

DIRECTIVA N° 002-2025-EMILIMA-GGI

“DIRECTIVA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS O UTILIDAD PÚBLICA QUE EFECTÚE LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA S.A. EN SU CONDICIÓN DE OPERADOR PÚBLICO DE SUELO, MEDIANTE COLABORACIÓN CON EL SECTOR PRIVADO”

ÍNDICE

I. FINALIDAD	3
II. DEFINICIONES.....	3
III. OBJETIVOS GENERALES	6
IV. AMBITO DE APLICACIÓN.....	6
V. BASE LEGAL.....	6
VI. RESPONSABILIDADES	7
VII. DISPOSICIONES GENERALES	8
VIII. DISPOSICIONES ESPECIFICAS.....	10
IX. DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIAS.....	20
X. DISPOSICIONES FINALES	20
XI. VIGENCIA	21

DIRECTIVA N° 002-2025-EMILIMA-GGI

“DIRECTIVA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS O UTILIDAD PÚBLICA QUE EFECTÚE LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA - EMILIMA S.A. EN SU CONDICIÓN DE OPERADOR PÚBLICO DE SUELO, MEDIANTE COLABORACIÓN CON EL SECTOR PRIVADO”

I. FINALIDAD

La presente directiva tiene como finalidad regular el procedimiento para la identificación, promoción, evaluación y disposición de los Activos Inmobiliarios asignados a EMILIMA S.A., por parte de entidades públicas o privadas, bajo cualquier fórmula legal permitida por la normativa vigente, incluyendo los bienes inmuebles de su propiedad, en su condición de Operador Público de Suelo. Esta regulación tiene como finalidad facilitar la ejecución de proyectos de interés o utilidad pública, relacionados con la generación de viviendas de interés social, renovación y regeneración urbana, reasentamiento poblacional y otras actividades vinculadas al desarrollo urbano sostenible, en adelante **LOS PROYECTOS**, dentro del marco de legal establecido por el ordenamiento jurídico nacional.

II. DEFINICIONES

- II.1. Activo Inmobiliario:** Bien inmueble de propiedad de EMILIMA S.A. o asignado a esta por entidades públicas o privadas bajo cualquier esquema legal permitido que incluye el suelo, las edificaciones existentes y todo aquello que por derecho o por hecho pudiera corresponderle.
- II.2. Acto de Disposición:** Decisión formal adoptada por la Junta General de Accionistas, con la conformidad del Directorio de EMILIMA S.A., mediante la cual se aprueba la transferencia a perpetuidad, la cesión, afectación, constitución de derechos reales o personales, o cualquier otra modalidad jurídica sobre un Activo Inmobiliario con el fin de ejecutar **LOS PROYECTOS**.
- II.3. Adjudicación:** Es el acto formal mediante el cual se declara al postor ganador de un procedimiento de selección. Este acto se materializa luego de una evaluación de las propuestas presentadas, donde se elige al postor que obtuvo el mejor puntaje según los criterios establecidos en las bases del proceso.
- II.4. Adjudicación Directa:** Procedimiento que consiste en adjudicar directamente el Proyecto al Gestor de Proyectos Proponente primigenio que presentó la expresión de interés admitida y con evaluación favorable, en caso no se presente un tercero interesado en el plazo que se establece en la convocatoria.
- II.5. Adquisición de activos inmobiliarios:** Procedimiento por el cual, EMILIMA S.A. se hace de bienes privados o públicos, sea a título gratuito u oneroso, sobre los cuales se desarrollarán **LOS PROYECTOS**.
- II.6. Asesor de Transacción Externo:** Profesional o entidad especializada contratada para brindar asistencia integral en materia técnica, legal y financiera en el Proceso de Evaluación.
- II.7. Bases:** Documento aprobado por el Comité de Selección que establece los requisitos de capacidad legal, experiencia técnica, solvencia económica y financiera, así como los lineamientos para la presentación de propuestas competidoras en proceso de selección.
- II.8. Beneficiario:** Persona natural que, de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables, cumplan con los requisitos de elegibilidad para la ejecución de **LOS PROYECTOS**.

- II.9. Capacidad legal:** Aptitud que tiene una persona para ejercer por sí misma sus derechos y obligaciones, sin necesidad de representación o autorización de un tercero.
- II.10. Convocatoria:** Etapa del proceso que abre la participación de terceros interesados, en la que EMILIMA S.A. invita una forma pública a otros Gestores de Proyectos a presentar sus propuestas conforme a las Bases del Concurso.
- II.11. Convocatoria de presentación de expresiones de interés:** Proceso inicial en el que EMILIMA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, invita al sector privado a presentar propuestas para el desarrollo de **LOS PROYECTOS**.
- II.12. Contrato:** Acuerdo a título oneroso, de naturaleza civil o administrativa, según corresponda, a ser celebrado entre EMILIMA S.A. y el Gestor de Proyectos adjudicatario de **LOS PROYECTOS**.
- II.13. Comité de Selección:** Órgano colegiado encargado de llevar a cabo procedimientos de selección para la ejecución de **LOS PROYECTOS**.
- II.14. Comisión Evaluadora:** Órgano colegiado encargado de analizar la calidad técnica de la propuesta y su alineamiento con los objetivos institucionales y normativos. Asimismo, es el encargado de revisar y aprobar los gastos que sustentan los estudios o trabajos realizados por el Gestor de Proyectos primigenio para determinar el monto a reconocer. La Gerencia General podrá incorporar un Asesor de Transacción Externo como apoyo técnico de esta Comisión.
- II.15. Derecho de Preferencia:** Derecho del Gestor de Proyectos, en calidad de Proponente Original a: a) ser adjudicatario, en forma directa, de la ejecución de **LOS PROYECTOS** materia de su Expresión de Interés en el supuesto en que no concurren otros interesados; b) Oportunidad de Igualar la mejor oferta en caso de empate, c) Ser reembolsado por los gastos incurridos en el desarrollo del expediente, en caso de no lograr la adjudicación, siendo que estos gastos, debidamente acreditados, no podrán superar hasta un máximo del 2% del valor total de la inversión del proyecto.
- II.16. Desarrollo Urbano Sostenible:** Modelo de ocupación y transformación del suelo que integra criterios sociales, ambientales, económicos, culturales e institucionales para mejorar la calidad de vida urbana, con equidad y resiliencia.
- II.17. Expresión de Interés:** Propuesta presentada por el Gestor de Proyectos para la ejecución de **LOS PROYECTOS** que debe cumplir con los requisitos establecidos en las normativas aplicables, así como en esta Directiva.
- II.18. Expediente de Disposición:** Conjunto de documentos técnicos, legales y económicos elaborados por los órganos y unidades orgánicas competentes de EMILIMA S.A., que sustenta la viabilidad, modalidad y condiciones bajo las cuales ejecutar **LOS PROYECTOS**.
- II.19. Experiencia Técnica:** Conocimiento práctico y habilidades adquiridas mediante la aplicación de conocimientos en un campo técnico específico.
- II.20. Factor de Competencia:** Criterio establecido en las Bases bajo el que se evaluarán las propuestas formuladas por los Gestores de Proyectos que participen en el Proceso de Selección.
- II.21. Fideicomiso:** es el Contrato de Fideicomiso que se constituirá para la ejecución de **LOS PROYECTOS**, teniendo como fideicomitentes a EMILIMA S.A y al Gestor de Proyectos que resulte adjudicatario del Proceso de Selección.
- II.22. Garantía:** Mecanismo de seguridad utilizado en contratos de gran magnitud para

asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, incluyendo plazos, especificaciones y calidad.

