

DIRECTIVA				
Código de documento normativo	Versión N°	Total de Páginas	Resolución de Aprobación	Fecha de Aprobación
DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO	01	18	Resolución de Gerencia General N° -2022-EMAPE/GG	/ /2022
<p>DIRECTIVA</p> <p>“PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A.”</p>				
RUBRO	NOMBRE	CARGO	FIRMA	
ELABORADO POR	José Eusebio Zamora Sánchez	GESO		
	Juan Ramiro Valderrama Llerena	GPE		
REVISADO POR	Pedro César Ruiz Cerna	GCAF		
	Ing. Pedro Dante Abrill Roncal	GCI		
	Ing. Diana Ynés Cárdenas Raymondi	GCPP		
	Antonio Jesús Fernández Buitrón	GCAL		
APROBADO POR	Ing. José Rómulo Buleje Guillén	GG		

EMAPE S.A.	“PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A”	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

Índice

1.	Título.....	3
2.	Finalidad.....	3
3.	Objetivo	3
4.	Alcance	3
5.	Base legal	3
6.	Definición de Términos.....	4
7.	Responsabilidades	6
8.	Disposiciones generales.....	6
9.	Disposiciones específicas.....	7
10.	Disposiciones finales	11
11.	Anexos.....	11

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A."	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

1. TÍTULO

Directiva denominada "PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A."

2. FINALIDAD

Regular el procedimiento de liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión a cargo de la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima – EMAPE S.A.

3. OBJETIVO

Definir el procedimiento para la liberación de áreas privadas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión a cargo de la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima – EMAPE S.A.

4. ALCANCE

Las disposiciones contenidas en la presente directiva son de observancia obligatoria para todos los órganos y unidades orgánicas de la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima – EMAPE S.A., que participen en el presente procedimiento.

5. BASE LEGAL

- 5.1 Decreto Legislativo N° 295, Código Civil y sus modificatorias.
- 5.2 Decreto Legislativo N° 1440, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público.
- 5.3 Decreto Supremo N° 019-20219-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento.
- 5.4 Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba 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.
- 5.5 Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, Resolución Ministerial que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones y sus modificatorias.
- 5.6 Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, Resolución Directoral que aprueba la Directiva N° 001-2019-EF/63.01, Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones y sus modificatorias.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

- 5.7 Resolución N° 0060-2021/SBN, Resolución que aprueba la Directiva N° 001-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192" así como los Anexos 1, 2, y 3.
- 5.8 Resolución de Gerencia General N° 000129-2021-EMAPE/GG, que aprueba la modificación del Reglamento de Organización y Funciones de Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima - EMAPE S.A.
- 5.9 Resolución de Gerencia General N° 038-2019-EMAPE/GG, que aprueba la Directiva para la elaboración de documentos oficiales en EMAPE S.A.
- 5.10 Resolución de Gerencia General N° 120-2019-EMAPE/GG, la cual conforma la Comisión de Trabajo para la elaboración y aprobación de directivas de la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima.

6. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Adquisición a Título gratuito: Se refiere a los casos en que los sujetos pasivos y/o poseedores u ocupantes manifiestan su voluntad de transferir su propiedad o posesión efectiva sobre el área a liberar en favor de la MML sin que medie contraprestación monetaria.

Adquisición a Título oneroso: Se refiere a los casos en que los sujetos pasivos manifiestan su voluntad de transferir su propiedad en favor de la MML a cambio de una contraprestación monetaria a su favor; y/o entrega física del área a liberar en virtud al reconocimiento de mejoras o gastos de traslado en caso tengan la condición de poseedores u ocupantes, cuya ejecución se realizará de acuerdo a lo dispuesto en la presente directiva.

Área a liberar: Se refiere a los bienes inmuebles de propiedad o posesión privada que interfieran con la ejecución de proyectos de infraestructura a cargo de EMAPE S.A. y cuyos derechos superficiales se requieren adquirir para la ejecución de actividades de obra.

Autorización: Se refiere al acto administrativo mediante el cual la Municipalidad Metropolitana de Lima faculta a EMAPE S.A. a adquirir en nombre de la Municipalidad los derechos superficiales de las áreas a liberar.

