

Ate, 16 de Diciembre de 2021

## **RESOLUCION N° -2021-EMAPE/GCAF**

### **VISTOS:**

El Decreto de Alcaldía N° 29, publicado el 16 de noviembre de 2021, Memorandum N° 000245-2021-EMAPE/GG de fecha 16 de noviembre, emitido por la Gerencia General; el Informe N° 000660-2021-EMAPE/UTCP de fecha 14 de diciembre de 2021, emitido por la Coordinadora de la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto – UTCP, Proveído N° 005616-2021-EMAPE/GG de fecha 14 de diciembre de 2021, emitido por la Gerencia General y el Informe N° 000653-2021-EMAPE/GCAL de fecha 15 de diciembre de 2021, emitido por la Gerencia Central de Asesoría Legal; y,

### **CONSIDERANDO:**

Que, la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima – EMAPE S.A, fue creada mediante Acuerdo de Consejo N° 146, de fecha 26 de junio de 1986 y constituida como Sociedad Anónima por Escritura Pública del 22 de diciembre de 1986, siendo su objeto principal, dedicarse a la construcción, remodelación, conservación, explotación y administración de autopistas, carreteras y demás vías de tránsito rápido, sean estas urbanas, interurbanas o suburbanas, incluyendo sus vías de acceso, puentes, pasos a desnivel, zonas de servicio y zonas de recreación, en forma directa o por contrato o encargo con terceros;

Que, mediante Acuerdo de Consejo N° 194, de fecha 24 de noviembre de 1995, se aprobó el Convenio de Recaudación y Administración de proyectos de mantenimiento y Obras en las vías de Peaje dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incluyendo las zonas de derecho de vía, puentes, accesos, pasos a nivel y desnivel, bermas, intercambios viales y demás zonas accesorias y adyacentes relacionadas con las vías a su cargo; estableciéndose en su cláusula séptima la vigencia por tiempo indefinido, el cual fue suscrito entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y EMAPE S.A;

Que, mediante Acuerdo de Consejo N° 830 de fecha 10 de junio de 2014, se aprueba la celebración de la adenda al Convenio entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y EMAPE S.A, a través de la cual se encarga a esta última la administración de proyectos de inversión pública, cuya ejecución le sea encargada por la entidad edil;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 050 de fecha 11 de abril de 2019, se encargó a la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima - EMAPE S.A., la ejecución del proyecto registrado con Código SNIP N° 269505, ahora asignado con Código Único de Inversión N° 2282140 "Ampliación del Tramo Norte de COSAC I desde La Estación el Naranjal Hasta la Av. Chimpu Ocllo, Distritos de Coma y Carabaylo, Provincia de Lima – Lima", bajo las exigencias y procedimiento específicos del Banco Mundial, en concordancia con lo dispuesto en el literal f) del Artículo 4° de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado; con fuente de financiamiento en parte proveniente del Gobierno de la República del Perú a través del Ministerio de Economía y Finanzas, con recursos provenientes del Banco Mundial;

Que, mediante Convenio de delegación de competencias entre la Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao (ATU) y la Municipalidad Metropolitana de Lima de 21 de noviembre del 2019, se delega a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima la competencia para gestionar la ejecución de la

obra física del proyecto “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I, desde la Estación Naranjal hasta la Av. Chimpu Ocllo, distritos de Comas y Carabayllo, Provincia de Lima - Lima”, conforme a lo establecido en la base legal indicada en la cláusula tercera, incluyendo actividades preparatorias y complementarias;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 0446, del 13 de septiembre de 2019, se autoriza a la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima - EMAPE S.A., a ejecutar y supervisar el proyecto “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I desde La Estación el Naranjal hasta la Av. Chimpu Ocllo, Distritos de Comas y Carabayllo, Provincia de Lima – Lima”, con Código Único de Inversión N° 2282140 hasta su culminación, lo cual deberá efectuarlo en cumplimiento con los términos y condiciones estipulados en el Convenio de Préstamo, el mismo a ser suscrito entre la República de Perú y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, así como con las normas, estándares, políticas, lineamientos y directivas de dicho organismo internacional. Asimismo, se precisa que la Municipalidad Metropolitana de Lima es la entidad encargada de la administración de los fondos y/o recursos provenientes de la fuente de financiamiento para la ejecución de dicho proyecto;

Que, el 01 de junio del 2020, se suscribió el Contrato de Préstamo signado como Loan Number 9040-PE, por medio del cual el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento - BIRF, otorga a la República del Perú el financiamiento para ejecutar el proyecto de Inversión denominado “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I desde la Estación El Naranjal hasta la Av. Chimpu Ocllo, distritos de Comas y Carabayllo – provincia de Lima – Lima”;

Que, el Acuerdo de Préstamo N° 9040-PE considera dentro de los estándares ambientales y sociales del Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento, al Estándar Ambiental y Social 5: Adquisición de Tierras, Restricciones sobre el Uso de la Tierra y Reasentamiento Involuntario. Asimismo, dentro de los instrumentos de gestión ambiental y social, se encuentra el Plan de Compensación y Reasentamiento Involuntario (PACRI), que debe realizar el prestatario a través de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con la ayuda de EMAPE S.A., para abordar, entre otras cuestiones, la adquisición de tierras y el reasentamiento involuntario en virtud del proyecto, de conformidad con los estándares ambientales y sociales y el Plan de Compromiso Ambiental y Social (PCAS);