- II.23. Gestor de Proyectos:** Persona jurídica de derecho privado, nacional o extranjera, que participa en el procedimiento regulado por la presente Directiva formulando una expresión de interés y/o como tercero interesado, para proponer **LOS PROYECTOS**.
- II.24. Gestor Proponente Original:** Persona jurídica de derecho privado, nacional o extranjera, que participa en el procedimiento regulado por la presente Directiva formulando una expresión de interés que es admitida y obtiene una evaluación favorable, debidamente notificada por EMILIMA S.A.
- II.25. Interés o Utilidad Pública:** Beneficios o ventajas que son relevantes para la sociedad en su conjunto, por encima del interés individual.
- II.26. Inversión de Impacto:** Inversión que busca generar un impacto social o ambiental positivo y medible, además de retorno financiero para el inversionista.
- II.27. Margesí Inmobiliario Municipal:** Unidad de registro administrativo único que contiene la relación de Activos Inmobiliarios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, debidamente inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. La administración de estos predios puede ser encargada a EMILIMA S.A., conforme las disposiciones municipales.
- II.28. Partida Registral:** Unidad de registro asignada por la SUNARP que contiene los asientos de inscripción donde se consigna la información legal y técnica del Activo Inmobiliario, incluyendo su historial de titularidad y actos jurídicos relacionados.
- II.29. Proceso de Evaluación:** Proceso de análisis y valoración de las Propuestas recibidos en el marco de la Expresión de Interés, para determinar su viabilidad legal, técnica, económica, financiera, así como el cumplimiento de los objetivos establecidos en la normativa vigente y en esta Directiva.
- II.30. Solvencia económica y financiera:** Capacidad de una persona o entidad para cumplir con sus obligaciones financieras, tanto a corto como a largo plazo.
- II.31. Subsidio Indirecto:** Mecanismo legal que permite asignar un valor inferior al comercial al suelo, en la medida que el beneficio económico se traslade a los beneficiarios finales.
- II.32. Suelo:** Porción delimitada del terreno, incluido el subsuelo y sobresuelo, CON características geográficas y físicas que lo hacen apto para el desarrollo urbano. En esta Directiva, se refiere a los Activos Inmobiliarios destinados a **LOS PROYECTOS**.
- II.33. Suelo Ocioso:** Predio urbano que no tiene función urbana ni presenta edificación, uso o habilitación compatible con la planificación urbana vigente, y se mantiene sin aprovechamiento efectivo.
- II.34. Suelo Subutilizado:** Terreno urbano edificado o en uso, cuyo nivel de ocupación o aprovechamiento es inferior al potencial urbanístico permitido por las normas del plan urbano vigente.
- II.35. Uso:** Destino asignado al suelo.
- II.36. Valor Comercial:** Valor de mercado del Activo Inmobiliario a ser determinado mediante la tasación encargada por EMILIMA S.A. conforme a la normativa vigente.
- II.37. Valor Compartido del Suelo:** mecanismo mediante el cual se redistribuye la plusvalía generada por intervenciones públicas (infraestructura, normativas o habilitaciones), a fin de financiar proyectos urbanos o de interés social.

II.38. Valor Social del Suelo: Metodología de análisis que permite establecer el valor del suelo desde una perspectiva social y económica, considerando su impacto en el acceso a vivienda y desarrollo urbano.

II.39. Zona Consolidada: Área urbanística en la que la infraestructura básica (vías, áreas verdes, servicios de agua y alcantarillado, energía, etc.) y los servicios urbanos ya están establecidos, permitiendo la construcción sin necesidad de obras adicionales de urbanización, sino solamente licencias de construcción para la edificación propuesta

III. OBJETIVOS GENERALES

III.1. Establecer el procedimiento para la identificación, promoción, evaluación y disposición de los activos inmobiliarios destinados al desarrollo de proyectos, así como las reglas para el trámite de expresiones de interés por parte de gestores de proyectos y desarrolladores u operadores.

III.2. Establecer las modalidades contractuales y demás mecanismos jurídicos, incluyendo la posibilidad de constitución o incorporación de fideicomisos u otros instrumentos de gestión, bajo condiciones técnicas, económicas y sociales que garanticen la ejecución de los proyectos conforme al principio de subsidio indirecto y a los objetivos de integración social y desarrollo urbano ordenado.

III.3. Precisar los criterios y mecanismos para la determinación del valor del suelo o del aporte inmobiliario, así como los mecanismos de recuperación parcial de valor a partir de los flujos financieros del proyecto y de la valorización social del suelo en beneficio de la población objetivo.

III.4. Establecer las reglas y procedimientos para el proceso de selección de los Gestores de Proyectos interesados, en la etapa de convocatoria según lo establecido en las Bases, que identifiquen y maximicen el valor social y económico del suelo y garanticen la ejecución de los proyectos.

III.5. Precisar los criterios para la determinación del valor del aporte del suelo por parte de EMILIMA S.A., así como establecer mecanismos de recuperación parcial a partir de flujos financieros del proyecto, en función de la valorización social del suelo y de población objetivo

IV. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Directiva es de aplicación obligatoria para todos los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A., en el marco de las competencias funcionales establecidas en su Reglamento de Organización y Funciones, así como terceros interesados en participar en iniciativas de promoción de **LOS PROYECTOS**, teniendo como ámbito territorial principalmente a Lima Metropolitana en donde obran los Activos Inmobiliarios.

En particular, será de aplicación directa y principal para la Gerencia de Proyectos y la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, como órganos con competencias en la materia de la presente regulación; así como para los órganos y unidades orgánicas que intervienen en las distintas etapas del procedimiento, conforme a lo que resulte aplicable en función de sus atribuciones.

V. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú, y modificatorias.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y modificatorias.
- Código Civil aprobado por Decreto Legislativo N° 295, y modificatorias.
- Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización

- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.
- Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Ley N° 31980, Ley de creación de un régimen Especial para el Centro Histórico de Lima, a fin de proteger su patrimonio cultural y fomentar su desarrollo integral y sostenible.
- Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social.
- Decreto Legislativo N° 1362, que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 240-2018-EF.
- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Acuerdo N° 106 del 22 de mayo de 1986, mediante el cual se crea EMILIMA S.A.
- Estatuto de EMILIMA S.A.
- Acuerdo de Concejo N° 268 del 22 de octubre de 1990, y modificatorias, por el cual se encarga a EMILIMA S.A. la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Ordenanza N° 2690, Ordenanza que establece como Operador Público del Suelo Municipal a EMILIMA S.A., en adición a sus funciones.
- Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A. vigente.
- Resolución de Gerencia General N° 0058-2021-EMILIMA-GG del 09.08.2021, que aprueba la Directiva N° 01-2021-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.”.

Las referidas normas incluyen sus respectivas disposiciones ampliatorias, modificatorias y conexas, de ser el caso.

