

Ate, 28 de Diciembre de 2021

RESOLUCION N° -2021-EMAPE/GCAF

VISTOS:

El Decreto de Alcaldía N° 29-2021, publicado el 16 de noviembre del 2021, Memorándum N° 000245-2021-EMAPE/GG de fecha 16 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia General; el Informe N° 000710-2021-EMAPE/UTCP de fecha 28 de diciembre de 2021, emitido por la Coordinadora de la Unidad Técnica Coordinadora del Proyecto – UTCP; Proveído N° 005936-2021-EMAPE/GG de fecha 28 de diciembre de 2021, emitido por la Gerencia General; y el Informe N° 000698-2021-EMAPE/GCAL de fecha 28 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 Consejo 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 Oclo, Distritos de Coma y Carabayllo, 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 Oclo, 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 Carabaylo, 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 Carabaylo – 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 Carabaylo- Provincia de Lima- Lima”, se aprobó el Manual de Operaciones del Proyecto (MOP) mediante Resolución de Alcaldía N° 160 de fecha 09 de junio del 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 (en adelante Consorcio Rubio), 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 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 16 de noviembre del 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 las 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, 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” 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, mediante Carta S/N de fecha 08 de diciembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe con el sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-02, ubicado en el Lote N° 2 de la Mz. C de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Santa Ligia, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11125996 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, en el cual sustentan legal y presupuestalmente que el valor de reposición del Predio TNC-002, compuesta por el precio de venta, perjuicio económico y costos transaccionales asciende a la suma de S/. 864,730.00 (Ochocientos sesenta y cuatro mil setecientos treinta con 00/100 Soles). Del mismo modo, señalan que el Valor por apoyo temporal por desplazamiento forzoso a favor del inquilino del TNC-002, Sr. Guido Cárdenas Gutiérrez, es de S/. 3,000.00 (Tres mil con 00/100 soles) que dan un total S/. 867,730.00 (Ochocientos sesenta y siete mil setecientos treinta con 00/100 soles) como presupuesto total a considerar por EMAPE S.A. para adquirir

el predio TNC-002 de propiedad de Hipólito Ccarhuarupay Flores y Eugenia Delgado Chapi de Ccarhuarupay;

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-002 a favor de EMAPE; lo que hace que impere la predisposición (voluntad) de las propietarias del predio TNC-002 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, el Consorcio Rubio precisa que al haber adquirido el predio TNC-002 la Sociedad Conyugal conformada por Hipólito Ccarhuarupay Flores y Eugenia Delgado Chapi de Ccarhuarupay, en virtud de una compra venta de fecha 18.08.1999, extendido ante Notario Público de Lima, Dr. Zevallos Giampietri, celebrado con sus anteriores propietarios (Cooperativa de Vivienda Santa Ligia Ltda. N° 413), le resulta aplicable la exoneración prevista en la trigésima quinta cláusula de las Disposiciones Transitorias y Finales del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado Decreto Supremo N° 179-2004-EF, que prescribe: *“Las ganancias de capital provenientes de la enajenación de inmuebles distintos a la casa habitación, efectuadas por personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que optaron por tributar como tales, constituirán rentas gravadas de la segunda categoría, siempre que la adquisición y enajenación de tales bienes se produzca a partir del 1.1.2004”.*

Que, dentro de los documentos generados por la UTCP, se encuentra el Informe N° 065-2021-EMAPE-UTCP-JCMA, en virtud del cual 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);

