



Lima, 09 SEP. 2021

RESOLUCIÓN DE GERENCIA REGIONAL Nro. 116 -2021-MML/PGRLM-GR

VISTO:

El Memorando N° 1211-2021-MML/PGRLM-SRI de fecha 26 de julio de 2021, el Informe N° 067-2021-MCC, de fecha 22 de julio de 2021, el Informe N° 016-2021-MML/PGRLM-SRPP-LMHA de fecha 24 de junio de 2021, el Memorando N°667-2021-MML/PGRLM-SRAF de fecha 18 de agosto de 2021, el Memorando N° 298-2021-MML/PGRLM-SRPP de fecha 19 de agosto de 2021, y el Informe N°154-2021-MML/PGRLM-SRAJ de fecha 27 de agosto de 2021, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Régimen Especial de la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), dispuesto por la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, La Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; por el que, en el ámbito de la provincia de Lima, las competencias y funciones reconocidas al gobierno regional, son transferidas a la Municipalidad Metropolitana de Lima. Toda mención contenida en la legislación nacional que haga referencia a los gobiernos regionales se entiende también hecha a dicha municipalidad, en lo que resulte aplicable. Como consecuencia del Régimen Especial, la MML, ejerce funciones municipales conforme a Ley y las funciones regionales que le hayan sido transferidas, en el marco del proceso de descentralización dispuesto por el Gobierno Nacional;

Que, el Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana (PGRLM), se constituyó mediante Edicto N° 254, publicado el 07 de mayo de 2003, como un órgano desconcentrado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del cual se realizan las labores de coordinación de la transferencia de los asuntos de competencia regional, constituyéndose como Unidad Ejecutora del Pliego Presupuestal N° 465, razón por la cual ejerce las funciones de coordinación, planificación, administración, y ejecución de los incursos regionales transferidos;

Que, el Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana, tiene entre sus funciones, lograr una gestión efectiva y transparente en el proceso de transferencias de funciones, competencias y recursos que el Gobierno Nacional viene realizando en el marco del régimen especial que le concede la Constitución, la Ley de Bases de la Descentralización, La Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la Ley Orgánica de Municipalidades a la Municipalidad;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Organización y Funciones del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana, el PGRLM, puede proponer, celebrar y suscribir convenios específicos con organismos sectoriales e intergubernamentales, resoluciones que involucren actividades propias del Programa, así como aquellos de cooperación nacional o internacional que hubieren sido previamente aprobados por el Consejo Metropolitano. Así como, suscribir contratos y emitir resoluciones que involucren actividades propias de la entidad;

Que, mediante Memorando N° 992-2020-MML/PGRLM-SRAF, recepcionado con fecha 29 de diciembre de 2020, la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas, remitió a la Subgerencia Regional de Planeamiento y Presupuesto, el proyecto de Directiva denominada "PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE PREDIOS QUE PUEDAN CONVERTIRSE EN AFECTACIONES QUE IMPIDAN LA EJECUCIÓN PARCIAL O TOTAL DE PROYECTOS";

Que, por Memorando N° 499-2021-MML/PGRLM-SRI, recepcionado con fecha 25 de marzo de 2021, la Subgerencia Regional de Infraestructura, remitió a la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas, el proyecto de Directiva denominada "PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE PREDIOS QUE PUEDAN CONVERTIRSE EN AFECTACIONES QUE IMPIDAN LA EJECUCIÓN PARCIAL O TOTAL DE PROYECTOS";

Que, con Memorando N° 274-2021-MML/PGRLM-SRAF, recepcionado con fecha 31 de marzo de 2021, la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas, remitió a la Subgerencia Regional de Planeamiento y Presupuesto, el proyecto de Directiva denominada "PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE PREDIOS";





Que, mediante Informe N° 016-2021-MML/PGRLM-SRPP-LMHA, de fecha 24 de junio de 2021, la Especialista Administrativa de la Subgerencia Regional de Planeamiento y Presupuesto, concluyó que es procedente la aprobación del Manual de Normas y Procedimientos "*Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión*", recomendando su aprobación;

Que, mediante Memorando N° 1211-2021-MML/PGRLM-SRI, el Subgerente Regional de Infraestructura, remitió el Informe N° 67-2021-MCC de fecha 22 de julio de 2021, el Asesor Legal de la Subgerencia Regional de Infraestructura recomendó la continuación del trámite de aprobación del Manual de Normas y Procedimientos NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1, "*Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión*";

Que, mediante Memorando N° 667-2021-MML/PGRLM-SRAF, de fecha 18 de agosto de 2021, el Subgerente Regional de Administración y Finanzas remitió los aportes de las áreas a su cargo, para ser incorporadas en el proyecto de Manual de Procedimientos;

Que, mediante Memorando N° 298-2021-MML/PGRLM-SRPP de fecha 19 de agosto de 2021, la Subgerente de Planeamiento y Presupuesto del PGRLM, señala que la propuesta normativa establece que las Unidades Ejecutoras de Inversión del PGRLM, identificarán los riesgos previsibles que puedan ocurrir durante la ejecución de la obra, precisando que en el proyecto, se detalla todo el procedimiento a seguir en la adquisición y/o expropiación de predios considerados como afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión, en el cual intervienen las subgerencias responsables según su competencia;

Que, la referida propuesta directiva, tiene como finalidad determinar los procedimientos y mecanismos que permitan identificar y analizar los predios que puedan convertirse en afectaciones que impidan la ejecución parcial o total del proyecto para realizar el pago de liberación de dichas interferencias, a fin de dinamizar la gestión administrativa mediante la eficiencia y eficacia en el PGRLM, con el objetivo de identificar los predios y elaborar los expedientes prediales que afecten la ejecución del proyecto, para su remisión a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que emitan el valor de tasación de los predios y se culmine con la posterior adquisición de predios. Los cuales deberán ser revisados y evaluados por el PGRLM emitiendo la conformidad y aprobación de pago;

Que, en ese sentido la propuesta de directiva constituye un instrumento para la mejora de la gestión institucional mediante el establecimiento de un procedimiento para la identificación de los riesgos previsibles que puedan ocurrir durante la ejecución de la obra, precisando el procedimiento a seguir en la adquisición y/o expropiación de predios considerados como afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión.