VI. RESPONSABILIDADES

La Gerencia General es el órgano responsable de supervisar la implementación de las disposiciones contenidas en la presente Directiva, designar a la Comisión Evaluadora, constituir al Comité de Selección y aprobar el Expediente de Disposición.

La Gerencia de Gestión Inmobiliaria es responsable de identificar y priorizar los suelos de propiedad de EMILIMA S.A aptos para ser ofrecidos en convocatorias públicas para el desarrollo de **LOS PROYECTOS**, así como emitir opinión técnica sobre el Expediente de Disposición.

La Gerencia de Proyectos es responsable de elaborar el Expediente de disposición en el plazo establecido, y elaborar el Informe técnico económico respectivo, y la contratación de un supervisor o inspector, según corresponda.

La Gerencia de Administración y Finanzas es responsable de realizar las acciones necesarias para las contrataciones que se requieran y activar el proceso de selección.

La Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información es responsable de la revisión del listado detallado de requisitos a cumplirse por parte de los terceros interesados en participar en el momento de presentar expresión(es) de interés de **LOS PROYECTOS**, y otorgar plazo para las subsanaciones respectivas, así como de la publicación de procedimiento de solicitud pública de expresiones de interés.

La Gerencia de Asuntos Legales es responsable de evaluar y verificar que las acciones realizadas en el marco del presente procedimiento sean acordes al marco legal vigente respectivo, conforme a sus competencias.

Asimismo, los órganos y unidades orgánicas antes señaladas, deben cumplir con las funciones y responsabilidades que les correspondan en el marco de la presente Directiva, conforme a sus competencias establecidas en el Reglamento de Organización y

Funciones.

VII. DISPOSICIONES GENERALES

VII.1. Principios aplicables

Las actuaciones comprendidas en esta Directiva se rigen por los principios administrativos y de gestión del suelo público que aseguran la finalidad social, transparencia y legalidad en los procedimientos. Estos principios son:

- a) **Competencia:** EMILIMA S.A, garantiza que los procesos de promoción de la inversión privada fomenten la competencia e igualdad de trato entre los postores, y evita conductas anticompetitivas o colusorias.
- b) **Colaboración público-privada:** EMILIMA S.A. promueve relaciones contractuales estables, transparentes y equitativas con los Gestores de Proyectos, que asuman a su cuenta, riesgo y costo la ejecución de **LOS PROYECTOS**, en el marco de mecanismos de colaboración definidos por la empresa en su calidad de Operador Público del Suelo.
- c) **Eficiencia en el uso del suelo público:** Se promoverá la mejor utilización del suelo urbano disponible, priorizando el desarrollo de **LOS PROYECTOS**, bajo un manejo integral del territorio que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo.
- d) **Equidad territorial:** Se priorizará la localización de **LOS PROYECTOS** en zonas consolidadas o con acceso a servicios urbanos, promoviendo una distribución equilibrada del suelo urbano y evitando procesos de segregación socioespacial.
- e) **Interés público:** La gestión del suelo de propiedad de EMILIMA S.A. se orientará principalmente a la ejecución de proyectos beneficiosos o relevantes para la sociedad en su conjunto.
- f) **Responsabilidad:** EMILIMA S.A. y los participantes del sector privado deben ser responsables de sus acciones y decisiones en el marco de **LOS PROYECTOS**.
- g) **Salvaguarda del patrimonio:** **LOS PROYECTOS** promovidos garantizan la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajista en todos los ámbitos del territorio.
- h) **Sostenibilidad urbana:** **LOS PROYECTOS** deberán ser elaborados y ejecutados de conformidad con los principios del desarrollo urbano sostenible establecidos por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, considerando criterios de inclusión social, resiliencia y eficiencia del uso del suelo.
- i) **Seguridad jurídica:** Las decisiones y actuaciones administrativas deberán estar debidamente fundamentadas en el marco normativo vigente, garantizando certeza, estabilidad y previsibilidad en las relaciones entre EMILIMA S.A. y los actores privados intervinientes.
- j) **Transparencia y publicidad:** Todo el proceso de convocatoria, admisión, evaluación de expresiones de interés y apertura a terceros interesados deberá sujetarse a criterios de transparencia, publicidad y trazabilidad documental.

VII.2. Alcance del procedimiento regulado

La presente Directiva regula un procedimiento de colaboración regulada entre EMILIMA S.A. y los Gestores de Proyectos privados para la ejecución de **LOS PROYECTOS**, conforme a la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Reglamento y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias para aprovechar los Activos Inmobiliarios bajo un enfoque de Subsidio Indirecto y equidad territorial, en su calidad de Operador Público del Suelo.

VII.3. Modelos contractuales y mecanismos jurídicos

Cada intervención se regulará mediante cualquiera de las modalidades contractuales, la que quedará establecida en el Expediente de Disposición correspondiente. Asimismo, podrá disponerse la constitución de fideicomisos inmobiliarios por cada uno de **LOS PROYECTOS**, con el propósito de garantizar la adecuada gestión y control del uso del suelo aportado.

VII.4. Participación y obligaciones del Gestor de Proyectos

Los Gestores de Proyectos actúan a su propia cuenta, riesgo y costo, asumiendo las obligaciones de financiamiento, ejecución integral del proyecto y entrega de garantías contractuales. Estas condiciones se definirán en el Acto de Disposición del Suelo, conforme al marco normativo de la presente Directiva.

VII.5. Aplicación del Subsidio Indirecto y valorización del suelo

El valor del suelo será determinado aplicando el principio de Subsidio Indirecto reconocido en el artículo 11° del Reglamento de Vivienda de Interés Social. Este principio permite utilizar el suelo como herramienta de política pública. En ese marco, el valor de aporte podrá:

- a) Ser reducido mediante un coeficiente técnico de valorización social, considerando ubicación, impacto urbano y nivel de asequibilidad del proyecto;
- b) Ser sujeto de recuperación parcial a partir de los flujos del proyecto, a través de fideicomisos u otros esquemas, siempre que ello no desnaturalice la finalidad pública del programa.
- c) Ser definido por la oportunidad del pago del valor del terreno o predio establecido en el modelo económico financiero presentado en la Propuesta de la Convocatoria o Expediente de Disposición, de ser el caso.

VII.6. Inversiones de impacto y desarrolladores sociales

En el marco de su rol como Operador Público del Suelo, EMILIMA S.A. fomentará la participación de desarrolladores sociales e inversores de impacto que orienten su intervención a la ejecución de **LOS PROYECTOS**. Estos actores deberán aceptar esquemas de retorno financiero razonable y priorizar el impacto social medible, especialmente en términos de acceso efectivo a vivienda, atención a población vulnerable y mejora del entorno urbano. Este enfoque guiará las decisiones sobre la valorización del suelo, la modalidad de disposición y la evaluación integral de los proyectos.

VII.7. Asesoría de transacción externa

La Gerencia de Proyectos podrá contratar asesores externos de transacción cuando, por la complejidad técnica, legal o financiera del proyecto, se requiera

asistencia especializada para su estructuración, el diseño del procedimiento de selección o la evaluación de las propuestas presentadas. La contratación de estos asesores no será financiada con cargo al presupuesto institucional de EMILIMA S.A., debiendo ser cubierta con fondos de **LOS PROYECTOS** o reembolsada por el Gestor de Proyectos adjudicatario.