Que, para la ejecución del Proyecto “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I desde la Estación El Naranjal hasta la Av. Chimpu Ocllo, distritos de Comas y Carabayllo –Provincia de Lima – Lima”, cuenta con el Manual de Operaciones del Proyecto, aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 160, de fecha 09 de junio de 2020, donde se desarrollan los criterios, reglas de operaciones y procedimientos aplicables a la ejecución del proyecto, en el marco del Contrato de Préstamo suscrito entre el Gobierno del Perú, representado por el Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento - BIRF (Banco Mundial);

Que, mediante Resolución de Gerencia General N° 070-2020-EMAPE/GG de fecha 21 de setiembre del 2020, se conformó la Unidad Técnica de Coordinación del Proyecto (UTCP), en concordancia con el numeral 2.1.2 del Manual de Operaciones del Proyecto (MOP);

Que, de acuerdo al Manual de Operaciones del Proyecto (MOP), establece que la UTCP se hará cargo del seguimiento, asesoramiento técnico, monitoreo y evaluación sobre la implementación del proyecto, en coordinación con los organismos relacionados con la ejecución del Proyecto y el BM;

Que, con fecha 11 de junio del 2021, EMAPE S.A. y el Consorcio Estudio Rubio Leguía Normand y Asociados S. Civil de R.L -NG Quality Perú S.A.C, suscriben el Contrato de Servicios de Consultoría N° 003-2021 para la “Implementación del Plan de Compensación y Reasentamiento Involuntario (PACRI) del Proyecto. Estableciendo entre otros, el numeral X “Otras Obligaciones” del Apéndice A: Términos de Referencia, por medio del cual el Consultor es responsable directo y absoluto de las actividades que realizará, debiendo responder por la ejecución de la prestación;

Que, mediante Informe N° 000532-2021-EMAPE/UTCP de fecha 25 de octubre del 2021, la Coordinadora de la UTCP, traslada el Informe N° 14-2021-MML-EMAPE-UTCP-APU, elaborado por su abogada, en la cual detalla la necesidad de aprobar el valor de tasación, el pago, así como, suscribir documentos que sean necesarios para inscribir a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, los bienes afectados por el Proyecto. De esa manera, una de sus conclusiones señala lo siguiente: “3.13 (...) derivar los actuados a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a efectos de tramitar con la debida anticipación el Decreto de Alcaldía que apruebe el valor de tasación, el pago, más el incentivo”.; 3.14 (...) se recomienda que dicha delegación sea para que quien asuma el encargo, pueda aprobar el valor de tasación, el pago, así como gestionar, emitir actos y suscribir bajo cualquier modalidad contractual e inscribir en Registros Públicos, todos los documentos que sean necesarios, sin limitación o reserva alguna, para cumplir las exigencias y los procedimientos del Banco Mundial (...) en concordancia con el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 (...);

Que, mediante Informe N° 000569-2021-EMAPE/GCAL, la Gerencia Central de Asesoría Legal de EMAPE S.A., opina que resulta jurídicamente procedente que se faculte a EMAPE S.A. para aprobar el valor de tasación, pagar, gestionar, emitir y aprobar todo tipo de actos, suscribir bajo cualquier modalidad contractual e inscribir en Registros Públicos todos los documentos que sean necesarios, sin limitación o reserva alguna, para cumplir las exigencias y procedimientos del Banco Mundial y de lo establecidos en el T.U.O del D.L. 1192, que aprueba la “Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y Dicta otras medidas para la Ejecución de Obras de Infraestructura”, a fin de continuar con la ejecución del Proyecto de Inversión Pública: “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I, Desde la Estación El Naranjal Hasta la Avenida Chimpu Ocllo, Distritos de Comas y Carabayllo, Provincia de Lima-Lima”;

Que, mediante Decreto de Alcaldía N° 29 de fecha 10 de noviembre de 2021, se delega al señor José Rómulo Buleje Guillén, Gerente General de EMAPE S.A. y al señor Pedro César Ruiz Cerna, Gerente Central de Administración y Finanzas de EMAPE S.A. las facultades para que, en forma individual y/o conjunta, puedan aprobar el valor de la tasación, gestionar, emitir y aprobar todo tipo de actos, suscribir bajo cualquier modalidad contractual e inscribir en los Registros Públicos todos los documentos que sean necesarios, sin limitación o reserva alguna, para cumplir la exigencias y los procedimientos del Banco Mundial, establecidos en el Acuerdo de Préstamo N° 9040-PE, en concordancia con el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, y demás normas y disposiciones aplicables, vinculadas a la ejecución del proyecto de Inversión Pública: “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I, Desde la Estación El Naranjal Hasta la Av. Chimpu Ocllo, Distritos de Comas y Carabayllo, Provincia de Lima - Lima”;

Que, de acuerdo al Informe N° 000660-2021-EMAPE/UTCP, de fecha 14 de diciembre de 2021, la Coordinadora de la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto – UTCP señala que:

(...)