Que, la propuesta normativa ha considerado las disposiciones legales vigentes vinculadas al procedimiento aplicable en el caso de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura a cargo del PGRLM;

Que, mediante Informe N°154-2021-MML/PGRLM-SRAJ de fecha 27 de agosto de 2021, la Subgerencia Regional de Asuntos Jurídicos, ha emitido opinión favorable a la propuesta de Directiva denominada NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1, "*Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión*";

Que, la Norma de Procedimientos, determina los procedimientos y mecanismos para la Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión, a fin de dinamizar la gestión administrativa, así como la eficiencia y eficacia en las actividades a cargo del PGRLM. Dicho Manual describe las actividades y tareas, así como determina los responsables del desarrollo de cada uno de los procedimientos vinculados a la gestión de liberación de interferencias para la ejecución de obras;

Que, en atención a las atribuciones conferidas mediante Ordenanza N° 1029-MML modificada por la Ordenanza N° 1140-MML y contando con la visación de las Subgerencias Regionales de Infraestructura y de Asuntos Jurídicos del PGRLM;





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar el Manual de Normas y Procedimientos NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1, "Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión"; que consta de nueve (09) numerales y dieciséis (16) páginas.

Artículo 2°.- Encargar a la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas, la difusión del Manual de Normas y Procedimientos NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1, "Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión" a los funcionarios y servidores públicos del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana, para su fiel cumplimiento.

Artículo 3°.- Disponer la publicación del Manual de Normas y Procedimientos NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1, "Adquisición y/o Expropiación de Predios Considerados como Afectaciones en la Ejecución del Proyecto de Inversión", en el Portal de Transparencia del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA

NEPTALI SAMUEL SÁNCHEZ FIGUEROA
GERENTE REGIONAL





Municipalidad Metropolitana de Lima
Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana

MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1		RESOLUCIÓN DE GERENCIA REGIONAL N° 116 - 2021/MML/PGRLM	
Descripción de la Norma y Procedimiento: ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN			
Reemplaza a: Ninguna		INFORME N°016-2021-MML/PGRLM-SRPP-LMHA INFORME N°154-2021-MML/PGRLM-SRAJ	
N° de Páginas: 16	Fecha de Aprobación: 09 SEP. 2021	Aprobada por:  MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	
Formulada por: Subgerencia Regional de Infraestructura		NEPTALI SAMUEL SÁNCHEZ FIGUEROA GERENTE REGIONAL FIRMA Y SELLO	

 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

1. FINALIDAD

Determinar los procedimientos y mecanismos que permitan identificar y analizar los predios que puedan convertirse en afectaciones que impidan la ejecución parcial o total del proyecto para realizar el pago de liberación de dichas interferencias, a fin de dinamizar la gestión administrativa mediante la eficiencia y eficacia en el PGRLM.

2. OBJETIVO

Identificar los predios y elaborar los expedientes prediales que afecten la ejecución del proyecto, para su remisión a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que emitan el valor de tasación de los predios y se culmine con la posterior adquisición de predios. Los cuales deberán ser revisados y evaluados por el PGRLM emitiendo la conformidad y aprobación de pago.

3. ALCANCE

El presente manual es de cumplimiento obligatorio por parte de los funcionarios y servidores de las Unidades Orgánicas del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana que intervienen en el trámite de pago para la adquisición de predios que constituyen afectaciones sobre la ejecución del proyecto.

4. BASE LEGAL

- 4.1 Constitución Política del Perú – 1993.
- 4.2 Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 4.3 Decreto Legislativo 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 y modificatorias.
- 4.4 Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, 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.
- 4.5 Decreto de Urgencia N° 003-2020, Decreto de Urgencia que establece disposiciones extraordinarias para la Adquisición y Liberación de Áreas necesarias para el Plan Nacional de Infraestructura para la competitividad y el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios.
- 4.6 Ley N° 30225 Ley de Contrataciones del Estado.
- 4.7 Decreto Supremo N° 350-2015-EF que aprueba el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.
- 4.8 Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, aprobado por Decreto Supremo N° 242-2018-EF.
- 4.9 Decreto Supremo N° 284-2018-EF que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1252 y sus modificatorias.
- 4.10 Directiva N° 001-2019-EF/63.01 Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones aprobado por Resolución Directoral N° 001-2019-EF-63.01, y sus modificatorias.

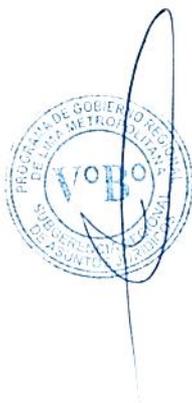
 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

- 4.11 Resolución Ministerial N°172-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 4.12 Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA que modifica la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones
- 4.13 Resolución Ministerial N°124-2020-VIVIENDA que modifica el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- 4.14 Directiva N°012-2017-OSCE/CD Gestión de riesgos en la planificación de la ejecución de obras y modificatoria.
- 4.15 El Decreto Legislativo N° 1438 Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Contabilidad.
- 4.16 La Resolución Directoral N° 010-2021-EF/51.01 que aprueba normas internacionales de Contabilidad del Sector Público, edición 2020.
- 4.17 Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público - NICSP 17 Propiedad, Planta y Equipo
- 4.18 Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01, que aprueba la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles



5. DEFINICIONES

- **Adquisición:** Es la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo.
- **Beneficiario:** Es el titular del derecho de propiedad del inmueble como resultado de la Adquisición, Expropiación o transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, necesarios para la ejecución de la Obra de Infraestructura. El único Beneficiario es el Estado actuando a través de alguna de las entidades públicas, comprendiendo a los titulares de proyectos y a las empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal.
- **Certificado de Posesión:** Certificado, constancia o documento que acredite la posesión continua, pacífica, pública del predio y una o más pruebas complementarias establecidas en marco legal para el proceso de formalización urbana o rural.
- **Expropiación:** Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo.
- **Incentivo:** Es el monto pagado de forma adicional al Afectado, equivalente al 10% del valor comercial del inmueble que aplica solo en los casos que acepte transferir la propiedad del inmueble en el marco del proceso de Adquisición.
- **Interferencias:** Son las instalaciones existentes a cargo de empresas o entidades prestadoras de servicios públicos y otras instalaciones o bienes que se encuentren dentro del área del derecho de vía o de ejecución de Obras de Infraestructura. Incluyen de manera no limitativa, a los bienes muebles e inmuebles que sirven para la prestación directa e indirecta del servicio público, los paneles, canales, paraderos, señalización, semáforos.
- **Obras de Infraestructura:** Comprenden la ejecución de proyectos de inversión pública, asociaciones público privadas y aquellos mecanismos de promoción de la inversión privada creados o por crearse.



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

- **Sujeto Activo:** Es el Ministerio competente del sector, el Gobierno Regional y el Gobierno Local responsable de la tramitación de los procesos de Adquisición o Expropiación.
- **Sujeto Pasivo:** Es el propietario o poseedor del inmueble sujeto a Adquisición o Expropiación conforme a las reglas contenidas en el presente Decreto Legislativo.
- **Tasación:** Es la valuación 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.
- **Valor Estimado del Inmueble:** Es la estimación del precio del bien inmueble que se realiza para efectuar un pago anticipado al Sujeto Pasivo a fin que el Sujeto Activo obtenga la posesión anticipada del mismo.
- **Unidad Ejecutora de Inversiones (UEI):** Es la Unidad orgánica que está encargada de la ejecución del proyecto/obra o que tiene a su cargo la ejecución de la mayoría de los componentes.

6. DISPOSICIONES GENERALES

- 6.1 Las Unidades Ejecutoras de Inversión (UEI) del PGRLM, identificarán los riesgos previsibles que puedan ocurrir durante la ejecución de la obra, teniendo en cuenta las características particulares de la obra y las condiciones del lugar de su ejecución.
- 6.2 Las Unidades Ejecutoras de Inversión (UEI) del PGRLM antes del inicio de la elaboración del expediente técnico o documento equivalente debe verificar que se cuente con el saneamiento físico legal, los arreglos institucionales o la disponibilidad física del predio o terreno, según corresponda, para garantizar la ejecución de la inversión y prestación de servicios durante la operación de los activos generados con la ejecución de la misma; salvo que, por el tipo de inversión, dichos aspectos se desarrollen durante la elaboración del expediente técnico o documento equivalente o en la ejecución física, lo cual debe ser sustentado por la UEI en el expediente técnico o documento equivalente
- 6.3 Establecer en la fase de Formulación y Evaluación de la inversión; el procedimiento aplicable a los procesos de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura.
- 6.4 En el caso que el PGRLM realice proyectos priorizados en el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios aprobado por Decreto Supremo N° 091-2017-PCM; deberá emplear el procedimiento establecido en el Decreto de Urgencia N° 003-2020, Decreto de Urgencia que establece disposiciones extraordinarias para la Adquisición y Liberación de Áreas necesarias para el Plan Nacional de Infraestructura para la competitividad y el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios, que modifica el actual marco normativo del Decreto Legislativo N° 1192. cuyos plazos de procedimientos varían con los estipulados en el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA.

7. DISPOSICIONES ESPECIFICAS

7.1. ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES DURANTE LA FASE DE FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

- 7.1.1. Las Unidades Ejecutoras de Inversión (UEI) del PGRLM, en aras de obtener la liberación de Interferencias de predios y/o inmuebles, para la ejecución de Obras de Infraestructura; contratará durante la fase de Formulación y Evaluación de la Inversión de Infraestructura, el servicio de consultoría que realizará el proceso de

 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

saneamiento físico legal, referido a la “Adquisición o Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado”; una vez que se detecten en los estudios de pre inversión a nivel de perfil del proyecto, existencia de interferencias prediales y/o de inmuebles que afecten la ejecución de Obras de Infraestructura del PGRLM.

- 7.1.2. El Consultor contratado para el proceso de “Adquisición o Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado” será quien se encargue de realizar los trámites y procedimientos de acuerdo a lo establecido en Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, *Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192*.

Que precisa lo siguiente:

- **Sujetos intervinientes**

Sujeto Activo o Beneficiario: PGRLM

Sujeto Pasivo: En bienes inmuebles inscritos

En bienes inmuebles no inscritos

En regímenes especiales

- **Bienes objeto de Adquisición y Expropiación**

Son objeto de Adquisición por Trato Directo y Expropiación, todos los bienes inmuebles de dominio privado (sean bienes de terceros o bienes estatales). De acuerdo a lo establecido en el artículo 9 del capítulo II del Decreto Supremo N°015-2020.

Clasificación de Bienes Inmuebles según su condición jurídica:

- Inscritos registralmente.
- Sin Inscripción registral.
- Si forma parte de uno de mayor extensión inscrito.

Clasificación de Bienes Inmuebles según su condición física:

- Urbanos.
- Rústicos.

- **Valor de la tasación.** - Comprende únicamente la valuación del predio y sus mejoras elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, por el órgano encargado de la Tasación a solicitud del Sujeto Activo.