VIII. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

VIII.1. Solicitud de expresiones de interés

VIII.1.1. La Gerencia de Gestión Inmobiliaria identifica y prioriza los suelos de propiedad de EMILIMA S.A. aptos para convocatorias públicas, en base a criterios idóneos de acuerdo al tipo de proyectos; tales como:

- Ubicación estratégica,
- Impacto urbano (reducción del déficit habitacional, inclusión social, acceso a servicios básicos),
- Reubicación y urbanización inclusiva (reubicación de familias de zonas de riesgo a áreas urbanizadas seguras, reducción del riesgo de desastres en zonas urbanas),
- Contribución al cumplimiento de los Instrumentos de Planificación Urbano Territorial (Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano, otros similares) y,
- Vinculación con inversión pública planificada.
- Entre otros.

VIII.1.2. La Gerencia General, a propuesta de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y con las opiniones favorables de la Gerencia de Proyectos, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, y con la viabilidad presupuestal de ser el caso, y el informe legal correspondiente emitido por la Gerencia de Asuntos Legales, aprobará mediante Resolución el inicio del procedimiento en un plazo máximo de dos (02) días calendario. En el mismo acto, se designará a la Comisión Evaluadora encargada del proceso. La resolución será publicada en el día.

VIII.1.3. La Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información es responsable de la publicación del procedimiento en el portal institucional de EMILIMA S.A., así como de su difusión por los canales oficiales pertinentes.

VIII.2. Presentación de expresiones de interés

VIII.2.1. Las solicitudes de expresiones de interés son presentadas mediante documento o carta simple dentro de un plazo máximo de tres (03) días hábiles de publicada la resolución de solicitud de expresiones de interés.

VIII.2.2. Los Gestores de Proyectos interesados que hayan cumplido con presentar su expresión de interés en el plazo descrito en el numeral VIII.2.1 presentarán, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, el expediente que formaliza su expresión de interés, que contenga como mínimo lo siguiente:

- i) El nombre o razón social del solicitante, con indicación de sus generales de ley, acompañando los correspondientes poderes del representante legal.
- ii) Estados financieros auditados de los últimos dos (02) años que demuestren la capacidad financiera del proponente de la inversión privada o refrendado por Contador Público colegiado.
- iii) Certificados o constancias emitidas por terceros distintos a la persona jurídica acreditada, que sustenten la capacidad técnica y la experiencia del proponente para el desarrollo de proyectos de similar

- envergadura.
- iv) La declaración jurada de los gastos efectivamente incurridos en la elaboración del contenido mínimo exigido en esta sección.
 - v) Memoria Descriptiva del proyecto propuesto; que incluya la propuesta técnica, modelo de gestión y sostenibilidad, impacto social esperado y nivel de accesibilidad económica de la propuesta, entre otros (matriz de riesgos, y cronograma de valorización). Sustento de la capacidad financiera y técnica para el desarrollo del Proyecto propuesto.
 - vi) Modelo Económico Financiero preliminar del proyecto propuesto.
 - vii) Declaración de cumplimiento con la normativa vigente y principios de sostenibilidad.
 - viii) La propuesta de cláusulas principales del Contrato.
 - ix) Si el proyecto a desarrollarse es en una zona no consolidada se solicita la siguiente documentación o estudios:
 - a) Factibilidad de Agua y Alcantarillado.
 - b) Factibilidad de Suministro Eléctrico en la zona.
 - c) Certificado de inexistencia de restos arqueológicos (CIRA).
 - d) Suministro de gas natural en la zona.
 - e) Estudio del Mapa de Peligros Naturales y Zonificación de Suelos con fines urbanísticos en el ámbito de **LOS PROYECTOS**.
 - f) Estudio de Mecánica de Suelos.
 - g) Informe de Gestión de Riesgos y propuestas de reducción de desastres ante sismos, inundaciones, licuación de suelos y tsunamis.
 - h) Certificado Registral Inmobiliario – CRI. Así como el Certificado Catastral.
 - i) Certificación Ambiental.
 - j) Estudio Hidrológico.
 - k) Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
 - l) Otros Estudios que sean necesarios para ejecutar **LOS PROYECTOS** por intervenir.

Si el proyecto a desarrollarse es en una zona consolidada se solicita la siguiente documentación o estudios:

- a) Factibilidad de Agua y Alcantarillado.
- b) Suministro de Gas Natural en la zona.
- c) Estudio del Mapa de Peligros Naturales y Zonificación de Suelos con Fines Urbanísticos en el Ámbito del Proyecto.
- d) Estudio de Mecánica de Suelos.
- e) Certificado Registral Inmobiliario – CRI. Así como el Certificado Catastral.
- f) Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- g) Otros Estudios que sean necesarios para ejecutar el Proyecto por intervenir.

VIII.2.3. Los requisitos establecidos en los numerales i, ii, iii, v y vi, son de presentación obligatoria al momento de la presentación de interés. Los demás requisitos pueden presentarse hasta cinco (05) días hábiles antes de la adjudicación, previo compromiso aceptado por el interesado. De forma excepcional, y con el debido sustento justificatorio, la Gerencia de Proyectos podrá disponer el otorgamiento de un plazo adicional, para la presentación de los demás requisitos.

VIII.2.4. Las expresiones de interés tienen carácter de petición de gracia según lo normado en el artículo 117° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, el derecho del interesado se agota con su presentación, sin que pueda generar derechos subjetivos ni ser materia de impugnación administrativa o judicial.

VIII.2.5. El Modelo Económico Financiero preliminar y final del Proyecto debe ser presentado en hoja de cálculo, detallado y con fórmulas, e incluir un manual de uso. Asimismo, dicho Modelo debe contener como mínimo lo siguiente:

- a) Estimación de costos y gastos de inversión diferenciando gastos generales y utilidad del constructor, así como el margen de variabilidad asociado al grado de desarrollo del diseño de ingeniería y otros gastos asociados a la inversión.
- b) Estimación de costos y gastos del proyecto y sus proyecciones.
- c) Estimación de los ingresos del proyecto y sus proyecciones.
- d) Supuestos financieros y estructura de financiamiento.
- e) Indicadores de rentabilidad del proyecto: VAN y TIR.

VIII.3. Admisión de expresiones de interés

VIII.3.1. Una vez presentada la expresión de interés, será sometida a un procedimiento de revisión previa por parte del área de Trámite Documentario de la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información de EMILIMA S.A., conforme al listado de requisitos que proporciona la Gerencia de Proyectos.

Esta etapa tiene como finalidad verificar el cumplimiento formal de los requisitos establecidos en el numeral VIII.2.2 de la presente Directiva, así como la integridad documental de la propuesta. Esta revisión debe efectuarse en un plazo máximo de un día (1) hábil.

VIII.3.2. Durante esta etapa se aplicará el siguiente procedimiento:

- (i) En caso se detecten omisiones subsanables, la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información de EMILIMA S.A. notificará al Gestor de Proyectos proponente para que en un plazo máximo de dos (2) días hábiles presente las correcciones necesarias.
- (ii) Una vez subsanada las observaciones, Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información remitirá en Expediente a la Gerencia de Proyectos, la cual, elabora un informe dirigido a la Gerencia General que declara la admisión o inadmisión de la propuesta.
- (iii) En cualquiera de los casos, la Gerencia General a través de la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información comunicará, mediante documento, al Gestor de Proyectos proponente sobre los resultados de la revisión, en un plazo máximo de un (1) día hábil.