*“En atención a ello, es preciso informar que mediante Carta S/N de fecha 08 de noviembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe con el sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-09, ubicado en el Lote N° 5 de la Mz. D de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Santa Ligia, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11075623 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, en el cual sustentan legal y presupuestalmente que el valor de reposición del Predio TNC-009, compuesta por el precio de venta, perjuicio económico y costos transaccionales asciende a la suma de S/. 852,683.71 (Ochocientos cincuenta y dos mil seiscientos ochenta y tres con 71/100 Soles). Del mismo modo, señalan que el Valor por apoyo temporal por desplazamiento forzoso a favor del inquilino del TNC-009, Sr. Alex Alberto Canchis Solano, es de S/. 8,400 (Ocho mil cuatrocientos con 00/100 soles) que dan un total S/. 861,083.71 (Ochocientos sesenta y un mil ochenta y tres con 71/100 soles) como presupuesto total a considerar por EMAPE S.A. para adquirir el predio TNC-009 de propiedad de María Antonieta Chuquitaype Apaza Vda. De Montes y Luz Esther Montes Chuquitaype;*

*En el informe señalado en el párrafo anterior, el Consorcio Rubio señala que el proyecto no cuenta con ley expropiatoria que lo respalde ante una eventual negativa de transferencia coactiva de la propiedad del predio TNC-009 a favor de EMAPE; lo que hace que impere la predisposición (voluntad) de las propietarias del predio TNC-009 en transferir su predio a favor de EMAPE. Asimismo, se precisa que dado que con la aplicación del Decreto Legislativo N° 1192 existiría discrepancia para llegar a alcanzar el valor de reposición que exige el PACRI, **EMAPE al desligarse del procedimiento de Trato Directo que regula el Decreto Legislativo N° 1192, no estaría incurriendo en responsabilidad alguna ya que estaría haciendo prevalecer las provisiones establecidas en las normas del Banco Mundial, específicamente el EAS5 del MAS.***

*Al respecto, se ha verificado, además, que las tasaciones comerciales privadas obtenidas por el Consultor, se encuentran suscritas por peritos que se encuentran inscritos en el Registro de Peritos Adscritos al MVCS, y también reflejan el valor comercial del predio TNC-009, en concordancia con los Estándares Ambientales y Sociales del Banco Mundial, incluyendo el EAS5 sobre Adquisición de Tierras, Restricciones sobre el Uso de la Tierra y Reasentamiento Involuntario.*

*Asimismo, en el mismo informe el Consorcio Rubio sustenta que de acuerdo a lo señalado en el PACRI, el Decreto Legislativo N° 1192 también establece que los pagos por conceptos de impuestos deben ser asumidos por el Sujeto Activo y que el mismo no se debe incluir en el monto de valorización acordado. En concordancia, el numeral 13.5 del TUO de Decreto Legislativo N° 1192 señala: “No forma parte del Valor de la Tasación los gastos registrales, notariales y tributarios, incluyendo el impuesto a la renta, sin alterar el monto de la valorización. Estos conceptos serán asumidos por el Sujeto Activo. El monto del impuesto a la renta aplicable debe ser proporcionado por el Sujeto Pasivo, debidamente sustentado, dentro del plazo de prescripción para el pago previsto en el Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado por el Decreto Supremo N° 133-2013-EF, siendo de aplicación los supuestos de interrupción y suspensión previstos en dicha norma. El monto del impuesto a la renta será cancelado directamente por el Sujeto Activo a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT en el plazo de sesenta días hábiles desde la presentación de la documentación sustentatoria”;*

Posteriormente, mediante Carta S/N de fecha 23 de noviembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe Complementario al sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-009, precisando que de acuerdo a la tasación comercial realizada por la empresa American Tasaciones S.A.C. ("AMT") del predio TNC-009, su valor comercial asciende a la suma de S/ 804,512.81 soles, que según el tipo de cambio (1 USD = S/ 3.949) a la fecha de la realización del informe de tasación (19.10.2021), asciende a la suma de USD 203,725.70 (Doscientos tres mil setecientos veinticinco con 70/100 dólares americanos); Asimismo, teniendo en consideración que las copropietarias del TNC-009 mantienen en curso un contrato de arrendamiento, el cual fue ratificado el 23 de junio del 2021 y tiene una vigencia hasta el 10 de diciembre de 2021 con una mensualidad por alquiler de S/ 2,800 soles, mediante informe de fecha 11 de agosto del 2021, la empresa Pericias Económicas concluyó que ante una posible transferencia a favor de EMAPE del predio TNC-009: (i) no se evidencia daño emergente a favor de las copropietarias María Antonieta Chuquitaype Apaza Vda. de Montes (75%) y Luz Esther Montes Chuquitaype (25%); en cambio, (ii) el lucro cesante determinado sobre la base de los beneficios económicos que se dejarían de percibir por el contrato de arrendamiento (vigente) asciende a S/ 7,928.87 soles; que actualizado al tipo de cambio de la fecha de cierre de negociación (11.11.2021) entre el Consorcio y las copropietarias (1 USD = S/ 4.016), el lucro cesante del predio TNC-009 en dólares asciende a la suma USD 1,974.32 dólares, haciendo un total de USD 205,700.02 dólares (Doscientos cinco mil setecientos con 02/100 Dólares Americanos), conforme a lo sustentado en la pericia económica de la empresa "Pericias Económicas E.I.R.L" y la tasación comercial independiente emitida por la empresa "American Tasaciones S.A.C."

