

RESPUESTAS DE CONSULTAS Y OBSERVACIONES

Santa Anita, 02 de octubre de 2025

De acuerdo a las Bases Administrativas de la Subasta Pública Pabellón B2-2025-EMMSA-Segunda Convocatoria, Arrendamiento de 62 Puestos comerciales en el Gran Mercado Mayorista de Lima-Giro de Frutas, específicamente, en el Anexo 2 se estableció el Cronograma del procedimiento de Subasta.

En dicho cronograma, se establece que la presentación de consultas y observaciones a las Bases Administrativas por parte de los participantes se realizará desde el **día 24 de septiembre al 01 de octubre de 2025**, conforme el siguiente detalle:

ANEXO 2	
CRONOGRAMA DE LA SUBASTA PÚBLICA PABELLÓN B2-2025-EMMSA – SEGUNDA CONVOCATORIA ARRENDAMIENTO DE 62 PUESTOS COMERCIALES EN EL GRAN MERCADO MAYORISTA DE LIMA PABELLÓN B2- GIRO DE FRUTAS	
ACTIVIDAD	FECHAS
Convocatoria	Del 22 al 23 de septiembre del 2025
Venta de Bases	Del 24 de septiembre al 01 de octubre del 2025
Registro de Participantes solo en la página Web de EMMSA	Del 24 de septiembre al 01 de octubre del 2025
Presentación de Consultas a las Bases Administrativas	Del 24 de septiembre al 01 de octubre del 2025
Presentación de Observaciones a las Bases Administrativas	Del 24 de septiembre al 01 de octubre del 2025
Publicación de Respuestas de Consultas y Observaciones página Web de EMMSA	El 02 de octubre del 2025

Por otra parte, la formalidad para la presentación de las consultas y/u observaciones, según las Bases Administrativas, es únicamente de **forma virtual** hacia el correo electrónico de la Subasta Pública, esto es: **subastas@emmsa.com.pe**, de conformidad con el punto 5.1.2. de las Bases.

De la revisión del correo electrónico, se evidencia únicamente un (01) correo electrónico con consultas u observaciones, las cuáles se procederá a dar respuesta y absolver en la fecha establecida en el Cronograma de Subasta (**02 de octubre de 2025**).

CONSULTAS Y/U OBSERVACIONES (DE FORMA VIRTUAL)

- **Fecha de formulación:** 01 de octubre de 2025 a las 18:22 horas.

1. En el literal z) del numeral 1.4.3. sobre el significado de términos, se indica respecto al Contrato de Consorcio, que debe formalizarse en los Registros Públicos antes de la suscripción del Contrato de Arrendamiento; sin embargo, en el párrafo final de dicho literal se indica que resulta obligatorio que previamente a la suscripción del contrato, se perfeccione la promesa formal del consorcio con el contrato legalizado por Notario Público.

Teniendo en cuenta que la fecha máxima para presentar los documentos para la firma del contrato es de diez (10) días hábiles desde el otorgamiento de la buena pro, materialmente podría ser imposible, por cuanto el trámite para inscribir el contrato de consorcio en los registros públicos puede demorar más que los diez (10) días hábiles.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Con relación al Consorcio, deberá comprenderse, primero, que las dos personas naturales o jurídicas deberán suscribir el compromiso formal para la suscripción de un Contrato de Consorcio en los parámetros del Anexo N° 15 y, segundo, que, en caso de adjudicación del puesto a favor del Consorcio, resulta obligatorio que formalicen esta suscripción del contrato mediante contrato legalizado por Notario Público.

2. En el segundo guión del numeral 11.1 de las Bases, se señala que la fecha máxima para la presentación de dichos requisitos es de hasta diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de la buena pro. La fecha es invariable.

Sin embargo, en el primer párrafo del numeral 11.2 sobre actos de cierre, se señala que después de consentida la buena pro y a más tardar hasta diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de consentida la Buena Pro, el adjudicatario deberá cumplir con presentar los siguientes documentos.

Al respecto, se solicita que la fecha máxima para presentar los requisitos para el acto de cierre sea a más tarde hasta diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de consentida la Buena Pro.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Los participantes que sean adjudicatarios tendrán a partir del acto de subasta únicamente diez (10) días hábiles posteriores a la buena pro para presentar su documentación.

3. Respecto a los requisitos Económicos-Financieros, como son el RUC, el Reporte Tributario y los extractos bancarios, señalan que pueden ser presentados por cualquiera de los consorciados; sin embargo, sobre el reporte de deudas emitido por la SBS, señalan que todos los consorciados deberán presentar dicho reporte.