Documento de Fecha Cierta: Son documentos de fecha cierta los siguientes:

- Documentos que acrediten la propiedad en mérito a resolución judicial, administrativa, certificado u otro documento emitido por la autoridad competente,
- Documentos privados con firmas legalizadas,
- Documentos privados reconocidos judicialmente,
- Documentos privados que han sido materia de cotejo pericial conforme, respecto de la firma del otorgante,
- Escrituras imperfectas otorgadas ante Juez de Paz,
- Minutas presentadas al despacho notarial, con la respectiva constancia de su ingreso expedida por el Notario que conserva el archivo,
- Los indicados en los numerales 1 al 4 del artículo 245 del Código Procesal Civil.

EMAPE S.A.: Se refiere a la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A."	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

Etapas precedentes: Se refiere a las etapas de pre-inversión y de elaboración de estudios en etapas previas a la ejecución de obras de infraestructura de los proyectos de inversión a cargo de EMAPE S.A.

Inmueble: Aquella cosa que tiene ubicación fija en el espacio, que no puede ser desplazado, o de hacerlo se producirá un detrimento en su naturaleza.

Instrumento Legal: Se refiere a cualquier documento que perennice la manifestación de voluntad del sujeto pasivo de transferir su propiedad o posesión en favor de la MML. Los instrumentos legales podrán ser contratos de compra-venta, contratos de donación, contratos de servidumbre, contratos de indemnización, o cualquier otra forma jurídica que el ordenamiento jurídico de la República del Perú permita.

MML: Se refiere a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Ocupante: Se refiere a las personas naturales o jurídicas que ocupan físicamente el área a liberar, pero que no cuenten con la documentación que acredite la posesión.

Poseedor(a): Se refiere a las personas naturales o jurídicas que ostentan la posesión respecto al área a liberar, acreditada con Certificado, Constancia o documento que acredite la posesión continúa, pacífica, pública del predio y una o más pruebas complementarias establecidas en marco legal para el proceso de formalización urbana o rural.

Procedimiento: Se refiere al procedimiento de liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión a cargo de EMAPE S.A.

Propietario(a): Se refiere a las personas naturales o jurídicas que ostentan los derechos de propiedad respecto al área a liberar inscrita y/o no inscrita en los Registros Públicos o poseedor que adquirió la propiedad en mérito a la prescripción adquisitiva de dominio.

Saneamiento Físico-Legal: El saneamiento físico legal comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios los derechos reales de las áreas a liberar, adquiridas por EMAPE S.A. a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Sujeto pasivo: Es el propietario del área a liberar quien tiene su derecho de propiedad inscrito ante SUNARP, o el poseedor que cuente con propiedad en mérito a prescripción adquisitiva de dominio vía notarial o judicial. Asimismo, el propietario que adquirió del titular registral y no cuente con su derecho inscrito. Adicionalmente, al poseedor que acredite su condición en el marco de la normatividad vigente.

Reconocimiento de mejoras y/o Gastos de traslado: Se refiere al pago que realiza la entidad a favor de los poseedores u ocupantes que no cumplan con las condiciones establecidas para considerarse como sujeto pasivo.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

Tasación: Fijación del valor del inmueble elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y debe determinar: i) el valor comercial del inmueble; y, ii) una indemnización por el eventual perjuicio que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante.

Trato directo: Se refiere al procedimiento de negociación que EMAPE S.A. llevará a cabo con los sujetos pasivos para acordar la transferencia y adquisición del inmueble.

7. RESPONSABILIDADES

7.1. Es responsabilidad de los órganos y unidades orgánicas de EMAPE S.A. el cumplimiento de las disposiciones de la presente directiva, de acuerdo a sus competencias y en concordancia a lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF

7.2. La Gerencia General (GG), es responsable de:

7.2.1 Establecer las disposiciones necesarias para la liberación de inmuebles, previo otorgamiento de facultades de parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima a EMAPE, relacionados a y proyectos de inversión pública de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 numeral 24.9 de la Resolución Directoral N° 006-2020-EF/63.1 de fecha 18 de julio de 2020.