VIII.3.3. La presentación de una expresión de interés no genera obligación alguna para EMILIMA S.A. respecto a su aceptación, tramitación o ejecución. Su admisión y evaluación no implica compromiso de adjudicación ni generación de derechos subjetivos.

VIII.4. Evaluación de expresiones de interés

VIII.4.1. Las expresiones de interés admitidas serán objeto de un análisis técnico, legal y estratégico a fin de determinar su viabilidad preliminar. Esta evaluación estará a cargo de una Comisión Evaluadora designada por Resolución de Gerencia General, y que podrá estar conformada de mínimo cuatro (4) miembros, de acuerdo al siguiente detalle: i) un (1) representante técnico de la Gerencia de Proyectos, ii) un (1) representante de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, iii) un (1) representante de la Gerencia de Asuntos

Legales y iv) un (1) representante de la Gerencia de Administración y Finanzas, cuya función es analizar la calidad técnica de la propuesta y su alineamiento con los objetivos institucionales y normativos. La Gerencia General podrá incorporar un Asesor de Transacción Externo como apoyo técnico de la Comisión Evaluadora.

VIII.4.2. La evaluación de las expresiones de interés se realiza en función de los siguientes criterios:

- Coherencia del proyecto con los fines normativos;
- Viabilidad técnica y legal preliminar;
- Concordancia del proyecto con los instrumentos de planificación urbana y territorial vigentes;
- Capacidad técnica, financiera y operativa del proponente;
- Solidez del modelo de gestión y sostenibilidad;
- Impacto social esperado y nivel de accesibilidad económica de la propuesta;
- Nivel de subsidio requerido y valorización social del aporte del suelo.

VIII.4.3. Como resultado del proceso, la Comisión Evaluadora emite un informe, en el plazo máximo de dos (02) días hábiles, con una de las siguientes recomendaciones:

- a) Viabilidad técnica preliminar, que permite continuar con el proceso de disposición del Activo Inmobiliario, o
- b) No viabilidad, con la correspondiente motivación técnica social y legal, según corresponda, que pone fin al proceso.

VIII.4.4. En caso la Comisión Evaluadora emita resultados no favorables, la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información procederá a la devolución de la documentación respectiva.

VIII.4.5. El informe técnico de evaluación que recomiende la viabilidad de una expresión de interés será remitido a la Gerencia General para su validación institucional. Esta validación tiene como finalidad verificar la coherencia del proyecto con las prioridades estratégicas de EMILIMA S.A., su oportunidad operativa y la disponibilidad efectiva del suelo. No comprende una reevaluación de los criterios técnicos ya considerados por la Comisión Evaluadora.

VIII.4.6. La Gerencia General eleva el informe técnico de evaluación de la expresión de interés al Directorio, para que confirme, mediante Acuerdo de Directorio, la declaración de interés público y la coherencia de **LOS PROYECTOS** con las prioridades estratégicas de EMILIMA S.A, autorizándose en el mismo acto a la Gerencia General la aprobación del Expediente de Disposición.

VIII.5. Evaluación integral y estructuración del Acto de Disposición

VIII.5.1. Previo a la invitación a terceros interesados, y una vez determinada la viabilidad técnica preliminar de la expresión de interés presentada, la Gerencia de Proyectos deberá desarrollar una evaluación integral del proyecto y estructurar el esquema de disposición aplicable.

VIII.5.2. Esta etapa comprende el análisis legal, técnico social, financiero y urbanístico de la modalidad de disposición más adecuada para garantizar la ejecución efectiva de **LOS PROYECTOS**, la trazabilidad institucional y el cumplimiento de los fines públicos y/o sociales previstos en la Directiva.

VIII.5.3. La Gerencia de Proyectos será responsable de la elaboración del Expediente de Disposición, y debe contener como mínimo:

- i) Diagnóstico urbano, social y normativo del entorno del Activo Inmobiliario;
- ii) Informe de valorización social del suelo, con análisis del valor económico y su impacto potencial en el acceso a vivienda;
- iii) Justificación del principio de Subsidio Indirecto, cuando corresponda;
- iv) Opinión técnica de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria;
- v) Opinión legal de la Gerencia de Asuntos Legales;
- vi) Propuesta de fórmula contractual, incluyendo la posibilidad de constituir un fideicomiso inmobiliario por proyecto, el modelo de distribución de riesgos, aportes, garantías, y compromisos del Gestor de Proyectos, así como el esquema de retorno o Subsidio Indirecto aplicable.

VIII.5.4. Con base en la información técnica proporcionada por la Gerencia de Proyectos y la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, la Gerencia de Asuntos Legales emitirá opinión legal respecto a la modalidad de disposición aplicable a cada caso.

VIII.5.5. La Gerencia de Proyectos contará con un plazo máximo de cinco (05) días hábiles para elaborar el Expediente de Disposición y presentarlo a la Gerencia General. Dicho plazo puede, excepcionalmente, ser ampliado con el debido sustento.

VIII.5.6. La Gerencia General, en el día, aprueba el Expediente de Disposición, lo cual constituirá la validación institucional necesaria para iniciar la convocatoria a terceros interesados; dicho acto se pone en conocimiento del Directorio de EMILIMA S.A.

VIII.5.7. La disposición del Activo Inmobiliario para el desarrollo de **LOS PROYECTOS** podrá efectuarse mediante las siguientes modalidades jurídicas, siempre que se asegure la transferencia de propiedad a los beneficiarios finales:

- a) Enajenación directa Activo Inmobiliario, conforme al principio de Subsidio Indirecto;
- b) Constitución del Derecho de superficie conforme a lo previsto en el Código Civil y legislación complementaria, que permita la venta independiente de las unidades inmobiliarias;
- c) Otra forma jurídica que permita el cumplimiento de fin público o social previsto con la transferencia de propiedad al beneficiario final.
- d) La Gerencia de Asuntos Legales establecerá en el Contrato suscrito con el Gestor de Proyectos las obligaciones, garantías y mecanismos de supervisión.

VIII.5.8. El valor del suelo podrá ser inferior al valor comercial o incluso asignarse un valor igual a cero, en aplicación del principio de Subsidio Indirecto reconocido en la Ley de la materia, siempre que:

- a) El proyecto esté orientado exclusivamente a la población objetivo;
- b) El Expediente de Disposición que cuente con un informe técnico-económico de valorización social del suelo, que fundamente expresamente:
 - La razonabilidad del valor asignado al Activo Inmobiliario (incluyendo valor cero, coeficiente de reducción o modelo de retorno);
 - La viabilidad económica y social de **LOS PROYECTOS**;

- El impacto proyectado del subsidio en la reducción del déficit habitacional y en el acceso efectivo a la vivienda, cuando corresponda;

El informe técnico-económico será elaborado por la Gerencia de Proyectos, sobre la base del Expediente de Disposición y deberá contar con opinión legal favorable de la Gerencia de Administración y Finanzas. Dicho informe será parte integrante del expediente de disposición y constituirá requisito previo indispensable para la aprobación del Acto de Disposición.