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 Carta S/N de fecha 10 de diciembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe sobre el predio materia de interés de los propietarios del predio TNC-02, en el cual precisan que de acuerdo al PACRI, los objetivos del Programa Adquisición de Áreas Afectadas incluyen la ejecución de *“acciones de acompañamiento, asesoría y capacitación social y jurídica que se requieran para que las unidades sociales comprendan y adelanten la venta de sus inmuebles, en los tiempos previstos (...)”*. Asimismo, de acuerdo a los Estándares Ambientales y Sociales (EAS) sobre Adquisición de Tierras, Restricciones sobre el Uso de la Tierra y Reasentamiento Involuntario del Banco Mundial; *“[e]n el caso de que las personas que viven en la zona del proyecto deban mudarse a otra ubicación, el Prestatario (...) b) brindará ayuda para la reubicación que se adapte a las necesidades de cada grupo de personas desplazadas”*. En virtud a ello, el Consorcio Rubio informa que con fecha 27.11.2021, los propietarios del predio TNC-02 sostuvieron reunión con Jorge Lazo, agente inmobiliario de la empresa RE/MAX- Futura 02, donde se suscribió el contrato de reserva del inmueble realizando el abono de USD 1,000.00 (Mil y 00/100 dólares americanos), por concepto de reserva, monto será devuelto a la misma cuenta de origen una vez suscrita la escritura pública de compra venta del Inmueble de Traslado, y se realizó una contraoferta que fue aceptada, por el monto de US\$ 150,000.00 (Ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos) esto debido a que el Inmueble de Traslado, requiere de una serie de refacciones en su totalidad;

Que, mediante correo electrónico de fecha 12 de diciembre del 2021, el Banco Mundial realizó observaciones al Informe del sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-02 elaborado por el Consorcio Rubio, para que se corrijan elementos puntuales a fin que sean consistentes con el PACRI, relacionados a lo siguiente: i) Incluir información socioeconómica sobre la familia afectada, a manera de línea base, de manera que se tenga una idea más clara de las condiciones de vida de los afectados que viven en el predio, no solo sobre el predio, ii) Debería incluirse un pago por reconocimiento a la renta que los propietarios actualmente perciben por concepto de alquiler (pág. 11, 22, etc.). La falta de documentación formal actualizada para documentar el ingreso económico no debería ser un impedimento para el reconocimiento de ingresos, especialmente considerando que la inspección ocular muestra que hay una actividad económica en curso (documentado en las fotografías) y existe un monto de referencia respecto de dicho alquiler, tal como se explica en la sección referida a la compensación para el inquilino. La explicación del párrafo 2.3 y secciones relacionadas se podría reemplazar con una explicación consistente con lo explicado en el párrafo 7.5; iii) Debería considerarse a los afectados como personas vulnerables, e incluir las medidas aplicables correspondientes a su nivel de vulnerabilidad, particularmente considerando que ambos propietarios son personas de edad avanzada. La falta de una clasificación socioeconómica en el SISFOH no debería ser un impedimento para poder reconocer esta clasificación. Mas allá de la información del SISFOH, el consorcio debería realizar su propia evaluación socioeconómica para determinar el nivel de vulnerabilidad de los afectados, no solo referirse a registros existentes; iv) En la sección 6.2 y 7.2, clarificar el monto por metro cuadrado que se le estaría pagando a los afectados. Se menciona que el monto está dentro del rango de las tasaciones comerciales, pero no se proporciona el valor por metro cuadrado que permita establecer donde se encuentra el monto acordado en este rango. También incluir la justificación para la determinación del valor acordado dentro de dichos parámetros; v) Sería importante clarificar el nivel de vulnerabilidad del inquilino. Si se determinara que es una persona vulnerable, habría que incluir las medidas aplicables en función a dicha situación; vi) En la sección 5, página 13, sería importante incluir una explicación sobre la consistencia del proceso de consulta con lo establecido en el PACRI. Asimismo, en la sección 5.1(a), sería importante mencionar que la documentación de sustento se encuentra incluida como parte de los anexos. También incluir como anexo las fotografías de las reuniones de consulta con los afectados, como complemento a las actas; vii) En términos generales, dado el alto nivel de informalidad existente en la ciudad de Lima, en los casos que no se logre obtener documentación formal, se deberán explorar medios alternos para realizar los cálculos de compensaciones por impactos económicos adversos, y documentarlas según corresponda,

pero últimamente la ausencia de documentación formal no debería ser un impedimento para aplicar las medidas de mitigación y/o compensaciones por impactos adversos generados;