A fin de contar con el valor de tasación; el PGRLM (sujeto activo), previo a la Adquisición, elaborará los Expedientes Técnicos Legales, los cuales serán presentados al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la emisión del valor de tasación, según lo estipulado en el Capítulo III del Título II del Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA y el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Fases en el Proceso de “Adquisición o Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado”:

- **La Adquisición.** - El Consultor (por encargo del PGRLM) realizará el trámite ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP para la inscripción registral de la Adquisición a nombre del Beneficiario (anotación preventiva en el Registro de Predios) como resultado del Trato Directo entre el sujeto pasivo y el



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

sujeto activo; el cual será realizado de acuerdo a lo señalado en el Título III del Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA.

- **La Expropiación.** - En caso de existir rechazo de oferta de Adquisición. Condición que se cumple, siempre que se haya emitido la ley autoritativa previa, de acuerdo a lo señalado en el Título IV del Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA.

8. PROCEDIMIENTO

8.1. ELABORACIÓN DE EXPEDIENTES TÉCNICOS LEGALES INDIVIDUALES CON FINES DE TASACIÓN

El Consultor, por encargo del PGRLM elaborará los Expedientes Técnicos Legales para la Tasación de los predios y/o inmuebles afectados por la obra de infraestructura, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo III del Título II del Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA y el Reglamento Nacional de Tasaciones. Y los presentará a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Órgano encargado para la fijación del valor de la tasación. El Consultor realizará lo siguiente:

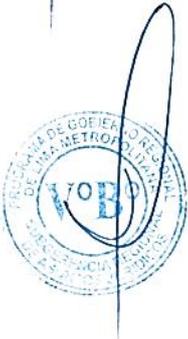
8.1.1. Identificación de los inmuebles materia de Adquisición

- El Consultor revisará el estudio de pre inversión a nivel de perfil, que le serán remitidos por el PGRLM y coordinará con el Consultor que elabore dicho estudio de pre inversión a nivel de perfil; respecto a la afectación predial en la obra de infraestructura de la Entidad.
- Recabará información referida a la afectación vial de predios en el derecho de vía, como planos del mosaico de habilitación urbana, de la Municipalidad Distrital competente en el que se ubica el proyecto de infraestructura de la Entidad.
- Durante la elaboración del Estudio de pre inversión, el Consultor deberá identificar los predios o inmuebles que interfieren con las obras de Infraestructura, para lo cual deberá efectuar la visita de campo y levantamiento físico de los predios afectados a fin de determinar el área afectada, dicha actividad incluirá información de viviendas, vía existente, canales, cunetas, acequias, pozos, límite de predios, y otros elementos relevantes para el adecuado análisis técnico legal.

El levantamiento físico deberá realizarse con equipos de medición, que permitan obtener una precisión en posición no mayor de diez (10) centímetros. El levantamiento físico deberá considerar la identificación y representación del eje de la vía, límite de derecho de vía.
- Previo al levantamiento físico de las áreas afectadas y sus colindantes en zonas no catastradas se deberá notificar al titular del predio afectado.

El levantamiento físico deberá llevarse a cabo con intervención del afectado o su representante. De no encontrarse presente el poseedor o su representante, la delimitación del predio se efectuará en presencia de alguna autoridad del lugar. Y el consultor deberá de presentar Declaración Jurada de la información técnica levantada.
- Se deberá obtener el Certificado de Búsqueda Catastral, tomando en cuenta la base grafica proporcionada por la SUNARP, las consultas atendidas por los entes generadores de catastro y otras fuentes de información.

La SUNARP proporcionará el CBC en un plazo de (15 días hábiles).



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

8.1.2. Identificación de la condición de los afectados

El Consultor identificará la condición de los afectados, considerando como Sujeto Pasivo de la Adquisición o Expropiación en bienes inmuebles inscritos, en bienes inmuebles no inscritos y en regímenes especiales a:

8.1.2.1. En Bienes Inmuebles inscritos

- a) **Propietario Inscrito.** – Se considerará como sujeto pasivo, a aquél cuyo derecho de propiedad se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), salvo la existencia de poseedor quien adquirió por prescripción declarada judicial o notarialmente con título no inscrito.
 - b) **Propietario que acredita su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta.** - Se considerará como sujeto pasivo siempre, a aquel cuyo derecho de propiedad se acredita mediante documento de fecha cierta, y de acuerdo al tracto sucesivo respecto del titular registral. En este supuesto el Sujeto Activo publica un aviso en el diario oficial El Peruano y en un diario de circulación nacional, de acuerdo a los contenidos señalados en el ítem 6.2 del Artículo 6 del capítulo I, del Título II del Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA, que precisa
 - c) **Posesionario con más de 10 años de antigüedad de posesión sobre bienes de dominio privado del Estado que tenga título de posesión inscrito.**- Tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con las leyes de la materia.
 - d) **Sujetos en litigio.** - Si existe un proceso judicial o arbitral donde se discute la propiedad del bien, conforman el Sujeto Pasivo quienes consten en el registro respectivo y sean partes del litigio. Puede seguir con el proceso regulado en el Título III, en lo que corresponda, por lo que la adquisición del bien puede celebrarse con los sujetos en litigio si existe mutuo acuerdo y entrega de posesión del inmueble. A falta de acuerdo o de darse alguna otra causal que impida la adquisición, se procede con lo regulado en el Título IV del TUO del Decreto Legislativo N°1192, aprobado con Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA.
- En cualquiera de los casos referidos en los párrafos precedentes, el Sujeto Activo está obligado a notificar a los ocupantes del bien inmueble.
- e) **Titular del dominio fiduciario y titular registral del bien.** - Para los inmuebles aportados o que forman parte de un fideicomiso, el Sujeto Pasivo estará constituido por el titular del dominio fiduciario y por el titular registral del bien, con quienes se deberá suscribir los acuerdos de adquisición o con quienes se llevará adelante el proceso de expropiación.