7.2.2 Solicitar a la MML la delegación de facultades y atribuciones para liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión pública, previo informe técnico de la Gerencia de Ejecución y Supervisión de Obras.

7.2.3 Posterior a la delegación de facultades, la Gerencia General conformará un comité en EMAPE S.A. denominado "Comité permanente de liberación de áreas privadas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión pública a cargo de EMAPE S.A."

8. DISPOSICIONES GENERALES

8.1. El procedimiento consiste en liberar las áreas comprendidas en el ámbito de intervención de los proyectos inversión a cargo de la Empresa Municipal Administradora de Peajes de Lima Sociedad Anónima – EMAPE S.A. durante la etapa de ejecución de obra a través de los actos de adquisición contenidos en la presente directiva.

8.2. Es de aplicación en todos los casos que no se encuentren en el proceso de expropiación enmarcado en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192.

8.3. El retiro de los sujetos pasivos será mediante acuerdos que podrán ser a título gratuito o a título oneroso.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A."	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

8.4. Todo acuerdo de liberación de áreas que se haga a título oneroso deberá hacerse bajo tasación de precio comercial.

8.5. Para el inicio del procedimiento es necesario que la MML haya delegado facultades a EMAPE S.A y atribuciones para tal fin.

9. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

9.1 DE LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS A LIBERAR

a) La Gerencia de Ejecución y Supervisión de Obras, es la encargada de identificar plenamente la ubicación de las áreas a liberar. Para lo cual, deberá remitir la información obtenida del estudio topográfico y/o Geodésico identificando los polígonos de áreas correspondientes. En el caso en que la identificación de las áreas a liberar se haya dado en las etapas precedentes, podrá utilizar la información correspondiente o actualizarla mediante replanteos según corresponda.

b) Una vez, identificadas plenamente las áreas a liberar, la Gerencia de Ejecución y Supervisión de Obras elevará un informe técnico a la Gerencia Central de Infraestructura; quien a su vez informará a la Gerencia General.

9.2 DE LA SOLICITUD DE DELEGACIÓN DE FACULTADES ANTE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

a) La Gerencia General, previo Informe técnico de la Gerencia de Ejecución y Supervisión de Obras, solicitará a la MML la delegación de facultades; a fin de iniciar las acciones administrativas para ejecutar la liberación de predios en el marco del proyecto de inversión encargado por la MML y que se encontraría en etapa de ejecución.

9.3 CONFORMACIÓN DEL COMITÉ

a) Posterior a la delegación de facultades otorgada por la MML a EMAPE S.A., la Gerencia General conformará un comité en EMAPE S.A. denominada "Comité permanente de liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión pública a cargo de EMAPE S.A." en adelante El Comité.

b) El Comité estará conformado de la siguiente manera:

- El/la Gerente General, quien lo preside o su representante.
- El/la Gerente Central de Administración y Finanzas o su representante.
- El Gerente de Ejecución y Supervisión de Obras o su representante, quien estará a cargo de la Secretaria Técnica.
- El/la Gerente Central de Infraestructura o su representante.
- El/la Gerente Central de Asesoría Legal o su representante.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A."	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

c) El Comité cumplirá las siguientes funciones:

- Asistir puntualmente a las reuniones convocadas a través de la Secretaria Técnica.
- Convocar a la Gerencia de Ejecución y Supervisión de Obras, a fin de que detalle las áreas a liberar y que se encuentran sustentadas en el informe técnico que originó la delegación de facultades.
- Solicitar la contratación de asistencia técnica especializada para la liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras de los proyectos de inversión pública encargados por la MML.
- Autorizar el inicio de las tasaciones.
- Llevar a cabo la representación del Trato Directo ante los sujetos pasivos.
- Otras necesarias para los fines de la liberación de las áreas.

