

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 071 -2019-EMILIMA-GG

Lima, 09 DIC. 2019

VISTOS:

El Informe N° 044-2019-EMILIMA-GGI/SGSRU del 03.12.2019, emitido por la Subgerencia de Saneamiento y Renovación Urbana, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y el Memorando N° 424-2019-EMILIMA-GPPM del 04.12.2019, emitido por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, por los que se sustenta la aprobación del Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI - "Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.";

CONSIDERANDO:

Que, EMILIMA S.A., fue creada por Acuerdo de Concejo N° 106 del 22.05.1986, como persona jurídica de derecho privado, bajo la forma de sociedad anónima, encargada de planificar, proyectar, financiar y ejecutar programas de habilitaciones urbanas progresivas y de urbanizaciones de tipo popular, así como de las recaudaciones, rentas y cualquier otra actividad inmobiliaria que la Municipalidad le encomiende;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del predio ubicado en el Jr. Cañete N° 100/Jr. Conde de Superunda N° 684-690-692-694, Cercado de Lima, inscrito en la Partida N° 12479934 del Registro de Predios de Lima y como tal forma parte del Margesí Inmobiliario Municipal;

Que, el Proyecto de Inversión Pública: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima - Monserrate - Cercado de Lima - Provincia de Lima - Lima" posee Código SNIP N° 136935 y fue declarado viable el 17.10.2012 con un monto de S/ 10'811.020 (Diez Millones Ochocientos Once Mil y 20/100 Soles); consignándose como Unidad Formuladora (UF) y Unidad Ejecutora (UE) a EMILIMA S.A.;

Que, con Acuerdo de Concejo N° 533 del 27.12.2010, se aprobó el Plan de Acción y Presupuesto 2011 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual consideró el Proyecto de Inversión Pública: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima - Monserrate - Cercado de Lima - Provincia de Lima - Lima", por el importe de S/ 876,427.00 (Cuatro Millones Ochocientos Setenta y Seis Mil Cuatrocientos Veintisiete y 00/100 Soles);

Que, con Acuerdo de Concejo N° 2214 del 04.12.2012, se aprobó la incorporación en el Plan de Acción y Presupuesto de la Municipalidad Metropolitana de Lima de la ampliación del costo del Proyecto de Inversión Pública, con Código SNIP 136935, "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana Municipal del Centro Histórico de Lima - Monserrate - Cercado de Lima - Provincia de Lima - Lima", hasta por el importe de S/ 5'934,593 (Cinco Millones Novecientos Treinta y Cuatro Mil Quinientos Noventa y Tres y 00/100 Soles), con cargo a los recursos previstos para inversiones 2013 del FOMUR previstos en el proyecto genérico: "Recuperación del Centro Histórico";

Que, con Acuerdo de Concejo N° 335 de fecha 07.10.2016, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó la incorporación en su Plan Operativo y Presupuesto Institucional 2016 la modificación presupuestal para la Ampliación del Presupuesto del Proyecto de Inversión Pública con Código SNIP 136935 y SAFIM 1531: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana Municipal del Centro Histórico de Lima-Monserrate-Cercado de Lima-Lima", por S/ 1'562,099.85 (Un Millón Quinientos Sesenta y Dos mil Noventa y Nueve y 85/100 Soles);

 **Municipalidad Metropolitana de Lima**

Jr. Ucayali N°266 - Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe

Que, con Resolución de Gerencia General N° 130-2018-EMILIMA-GG del 26.10.2019, se aprobó la Liquidación Técnico Financiera del Proyecto: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima - Provincia de Lima – Lima", cuya suma de asciende a S/12'372,388.82 (Doce Millones Trescientos Setenta y Dos Mil Trescientos Ochenta y Ocho y 82/100 Soles);

Que, mediante Informe N° 044-2019-EMILIMA-GGI/SGSRU del 03.12.2019, la Subgerencia de Saneamiento y Renovación Urbana, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria presentó a la Gerencia General la propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.", a fin de establecer un adecuado procedimiento de identificación y selección de las familias beneficiarias de una vivienda temporal, así como la postulación a la misma y la pérdida de dicho beneficio, en el marco del Proyecto de Inversión Pública – PIP: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima – Lima";

Que, con Proveído de Gerencia General de fecha 03.12.2019, se solicitó a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización dar atención al tema;

Que, mediante Memorando N° 424-2019-EMILIMA-GPPM de fecha 04.12.2019, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización emitió opinión favorable a la propuesta de Reglamento en mención, indicando que se encuentra acorde a lo dispuesto en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018; además de enmarcarse dentro del PIP en mención;

Que, de acuerdo con el numeral 5.4 Formulación y Revisión de Documentos Normativos, del Rubro V sobre Disposiciones Generales, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, se tiene lo siguiente:

5.4.1 Los proyectos de Documentos Normativos serán formulados por los órganos y unidades orgánicas, conforme a sus competencias, ya sea por propia iniciativa o por disposición superior

[...]