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

8.1.2.2. En bienes inmuebles NO inscritos

- a) Cuando el inmueble no se encuentre inscrito, el Sujeto Activo publica un aviso en el diario oficial El Peruano y en un diario de circulación nacional, el cual debe contener lo siguiente:
- El Sujeto Activo y su domicilio legal
 - La ubicación exacta del inmueble
 - El plazo que tienen los interesados para presentarse, que es de (10) días hábiles contados a partir de la última publicación.

Efectuada la publicación, el aviso se notifica a los ocupantes del bien inmueble en un plazo no mayor de (05) días hábiles.

- b) **Titular que acredite su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta.** - Se considerará como Sujeto Pasivo de Adquisición y Expropiación, a aquél que acredite su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta o que adquiere por prescripción declarada judicial o notarialmente, previa publicación del Sujeto Activo de un aviso en el diario oficial El Peruano y en un diario de circulación nacional, de acuerdo a lo establecido en el ítem a) 8.1.2.4.
- c) **Poseedor con más de 10 años de antigüedad de posesión.**- Se considerará como Sujeto pasivo, a aquél que cumpla con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o a través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con las leyes de la materia, previa publicación del sujeto activo de un aviso en el diario oficial El Peruano y en un diario nacional, de acuerdo a lo establecido en el ítem a) 8.1.2.4.
- d) **Partes en litigio en caso exista proceso judicial o arbitral.** - En los casos que exista proceso judicial o arbitral que discuta la propiedad del bien a expropiarse, se considerará Sujeto Pasivo a las partes en litigio en cuyo caso se consigna el pago del monto de la indemnización justipreciada, hasta que por proceso arbitral o judicial, debidamente consentido y ejecutoriado, se determine el mejor derecho de propiedad. Cuando no se presente algún tercero interesado o los que se presentan no acrediten su derecho de propiedad, se presume que el bien inmueble es del Estado, sin perjuicio del derecho de cobro por el valor de la tasación que puede ejercer el propietario.

8.1.2.3. En regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común especiales

Junta de propietarios. - En caso de adquisición y expropiación de bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se considera Sujeto Pasivo de la propiedad común inscrita a la Junta de Propietarios de conformidad con la Ley N°27157.

Asimismo, para el proceso de adquisición de la propiedad común es aplicable lo establecido en el artículo 43 de la Ley N°27157 o norma que lo sustituya.

Con la Adquisición o Expropiación, el PGRLM (Sujeto Activo) solicitará la exclusión e independización registral de las áreas que se encuentren bajo dicho régimen ya sean exclusivas o comunes, siempre que éstas no constituyan áreas esenciales para el uso del predio

 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

8.1.2.4. Dentro de los (10) días hábiles siguientes de identificados los inmuebles que se requieran para la ejecución de las Obras de Infraestructura, el PGRLM (Sujeto Activo), a través del Consultor comunicará dicha situación a los Sujetos Pasivos y ocupantes del bien inmueble, como lo establece el Artículo 16, del Título III del TUO del Decreto Legislativo N°1192, aprobado por el D.S. N°015-2020-VIVIENDA.

Previamente a la comunicación anterior, el PGRLM (Sujeto Activo) deberá contar con el Certificado de Búsqueda Catastral, el cual mediante trámite le será proporcionado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP, en un plazo no mayor de (15) días hábiles.

8.1.2.5. En el plazo de diez días hábiles de la comunicación al Sujeto Pasivo, el PGRLM (Sujeto Activo) solicitará la inscripción de la anotación preventiva del área que comprende el proyecto de infraestructura, para lo cual remitirá a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP): i) cargo de notificación de la comunicación a la cual se refiere el numeral anterior; ii) identificación de la partida registral; y, iii) orden de anotación preventiva, la misma que tiene una vigencia máxima de un año o hasta que el Sujeto Activo informe la transferencia registral del bien inmueble a su favor, lo que ocurra primero.

Cabe señalar que por la anotación preventiva toda persona tiene conocimiento de ella y advierte de la existencia de una afectación sobre el predio por la ejecución de un proyecto de Infraestructura, el cual va a ser materia de adquisición a través del trato directo o la expropiación por parte de la entidad ejecutante.

8.1.2.6. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) procederá a la inscripción a que se refiere el párrafo precedente, en un plazo no mayor a (60) días hábiles.

Una vez inscrita la anotación preventiva a que se refiere el párrafo anterior, la SUNARP entregará, conjuntamente con la anotación de inscripción correspondiente, el gráfico del área objeto de la anotación preventiva.

8.1.2.7. El PGRLM (Sujeto Activo), bajo responsabilidad, notificará a las Municipalidades Distritales correspondientes sobre las inscripciones de las anotaciones preventivas, para su incorporación en los planes de desarrollo urbano, usos de suelos y otras disposiciones relativas al suelo.

Los títulos, autorizaciones, licencias, permisos u otros otorgados por entidades del Estado, que contravengan los alcances de la anotación preventiva, son nulos de pleno derecho.

8.1.2.8. Tratándose de Obras de Infraestructura a ser ejecutadas mediante el mecanismo de asociaciones público privadas, las gestiones para la Adquisición de los inmuebles se pueden iniciar a más tardar con la declaratoria de viabilidad en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública, considerando la naturaleza y características del proyecto.

La identificación de los inmuebles para el caso de las Asociaciones Público Privadas calificadas como autosostenibles se pueden iniciar a más tardar con los estudios desarrollados para la etapa de diseño del proyecto, considerando la naturaleza y características del proyecto.