De igual manera, en el informe antes referido, el Consorcio Rubio precisa que el inquilino del predio TNC-009, Sr. Alex Alberto Canchis Solano, realiza como pago mensual en concepto de alquiler la suma de S/ 2,800.00 soles, según contrato de arrendamiento actual ratificado el 23 de junio del 2021 y tiene una vigencia hasta el 10 de diciembre de 2021, por lo que el proyecto está reconociendo como concepto económico por lucro cesante a favor del inquilino del predio TNC-009 (Sr. Alex Alberto Canchis Solano) la suma de S/ 8,400.00 soles.

Finalmente, mediante Carta S/N de fecha 08 de diciembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Segundo Informe Complementario al sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-009, a través del cual informan que de acuerdo a la última acta de negociación suscrita entre el Consorcio Rubio y las copropietarias del TNC-009 de fecha 11 de noviembre del 2021, el monto total requerido por las copropietarias para una transferencia voluntaria y onerosa a favor de EMAPE, sería en base al valor de USD 1,350.00 por metro cuadrado y S/ 10,000.00 por perjuicio económico, que asciende en total al tipo de cambio de la fecha de cierre de negociación (1 USD = S/ 4.016) a la suma de USD 217,005.04 dólares americanos, monto que se encuentra "fuera" del monto máximo total objetivo del valor comercial del TNC-009 (determinado por AMT) y su lucro cesante (determinado por Pericias Económicas), razón por la cual, el Consorcio Rubio en aras de cumplir las obligaciones que asumidas en virtud del Contrato de Servicios de Consultoría N° 003-2021; ha manifestado que "excepcionalmente" asumirá la diferencia del monto solicitado por las copropietarias, esto es USD 11,305.02 dólares. Para cuyo monto, el consultor del PACRI propuso como diseño de pago, suscribir un Acta de Transacción Extrajudicial entre el Consorcio y las copropietarias del TNC-009 solamente por la diferencia de USD 11,305.02 dólares americanos.

Al respecto, el Banco Mundial mediante correo electrónico de fecha 25 de noviembre del 2021, emitió su No Objeción a la metodología empleada para alcanzar el costo de reposición del predio TNC-001, en base a tasaciones comerciales más los costos transaccionales, que incluyen también las compensaciones asociadas a los impactos económicos generados para el propietario y el inquilino, reportando además las actividades de consulta y comunicación como parte de las negociaciones, de manera consistente con lo establecido en el PACRI.

En la línea de lo anteriormente señalado, el Consorcio Rubio presentó una Carta de Compromiso para la Adquisición del Predio TNC-009 de fecha 07.12.2021 suscrita por sus representantes legales, Bruno Marchese Quintana y Guillermo Acuña Roeder, a través del cual se comprometen a pagar la diferencia de USD 11,305.02 (Once mil trescientos cinco con 02/100 Dólares Americanos), para alcanzar el valor de venta propuesto por las copropietarias del predio TNC-009, compuesta por la diferencia de la tasación comercial privada y el perjuicio económico.

De acuerdo al numeral X "Otras Obligaciones" de del Apéndice A: Términos de Referencia del Contrato N° 003-2021, establece que **el Consultor es responsable directo y absoluto de las actividades que realizará, debiendo responder por la ejecución de la prestación**, por lo que el contenido de los informes de sustento legal y presupuestal es de cargo y responsabilidad del Consultor.

Se debe tener en cuenta, además, que mediante Informe N° 065-2021-EMAPE-UTCP-JCMA, el Especialista Financiero de la UTCP de EMAPE manifestó que se cuenta actualmente con un presupuesto S/ 4,834,070.14 (Cuatro Millones Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Setenta con 14/100 soles) para el Programa de Áreas Afectadas."

La Coordinadora de la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto concluye que:

**"En ese sentido, damos conformidad para que se inicien los trámites correspondientes para aprobar el valor de tasación del predio TNC-09, el cual cuenta con informe legal y presupuestario del Consultor del PACRI, así como la no objeción del Banco Mundial de la metodología para alcanzar el valor de reposición. Para dicho efecto, se adjuntan los documentos de sustento presentados por el consultor, así como la no objeción del Banco Mundial, los cuales se adjuntan en el siguiente enlace: <https://drive.google.com/drive/folders/1nnXO1dpRf0QWaxfP8ysrVzTVyq2hvzJn?usp=sharing>**

Por lo tanto, solicito a usted, tenga a bien trasladar todos los actuados antes indicados, a la Gerencia Central de Asesoría Legal y a la Gerencia Central de Administración y Finanzas, relacionados al sustento para la adquisición del predio TNC-009, para proceder a aprobar la tasación y los gastos que correspondan a dicho predio conforme a lo señalado en el PACRI."