Al respecto, se solicita que los cuatro requisitos sean presentados por cualquiera de los consorciados.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Conforme lo establece las Bases Administrativas, específicamente, en el punto 7.1.3.2. uno de los Requisitos Económicos-Financieros es el reporte de deudas emitido por la SBS o por cualquier entidad privada encargada de la calificación crediticia. Dicha información se establece que será presentada por todos los consorciados.

4. En el literal c) del numeral 7.1.3.2. se señala: respecto al reporte de deudas emitido por la SBS o por cualquier entidad privada encargada de la calificación crediticia, con la finalidad de demostrar indubitavelmente su calificación crediticia.

Al respecto, se solicita que el reporte de deudas sólo sea el emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, teniendo en cuenta que es único ente oficial.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: En el literal c) del numeral 7.1.3.2., conforme lo establecen las Bases Administrativas será considerada para los requisitos Económicos-Financieros cualquiera reporte de dudas, ya sea la SBS o cualquier entidad privada. En esta segunda posibilidad, la entidad privada será, siempre y cuando, su actividad este encargada de la calificación crediticia, pues lo relevante para el cumplimiento de este requisito es demostrar indubitavelmente la calificación crediticia de los participantes a la Subasta Pública.

5. En el numeral 7.1.7.2. de las Bases dice: Evaluación de la propuesta económica (Puntaje Máximo: 1.500 puntos o 0.20 o 20%).

Consideramos que deberá ser: Evaluación de la Propuesta Económica (Puntaje Máximo: 2.000 puntos o 0.20 o 20%).

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Se precisa que el 7.1.7.2. será con un máximo de 2.000 puntos o 0.20 o 20%.

6. Solicitamos que en el numeral 11.2 Actos de Cierre, se incluya un párrafo después del literal f), que señale lo siguiente: "En caso de observación de alguno de los documentos presentados se solicitará la subsanación correspondiente, otorgando un plazo de dos (2) días hábiles de notificado por escrito".

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: En primer lugar, las Bases Administrativas ha dispuesto que la fecha máxima para la presentación de los documentos para la suscripción del contrato de arrendamiento es hasta 10 días hábiles posteriores a la fecha de la buena pro. Esta fecha es invariable. Lo que significa que de no presentarse la documentación el Comité está en la obligación de dejar sin efecto la adjudicación, conforme a las Bases.

Y, en segundo lugar, en el cronograma se ha considerado un plazo para la subsanación de los requisitos o documentos para la suscripción del contrato. El adjudicatario podrá subsanar algún requisito, siempre y cuando sean presentados en su totalidad, no





obstante, a partir de la revisión del Comité o las áreas orgánicas de EMMSA (Gerencia de Asesoría Jurídica y Gerencia de Administración de Finanzas) se requiera subsanar algún documento.

Este plazo para la subsanación de documentos se realizará dentro del plazo establecido en el cronograma de las Bases.

7. En las Bases, Anexo N° 20, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° -GG-EMMSA-2025 DE PUESTO EN EL GRAN MERCADO MAYORISTA DE LIMA, en la cláusula quinta, sobre el plazo de vigencia se señala que es de seis (06) años, y que, vencida la vigencia contractual, se dará por finalizado el presente contrato de manera automática y sin necesidad de aviso o notificación previa. EL ARRENDATARIO está obligado a entregar EL PUESTO a EMMSA en buenas condiciones de uso.

Sin embargo, en el Reglamento Interno de Funcionamiento del Gran Mercado Mayorista de Lima, aprobado por el Directorio de EMMSA en la Sesión N° 784 del 8 de abril de 2025, se señala en el Artículo 75° que la vigencia de los contratos de arrendamiento de los puestos de comercialización es de hasta seis (6) años, conforme a ley. El arrendamiento podrá ser renovado (el resultado es nuestro) hasta por un periodo acordado por ambas partes con una duración máxima al periodo anterior ...

SE SOLICITA: Que en el contrato de arrendamiento se incluya que el arrendamiento podrá ser renovado hasta por un período acordado por ambas partes con una duración máxima al periodo anterior.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: El Modelo de Contrato de Arrendamiento que forma parte del Anexo N° 20 de las Bases Administrativas es aquel que fue aprobado por el Directorio, en su calidad de Órgano Colegiado de la Alta Dirección de mayor jerarquía de EMMSA, conforme la sesión de Directorio Ordinaria N° 761, Acuerdo N° 021-2024. De esa manera, cada una de las cláusulas que están contenidas en dicho modelo forman parte de una decisión del Directorio, la cual se encuentra vigente.