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

8.1.3. Contenidos del Expediente Técnico Legal

El Expediente Técnico Legal, como lo establece el artículo 15 "Requisitos para la Tasación" del capítulo III del Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA, deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

- **La solicitud de Tasación** que presente el Sujeto Activo al órgano encargado de la Tasación; el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- **Documentos del predio:**
 - a) Memoria Descriptiva.
 - b) Plano de afectación en el que se detalle: Cuadro técnico de linderos y medidas perimétricas del área matriz y del área afectada, ubicación y/o localización del inmueble, el detalle de la afectación debidamente georeferenciado en coordenadas UTM.
 - c) Plano de distribución, en el caso que haya edificaciones.
 - d) Copia informativa de la partida registral con una antigüedad no mayor a seis meses de su expedición, en caso de tratarse de bien inmueble inscrito.
 - e) Declaratoria de Fabrica o de Edificación, si la hubiera.
 - f) Declaración Jurada de Autoavalúo, correspondiente al último año, si la hubiera.
 - g) Relación cuantificada de cultivos permanentes y/o transitorios indicando sus características, si los hubiera.
 - h) Relación cuantificada de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, si las hubiera.
 - i) En caso de construcciones especiales; cuando las hubiere, se acompaña la siguiente documentación: Planos, memoria descriptiva y especificaciones técnicas relativas a las mismas.
 - j) Valor Estimado del Inmueble, si la hubiera.
 - k) Plano de zonificación vigente, de corresponder, en el que se debe incluir el número de la resolución que lo aprueba, expedido por la autoridad competente.
- **Documentos del Sujeto Pasivo:**
 - a) Copia simple del Título de propiedad y en caso de no ser propietario la constancia de posesión considerando los supuestos establecidos en los artículos 6 y 7 del "TUO del Decreto Legislativo N°1192 aprobado mediante D.L. N°015-2020-VIVIENDA o constancia de comunero hábil para acreditar mejoras.
 - b) Documento que acredite la identidad, denominación social o razón social del Sujeto Pasivo:
 - En caso de persona natural:
Copia simple del documento de identidad del titular afectado o de la certificación de identidad emitida por el Registro Nacional de identificación y Estado Civil - RENIEC.
 - En caso de persona jurídica
Copia informativa de la partida registral actualizada, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP.
- **Documentos para fijar la indemnización por el Perjuicio Económico:**
Identificar y detallar el perjuicio económico, adjuntando la documentación que acredite el lucro cesante y el daño emergente y, el informe de sustento que contenga, según corresponda, lo siguiente:



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

- a) Para la determinación del daño emergente, se debe precisar, de ser el caso, si el predio queda inhabitable, tiene pérdida de funcionalidad, traslado de bienes muebles, alquiler de inmueble temporal precisando el plazo, gastos de búsqueda, acondicionamiento del área remanente, instalación de cerco perimétrico, y otros.
- b) Para la determinación del lucro cesante, se debe acreditar la renta dejada de percibir y el periodo contemplado de la actividad económica afectada. La certificación suscrita por el funcionario responsable del Sujeto Activo, que declara que ha revisado el expediente técnico-legal y concluye que la documentación técnico legal es completa y actualizada.

8.1.4. El incumplimiento en los plazos de presentación de los Expedientes Técnicos Legales con fines de tasación al órgano encargado de la Tasación, será causa de penalidad al Consultor; el cual deberá estar contemplado en el Contrato y Términos de Referencia del referido servicio.

8.1.5. Una vez culminados los Expedientes Técnicos Legales con fines de tasación; y como lo establece el artículo 17, del Título III, del Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA, dentro de un plazo no mayor de (04) meses siguientes a la identificación del inmueble que se requieran para la ejecución de las Obras de Infraestructura; el Consultor por encargo del PGRLM (Sujeto Activo) remitirá dichos Expedientes Técnicos Legales al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), órgano encargado de la tasación, presentando la respectiva solicitud de tasación suscrita por el GR del PGRLM.

En el caso de tratarse de Asociaciones Público Privadas, el plazo referido en el párrafo precedente es de (03) meses.

8.2. EMISIÓN DE LA TASACIÓN EFECTUADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

- 8.2.1. En un plazo que no excederá de (05) días hábiles contados desde la recepción del Expediente Técnico legal completo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, órgano encargado de la Tasación, designará a los peritos, de conformidad a la normatividad vigente.
- 8.2.2. Los propietarios, poseedores y ocupantes de los bienes inmuebles destinados a la ejecución de las Obras de Infraestructura deben prestar facilidades para la inspección ocular a cargo del perito del (MVCS). La falta de inspección ocular como consecuencia de la negativa de propietarios, poseedores y ocupantes, no anula el Informe Técnico de Tasación.
- 8.2.3. La Tasación deberá efectuarse en un plazo no mayor de (30) días hábiles de designado el perito conforme al procedimiento establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Recibida la solicitud de tasación; el Ministerio de Vivienda, Construcción Y Saneamiento, órgano encargado de la elaboración de la misma, tiene hasta (10) días hábiles para calificar el Expediente Técnico Legal.

En caso de no cumplir con los requisitos establecidos, lo observará otorgando un plazo de hasta (10) días hábiles para su subsanación. En caso de no subsanarse en su totalidad las observaciones dentro del plazo antes indicado, procederá a la devolución del Expediente Técnico Legal.

 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

El Consultor deberá subsanar las observaciones en los plazos estipulados por el Ministerio de Vivienda, Construcción Y Saneamiento, de lo contrario incurre en penalidad; señalada en el Contrato y TDR.

8.2.4. La rectificación por error material sólo puede efectuarse durante la vigencia de la tasación. De tratarse de otra modificación, el Sujeto Activo debe solicitar un nuevo servicio de tasación, presentando nuevamente el expediente técnico legal.

8.2.5. Fijación del Valor de Tasación.-El valor de la Tasación para adquirir inmuebles destinados a la ejecución de Obras de Infraestructura será fijado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de su Unidad orgánica competente; y será realizado de acuerdo a las consideraciones señaladas en el Artículo 13, del Capítulo III del "TUO del Decreto Legislativo N°1192, aprobado mediante D.L.N°015-2020-VIVIENDA.