El proyecto normativo debe definir las etapas del proceso materia de regulación y la descripción general del contenido de cada una de ellas; observando la estructura correspondiente al tipo de documento definido. En el desarrollo de su texto se cuidará que este guarde debida congruencia en su contenido y que no sea contradictorio con otros documentos normativos.

5.4.2 Deben ser acompañados de un Informe Técnico del órgano que la formula, conteniendo la sustentación del proyecto, la necesidad, importancia y las mejoras que se logran de contar con dicho Documento Normativo.

Informe Técnico: Documento emitido por el área proponente que justifique la aprobación/modificación de un Documento Normativo, el cual deberá tener un diagnóstico sobre la necesidad de contar con él y el resultado que espera alcanzar con su aplicación.

5.4.3 Previa a la aprobación de los Documentos Normativos por parte de la Gerencia General, los proyectos de los mismos, deberán estar visados por los órganos y unidades



orgánicas involucradas en la elaboración y revisión de su contenido, por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización (GPPM), por la Gerencia de Asuntos Legales (GAL) y la visación de la Gerencia General.

Que, por su parte el numeral 6.1 Procedimiento para aprobación de Documentos Normativos del Rubro VI. Disposiciones Específicas de la Directiva en mención, establece lo siguiente:

6.1.1 Las unidades orgánicas elaboran los proyectos de Documentos Normativos de su competencia con sus respectivos diagramas de flujo, debiendo remitirlos a la Gerencia a la cual dependen, para su consideración y visación pertinente; quien remitirá con el respectivo informe técnico que lo sustenta, a la Gerencia de Planificación Presupuesto y Modernización para su análisis técnico correspondiente, en el marco de su competencia.

6.1.2 Efectuado el análisis respectivo la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, de encontrarlo conforme, emitirá su informe técnico y visará el proyecto de Documento Normativo y lo remitirá a la Gerencia de Asuntos Legales para su revisión y opinión en los aspectos de su competencia, quien, de no mediar observación alguna, emitirá el Informe legal y la visará en señal de conformidad y elaborará el proyecto de resolución pertinente. Luego, procederá a remitir ambos documentos a la Gerencia General para continuar con el trámite de aprobación correspondiente.

Que, la propuesta de Reglamento denominado: "Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.", atendiendo a lo expresado en el numeral 5.4, sub numeral 5.4.2, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, presenta el siguiente sustento e importancia:

- o La Gerencia Gestión Inmobiliaria es el órgano encargado de optimizar la rentabilización del patrimonio inmobiliario de propiedad de EMILIMA S.A., o de toda aquella que se encuentre bajo su administración o encargo, por lo que es el órgano competente de llevar a cabo la ejecución de identificación de los beneficiarios a vivienda temporal.
- o El Reglamento pretende regular un procedimiento eficiente y eficaz para la identificación de los beneficiarios para el uso de las viviendas temporales, estableciendo las condiciones de las partes contractuales, entre otros, continuando con la etapa de operatividad del PIP: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima".

Que, la propuesta de Reglamento ha sido formulado por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, a fin de permitir identificar a los beneficiarios y regular el proceso al acceso a las viviendas temporales. Asimismo, la aprobación del Reglamento antes mencionado ha supuesto el otorgamiento de una codificación y denominación particular y ha merecido opinión favorable de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, cumpliéndose con los requisitos establecidos en la Directiva en mención;

Que, estando a lo antes mencionado, el proyecto de Reglamento denominado y codificado como Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.", cuenta con base legal para su aprobación, el cual deberá efectuarse mediante Resolución de Gerencia General, atendiendo a lo expresado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa

EMILIMA

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA

Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018;

Que, la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica, con la conformidad de la Gerencia de Asuntos Legales, elaboró el proyecto de Resolución de Gerencia General respectivo, para su suscripción en señal de conformidad;

Por lo que en uso de las atribuciones conferidas de conformidad con la normativa vigente y con el visto bueno de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización y de la Gerencia de Asuntos Legales;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Aprobar, el Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.”.

Artículo Segundo: Encargar, a la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información la notificación de la presente Resolución a las unidades orgánicas y órganos de EMILIMA S.A., así como a disponer su publicación en el portal institucional (www.emilima.com.pe).