9.4 DE LA LIBERACIÓN DE ÁREAS

a) La identificación de los sujetos pasivos:

- La Oficina de Gestión Socio Ambiental brindará el acompañamiento a la asistencia técnica especializada en la identificación de los sujetos pasivos. En el caso en que se haya realizado una identificación durante las etapas precedentes, la asistencia técnica especializada, evaluará la información con la finalidad de determinar si han habido cambios desde las etapas precedentes hasta la etapa de ejecución del proyecto.
- Para la identificación y determinación de los sujetos pasivos, la asistencia técnica especializada recabará documentación y evidencias que correspondan a cada caso concreto. Para el caso de bienes inmuebles inscritos en el registro de la propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y los no inscritos, se deberá considerar lo establecido en el artículo 6 y 7 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192. En el caso de los bienes inmuebles no inscritos en posesión, el poseedor debe cumplir con lo establecido en el 7.2. del artículo 7 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.
- La asistencia técnica especializada presentará al Comité un informe documentado respecto a la identificación de los sujetos pasivos.

b) Del Valor de las tasaciones

- EMAPE S.A. requerirá se realice las tasaciones ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; quienes realizarán la tasación sobre las áreas a liberar, debiendo tomar en cuenta las

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

consideraciones establecidas en el artículo 13 y 14 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobará el valor de la tasación, de acuerdo a los expedientes técnicos legales y procedimiento regulado en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192.
- Las tasaciones deberán contener principalmente el valor comercial, ya sea que se trate de propiedad o reconocimiento de mejoras y/o gastos de traslado en el caso de posesión u ocupación.

c) Del Trato Directo

- El Comité, a través de la asistencia técnica especializada iniciará el trato directo con los sujetos pasivos, teniendo como base el resultado de las tasaciones referencial o definitivas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- En los casos en que la transferencia de la propiedad sea a título oneroso, el Comité determinará un monto de inicio de negociación el mismo que será no menor al valor referencial o al valor definitivo de las tasaciones expedidas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- La Oficina de Gestión Socio Ambiental por indicación del Comité iniciará el contacto con los sujetos pasivos con la finalidad de indagar su predisposición a transferir la propiedad o disposición de la posesión a favor de la MML (beneficiario); así como si la transferencia puede realizarse a título gratuito o título oneroso. Posteriormente la Oficina de Gestión Socio Ambiental presentará una agenda respecto a las reuniones de Trato Directo.
- La Secretaria Técnica del Comité, se encargará de levantar las Actas que contengan la voluntad del sujeto pasivo de transferir sus derechos a título gratuito o a título oneroso en favor de la MML como beneficiario
- En los casos que se llegue a un acuerdo que establezca el monto de tasación más el 20% del valor del inmueble como incentivo económico, se procederá a la suscripción de los instrumentos legales (contratos) que acrediten la transferencia de los bienes inmuebles en favor de la MML (beneficiario). Dichos documentos serán suscritos por los funcionarios a quienes les haya sido delegada dicha facultad vía Decreto Alcaldía.
- En los casos en que los sujetos pasivos manifiesten que sólo transfieren la propiedad o posesión en favor de la MML por un monto que sobrepase a la tasación en más de un veinte por ciento (20%)

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANONIMA – EMAPE S.A."	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

de la misma, la comisión agotará el diálogo sosteniendo las reuniones que sean necesarias.

- Efectuada la suscripción de los instrumentos legales (contratos) que acrediten la transferencia de los bienes inmuebles en favor de la MML (beneficiario), la Secretaria Técnica del Comité remitirá a la Gerencia General el informe de negociación, la tasación y los documentos que acrediten propiedad o posesión del área a liberar.

d) Del Pago:

- Una vez suscrito los contratos de transferencia, la Gerencia Central de Administración y Finanzas es responsable de viabilizar el pago que corresponda al sujeto pasivo. El plazo de pago no deberá exceder de los cinco (05) días útiles, de haberse firmado los documentos legales correspondientes. Para ello, Gerencia General remitirá el informe de negociación, la tasación y los documentos que acrediten propiedad o posesión del área a liberar.
- Para ello Gerencia General remitirá a la Gerencia Central de Administración y Finanzas el expediente para el pago por el concepto de liberación de áreas de los proyectos de inversión Pública a cargo de EMAPE S.A., el mismo que contendrá:
 - a) Resolución, Contrato, Convenio u otros documentos legales que acredite y sustente suficientemente la obligación adquirida por EMAPE S.A. (conteniendo informe de negociación, tasación, principalmente)
 - b) Documentos que acrediten propiedad o posesión del área a liberar.
 - c) Copia de documento de identidad legible y vigente
 - d) Requerimiento emitido y firmado mediante SIGAM.
 - e) Certificación de Crédito Presupuestario.
- La Gerencia Central de Administración y Finanzas remitirá el expediente de pago a la Gerencia de Contabilidad para efectuar el compromiso y devengado.
- La Gerencia de Contabilidad efectuará el compromiso y devengado. Posteriormente remitirá el expediente a la Gerencia de Tesorería para el pago.
- La Gerencia de Tesorería, efectuará el pago en un plazo no mayor de 03 (tres) días útiles, considerando las siguientes modalidades:
- Pago mediante Transferencia electrónica: Para lo cual deberá cumplir con lo siguiente:
 - Aprobación del CCI
 - Aprobación del devengado
 - Pago con Cheque

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

- La Gerencia Central de Administración y Finanzas y Gerencia de Logística deben contratar los servicios de una notaría con previsión para lograr que tanto el pago como la suscripción de los instrumentos legales se den en un plazo de dos (02) días útiles desde que la Secretaria Técnica del Comité comunique la voluntad del Sujeto pasivo de suscribir acuerdo.
- El pago se realizará ante presencia de notaría pública. La Oficina de Gestión Socio Ambiental responsable de la convocatoria de los sujetos pasivos.
- La Gerencia de Presupuesto deberá garantizar la asignación presupuestal para la liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión Pública.

e) Del aseguramiento del área a liberar:

- Una vez suscrito el/los instrumentos legales por parte del sujeto pasivo y EMAPE S.A, la Gerencia Central de Administración y Finanzas comunicará a la Gerencia Central de Infraestructura, la Gerencia de Ejecución y Supervisión de Obras y la Oficina de Gestión Socio Ambiental, a fin de que se gestione y monitoree la toma de posesión del área liberada.

10. DISPOSICIONES FINALES

10.1. Para lo no previsto en la presente directiva, serán de aplicación supletoria el en TUO del Decreto Legislativo N.º 1192 en lo que corresponda, y supletoriamente las disposiciones pertinentes del Código Civil vigentes y demás normas de derecho privado, en ese orden de prelación.

10.2. Las controversias que se presenten en los procedimientos de liberación de áreas durante la etapa de ejecución de obras en los proyectos de inversión a cargo de la Empresa Municipal Administradora de Peaje de Lima Sociedad Anónima – EMAPE S.A. serán resueltas de acuerdo al criterio jurídico que determine la Gerencia Central de Asesoría Legal de EMAPE S.A.

10.3. Agotado el trato directo y no obtenida la aceptación por parte del sujeto pasivo, en un plazo no mayor de 03 (tres) días útiles el Comité deberá actuar conforme a la normatividad vigente.

10.4. En relación a las acciones no previstas en la presente directiva, el Comité estará facultado para realizar todas las acciones administrativas que correspondan, a fin de dar cumplimiento a los objetivos del procedimiento.

11. ANEXOS

- Anexo N° 1 Acta De Transferencia - referencial
- Anexo N° 2 Modelo de Minuta - referencial

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

Anexo 1
ACTA DE TRANSFERENCIA

Yo,, debidamente identificado con DNI N°, estado civil, con domicilio en, distrito, provincia....., departamento, en adelante el **EL VENDEDOR.**

De otra parte,, identificada con RUC N°, debidamente representado por, en virtud al, con domicilio en distrito provincia....., departamento, en adelante el **COMPRADOR.**

PRIMERO: Del predio Que don (ña) **VENDEDOR**, es dueño de la propiedad ubicada en....., distrito..... provincia... .., departamento....., el mismo que cuenta con un área de M², con los siguientes linderos: al NORTE con; al SUR con ; al ESTE con; y al OESTE con ; la referida propiedad la adquirió por que le hiciera a , según consta de Escritura Pública de _____ ante el Notario _____ de la _____ Notaría de _____.