De la cual se extrae lo siguiente:

- El valor comercial del inmueble. Incluye los valores de terreno de edificaciones y plantaciones.
Sólo se reconocen las mejoras realizadas y acreditadas de manera previa a la fecha de la inspección ocular realizada por el perito tasador.
- El valor del perjuicio económico que Incluye la indemnización por el eventual perjuicio, que comprende únicamente al lucro cesante y daño emergente, siempre que se encuentren acreditados y/o cuenten con un informe debidamente sustentado por parte del Sujeto Activo o del Beneficiario. No procede indemnización de carácter extrapatrimonial.
- El valor de la Tasación debe tener una antigüedad no mayor a dos años al momento de la expedición de la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación.
- En el proceso de Expropiación, la indemnización justipreciada es el valor de la Tasación, constituyendo el precio a pagarse por todo concepto al Sujeto Pasivo.
- 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 PGRLM (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 TUO 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 PGRLM (Sujeto Activo) a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT en el plazo de (60) hábiles desde la presentación de la documentación sustentatoria.



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

8.3. ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES POR TRATO DIRECTO

8.3.1. La Adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de Obras de Infraestructura se realizará por trato directo entre el PGRLM (Sujeto Activo) y Sujeto Pasivo, en forma previa o posterior a la ley que autorice su Expropiación, aplicándose únicamente el procedimiento establecido el Decreto Legislativo N°1192.

8.3.2. Cabe señalar que las gestiones para el trato directo se inician con la comunicación a la que se refiere el numeral 16.1 del artículo 16 del "TUO del Decreto Legislativo N°1192, aprobado mediante Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA, en la etapa de la elaboración de los expedientes técnicos legales con fines de tasación; ítem 8.1 de la presente Norma. Y es de responsabilidad del PGRLM (Sujeto Activo) a través del Consultor encargado.

8.3.3. Una vez recibida la Tasación por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el PGRLM (Sujeto Activo) enviará al Sujeto Pasivo en el plazo máximo de (20) días hábiles una Carta de Intención de Adquisición, el cual contendrá lo siguiente:

- i. Partida registral del inmueble materia de Adquisición, de corresponder.
- ii. La copia del informe técnico de Tasación.
- iii. Incentivo a la Adquisición por el monto adicional equivalente al 20% del valor comercial del inmueble, en caso el Sujeto Pasivo acepte el trato directo.
- iv. Modelo del Formulario Registral por trato directo. (cabe señalar que el acuerdo de transferencia entre el sujeto activo y sujeto pasivo como resultado del trato directo se formaliza mediante la firma del Formulario Registral, el cual deberá de cumplir con lo estipulado en el artículo 21.2 Sobre los Acuerdos de Adquisición del Título III del "TUO del Decreto Legislativo N°1192, aprobado mediante Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA

El PGRLM (Sujeto Activo), previo a la emisión de la Carta de Intención de Adquisición deberá contar con:

- La disponibilidad presupuestal para financiar el pago del valor indicado en la carta de intención de Adquisición (valor de la tasación e incentivo a la adquisición)
- Con el certificado registral inmobiliario (CRI), que será proporcionado por la SUNARP en un plazo no mayor de (02) días hábiles, o copia de la partida registral del predio, debiendo contar con la evaluación del estado de títulos pendientes de inscripción, de corresponder.

8.3.4. A efectos de contar con la disponibilidad presupuestal para financiar el pago del valor señalado en la Carta de Intención (valor total de la Tasación y el Incentivo a la Adquisición); el PGRLM (Sujeto Activo) realizará lo siguiente:

- a) la Subgerencia Regional de Infraestructura-PGRLM una vez recibida la tasación deberán remitir en un plazo de (7) días hábiles, a la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas –PGRLM a través de un informe técnico que sustente la necesidad de la "Liberación de predios que puedan convertirse en afectaciones que impidan la ejecución parcial o total del proyecto" y acredite las condiciones previstas en el literal c del Art. 5 de la Ley de Contrataciones del Estado; la solicitud de ejecución de dicha liberación de predios que puedan convertirse en afectaciones, debiendo precisar además, la meta, clasificador y fuente de financiamiento a la cual será afectada.



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

- b) Asimismo, la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas-PGRLM, procederá a solicitar de acuerdo a lo informado en un plazo de (5) días hábiles, la Certificación de Crédito Presupuestal CCP a la Subgerencia Regional de Planeamiento y Presupuesto-PGRLM, a fin de poder continuar con el trámite correspondiente, previa autorización de la disponibilidad presupuestal.
- c) La Subgerencia Regional de Planeamiento y Presupuesto- PGRLM, en el plazo de (02) días hábiles deberá emitir la Certificación del Crédito Presupuestal CCP.
- d) Contando con la CCP; en el plazo de (2) días hábiles, el Área de Logística de la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas-PGRLM procederá a emitir pronunciamiento requiriendo la opinión legal de la Subgerencia Regional de Asuntos Jurídicos-PGRLM, quién lo emitirá en un plazo de (02) días hábiles.

8.3.5. El Sujeto Pasivo contará con un plazo de (10) días hábiles, para comunicar su aceptación a la oferta de Adquisición efectuada por el PGRLM (Sujeto Activo).

En caso de aceptación del Sujeto Pasivo se aplicará el siguiente procedimiento:

- a) Dentro de los (10) días hábiles de recibida la aceptación de la oferta del Sujeto Pasivo; el PGRLM (Sujeto Activo) a través de resolución del Presidente Regional (de acuerdo al régimen especial que tiene la MML) en caso de Gobiernos Regionales, aprueba el valor total de la Tasación y el pago incluyendo el Incentivo a la Adquisición.