Tal situación no enerva la posibilidad que las partes contratantes celebren un nuevo contrato al término del contrato primigenio, siempre y cuando estén en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Sobre el particular, el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, en su numeral 3 del artículo del 173 del citado Reglamento prescribe: *"El plazo del arrendamiento puede ser hasta por seis (06) años, **al término del cual se puede firmar un nuevo contrato**"*.

8. Respecto a la renta mensual, se viola el principio de igual en el trato y el de competencia.

La Ordenanza N° 2026, publicada con fecha 17 de febrero de 2017, en su artículo segundo, ratifica y unifica las facultades de EMMSA, para:

- a) Aprobar los regímenes internos de administración, es decir, el reglamento interno de funcionamiento de los mercados que administre, teniendo en cuenta que:

- La adjudicación de puestos, locales o terrenos para el comercio mayorista de tubérculos, raíces, hortalizas, legumbres, frutas, menestras, otros granos secos, se realiza mediante concurso público.
- No podrá establecer exenciones a favor de usuario alguno, dentro de cada tipo.
- Los precios, condiciones y estándares técnicos de los servicios que presta EMMSA serán los mismos o equivalentes para cada tipo de usuario del mercado mayorista.

Los comerciantes de fruta, adjudicados en la Subasta Pública N° 006-2018-EMMSA empezaron pagando una renta mensual de S/. 1,848.00 y con los reajustes anuales actualmente están pagando aproximadamente S/. 2,022.00.

Los comerciantes de fruta, adjudicados en la Subasta Pública N° 002-2022-EMMSA, empezaron pagando una renta mensual de S/. 2,887, sin reajustes anuales.

En la presente Subasta Pública B2-2025-EMMSA, se propone una renta mensual de S/. 3,395.32, con un incremento al inicio del mes de enero de cada año en un porcentaje igual a la variación porcentual de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

	Puestos en m ²	Soles/m ² /Mes	Soles/Mes	Total a pagar anualmente
Precios según las Bases de la Subasta Pública N° 006-2018-EMMSA	39.42 m ²	46.88	1,848.00	22,176.00
Precio según Bases de la Subasta Pública N° 002-2022-EMMSA	37.36 m ²	77.28	2,887.18	34,646.17
Precio según Bases de la Subasta Pública Pabellón B2-2025-EMMSA	37.36 m ²	90.88	3,395.32	40,743.84

Como puede apreciar en el cuadro, los comerciantes que nos podamos adjudicar en la presente subasta pública, estaremos en desventaja (sobrecostos) con relación a los comerciantes de frutas adjudicados en el año 2018 y en el 2022, si nos comparamos con relación a los comerciantes del 2018, ubicados en el pabellón A4, tendríamos un sobre costo anual de S/. 18,567.84; y si nos comparamos con los comerciantes adjudicados en el año 2022, ubicados en el pabellón B3, tendríamos un sobrecosto anual de S/. 6,097.67, que se van a incrementar anualmente, porque ellos no tienen reajuste anual y nosotros tenemos el incremento de la variación de la UIT.

Esto agravado por una ubicación menos atractiva, debido a que en los Pabellones A4 y B3 ya existe una demanda consolidada y por ejemplo el pabellón B3, tiene una ubicación muy favorable, cerca a las puertas 3 y 4.

OBSERVACIÓN: Estas diferencias, sobre todo económicas, atentan contra lo dispuesto en la Ordenanza N° 2026 que establece que:

- No podrá establecer exenciones a favor de usuario alguno, dentro de cada tipo, sin embargo, tenemos que existen comerciantes de frutas que pagan S/. 1,848.00 en el pabellón A4, S/. 2,887.18 en el pabellón B3 y S/. 3,395.32 en el pabellón B2.

- Los precios, condiciones y estándares técnicos de los servicios que presta EMMSA serán los mismos o equivalentes para cada tipo de usuario del mercado mayorista; sin embargo, los comerciantes del pabellón A4, pagan S/. 46.88 x m²; en el pabellón B3, pagan S/. 77.28 por m²; y en el pabellón estaríamos pagan S/. 90.88 x m²; con lo cual se demuestra que los precios en el caso de los comerciantes de frutas no son equivalentes.
- Está prohibida de realizar actos que impliquen un aprovechamiento de una posible posición de dominio en el mercado mayorista o restringir o dañar de cualquier manera la competencia entre los comerciantes del mercado o su libre acceso a éste; sin embargo, EMMSA con los precios diferenciados que aplica a los comerciantes de frutas, estaría afectando la competencia entre los comerciantes de este giro.