Que, mediante Carta S/N de fecha 20 de diciembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe Complementario al sustento legal y presupuestal para la adquisición del Predio TNC-002, levantando las observaciones del Banco Mundial, y precisando entre otros, lo siguiente: **i)** el valor del metro cuadrado del predio TNC-002, que fija el precio base de compraventa, oscila entre USD 1,150.00 y USD 1,240.00 dólares americanos, siendo el monto máximo para arribar a un acuerdo de negociación por el valor del TNC-002, la suma de USD 258,348.13 dólares americanos; **ii)** De la última negociación llevada a cabo con la Sociedad Conyugal del predio TNC-002, para una transferencia voluntaria y onerosa a favor de EMAPE, el monto íntegro requerido por la Sociedad Conyugal asciende al monto íntegro de USD 215,000.00 dólares. Monto que se encuentra dentro de los valores de las tasaciones comerciales privadas obtenidas a la fecha. Por lo que, a la fecha, existe un monto de USD 43,348.13 dólares para llegar al valor máximo de la tasación comercial de AMT; **iii)** si bien falta de documentación formal actualizada para documentar el ingreso económico de la Sociedad Conyugal, tomando en consideración que la inspección ocular muestra que hay una actividad económica en curso (documentado en las fotografías), el Consorcio propone que el monto de USD 43,348.13 dólares sea utilizada para cubrir cualquier concepto que la Sociedad Conyugal no haya podido acreditar de manera fehaciente por la afectación a algún perjuicio económico y/o vulnerabilidad, cumpliendo con lo señalado en la Sección 6.2.3.1 del PACRI; **iv)** Con el reconocimiento de la brecha favorable de USD 43,348.13 dólares, no se está excediendo el valor de tasación comercial, sino se estaría llegando al límite legamente posible de reconocimiento por parte de EMAPE hacia la Sociedad Conyugal, el cual será propuesto a la Sociedad Conyugal para su conocimiento, y será trasladado en una nueva acta de negociación (actualización), siendo utilizado como estrategia para su apoyo en desocupar el TNC-002 a la brevedad posible; **v)** el Consorcio Rubio realizará el proceso de seguimiento a la Sociedad Conyugal luego de proceder con la adquisición del TNC-002 a favor de EMAPE, y los mismos se encuentren reubicados en el inmueble que es de su interés; adicionalmente, la suma adicional de USD 43,348.13 dólares que se le brindaría a la Sociedad Conyugal, también cubriría cualquier concepto de vulnerabilidad hacia la Sociedad Conyugal; **vi)** De acuerdo a la evaluación de tasación realizada por la empresa American Tasaciones S.A.C. ("AMT"), se concluyó que el valor comercial del TNC-002 asciende a la suma de S/ 1,028,225.56 soles, que al tipo de cambio a la fecha de elaboración del informe de tasación (1 USD = S/ 3.980), asciende a USD 258,348.13 dólares económicos. Asimismo, de manera específica el valor solo del metro cuadrado del terreno es de USD 1,240.00 dólares americanos; ahora, dado que el **Consorcio Rubio está proponiendo que se le reconozca a la Sociedad Conyugal la totalidad del valor máximo de la tasación ascendente a USD 258,348.13 dólares americanos**; el valor del metro cuadrado sería el determinado por AMT, y la justificación técnica se encuentra en su informe técnico de tasación; **vii)** teniendo en consideración que el inquilino del predio TNC-002 realiza como pago mensual en concepto de alquiler la suma de S/ 1,000.00 soles, según adenda al contrato de arrendamiento actual de fecha 01 de marzo de 2019; **se está considerando reconocer por desplazamiento forzoso a favor del inquilino del predio TNC-002 (Sr. Guido Cárdenas Gutiérrez) la suma de S/ 3,000.00 soles**; **viii)** las actas de relacionamiento social y de negociación que se llevaron a cabo con los propietarios del predio TNC-002, se encuentran en calidad de anexo al presente informe, lo cual acredita de manera confiable las reuniones sostenidas con la Sociedad Conyugal; **ix)** Cabe precisar que si bien el contrato de arrendamiento a favor del Sr. Guido Cárdenas Gutiérrez no ha sido renovado expresamente, hay que tener en consideración lo prescrito en el artículo 1700 del Código Civil, el cual prescribe que: *"Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"*. En ese sentido, a la fecha, se entiende que la adenda al contrato de arrendamiento actual de fecha 01 de marzo de 2019, se encuentra vigente en sus mismas estipulaciones, ya que la Sociedad Conyugal aún no ha requerido la devolución de la parte del TNC-002 (24 m²) dado en alquiler, conforme