Regístrese, comuníquese y cúmplase.



.....
MARITZA JOHANNA MATURANO CASTRO
GERENTE GENERAL
EMILIMA S.A.



REGLAMENTO N° 001-2019-EMILIMA-GGI

“REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR EMILIMA S.A.”



INDICE

I. FINALIDAD.....3

II. OBJETIVO.....3

III. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN3

IV. BASE LEGAL.....3

V. TÍTULO I - DEL PROGRAMA DE RENOVACION URBANA.....4

 CAPITULO I: DEFINICIONES GENERALES.....4

 CAPITULO II: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....5

VI. TÍTULO II – DEL ACCESO A LA VIVIENDA TEMPORAL.....7

 CAPITULO I: PROCEDIMIENTO DE POSTULACION.....7

 CAPITULO II: PROCEDIMIENTO DE ASIGNACION.....8

 CAPITULO III: PERDIDA DEL BENEFICIO.....9

VII. DISPOSICIONES FINALES.....9

VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....9

IX. ANEXOS.....9



REGLAMENTO N° 001-2019-EMILIMA-GGI

"REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR EMILIMA S.A."

I.- FINALIDAD

El presente Reglamento tiene por finalidad establecer las disposiciones, pautas y/o lineamientos a tomarse en consideración para garantizar el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A., en beneficio de las familias vinculadas a Programas de Renovación Urbana en el Cercado de Lima, en base a principios de legalidad, razonabilidad e imparcialidad.

II. OBJETIVO

Regular el procedimiento administrativo que permita el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A., en beneficio de las familias vinculadas a Programas de Renovación Urbana en el Cercado de Lima, conforme al marco legal vigente.

III. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones del presente Reglamento son de cumplimiento obligatorio por parte de los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A. y de las personas naturales identificadas como posibles beneficiarios de una vivienda temporal de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administrada por EMILIMA S.A.

IV. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana.
- Decreto Supremo N° 11-95-MTC, Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana.

Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana.

Decreto Supremo N° 011-2010-Vivienda, Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana.

- Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.
- Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768, Código Procesal Civil.
- Acuerdo de Concejo N° 106 del 22.05.1986, que crea EMILIMA S.A.
- Acuerdo de Concejo N° 268 del 22.10.1990, que encarga a EMILIMA S.A. la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Ordenanza N° 237 del 20.10.1999, que crea el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano - FOMUR.

- Decreto de Alcaldía N° 117 del 04.12.2000, que aprueba el Reglamento del FOMUR.
- Decreto de Alcaldía N° 177 del 13.11.2003, que identifica como Microzonas de Tratamiento de Renovación Urbana a diversos inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima.
- Acuerdo de Concejo N° 533 del 27.12.2010, que aprobó el Plan de Acción y Presupuesto 2011 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual consideró el Proyecto de Inversión Pública: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima" y modificatorias, aprobadas por Acuerdo de Concejo N° 2214 del 04.12.2012, y Acuerdo de Concejo N° 335 de fecha 07.10.2016.
- Acuerdo N° 02-2019/18S, tomado en la Sesión N° 18 del Directorio de EMILIMA S.A. de fecha 09.10.2019, que aprobó la modificación parcial del Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A.
- Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, que aprueba la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A."

V. TITULO I - DEL PROGRAMA DE RENOVACION URBANA MUNICIPAL

CAPITULO I: DEFINICIONES GENERALES

Artículo 1.- Del Programa de Renovación Urbana Municipal

La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del inmueble ubicado en Jirón Cañete N° 100, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 3,327.27 m², el mismo que corre inscrito en la Partida N° 12479934 del Registro de Predios de Lima y que forma parte del Margesí Inmobiliario Municipal bajo la administración de **EMILIMA S.A.**

Sobre el inmueble antes mencionado, la Municipalidad Metropolitana de Lima, al amparo del Decreto Legislativo N°696 del 07.11.91, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 011-95-MTC, ha ejecutado el Proyecto de Inversión Pública: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima", con Código SNIP N° 136935, destinado a satisfacer las necesidades de vivienda temporal de las familias que han sido declaradas beneficiadas, dentro del marco de su competencia.

Artículo 2.- De los antecedentes del Proyecto de Inversión Pública

El Proyecto de Inversión Pública: "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE –CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA", en adelante el Proyecto, con código SNIP 136935, tiene como objetivo lograr: "Adecuadas condiciones de habitabilidad y oportunidades de desarrollo económico y social de las familias que viven en zonas tugurizadas de Lima Cercado; el mismo que se logrará al contar con adecuadas condiciones de infraestructura, mayores oportunidades de desarrollo laboral y mayor acceso al esparcimiento y recreación", a través de viviendas temporales.