Asimismo, la facultad para aprobar el valor total de la Tasación y el pago, incluyendo el Incentivo, podrán ser delegados a otros órganos, conforme a ley.

- b) Una vez emitida la norma a la que se hace referencia en el literal precedente; el PGRLM (Sujeto Activo) tiene un plazo máximo de (20) días hábiles para gestionar la suscripción del instrumento de transferencia a su favor (al ser también el Beneficiario) y para efectuar el pago del valor total de la Tasación. La transferencia deberá ser efectuado según lo establecido en el artículo 21 Sobre los Acuerdos de Adquisición del Título III del "TUO del Decreto Legislativo N°1192, aprobado mediante Decreto Supremo N°015-2020-VIVIENDA,

En los casos de pagos vinculados con fondos de fideicomisos u otras operaciones complejas, se podrá ampliar el plazo hasta (60) días hábiles.

8.3.6. Pago del valor total de Tasación y del incentivo a la Adquisición efectuado por el PGRLM

- a) Aprobado el valor total de la Tasación y el Incentivo a la Adquisición mediante resolución; Y contando con la disponibilidad presupuestal, la Certificación de Crédito Presupuestal CCP y con la opinión legal de la Subgerencia Regional de Asuntos Jurídicos-PGRLM, señalados en el numeral 8.3.4 del ítem 8.3 de la presente norma.

La Subgerencia Regional de Infraestructura-PGRLM iniciará el trámite de pago, para lo cual remitirá en un plazo de (02) días hábiles a la Subgerencia Regional de Administración y Finanzas –PGRLM un informe solicitando el pago de la "Liberación de predios que puedan convertirse en afectaciones que impidan la ejecución parcial o total del proyecto".

 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021

b) La SRAF, derivada en original al Área de Logística; adjuntando los documentos remitidos por la Subgerencia Regional encargada de la ejecución de la obra, entre ellos la Resolución que consigna y aprueba el valor total de la Tasación incluyendo el Incentivo a la Adquisición, para ingreso del compromiso al SIAF en el plazo de (03) días hábiles.

c) El Área de logística en un plazo de (01) día hábil de recepcionado el requerimiento de pago, trasladará la documentación al Área de contabilidad para su devengado, quien en un plazo no mayor a (02) días hábiles lo remitirá al Área de Tesorería.

El Área de Tesorería procederá a girar y pagar el monto del valor total de la Tasación incluyendo el Incentivo a la Adquisición, al Sujeto Pasivo; con la documentación sustentatoria. Asimismo, para el giro es necesario contar con el CCI debidamente registrado por el Área de Logística.

8.3.7. Una vez efectuado el pago al Sujeto Pasivo; se realizará la transferencia, de acuerdo a lo siguiente:

a) Iniciando la inscripción registral que es el título suficiente para acreditar la transferencia.

Para efectos de dicha inscripción registral; dentro de los (05) días hábiles siguientes de suscrito el Formulario Registral y efectuado el pago del valor total de la tasación; el PGRLM (Sujeto Activo o Beneficiario) deberá remitir al Registro de Predios de la SUNARP; el Formulario Registral (considerando lo establecido en el Artículo 21 del Título III de Adquisición del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA y copia certificada del documento que acredite el pago del monto del valor de la Tasación incluyendo el Incentivo, a favor del Sujeto Pasivo.

b) El Registrador Público dentro de los (07) días hábiles de recibida la solicitud con los documentos, deberá inscribir la Adquisición a nombre del Beneficiario, bajo responsabilidad.

c) La demora en el pago del valor de la Tasación generará intereses legales, los mismos que deberán ser calculados desde el vencimiento del plazo (que es de 10 días hábiles de recibida la aceptación de la oferta del Sujeto Pasivo) hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al Sujeto Pasivo.

d) Luego del pago o consignación, el Sujeto Pasivo deberá desocupar y entregar el bien inmueble afectado, en el plazo máximo de (10) días hábiles para predios libres y (30) días hábiles para inmuebles ocupados o en uso, salvo acuerdo expreso con el PGRLM (Sujeto Activo) que establezca un plazo menor.

El plazo total para la desocupación no podrá ser mayor a (60) días hábiles.

e) En caso que el Sujeto Pasivo no cumpla con entregar el inmueble, dentro del plazo señalado en el literal precedente, el PGRLM (Sujeto Activo) dentro de los (02) días hábiles de cumplido el plazo sin la entrega del inmueble, por única vez requiere al Sujeto Pasivo la entrega del inmueble dentro del plazo de (05) días hábiles bajo apercibimiento del inicio del procedimiento de ejecución coactiva regulado en el Título V del presente Decreto Legislativo.



 PROGRAMA DE GOBIERNO REGIONAL DE LIMA METROPOLITANA	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	
	ADQUISICIÓN Y/O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS CONSIDERADOS COMO AFECTACIONES EN LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN	
	NP N° 054-MML/PGRLM-GR V1	FECHA: 09 SEP. 2021



8.3.8. Transcurrido el plazo de (10) días hábiles que tiene el Sujeto Pasivo para comunicar su aceptación a la oferta de adquisición, y sin que el Sujeto Pasivo haya aceptado la oferta de Adquisición; esta última se considera rechazada y se da inicio al proceso de Expropiación regulado en el Título IV del "T.U.O del Decreto Legislativo N°1192, aprobado mediante D.L. N°015-2020-VIVIENDA.

9. DISPOSICIONES FINALES

- 9.1. La presente norma tendrá vigencia al día siguiente de su aprobación y será adecuada, actualizada y/o modificada en lo pertinente cuando se emitan normas legales expresas o por razones debidamente justificadas, tales como recomendación del Órgano de Control Institucional o Contraloría General de la República.
- 9.2. La presente Directiva será aprobada vía Resolución de Gerencia Regional del PGRLM.