**Debiendo precisarse que la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto (UTCP) brinda la opinión técnica favorable, no mencionando observación, ni cuestionamiento alguno respecto a los documentos presentados por el Estudio Rubio Leguía Normand y Asociados S. Civil de R.L. – NG Quality Perú S.A.C.;**

Que, mediante Carta S/N de fecha 08 de noviembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe con el sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-09, ubicado en el Lote N° 5 de la Mz. D de la Urbanización Cooperativa de Vivienda

# EMAPE S.A.

Santa Ligia, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11075623 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, en el cual sustentan legal y presupuestalmente que el valor de reposición del Predio TNC-009, compuesta por el precio de venta, perjuicio económico y costos transaccionales asciende a la suma de S/. 852,683.71 (Ochocientos cincuenta y dos mil seiscientos ochenta y tres con 71/100 Soles). Del mismo modo, señalan que el Valor por apoyo temporal por desplazamiento forzoso a favor del inquilino del TNC-009, Sr. Alex Alberto Canchis Solano, es de S/. 8,400 (Ocho mil cuatrocientos con 00/100 soles) que dan un total S/. 861,083.71 (Ochocientos sesenta y un mil ochenta y tres con 71/100 soles) como presupuesto total a considerar por EMAPE S.A. para adquirir el predio TNC-009 de propiedad de María Antonieta Chuquitaype Apaza Vda. De Montes y Luz Esther Montes Chuquitaype;

Que, en el informe señalado en el párrafo anterior, el Consorcio Rubio señala que el proyecto no cuenta con ley expropiatoria que lo respalde ante una eventual negativa de transferencia coactiva de la propiedad del predio TNC-009 a favor de EMAPE; lo que hace que impere la predisposición (voluntad) de las propietarias del predio TNC-009 en transferir su predio a favor de EMAPE. Asimismo, se precisa que dado que con la aplicación del Decreto Legislativo N° 1192 existiría discrepancia para llegar a alcanzar el valor de reposición que exige el PACRI, **EMAPE al desligarse del procedimiento de Trato Directo que regula el Decreto Legislativo N° 1192, no estaría incurriendo en responsabilidad alguna ya que estaría haciendo prevalecer las provisiones establecidas en las normas del Banco Mundial, específicamente el EAS5 del MAS;**

Que, asimismo, en el mismo informe el Consorcio Rubio sustenta que de acuerdo a lo señalado en el PACRI, el Decreto Legislativo N° 1192 también establece que los pagos por conceptos de impuestos deben ser asumidos por el Sujeto Activo y que el mismo no se debe incluir en el monto de valorización acordado. En concordancia, el numeral 13.5 del TUO de Decreto Legislativo N° 1192 señala: *“No forma parte del Valor de la Tasación los gastos registrales, notariales y tributarios, incluyendo el impuesto a la renta, sin alterar el monto de la valorización. Estos conceptos serán asumidos por el Sujeto Activo. El monto del impuesto a la renta aplicable debe ser proporcionado por el Sujeto Pasivo, debidamente sustentado, dentro del plazo de prescripción para el pago previsto en el Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado por el Decreto Supremo N° 133-2013-EF, siendo de aplicación los supuestos de interrupción y suspensión previstos en dicha norma. El monto del impuesto a la renta será cancelado directamente por el Sujeto Activo a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT en el plazo de sesenta días hábiles desde la presentación de la documentación sustentatoria”;*

Que, dentro de los documentos generados por la UTCP, se encuentra el Informe N° 065-2021-EMAPE-UTCP-JCMA, en virtud del cual el Área Financiera de la UTCP de EMAPE manifestó que se cuenta actualmente con un presupuesto S/ 4,834,070.14 (Cuatro Millones Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Setenta con 14/100 soles) para el Programa de Áreas Afectadas;

Que, el Banco Mundial mediante correo electrónico de fecha 25 de noviembre del 2021, emitió su No Objeción a la metodología empleada para alcanzar el costo de reposición del predio TNC-009, en base a tasaciones comerciales más los costos transaccionales, que incluyen también las compensaciones asociadas a los impactos económicos generados para los propietarios y el inquilino, reportando además las actividades de consulta y comunicación como parte de las negociaciones, de manera consistente con lo establecido en el PACRI;

# EMAPE S.A.

Que, mediante Carta S/N de fecha 23 de noviembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe Complementario al sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-009, precisando que de acuerdo a la tasación comercial realizada por la empresa American Tasaciones S.A.C. ("AMT") del predio TNC-009, su valor comercial asciende a la suma de S/ 804,512.81 soles, que según el tipo de cambio (1 USD = S/ 3.949) a la fecha de la realización del informe de tasación (19.10.2021), asciende a la suma de USD 203,725.70 (Doscientos tres mil setecientos veinticinco con 70/100 dólares americanos); Asimismo, teniendo en consideración que las copropietarias del TNC-009 mantienen en curso un contrato de arrendamiento, el cual fue ratificado el 23 de junio del 2021 y tiene una vigencia hasta el 10 de diciembre de 2021 con una mensualidad por alquiler de S/ 2,800 soles, mediante informe de fecha 11 de agosto del 2021, la empresa Pericias Económicas concluyó que ante una posible transferencia a favor de EMAPE del predio TNC-009: (i) no se evidencia daño emergente a favor de las copropietarias María Antonieta Chuquitaype Apaza Vda. de Montes (75%) y Luz Esther Montes Chuquitaype (25%); en cambio, (ii) el lucro cesante determinado sobre la base de los beneficios económicos que se dejarían de percibir por el contrato de arrendamiento (vigente) asciende a S/ 7,928.87 soles; que actualizado al tipo de cambio de la fecha de cierre de negociación (11.11.2021) entre el Consorcio y las copropietarias (1 USD = S/ 4.016), el lucro cesante del predio TNC-009 en dólares asciende a la suma USD 1,974.32 dólares, haciendo un total de USD 205,700.02 dólares (Doscientos cinco mil setecientos con 02/100 Dólares Americanos), conforme a lo sustentado en la pericia económica de la empresa "Pericias Económicas E.I.R.L" y la tasación comercial independiente emitida por la empresa "American Tasaciones S.A.C.";

