre coincide a quien le pertenece, esto ha sido un cuello de botella, para obtener la información completa.

Cuarto.- Estado de conservación de la edificación.- Apreciar de acuerdo al trabajo de campo, como está el inmueble, resalta a la vista, por eso se calificó de bueno, regular y malo, además se agregó aquellos que tienen un expediente o resolución como finca ruinosa.

Quinto.- Situación del inmueble.- Saber si dicha propiedad está en abandono, desocupado totalmente o de manera parcial, fue también un criterio para conocer y reconocer el grado de dificultad que puede haber en el estudio hecho.

Sexto.- Por características especiales del inmueble.- Por último, la parte arquitectónica, estructural de la propiedad, junto con el tipo de material sea de hormigón, adobe-quincha, si hay cerca un estacionamiento, con quien colinda dicha propiedad, nos forzó a calificar criterios como: estructura antigua y/o de hormigón, con parqueo cerca o interior y colindante con edificación antigua. Este criterio se utilizó debido a la particularidad que tiene el Centro Histórico de Lima, como tipología en la construcción antigua que convive con obras nuevas.

Además se agregaron observaciones y comentarios por inmueble, dato relevante por propiedad para el estudio y la celda del ranking a cada una de ellas.

Los puntajes que asignamos a los criterios en la matriz de ponderación, fueron: del 1 al 3, donde a mayor puntaje del inmueble, resulta menos interesante para la potencial oferta inmobiliaria y a menor puntaje, el inmueble es mejor para dicha oferta.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Sugerimos realizar cambios en la regulación, para la intervención de inmuebles que tengan la condición de monumento histórico y sean finca ruinosa a la vez, además de estar funcionando como local comercial con licencia.
- Replantear usos y alturas para crear condiciones para la construcción de edificios para viviendas en el Centro Histórico de Lima, en los espacios que tengan las áreas, ubicaciones propicias para esto.
- Activar espacios para la actividad comercial-artística, en lugares donde hay mal uso, sean espacios en abandono, cerrados, la actividad nocturna en el Centro Histórico de Lima, merece ser activado (discotecas, bares) con la seguridad, licencias, permisos de defensa civil que permita atraer inversión, y que puedan competir con otras zonas que tienen movimiento para el ocio y la diversión.
- El Ministerio de Cultura, el Fondo MiVivienda de manera conjunta, tienen que ser actores involucrados y ejecutores con la Municipalidad Metropolitana de Lima, para realizar los cambios necesarios en los espacios encontrados para este estudio inmobiliario.
- Fiscalización adecuada de los verdaderos contribuyentes, titulares de los predios identificados.
- Considerar incentivos tributarios municipales, para los proyectos de construcción de viviendas sean sociales y/o de proyectos privados en los espacios encontrados en el Centro Histórico de Lima, para fomentar el desarrollo del suelo urbano residencial, necesario para generar actividad cultural, comercial en el Centro Histórico.

Sin otro particular, nos suscribimos de ustedes,

Atentamente,

Dr. Carlos Alberto Zevallos Elías.

Jefe de la Consultoría.

Email: carloszevallose@metropolitanadegestion.com

cazelias@speedy.com.pe

teléfonos: 651-3804 / 989-246647 / 999-166330