El dominio a nombre del **VENDEDOR** se encuentra inscrito en la Partida N° del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. (En caso corresponda)

El **VENDEDOR** declara bajo las responsabilidades de Ley que el bien inmueble se encuentra libre de gravamen o carga y que no existen terceros con derechos sobre el mismo.

SEGUNDO: Acto de disposición del inmueble

Por el presente instrumento el **VENDEDOR** transfiere el inmueble señalado en la cláusula anterior, a.....quien compra el inmueble señalado en la cláusula primera para la ejecución del Proyecto de Inversión Pública

TERCERO: El precio

El precio estimado por la venta de la propiedad es la suma de, pagados mediante un Cheque de Gerencia a nombre del **VENDEDOR.**

No obstante, lo anterior, las partes convienen de mutuo acuerdo aceptar el valor del inmueble que determine la tasación realizada por el Ministerio de Vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192.

CUARTO: Adelanto

El **COMPRADOR** otorgará al **VENDEDOR**, a la suscripción del presente, la suma de (S/.xyz Soles) como ADELANTO, el cual forma parte del valor total del inmueble, el cual será estipulado una vez realizada la tasación realizada por el Ministerio de Vivienda,

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

Construcción y Saneamiento de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192 que Aprueba la Ley Marco De Adquisición y Expropiación De Inmuebles De Propiedad del Estado, Liberación De Interferencias y Dicta Otras Medidas Para la Ejecución de Obras de Infraestructura.

QUINTO: Suscripción del Contrato

Las partes suscribirán la minuta de compra venta, momento en el cual se le otorgará el 20% del monto total, y a la suscripción de la escritura pública el monto restante.

SEXTO: Estado de predio

La venta se efectuará en el estado que el inmueble se encuentra actualmente, con todo lo edificado y plantado en él, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres y libre de todo gravamen.

SÉPTIMO: Disponibilidad física del predio

Las partes acuerdan que el predio estará disponible a favor del **COMPRADOR** a partir del día:

OCTAVO: Del domicilio

Para tal efecto las partes fijan su domicilio en la ciudad de

NOVENO: Gastos

Los gastos que devenguen la presente promesa y posterior venta como motivo de la compraventa prometida serán de cargo de la parte compradora.

LA VENDEDORA
DNI N° [06904291]

EMAPE S.A.
R.UC. N° 20100063337

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

**ANEXO 2
(MODELO DE MINUTA))**

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** que celebran:

- , identificado (a) con Documento Nacional de Identidad N°....., de nacionalidad , estado civil , con domicilio para estos efectos en , distrito de..... , provincia y departamento de Lima; a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL VENDEDOR O LA VENDEDORA**"; y,
- **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, con Registro Único de Contribuyentes N° 20131380951, con domicilio legal para estos efectos en Jr. Conde de Superunda N° 141, del distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, quien mediante Decreto de Alcaldía N° delega facultades de representación en el Gerente General de EMAPE S.A., y en el Gerente Central de Administración y Finanzas de EMAPE S.A.; a quien en lo sucesivo se le denominará "**MML**".

En adelante, y salvo que sea necesario referirse a cada uno individualmente, los contratantes serán identificados en forma conjunta como las "**LAS PARTES**".

LAS PARTES acuerdan celebrar el presente contrato en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. **EL VENDEDOR O LA VENDEDORA** es propietaria exclusiva de un inmueble de área m², ubicado en el , del distrito de..... , provincia y departamento de , inscrito en el asiento de la Partida electrónica N° del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (en adelante "**EL INMUEBLE**").
- 1.2. La **MML** goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; la misma que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico, conforme al Artículo 194 de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 1.3. Mediante aviso publicado el en el Diario Oficial El Peruano, la Municipalidad Metropolitana de Lima, informa que a través de **EMAPE S.A.**, iniciará la ejecución de las obras destinadas a la construcción del proyecto
- 1.4. Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima encarga a **EMAPE S.A.** la ejecución del proyectoel cual abarca la etapa pre

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

constructiva como la constructiva.