Que, en el mismo informe referido en el párrafo anterior, el Consorcio Rubio precisa que el inquilino del predio TNC-009, Sr. Alex Alberto Canchis Solano, realiza como pago mensual en concepto de alquiler la suma de S/ 2,800.00 soles, según contrato de arrendamiento actual ratificado el 23 de junio del 2021 y tiene una vigencia hasta el 10 de diciembre de 2021, por lo que el proyecto está reconociendo como concepto económico por lucro cesante a favor del inquilino del predio TNC-009 (Sr. Alex Alberto Canchis Solano) la suma de S/ 8,400.00 soles;

Que, posteriormente, mediante Carta S/N de fecha 08 de diciembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Segundo Informe Complementario al sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-009, a través del cual informan que de acuerdo a la última acta de negociación suscrita entre el Consorcio Rubio y las copropietarias del TNC-009 de fecha 11 de noviembre del 2021, el monto total requerido por las copropietarias para una transferencia voluntaria y onerosa a favor de EMAPE, sería en base al valor de USD 1,350.00 por metro cuadrado y S/ 10,000.00 por perjuicio económico, que asciende en total al tipo de cambio de la fecha de cierre de negociación (1 USD = S/ 4.016) a la suma de USD 217,005.04 dólares americanos, monto que se encuentra "fuera" del monto máximo total objetivo del valor comercial del TNC-009 (determinado por AMT) y su lucro cesante (determinado por Pericias Económicas), razón por la cual, el Consorcio Rubio en aras de cumplir las obligaciones que asumidas en virtud del Contrato de Servicios de Consultoría N° 003-2021; ha manifestado que "excepcionalmente" asumirá la diferencia del monto solicitado por las copropietarias, esto es USD 11,305.02 dólares. Para cuyo monto, el consultor del PACRI propuso como diseño de pago, suscribir un Acta de Transacción Extrajudicial entre el Consorcio y las copropietarias del TNC-009 solamente por la diferencia de USD 11,305.02 Dólares Americanos;

Que, en la línea de lo anteriormente señalado, el Consorcio Rubio presentó una Carta de Compromiso para la Adquisición del Predio TNC-009 de fecha 07.12.2021 suscrita por sus representantes legales, Bruno Marchese Quintana y Guillermo Acuña Roeder, a través del cual se comprometen a pagar la diferencia de USD 11,305.02



(Once mil trescientos cinco con 02/100 Dólares Americanos), para alcanzar el valor de venta propuesto por las copropietarias del predio TNC-009, compuesta por la diferencia de la tasación comercial privada y el perjuicio económico;

Que, mediante Memorándum N° 000245-2021-EMAPE/GG de fecha 16 de noviembre, el Gerente General, en virtud al Decreto de Alcandía antes citado, dispone que la Gerencia Central de Administración y Finanzas realice, entre otras, la siguiente acción: “a. Aprobar el valor de tasación de predios, conforme a lo establecido en el Plan de Compensación y Reasentamiento Involuntario – PACRI (que establece que se debe brindar a los afectados, compensación por la pérdida de sus bienes al costo de reposición y medios de subsistencia), los lineamientos del BM, establecidos en el Acuerdo de Préstamos N° 940-PE y el TUO Decreto Legislativo 1192, en lo que corresponda”;

Que, mediante Proveído N° 005616-2021-EMAPE/GG de fecha 14 de diciembre de 2021, emitido por la Gerencia General solicita a la Gerencia Central de Asesoría Legal atender el Informe N° 000660-2021-EMAPE/UTCP;

Que, mediante Informe N° 000608-2021-EMAPE/GCAL de fecha 22 de noviembre de 2021, la Gerencia Central de Asesoría Legal emite opinión legal señalando:

(...)

3.2. *Asimismo, de conformidad a lo señalado en el numeral 2.1.8 del MOP, “La Gerencia Central de Asesoría Legal de EMAPE S.A. resuelve los asuntos legales emite opinión y absuelve consultas legales que se sometan a su consideración (...)”.*

3.3. *Respecto al Acuerdo de Préstamo N° 9040-PE, suscrito entre el estado peruano y el BIRF se configura como tratado dado que es un acuerdo internacional (incluyendo los llamados convenios ejecutivos o executive agreements) conforme se ha establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 00047-2004-AI. Por lo tanto, los tratados, de acuerdo a la Constitución Peruana, forman parte del derecho nacional resultando ser Ley entre las partes, por lo que el Acuerdo de Préstamo prevalece frente a la normativa peruana y permite la aplicación de los lineamientos establecidos por el Banco Mundial.*

3.4. *Ahora bien, el Acuerdo de Préstamo N° 9040-PE, suscrito entre el estado peruano y el BIRF, se establece que debe cumplirse con los estándares ambientales y sociales, dentro del cual se encuentra el EAS 5: “Adquisición de Tierras, Restricciones sobre el Uso de Tierra y Reasentamiento Involuntario”, por lo tanto, el proyecto cuenta con el instrumento de gestión siendo este el “Plan de Compensación y Reasentamiento Involuntario - PACRI”.*