Artículo 3.- De los beneficiarios del Proyecto de Inversión Pública

Se constituyen en beneficiarios del Proyecto, las familias provenientes del Jirón Cañete N° 100 y Jirón Conde de Superunda N° 684, 690 y Jr. Conde de Superunda N° 692, 694, Cercado de Lima, y las familias excedentes del Primer Programa Municipal de

Renovación Municipal, Conjunto Habitacional La Muralla, previamente identificados y evaluados de acuerdo al presente Reglamento.

Asimismo, serán beneficiarias de una vivienda temporal aquellas familias que se encuentren habitando viviendas tugarizadas ubicadas en el Cercado de Lima y que hayan sido identificadas como Microzonas de Tratamiento, siguiéndose los procedimientos establecidos en la normativa de la materia.

Artículo 4.- Del periodo de permanencia de los beneficiarios del Proyecto de Inversión Pública

El periodo de permanencia que establece el Proyecto es de tres (03) años, contados desde el día de su entrega física. Excepcionalmente, podrá extenderse el mencionado plazo hasta que resulten habitables las unidades inmobiliarias adjudicadas definitivamente a los beneficiarios, previa evaluación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugarizados con fines de Renovación Urbana, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA.

Durante dicho período, los beneficiarios desarrollarán habilidades técnicas en los talleres productivos a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de lograr desempeñarse en actividades productivas y capacitarse en diferentes disciplinas, que les permitirán desarrollarse social y económicamente en la vida cotidiana.

Una vez cumplidos los plazos antes señalados, deberán restituir la vivienda temporal asignada sin mayor deterioro que el ocasionado por el normal uso del mismo.

Artículo 5.- De los costos que deben asumir los beneficiarios durante el periodo de permanencia en la vivienda temporal

Los costos de operación, mantenimiento y otros que determine EMILIMA S.A. para lograr la sostenibilidad del Proyecto, estarán a cargo de los beneficiarios de las viviendas temporales.

Dichos costos serán establecidos de acuerdo a un Estudio Técnico que efectúe la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

Artículo 6.- De la Administración de la Vivienda Temporal

Encontrándose el Proyecto en fase de operación y mantenimiento, la administración de las viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional estará a cargo de EMILIMA S.A., que se encargará de las coordinaciones relacionados a estos aspectos.

CAPITULO II: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 7.- De la vivienda temporal

7.1 La vivienda temporal se ubica dentro de un conjunto habitacional de propiedad municipal, que cuenta con servicios básicos de agua potable, desagüe y electrificación y distribuido de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, lavandería y patio, dos dormitorios (como mínimo) y un baño completo.

7.2. La permanencia en la vivienda temporal está determinada en el artículo cuarto del presente Reglamento.

7.3. Corresponderá a EMILIMA S.A. realizar la evaluación semestral, para verificar el comportamiento del grupo familiar beneficiario, tanto en tema de compromisos, deberes y obligaciones, como en la convivencia dentro de la Vivienda Temporal, como requisito para la continuidad en el uso de la vivienda temporal.

De existir informe negativo, la familia beneficiada deberá entregar la vivienda a más tardar a los treinta (30) días naturales de ser notificado por EMILIMA S.A.; caso contrario pagará una penalidad, que imponga EMILIMA S.A. equivalente al monto de seis (06) cuotas que se establezca como mantenimiento y perderá el derecho de participar en un Programa de Renovación Urbana a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 8.- De los grupos familiares

8.1 Los grupos familiares aptos para postular y acceder a una Vivienda Temporal son:

- Grupos familiares, cuyas viviendas han sido identificadas como microzonas de tratamiento y que califiquen para adquirir una vivienda nueva.
- Grupos familiares, cuyas viviendas han sido identificadas como microzonas de tratamiento y que califiquen para acceder a una vivienda de alquiler.
- Grupos familiares excedentes de programas de renovación urbana municipal ya implementados.
- Grupos familiares en cuyas viviendas se ejecuten obras de rehabilitación (servicios, estructura de la vivienda) en coordinación con la Municipalidad Metropolitana de Lima en el marco de la realización de Programas Municipales de Renovación Urbana.
- Grupos familiares, cuyas viviendas se encuentren en terrenos que no son aptos para fines de vivienda por encontrarse en zona de riesgo, carenientes de condiciones de higiene y salubridad, de equipamiento urbano, con valor arqueológico, monumental-cultural, así como en los casos de ocupaciones de terrenos cuyas viviendas carecen de condiciones mínimas de habitabilidad por razón de espacio.
- Grupos familiares, cuyas viviendas se encuentran en terrenos de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y que se encuentren en condiciones no aptas para vivienda, los cuales pueden o no ser declarados elegibles para un crédito de vivienda nueva o beneficiarios de un Programa Municipal de Renovación Urbana.