Por lo expuesto, solicitamos que nos brinden por lo menos las mismas condiciones que las ofrecidas a los comerciantes del Pabellón B3, es decir una renta mensual de S/. 2,887.18 sin reajuste anual.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Con relación a la renta mensual por los Puestos de la Subasta Pública, el área de cada puesto en el Pabellón B2 del Gran Mercado Mayorista de Lima es de 37.36 m², a partir del cual se establece que el valor de la Merced Conductiva es de S/. 3,395.32 (TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 32/100 SOLES) incluido IGV.

Esta situación ha sido aprobado por el Órgano Colegiado de la Alta Dirección de mayor jerarquía de EMMSA, conforme la sesión de Directorio Ordinaria N° 770, Acuerdo N° 31-2024.

En consecuencia, no se está vulnerando reglas de la competencia para la actividad principal del mercado mayorista, pues el Directorio ha tenido en consideración para la Merced Conductiva *(i)* el factor de actualización basado en la variación del índice de precios al consumidor (IPC) durante el periodo 2021-2024 y, *(ii)* la Gerencia de Proyectos, Desarrollo e Infraestructura, ha actualizado la evaluación económica que determina la rentabilidad y la recuperación de los costos incurridos en la ejecución de la obra y saldo de obra de la construcción del Pabellón B2, en moneda nacional.

9. Solicitamos la modificación del numeral 4.2. de la Cláusula Cuarta, en el sentido siguiente: "4.2. Queda claramente establecido que, en el presente Contrato, sólo podrá haber sucesión, en el caso de fallecimiento o incapacidad física y/o mental, hasta por el saldo del plazo del contrato".

Esto obedece a que los comerciantes mayoristas que participamos en la Subasta Pública vamos a realizar una inversión importante para adjudicarnos un contrato de arrendamiento y no sería lógico que al poco tiempo de suscrito el contrato, de ocurrir una desgracia no prevista, fallezca el comerciante y la familia se quede sin oportunidad de trabajo y con una deuda que debería ser pagada con las actividades de comercialización.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: El Modelo de Contrato de Arrendamiento que forma parte del Anexo N° 20 de las Bases Administrativas es aquel que fue aprobado por el Directorio, en su calidad

de Órgano Colegiado de la Alta Dirección de mayor jerarquía de EMMSA, conforme la sesión de Directorio Ordinaria N° 761, Acuerdo N° 021-2024.

De esa manera, cada una de las cláusulas que están contenidas en dicho modelo forman parte de una decisión del Directorio, la cual se encuentra vigente.

CONSULTAS Y/U OBSERVACIONES (DE FORMA FÍSICA)

Fuera de la formulación de la consulta y/u observación antes indicada no obra algún correo electrónico adicional. Sin embargo, la Mesa de Partes de la Empresa Municipal de Mercados S.A., a través de la Gerencia General nos ha enviado un escrito físico de fecha 01 de octubre de 2025 a las 2:47pm, en donde la persona en su calidad de adquirente formula, consultas y/u observaciones a las Bases Administrativas.

Este Comité, a pesar de no haberse enviado mediante el mecanismo virtual estima conveniente proceder a absolver a la consulta y/u observación.

- **Fecha de formulación:** 01 de octubre de 2025 a las 2:47pm

1. En el numeral ff) del acápite 1.4.3. del inciso 1.4. (interpretación y definiciones del artículo 1 – Objeto y características de Subasta Pública, se define como renta mensual con la suma de S/. 3,395.22 (TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO Y 00/22 SOLES)

- ¿Cuáles son los criterios técnicos y financieros para haber determinado dicho monto como renta mensual; teniendo en cuenta que a la fecha existen precios de renta mensual significativamente inferiores e inequitativos en contratos de arrendamiento y/o concesión vigentes a la fecha en diferentes puestos del GMMML de similares y/o diferentes giros al de subastar?
- ¿Al fijar dicho precio de renta mensual, no vulnera lo dispuesto en los numerales 18.2 y 18.3 del artículo 18° (Reglas de competencia para la actividad principal del mercado mayorista) de la ley 28026 – Ley del sistema general del Mercados Mayorista, la cual es base legal del presente proceso público?

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Con relación a la renta mensual por los Puestos de la Subasta Pública, el área de cada puesto en el Pabellón B2 del Gran Mercado Mayorista de Lima es de 37.36 m², a partir del cual se establece que el valor de la Merced Conductiva es de S/. 3,395.32 (TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 32/100 SOLES) incluido IGV.