VIII.5.9. El valor del suelo podrá establecerse bajo diferentes mecanismos de valorización, según las características técnicas, sociales y financieras del proyecto:

- (i) A valor cero, cuando el beneficio social sea íntegro y el retorno público se exprese únicamente en términos de impacto urbano, habitacional o de inclusión social;
- (ii) Con un coeficiente de reducción del valor comercial, sustentado en un estudio técnico-económico de valorización social del suelo;
- (iii) Con compromiso de recuperación parcial del valor con cargo a los flujos del proyecto, a través de fideicomiso u otra estructura financiera, sin afectar la asequibilidad del proyecto para la población beneficiaria.

VIII.6. Inicio de la Etapa de Convocatoria

VIII.6.1. Una vez concluida la evaluación integral y aprobado el Expediente de Disposición, la Gerencia de Administración y Finanzas convoca y se realiza el proceso de invitación a terceros interesados que deseen ejecutar **LOS PROYECTOS** bajo las condiciones previamente evaluadas y estructuradas.

VIII.6.2. La apertura de terceros interesados se realiza mediante publicación en el portal institucional de EMILIMA S.A. u otros medios que aseguren la transparencia de los actos a realizar por el Operador Público del Suelo, garantizando los principios de publicidad, libre concurrencia y finalidad social. Esta publicación contiene la siguiente información:

- (i) La descripción del Activo Inmobiliario;
- (ii) Las condiciones técnicas, legales y sociales establecidas en el Expediente de Disposición;
- (iii) Los criterios de admisibilidad y evaluación;
- (iv) El valor base referencial del suelo.

El valor base del suelo no es vinculante ni excluyente, y tiene únicamente carácter referencial, sujeto a la propuesta técnica y social presentada por el interesado.

VIII.6.3. En caso de presentarse uno o más terceros interesados que cumplan con los requisitos establecidos, se activa el proceso de selección regulado en la presente Directiva. La manifestación del tercero interesado se realiza con carta simple suscrita por el representante legal del gestor de proyecto debidamente acreditado, dentro del plazo establecido.

VIII.6.4. Si dentro del plazo de tres (3) días calendario no se presentan terceros interesados válidos o admisibles, la Gerencia General mediante resolución procede a la adjudicación directa a favor del Gestor de Proyectos proponente original, y podrá disponer del suelo a favor de dicho Gestor, siempre que:

- a) Se mantengan las condiciones técnicas, sociales y financieras previstas en el Expediente de Disposición aprobado;

- b) Se justifique el valor del suelo conforme al principio de Subsidio Indirecto, según la normativa vigente aplicable.

VIII.7. Proceso de selección

- VIII.7.1. En caso se presente uno o más Gestores de Proyectos adicionales que cumplan con las condiciones establecidas, se activa el proceso de selección, en un plazo máximo de diez (10) días calendario, de acuerdo a los factores de competencia indicados en la presente Directiva.
- VIII.7.2. Las propuestas son presentadas en sobre cerrado por la persona autorizada por el postor, son realizadas en acto público con la participación de Notario Público, quien da fe del mismo, y el Órgano de Control Institucional en calidad de veedor.
- VIII.7.3. El Comité de Selección es constituida por Resolución de Gerencia General, y estará conformada por tres (03) integrantes. La Gerencia General podrá incorporar un Asesor de Transacción Externo como apoyo técnico en caso el proyecto lo requiera por su nivel de complejidad.
- VIII.7.4. El Comité de Selección elabora las bases del proceso de selección que se aprueban por Resolución de Gerencia General, evalúa las propuestas presentadas y declara al adjudicatario de El Proyecto.
- VIII.7.5. Las bases contienen como mínimo: el pliego de condiciones, los criterios de evaluación, el esquema de puntajes, el cronograma del proceso.
- VIII.7.6. Los criterios de evaluación son definidos en las bases del Proceso de Selección e incluyen, cuando corresponda, entre otros, los siguientes:
- (i) Viabilidad técnica y operativa del proyecto;
 - (ii) Cumplimiento con los lineamientos sociales establecidos en la presente Directiva;
 - (iii) Impacto proyectado en la población objetivo;
 - (iv) Precio final de las unidades de vivienda u otro concepto vinculado al proyecto;
 - (v) Nivel de subsidio requerido (valorización social del suelo);
 - (vi) Garantías ofrecidas y experiencia del Gestor de Proyectos.
- VIII.7.7. Se tiene en cuenta como factores de competencia, cuando corresponda, entre otros, los siguientes:
- (i) Número de viviendas de interés social implementadas u otro concepto vinculado al proyecto.
 - (ii) Menores precios por las viviendas sociales u otro concepto vinculado al proyecto.
 - (iii) Mejor diseño arquitectónico y urbanístico.
 - (iv) Menor plazo estimado de ejecución.
 - (v) Mayor pago por el precio de retribución del terreno.
 - (vi) Mejores condiciones de pago por el terreno.

VIII.8. Adjudicación del Proyecto

- VIII.8.1. El Comité de Selección, emite un informe motivado con su recomendación, en un plazo máximo de dos (02) días calendario luego de culminado el proceso de selección, declara al ganador como adjudicatario de EL PROYECTO.
- VIII.8.2. El resultado es aprobado mediante Resolución de Gerencia General, y

notificado a los participantes. Contra este acto no procede recurso impugnatorio.

VIII.8.3. El Adjudicatario, de manera previa a la suscripción del Contrato, debe presentar el Modelo Económico Financiero Final del proyecto conforme a lo establecido en el Expediente de Disposición y a las Bases del proceso, de ser el caso. Las propuestas y el Modelo Económico Financiero final vinculan al postor, quien es responsable por el íntegro de su contenido.

VIII.8.4. En caso la adjudicación fuera otorgada al titular de una propuesta distinta al Gestor de Proyectos proponente original, el Adjudicatario del Proyecto reintegra al proponente original los gastos en los que hubiera incurrido.

VIII.9. Aprobación del acto de disposición de los activos inmobiliarios

VIII.9.1. La disposición de los activos inmobiliarios es aprobada, en el plazo máximo de tres (03) días hábiles, mediante Acta, por la Junta de Accionistas a propuesta del Directorio de EMILIMA S.A.

VIII.9.2. La aprobación del acto de disposición constituye el instrumento habilitante para la posterior suscripción del Contrato con el Gestor de Proyectos adjudicatario, conforme al modelo contractual estructurado en el Expediente de Disposición que garantice la transmisión del dominio a los beneficiarios finales.

VIII.10. Suscripción y ejecución del Contrato

VIII.10.1. Una vez aprobado el Acto de Disposición, ya sea como resultado del proceso de selección o mediante adjudicación directa conforme lo regulado en la presente Directiva, la relación jurídica entre EMILIMA S.A, representada por la Gerencia General, y el Gestor de Proyectos adjudicatario se perfeccionará mediante la suscripción del Contrato, conforme al modelo definido en el Expediente de Disposición.

VIII.10.2. El Contrato tendrá naturaleza civil y adoptará la modalidad jurídica definida en el Expediente de Disposición, siendo suscrito dentro del plazo máximo de cinco (5) días calendario desde la notificación de la adjudicación, prorrogable por única vez a solicitud debidamente motivada del Gestor de Proyectos. Vencido el plazo sin perfeccionamiento del acto, la Gerencia General podrá declarar la pérdida de la adjudicación, sin lugar a compensación alguna.