3.5. *Respecto a PACRI, el numeral 6.2.3. establece el procedimiento de adquisición de predios, dentro de dicho acápite, el numeral 6.2.3.1. hace referencia al procedimiento a seguir para la tasación tomando en consideración lo siguiente:*

*“Dado que el presente Proyecto se ejecuta con fondos del Banco Mundial, **aplica y prevalece lo establecido en las políticas del organismo financiero multilateral, específicamente el EAS5**, que indica:*

- Los montos de compensación económica a los afectados deben ser capaces de alcanzar el valor de reposición, el cual les permita reponer los bienes afectados en condiciones similares o mejores a las que tenían antes de la afectación, definido en base al valor de mercado, establecido mediante valoración inmobiliaria independiente y competente.*
- Incluir como parte de la compensación los costos transaccionales, impuestos tanto alcabala (3%) como a la renta de ser el caso (5%). Estos*

costos incluyen los cargos administrativos, las tarifas de registro y titulación, los gastos razonables de movilidad, y si la demora en el pago de las compensaciones es significativa, también podría ser necesario agregar la apreciación del monto inicial por inflación.

En resumen, tomando como base los montos de las tasaciones definidas por el Ministerio de Vivienda, estos se tendrán que comparar con **precios de mercado para determinar si existe una brecha que cubrir para alcanzar el valor de reposición requerido por el Banco, y de ser ese el caso sumarle dicho monto, además de los costos transaccionales.** (el resaltado y subrayado, es nuestro)

3.6. Aunado a lo antes señalado, si bien es cierto prevalece la normativa del Banco Mundial, no obstante, para fines de la aprobación de la tasación, el pago, incluyendo el incentivo, la Municipalidad Metropolitana de Lima ha delegado facultades a la Gerencia General y la Gerencia Central de Administración y Finanzas de EMAPE S.A. conforme lo señalado en el numeral 1.6 de los antecedentes a través del Decreto de Alcaldía N° 29, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192 y sus modificatorias, el cual a la fecha se encuentra consolidado y compilado en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado mediante Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA (en adelante, el TUO del D.L. 1192).

3.7. Ahora bien, mediante Memorandum N° 000245-2021-EMAPE/GG, de fecha 16 de noviembre, el Gerente General, en virtud al Decreto de Alcaldía antes citado, dispone que la Gerencia Central de Administración y Finanzas realice, entre otras, la siguiente acción: "a. Aprobar el valor de tasación de predios, conforme a lo establecido en el Plan de Compensación y Reasentamiento Involuntario – PACRI (que establece que se debe brindar a los afectados, compensación por la pérdida de sus bienes al costo de reposición y medios de subsistencia), los lineamientos del BM, establecidos en el Acuerdo de Préstamos N° 940-PE y el TUO Decreto Legislativo 1192, en lo que corresponda."

3.8. En ese sentido, al cumplirse con los lineamientos del Banco Mundial en concordancia con lo establecido en el TUO del D.L. 1192 y demás disposiciones, así como, el informe legal y presupuestario del Consultor de PACRI, dentro de los cuales se encuentra la manifestación de voluntad de los propietarios del inmueble para vender el mismo, la no objeción por parte del Banco Mundial de la metodología para alcanzar el valor de reposición y los informes técnicos emitidos por la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto – UTCP, la Gerencia Central de Administración y Finanzas puede emitir la resolución que aprueba la tasación.

(...)

3.11. **En ese sentido, al cumplirse con los lineamientos del Banco Mundial en concordancia con lo establecido en el TUO del D.L. 1192 y demás disposiciones, así como, el informe legal y presupuestario del Consultor de PACRI, dentro de los cuales se encuentra la manifestación de voluntad de los propietarios del inmueble para vender el mismo, la no objeción por parte del Banco Mundial de la metodología para alcanzar el valor de reposición y los informes técnicos emitidos por la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto – UTCP, la Gerencia Central de Administración y Finanzas puede emitir la resolución que aprueba la tasación.** (el resaltado y subrayado, es nuestro)

La Gerencia Central de Asesoría Legal concluye que:

(...)

4.1. El Acuerdo de Préstamo N° 9040-PE, suscrito entre el estado peruano y el BIRF al ser un acuerdo internacional que también es denominado Tratado, de acuerdo a la Constitución Peruana, forma parte del derecho nacional resultando ser Ley entre las partes, por lo que el Acuerdo de Préstamo prevalece frente a la normativa peruana y permite la aplicación de los lineamientos establecidos por el Banco Mundial.

4.2. El procedimiento de tasación debe cumplirse conforme lo establece el PACRI y el EAS 5, dando cumplimiento a las exigencias sociales y ambientales que se encuentran contempladas en el Acuerdo de Préstamo N° 9040-PE.