Esta situación ha sido aprobado por el Órgano Colegiado de la Alta Dirección de mayor jerarquía de EMMSA, conforme la sesión de Directorio Ordinaria N° 770, Acuerdo N° 31-2024.

En consecuencia, no se está vulnerando reglas de la competencia para la actividad principal del mercado mayorista, pues el Directorio ha tenido en consideración para la Merced Conductiva (i) el factor de actualización basado en la variación del índice de

predios al consumidor (IPC) durante el periodo 2021-2024 y, **(ii)** la Gerencia de Proyectos, Desarrollo e Infraestructura, ha actualizado la evaluación económica que determina la rentabilidad y la recuperación de los costos incurridos en la ejecución de la obra y saldo de obra de la construcción del Pabellón B2, en moneda nacional.

2. En el anexo 20 de la página 64 de las bases de la subasta pública, se encuentra el proyecto de contrato de arrendamiento propuesto para suscribir por los puestos en adjudicación. Específicamente al revisar la cláusula sexta, en su numeral 6.1., se establece que el predio de la renta mensual se incrementará en el mes de enero de cada año del plazo de arriendo, en un porcentaje similar a la variación porcentual de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

- Pregunta: Este porcentaje de incremento ¿No vulnera lo dispuesto en los numerales 18.2 y 18.3 del artículo 18° (Reglas de competencia para la actividad principal del mercado mayorista) de la ley 28026 – Ley del sistema general del Mercados Mayorista, la cual es base legal del presente proceso público? Ello por cuanto a la fecha existen contratos de arrendamiento y/o concesión vigentes que determinan los incrementos anuales de arriendo con porcentajes inferiores o con otra metodología de cálculo que es significativamente menor que el propuesto en el presente contrato.

ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: No se está vulnerando reglas de la competencia para la actividad principal del mercado mayorista, pues el Directorio ha tenido en consideración para la Merced Conductiva **(i)** el factor de actualización basado en la variación del índice de precios al consumidor (IPC) durante el periodo 2021-2024 y, **(ii)** la Gerencia de Proyectos, Desarrollo e Infraestructura, ha actualizado la evaluación económica que determina la rentabilidad y la recuperación de los costos incurridos en la ejecución de la obra y saldo de obra de la construcción del Pabellón B2, en moneda nacional.

Esta situación ha sido aprobado por el Órgano Colegiado de la Alta Dirección de mayor jerarquía de EMMSA, conforme la sesión de Directorio Ordinaria N° 770, Acuerdo N° 31-2024.

3. Al revisar, el íntegro de la propuesta del contrato de arrendamiento, aprecio la ausencia de una cláusula que permita por única vez la cesión de posición contractual de una persona natural o persona jurídica durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

- Pregunta: ¿A que se debe haber suprimido dicha cláusula que se encuentra vigente en los contratos de arrendamiento y/o concesión vigentes y/o vencidos? Ello no también vulneraría lo dispuesto en los numerales 18.2 y 18.3 del artículo 18° (Reglas de competencia para la actividad principal del mercado mayorista) de la ley 28026 – Ley del sistema general del Mercados Mayorista? ¿Cuál fue el criterio jurídico para suprimirlo?

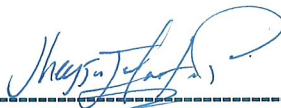
ACLARACIÓN O ABSOLUCIÓN:

Respuesta: Esa cláusula se debe a que el Directorio, en su calidad de Órgano Colegiado de la Alta Dirección de mayor jerarquía de EMMSA aprobó mediante Sesión de Directorio N° 784, de fecha 08 de abril de 2025, el Reglamento Interno de

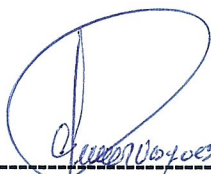

JATP

R

Funcionamiento del Gran Mercado Mayorista de Lima, en donde estableció que los comerciantes están prohibidos de ceder su posición contractual. Ello, puede verificarse en el numeral 5 del artículo 10 del Reglamento aludido que señala: *"La cesión de posición contractual a un tercero de los contratos suscritos con EMMSA, respecto de los puestos de comercialización o establecimientos de venta, almacenes, depósitos y/o cualquier ambiente físico dedicado a la actividad principal del Mercado, a las actividades complementarios y/o conexas"*.



JHEYSON ALFONSO INFANTES PANDURO
Primer miembro titular
Presidente del Comité



JELBER EFRAÍN VÁSQUEZ AGUILAR
Segundo miembro titular del Comité



JOSÉ MEDARDO REYES MONTOYA
Tercer miembro titular del Comité