VIII.10.3. El Contrato tendrá naturaleza civil o administrativa, según corresponda, y se celebrará bajo la modalidad jurídica definida en el Expediente de Disposición aprobado, tal como se indica en la presente Directiva.

En todos los casos, el proyecto deberá contemplar la transferencia de propiedad de las unidades de vivienda u otros a los beneficiarios finales mediante compraventa, conforme a la normativa vigente, garantizando el acceso efectivo a la titularidad individual.

VIII.10.4. El Contrato deberá incorporar las condiciones esenciales del proyecto, incluyendo:

- (i) Obligaciones de ejecución de **LOS PROYECTOS** y cronograma de cumplimiento
- (ii) Monto y forma de inversión comprometida;
- (iii) Esquema de financiamiento y operación, incluyendo fideicomisos si corresponde;
- (iv) Garantías;
- (v) Penalidades por incumplimiento;

- (vi) Causales de resolución anticipada;
- (vii) Cláusula de reversión del suelo en favor de EMILIMA S.A.

VIII.10.5. Toda cláusula de reversión deberá inscribirse registralmente como carga, condición resolutoria o reserva de propiedad, según corresponda a la modalidad jurídica aplicada.

VIII.10.6. Una vez suscrito el Contrato, EMILIMA S.A. a través de sus órganos correspondiente procede a su inscripción registral y remitirá copia al área responsable de la supervisión y seguimiento del proyecto.

VIII.11. Supervisión, seguimiento y control del cumplimiento

VIII.11.1. El seguimiento y supervisión tienen por finalidad verificar el cumplimiento de los compromisos asumidos por los operadores de suelos en todas las fases del proyecto, desde la adquisición y habilitación del suelo hasta la entrega de las viviendas, garantizando que las intervenciones se ejecuten conforme a los objetivos sociales, técnicos, legales y financieros establecidos. Este procedimiento está a cargo de la Gerencia de Proyectos, que informará periódicamente a la Gerencia General sobre los resultados y avances correspondientes

VIII.11.2. La Gerencia de Proyectos. realizará la contratación de un supervisor o inspector, según corresponda, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, para el seguimiento del cumplimiento de los compromisos asumidos por el Gestor de Proyectos, tanto durante la ejecución como en la operación del proyecto.

VIII.11.3. El seguimiento incluirá la verificación del cumplimiento de metas sociales, no solo físicas, incluyendo indicadores como: número de beneficiarios, nivel de precios por m², accesibilidad de la población objetivo, y localización del proyecto respecto a equipamiento urbano y servicios públicos.

VIII.11.4. EMILIMA S.A. podrá aplicar penalidades, exigir adecuaciones técnicas o contractuales, o activar cláusulas de reversión, en caso de verificarse incumplimientos sustanciales respecto a las condiciones de adjudicación, el objeto social del proyecto o el destino final del inmueble.

VIII.11.5. La información de supervisión se integrará al expediente del proyecto y será utilizada para efectos de control institucional, rendición de cuentas y mejora de futuras intervenciones.

VIII.12. Reversión del inmueble por incumplimiento

VIII.12.1. Constituyen causales de reversión automática del bien, entre otras:

- a) El incumplimiento injustificado de los plazos establecidos en el Contrato para el inicio o en las condiciones de ejecución de **LOS PROYECTOS**.
- b) El cambio de destino o desnaturalización del uso del suelo otorgado;
- c) La transferencia o cesión del derecho adquirido sin autorización expresa de EMILIMA S.A.;
- d) La afectación del bien a actividades incompatibles con la finalidad prevista.

VIII.12.2. Producida cualquiera de las causales indicadas, EMILIMA S.A. podrá hacer efectiva la reversión del inmueble de pleno derecho, sin obligación de indemnizar ni compensar económicamente al beneficiario, sin perjuicio de las acciones legales o administrativas que correspondan.

VIII.12.3. La ejecución de las acciones de reversión deberá constar en informe técnico-legal sustentatorio de los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A. y ser notificada formalmente al Gestor de Proyectos beneficiario. La resolución que disponga la reversión deberá inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP, en caso corresponda, y su cumplimiento será supervisado por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

VIII.13. Contratación y funciones del Asesor de Transacción

VIII.13.1. Cuando el proyecto lo justifique por su complejidad técnica, financiera o estructural, la Gerencia de Proyectos podrá contar con un Asesor de Transacción Externo, especializado en la identificación, formulación, evaluación, estructuración, promoción, asesoría legal y financiera de proyectos de colaboración público privada.

VIII.13.2. El Asesor de Transacción Externo podrá encargarse, según el caso, de:

- Estructurar el modelo técnico, financiero y jurídico del proyecto;
- Diseñar o validar el procedimiento de selección del Gestor de Proyectos;
- Elaborar o revisar el modelo contractual y el fideicomiso por proyecto;
- Evaluar propuestas técnicas complejas o de impacto social elevado.

VIII.13.3. El Asesor de Transacción será contratado mediante el proceso de selección que establezcan los lineamientos aprobados por la Gerencia General, garantizando su independencia técnica. La contratación podrá realizarse mediante proceso de selección, según corresponda al monto y a la naturaleza del servicio.

VIII.13.4. El costo de los servicios del Asesor de Transacción será financiado exclusivamente bajo los siguientes flujos:

- Pagos o reembolsos por parte del Gestor de Proyectos; y/o
- Con cargo a los flujos del proyecto, a través de mecanismos fiduciarios o instrumentos equivalentes.

VIII.14. Derecho de Preferencia

El ejercicio del Derecho de Preferencia se regula de la siguiente manera:

- a) Se otorga al Gestor de Proyectos proponente original, es decir a la persona natural o jurídica cuya expresión de interés ha sido declarada viable por el Comité de Evaluación, siempre que se suscriba, previamente, el contrato para el desarrollo del proyecto presentado.
- b) En caso de que se suscriba contrato con el Gestor de Proyectos proponente original, los gastos reconocidos se incorporan dentro de la estructura financiera del proyecto.
- c) En caso de que el contrato se suscriba con una persona natural o jurídica distinta al Gestor de Proyectos proponente original, la nueva adjudicataria deberá incluir en la estructuración del proyecto el valor de los estudios realizados, hasta un monto máximo del 2% del valor total de inversión del proyecto. Este monto deberá ser entregado a EMILIMA S.A., quien a su vez lo entregará al Gestor de Proyectos proponente original, teniendo como plazo máximo el primer año de ejecución del proyecto. Los gastos en que incurra EMILIMA S.A. por la transferencia del monto antes mencionado correrá a cargo de la adjudicataria.
- d) Los gastos que sustentan los estudios o trabajos realizados por el Gestor de Proyectos proponente original deberán ser sustentados con comprobantes de pago, recibos por honorarios, facturas y/o documentos equivalentes, los cuales serán sometidos a revisión por parte del Comité de Evaluación para determinar el monto a reconocer.