4.3. Conforme a lo establecido en el Decreto de Alcaldía N° 29, el Memorándum N° 000245-2021-EMAPE/GG, el informe legal y presupuestario del Consultor de PACRI, la no objeción del Banco Mundial y los informes emitidos por la UTCP, la Gerencia Central de Administración y Finanzas tiene las facultades necesarias para emitir la Resolución que aprueba la tasación en el marco de las exigencias y los procedimientos del Banco Mundial, establecidos en el Acuerdo de Préstamo ° 9040-PE, en concordancia con el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, que aprueba la “Ley de Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y Dicta otras Medidas para la Ejecución de Obras de Infraestructura”, vinculadas a la ejecución del proyecto de Inversión Pública: “Ampliación del Tramo Norte del COSAC I, Desde la Estación El Naranjal Hasta la Av. Chimpu Ocllo, Distritos de Comas y Carabayllo, Provincia de Lima - Lima”. (...) Desprendiéndose de su contenido la viabilidad legal para la aprobación de la tasación, no presentando ninguna observación a los documentos remitos por el Estudio Rubio Leguía Normand y Asociados S. Civil de R.L. – NG Quality Perú S.A.C.

Desprendiéndose de su contenido la viabilidad legal para la aprobación de la tasación, no presentando ninguna observación, ni cuestionamiento alguno a los documentos presentados por el Estudio Rubio Leguía Normand y Asociados S. Civil de R.L. – NG Quality Perú S.A.C.:

Que, el numeral 6.2.3 del Capítulo VI del Manual de Operaciones del Proyecto, señala que el PACRI tiene como objeto establecer medidas de gestión que permitan brindar a los afectados, compensación por la pérdida de sus bienes al costo de reposición y medios de subsistencia; así como brindar la asistencia necesaria para ayudarles a mejorar o, al menos, establecer su nivel de vida, en concordancia con lo establecido en el EAS5, referido a adquisición de tierras, restricciones sobre el uso de la tierra y reasentamiento involuntario;

Que, la sección 3 [Marco de Referencia] del PACRI establece que: “*El marco jurídico, legal e institucional dentro del cual se implementarán los procesos inherentes del PACRI, para materializar los acuerdos que permitan atender los impactos adversos por el desplazamiento físico y económico causados a los directamente afectados identificados, incluye el cumplimiento de las normas y políticas del Banco Mundial y el marco regulatorio establecido en las leyes peruanas. En los casos de discrepancia entre la normativa nacional y las políticas del Banco Mundial, prevalecerán las provisiones establecidas en las normas del Banco Mundial, específicamente el EAS5 del MAS*”;

Que, sin embargo, el numeral 6.2.3.1. del PACRI, también establece que: “**Los montos de compensación económica a los afectados deben ser capaces de alcanzar el valor de reposición, el cual les permita reponer los bienes afectados en condiciones similares o mejores a las que tenían antes de la afectación, definido en base al valor de mercado, establecido mediante valoración inmobiliaria independiente y competente (...)**”. En ese sentido, el PACRI del Proyecto deja la apertura para que en el supuesto que exista discrepancia con el Decreto Legislativo N°

1192, se pueda aplicar y hacer prevalecer lo establecido en las políticas del organismo financiero multilateral, específicamente el EAS5;

En consecuencia, estando acorde a la normativa aplicable, y contando con la opinión técnica y legal favorable de la Coordinadora de la Unida Técnica Coordinadora del Proyecto y de la Gerencia Central de Asesoría Legal, corresponde emitir el pronunciamiento respectivo;

Con los vistos de la Coordinadora de la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto y la Gerencia Central de Asesoría Legal;

En consecuencia, estando acorde a las obligaciones legales del Contrato de Préstamo, PACRI, PCAS; y, contando con el Decreto de Alcaldía N° 29, el Memorandum N° 000245-2021-EMAPE/GG, el informe legal y presupuestario del Consultor de PACRI, la no objeción del Banco Mundial, los informes emitidos por la UTCP y los informes emitidos por la Gerencia Central de Asesoría Legal, corresponde emitir el pronunciamiento respectivo;

## **SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- APROBAR** el valor de tasación para la adquisición, a valor de reposición, del predio TNC-009 ubicado en el Lote N° 5 de la Mz. D de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Santa Ligia, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11075623 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, por el monto ascendente a **US\$ 205,700.02 (Doscientos cinco mil setecientos con 02/100 Dólares Americanos)** compuesta por el precio de venta y perjuicio económico; así como el pago de los costos transaccionales y el monto de S/. 8,400.00 (Ocho mil cuatrocientos con 00/100 soles) por desplazamiento forzoso a favor del inquilino del predio TNC-009 antes referido, de acuerdo a lo señalado en la parte considerativa de la presente Resolución.

**Artículo Segundo.- NOTIFICAR** la presente Resolución a la Gerencia General, Gerencia Central de Asesoría Legal, Gerencia Central de Infraestructura, Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto (UTCP), Consorcio Estudio Rubio Leguía Normand y Asociados S.Civil de R.L -NG Quality Perú S.A.C. para las acciones que correspondan y a la Gerencia de Finanzas de la Municipalidad Metropolitana de Lima para la prosecución del trámite de pago que corresponda en atención a lo resuelto en el artículo primero.

**Artículo Tercero.- DISPONER** que la Gerencia de Tecnologías de la Información publique la presente resolución en el portal institucional de EMAPE S.A.

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**

cc: BULEJE GUILLEN JOSE ROMULO – Gerencia General (GG)  
MARIA MAYORCA PALOMINO - Unidad Técnica Coordinadora de Proyecto  
ANTONIO JESUS FERNANDEZ BUITRON - Gerencia Central De Asesoría Legal  
ABRILL RONCAL PEDRO DANTE – Gerencia Central de Infraestructura  
QUINDES JAIMES EDSON JESÚS – Gerencia de Tecnologías de la Información