se acredita fotográficamente; x) Considerando lo señalado, **el presupuesto total que debe tener proyectado para lograr la adquisición y liberación del TNC-002 asciende a un monto total de S/ 1,042,076.18, que al tipo de cambio a la fecha de la suscripción del acta de cierre de negociación (1 USD = 4.022), asciende a USD 259,094.02 dólares americanos;**

Que, el Banco Mundial mediante correo electrónico de fecha 24 de diciembre del 2021, emitió su No Objeción a la metodología empleada para alcanzar el costo de reposición del predio TNC-002, al verificar que sus observaciones han sido abordadas de manera consistente con el PACRI, y no tienen objeciones adicionales respecto a la propuesta actualizada para la adquisición de ambos predios;

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;

Que, de acuerdo al Informe N° 000710-2021-EMAPE/UTCP de fecha 28 de diciembre del 2021, la Coordinadora de la UTCP, señala que corresponde iniciar los trámites correspondientes para aprobar el valor de tasación del predio TNC-002, 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. En ese sentido, remite la siguiente documentación: i) Documento S/N de fecha 08 de diciembre del 2021, elaborado por el Consultor del PACRI adjuntando el informe legal y presupuestario del Predio TNC-002 y anexos, ii) Documento S/N de fecha 10 de diciembre del 2021, el Consorcio Rubio presentó el Informe sobre el predio materia de interés de los propietarios del predio TNC-02 del 2021, iii) Documento S/N de fecha 20 de diciembre del 2021, elaborado por el Consultor del PACRI adjuntando el Informe Complementario al informe legal y presupuestario del Predio TNC-002; iv) Otros documentos complementarios, donde se encuentran las observaciones realizadas por el Banco Mundial durante su revisión.

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 Proveído N° 005936-2021-EMAPE/GG de fecha 28 de diciembre de 2021, emitido por la Gerencia General quien deriva a la Gerencia Central de Asesoría Legal para la emisión de la opinión legal;

Que, mediante Informe N° 000698-2021-EMAPE/GCAL de fecha 28 de diciembre de 2021, la Gerencia Central de Asesoría Legal emite opinión legal señalando:

(...)

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).

(...)

3.11. 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.

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, su informe complementario, 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 N° 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 del contenido del informe de Legal 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.;

En ese sentido, estando acorde a la normativa aplicable, y contando con la opinión técnica y legal favorable de la Coordinadora de la Unidad 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 Memorándum 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-002 ubicado en el Lote N° 2 de la Mz. C de la Urbanización Cooperativa de Vivienda Santa Ligia, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11125996 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, por el monto ascendente a US\$ 258,348.13_ (Doscientos cincuenta y ocho mil trescientos cuarenta y ocho con 13/100 Dólares Americanos); y el monto de S/. 3,000.00 (Tres mil con 00/100 soles) por desplazamiento forzoso a favor del inquilino del predio TNC-002 antes referido, de acuerdo a lo señalado en la parte considerativa de la presente Resolución.

EMAPE S.A.

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