IX. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

La Adquisición de activos inmobiliarios es el procedimiento por el cual, EMILIMA S.A. se hace de bienes privados o públicos, sea a título gratuito u oneroso, sobre los cuales se desarrollarán **LOS PROYECTOS**. A tal efecto, los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A, conforme a sus competencias, ejecutan los siguientes actos:

- IX.1.1. Identifican el predio que se desea adquirir y verifica su disponibilidad y condiciones, para lo cual se puede contar con la colaboración de la Municipalidad Metropolitana de Lima, organismos públicos descentralizados, empresa u otros, en el marco de sus competencias;
- IX.1.2. Verifican la situación jurídica y física del predio, incluyendo los títulos de dominio, cargas, gravámenes, linderos, entre otros;
- IX.1.3. Solicitan, cuando corresponda, una Tasación Oficial del predio para determinar su valor comercial y garantizar que la adquisición sea viable;
- IX.1.4. Identifica e implementa mejores condiciones de venta con el propietario del predio el precio y las condiciones de su venta;
- IX.1.5. Somete a consideración de la Gerencia General la adquisición del predio, sobre la base de los informes técnicos y legales, y pone a consideración del Directorio de EMILIMA S.A. y, de contar con su conformidad, eleva los actuados a la Junta General de Accionistas, a efectos que, como máximo órgano de gobierno de la empresa, autorice o deniegue la adquisición del predio;
- IX.1.6. Elabora el Contrato de Compraventa a suscribirse por el Gerente General, gestiona su inscripción en los Registros Públicos a nombre de EMILIMA S.A.; sin perjuicio del trámite a realizar de aumento de capital, de acuerdo con las disposiciones de los Estatutos Sociales y la Ley General de Sociedades, Ley N° 26887.

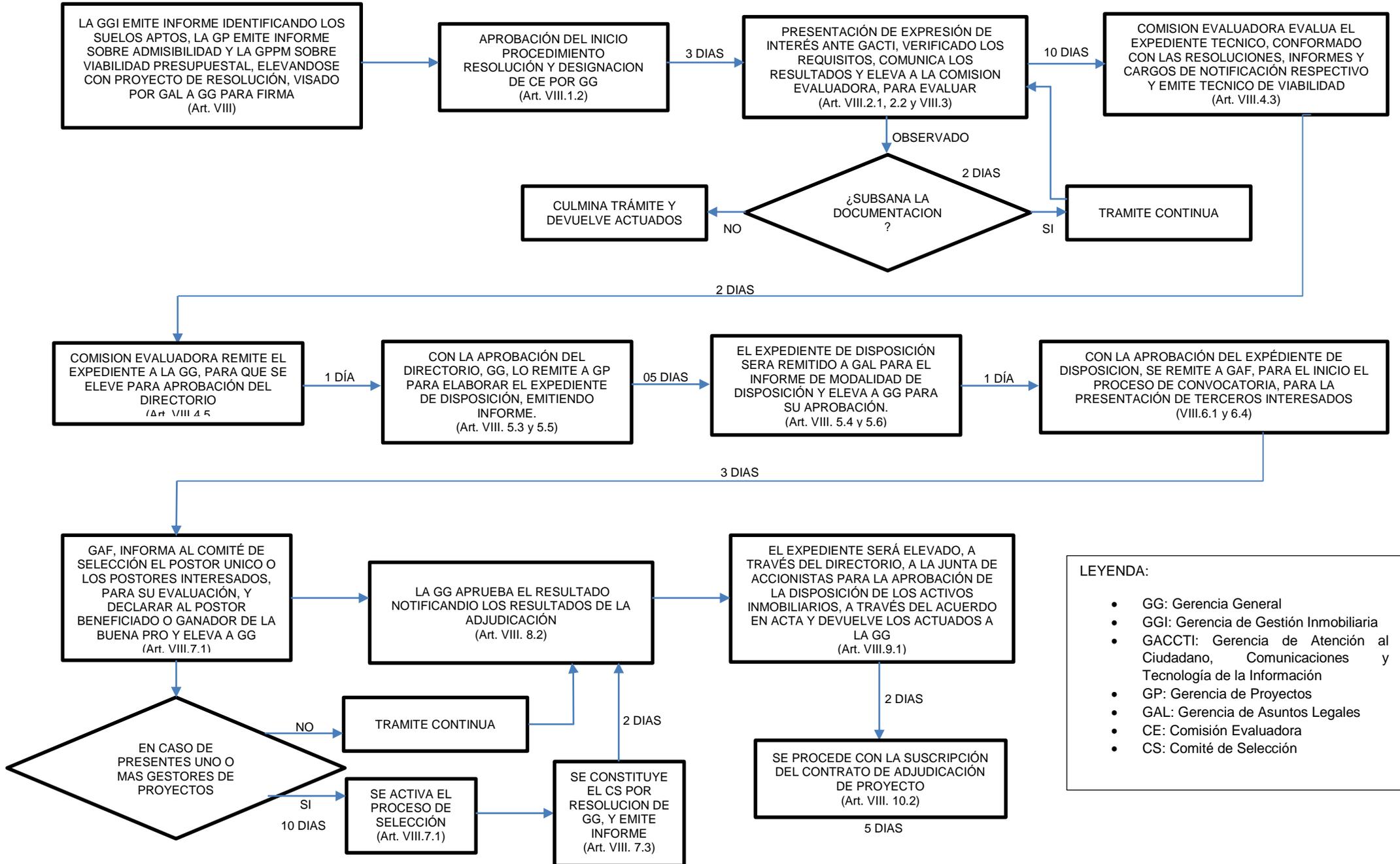
X. DISPOSICIONES FINALES

- X.1. La interpretación jurídica legal de las disposiciones contenidas en la presente Directiva corresponde a la Gerencia de Asuntos Legales.
- X.2. La Gerencia de Proyectos y la Gerencia de Gestión Inmobiliaria quedan facultadas, de acuerdo a su competencia, para emitir los lineamientos técnicos necesarios para la implementación de la presente Directiva, así como para actualizar los formatos, fichas y documentos de gestión requeridos para el procedimiento regulado.
- X.3. EMILIMA S.A. puede articular la implementación de la presente Directiva con otras entidades del Estado, tales como COFOPRI, SUNARP, Superintendencia de Bienes Nacionales, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio de Economía y Finanzas, la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de facilitar los procesos de saneamiento físico-legal, la provisión de servicios, el acceso a subsidios habitacionales y la viabilidad integral del proyecto.
- X.4. EMILIMA S.A. puede recibir el encargo de terceros, para que el Activo Inmobiliario del que se trate sea destinado a la ejecución de **LOS PROYECTOS**. La formalización de dicho encargo, debe contar con la opinión favorable de la Gerencia de Proyectos, de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y la Gerencia de Asuntos Legales, para luego ser elevado al Directorio, por la Gerencia General, para la aprobación.

XI. VIGENCIA

La presente Directiva entra en vigencia con su aprobación, mediante Resolución de Gerencia General y será publicada en la página web institucional de EMILIMA S.A., sin perjuicio de su difusión interna a través del Sistema de Gestión Documental.

FLUJOGRAMA



LEYENDA:

- GG: Gerencia General
- GGI: Gerencia de Gestión Inmobiliaria
- GACCTI: Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información
- GP: Gerencia de Proyectos
- GAL: Gerencia de Asuntos Legales
- CE: Comisión Evaluadora
- CS: Comité de Selección