1.5. **EL PROYECTO** tiene una longitud de....., se ha identificado que **EL PROYECTO** afecta un total de..... (...) predios ubicados en la... De manera particular, **EL PROYECTO** afecta totalmente **EL INMUEBLE**; por lo cual, resulta necesario adquirirlo por parte de EMAPE S.A. para la ejecución de **EL PROYECTO**.

1.6. Mediante Decreto de Alcaldía N° , se resolvió "*Delegar 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*

.....).

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

2.1. Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua a favor de la **MML, EL INMUEBLE**, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan en el plano que obra como **ANEXO 1** del presente contrato. La venta se efectúa ad-corporis y comprende todo lo que de hecho y por derecho corresponda de **EL INMUEBLE**, sin reserva ni limitación alguna.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO

3.1. El precio de venta por **EL INMUEBLE** asciende a la suma de..... (.....), el mismo que se otorga de la siguiente manera:

la MML entregará a **LA VENDEDORA** la suma de S/Soles, por concepto de compromiso de compra, monto que forma parte del precio total de la venta.

la MML entregará a **LA VENDEDORA** el % del valor total del inmueble a la suscripción de la minuta de compra venta.

la MML entregará a **LA VENDEDORA** el monto restante a la suscripción de la escritura pública de compra venta que esta minuta origine, mediante la entrega, bajo fe notarial, de un cheque de gerencia no negociable.

3.2. **La MML** se obliga expresa, incondicional e irrevocablemente a emitir y efectuar el pago del cheque de gerencia no negociable en moneda nacional al tipo de cambio vigente determinado por el Banco Central de Reserva del Perú a la firma de la presente minuta.

3.3. **LA VENDEDORA** declara expresamente que la entrega del cheque de gerencia no negociable, en la forma instruida en la presente cláusula, surtirá efectos cancelatorios de pago.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

CUARTA: JUSTA EQUIVALENCIA

4.1. **LAS PARTES** dejan constancia que, entre **EL INMUEBLE** y el precio de venta pactado por la transferencia del derecho de propiedad del mismo, existe la más justa y perfecta equivalencia. Por tal razón, y en el improbable caso que hubiera alguna diferencia a favor de uno u otro de los contratantes, que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente contrato, **LAS PARTES** se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando a todas las acciones y/o excepciones y plazos para interponerlas, que pudieran tender a invalidar este contrato.

QUINTA: ENTREGA DEL BIEN

5.1. **LAS PARTES** acuerdan que **LA VENDEDORA** entregará **EL INMUEBLE** a **EMAPE S.A.** y ésta tomará el control y la posesión del mismo a los cinco (05) días hábiles de haberse firmado la escritura pública de compraventa que esta minuta origine, debiendo **LAS PARTES** suscribir el acta de entrega correspondiente.

SEXTO: DECLARACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES

- 6.1. **LA VENDEDORA** se obliga a suscribir todos los documentos públicos y privados y a realizar todos los trámites que fueran necesarios para la formalización de la presente minuta y para la inscripción de la compraventa materia de este contrato en los Registros Públicos correspondientes, incluyendo el saneamiento ante Registros Públicos, así como ante cualquier otra entidad administrativa o judicial.
- 6.2. **LA VENDEDORA** declara expresamente que el cumplimiento de esta obligación no determinará el pago de contraprestación o apoyo adicional alguno por parte de **la MML** a favor de ella.
- 6.3. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula precedente, **LA VENDEDORA** faculta expresamente a **la MML** para que, en forma unilateral, suscriba todos los documentos públicos y/o privados que fueran necesarios o convenientes para la inscripción del presente documento, lo que incluye la suscripción de cualquier modificación o aclaración del presente documento necesarios para su inscripción en Registros Públicos, así como ante cualquier otra entidad administrativa o judicial.
- 6.4. **LAS PARTES** reconocen que celebran este contrato de conformidad con las reglas de la buena fe y que no son sometidos a ninguna coacción que limite su libre ejercicio de su libertad individual.
- 6.5. **LAS PARTES** declaran que este contrato constituye el acuerdo y entendimiento íntegro a los que han llegado las partes con relación al objeto del presente contrato y sustituyen todas las negociaciones y todos los acuerdos celebrados previamente.

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

SÉPTIMA: CARGAS Y/O GRAVAMENES

7.1. **LA VENDEDORA** declara expresamente que **EL INMUEBLE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y en general de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite el derecho de libre disposición y/o el derecho de propiedad, posesión o uso de **EL INMUEBLE**.

OCTAVA: TRIBUTOS Y GASTOS

8.1. **LAS PARTES** contratantes declaran que será de cargo de **la MML** el pago de los tributos y de cualquier otra deuda tributaria que se genere como consecuencia de la presente transferencia respecto de **EL INMUEBLE**.

8.2. En este caso no corresponde el pago del Impuesto de Alcabala, conforme lo señala el literal a) del artículo 28 de la Ley de Tributación Municipal aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF, las Municipalidades se encuentran inafectas al pago del Impuesto de Alcabala cuando adquieran propiedad inmobiliaria, por lo que la Municipalidad Metropolitana de Lima no estaría obligada al pago del Impuesto de Alcabala.

8.3. Serán de cargo de **la MML** los gastos notariales y registrales que demande la elevación a escritura pública de la presente minuta de compraventa y su inscripción en los Registros Públicos.

8.4. **La MML** asumirá los gastos de desocupación, mudanza y desmontaje de **EL INMUEBLE** que se requieran para el cumplimiento de la obligación de entrega por parte de **LA VENDEDORA** señalada en el punto 5.1. de la cláusula quinta del presente contrato.

8.5. **LAS PARTES** declaran su plena y expresa conformidad con todos y cada uno de los términos y condiciones de este documento, declarando expresamente que no tiene derecho alguno sobre el predio matriz de **EL INMUEBLE**, reconociendo el derecho exclusivo de **LA VENDEDORA** sobre **EL INMUEBLE** y el derecho que **la MML** adquiere sobre este en virtud del presente documento, no teniendo nada que reclamar por la presente transferencia de propiedad.

NOVENA: DOMICILIO

9.1. Las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción de este documento, a donde se les dirigirá cualquier comunicación o notificación judicial o extrajudicial a que haya lugar con motivo o en ejecución de este contrato.

9.2. Para que surta efecto cualquier variación de los indicados domicilios será necesario que sea comunicada por escrito a la otra parte por conducto notarial con una anticipación de quince (15) días calendarios, caso contrario se tendrá por válida la comunicación efectuada al domicilio anterior.

DÉCIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

10.1. Queda expresamente establecido que, en el supuesto caso que surja cualquier

EMAPE S.A.	"PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE ÁREAS PRIVADAS DURANTE LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN A CARGO DE LA EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DE PEAJE DE LIMA SOCIEDAD ANÓNIMA – EMAPE S.A"	Código	DIR - 01- 2022 - EMAPE/GCI/GESO
		Versión	01
		paginas	2-18

controversia vinculada directa o indirectamente con la relación jurídica derivada de la suscripción del presente contrato y en general cualquier situación contenciosa o potencialmente contenciosa derivada de la aplicación de las obligaciones y prestaciones exigibles en virtud de la suscripción del mismo, **LAS PARTES** procurarán resolver dichas discrepancias o controversias de manera directa o personal.

- 10.2. De no ser posible ello, todas las controversias, derivadas o relacionadas con este contrato o convenio, serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro Nacional e Internacional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten **LAS PARTES** en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad; a efectos de que sean éstos quienes resuelvan cualquier conflicto o incertidumbre jurídica derivada de la interpretación, aplicación, ejecución, validez, eficacia o resolución del presente contrato

Sírvase Ud., señor Notario, agregar las demás cláusulas de ley y pasar partes a los Registros Públicos.

Lima, de de 2.....

LA VENDEDORA
DNI N° xyz

EMAPE S.A.
R.UC. N° 20100063337