Para todos los supuestos antes descritos se deberá haber cumplido con las disposiciones de la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana, Reglamento y demás normas complementarias, en lo que corresponda.

8.2 La aplicación a una Vivienda Temporal es realizada a nivel de grupo familiar atendiendo a la disponibilidad de viviendas.

Artículo 9.- De la conformación del grupo familiar

El grupo familiar está constituido por dos o más personas, cuyo parentesco se extienda hasta el segundo grado de consanguinidad del titular, el cónyuge o conviviente y/o vivan juntos, pudiendo estar constituido además por una pareja, sea casada o conviviente.

Todo grupo familiar estará a cargo de un Jefe (a), pudiendo la jefatura familiar estar a cargo de una madre soltera o padre soltero o de un adulto mayor de 65 años.

La jefatura familiar presentará una declaración jurada indicando su carga familiar, pudiendo ser esta:

- Los hijos y nietos propios o del cónyuge o conviviente, de ser el caso, menores de veinticinco años. Se incluirán a aquellos que cumplan esta edad durante el año calendario en que registren ante EMILIMA S.A.
- Los abuelos y padres propios o del cónyuge o conviviente, de ser el caso.
- Los hijos y nietos propios o del cónyuge o conviviente que tengan alguna discapacidad debidamente acreditada con el certificado o constancia de inscripción

- en el Registro Nacional de las personas con discapacidad a cargo del Consejo Nacional para la Integración de la Persona con Discapacidad – CONADIS.
- d) Los hijos y nietos propios o del cónyuge o conviviente que hayan sido víctimas de violación de los derechos humanos, debidamente acreditada con su inscripción en el Registro Único de Víctimas –RUV a cargo del Consejo de Reparaciones.

Artículo 10.- De los requisitos a cumplir por el grupo familiar

Los grupos familiares que postulen a ser beneficiados de una vivienda temporal del Programa Municipal de Renovación Urbana, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 10.1** Ninguno de los miembros del grupo familiar debe tener predio ni haberlo tenido, inscrita o no inscrita en el Registro de Predios - SUNARP.

Corresponderá a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria de EMILIMA S.A. constatar, a través de su base de datos y por la información proporcionada por las entidades estatales, verificar que el grupo familiar cumpla con el presente requisito, reservándose el derecho de accionar en la vía judicial si se detecta alguna declaración falsa.

- 10.2** Compromiso de Ahorro que se deberá gestionar ante una entidad bancaria y/o financiera dentro del primer semestre del uso predio, el mismo que al finalizar el plazo del contrato para uso de vivienda temporal, deberá ser el equivalente al abono mínimo establecido para los programas de Fondo Mi Vivienda.

- 10.3.** Declaración Jurada y/o Carta de Compromiso de asunción de pagos de mantenimiento, operación y otros que determine EMILIMA S.A. para uso de la vivienda temporal, y de buen comportamiento de pago de los servicios de uso común y buenas prácticas de convivencia.

- 10.4** El jefe (a) del Grupo familiar, el cual se compromete a realizar los pagos por mantenimiento y operación de la vivienda temporal, no debe estar registrado en centrales de riesgo.

VI. TITULO II - DEL ACCESO A LA VIVIENDA TEMPORAL

CAPITULO I - PROCEDIMIENTO DE POSTULACION

Artículo 11.- De la convocatoria.

Los grupos familiares beneficiarios de una vivienda temporal en el Programa Municipal de Renovación Urbana deberán seguir un previo proceso de convocatoria y postulación a realizarse por EMILIMA S.A., donde se especificarán las condiciones de las mismas y se indicarán el número de viviendas disponibles.

Artículo 12.- De la solicitud de postulación.

El grupo familiar representado por el jefe(a) de familia para postular deberá presentar un expediente dirigido a EMILIMA S.A., conteniendo la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción/postulación, que tiene calidad de Declaración Jurada, debidamente suscrita, en la que indique que cumple con las condiciones establecidas en el presente Reglamento.
- Copia del DNI de los integrantes del grupo familiar.
- Todos los documentos señalados en el artículo 10°.

CAPITULO II: PROCEDIMIENTO DE ASIGNACION

Artículo 13.- De la evaluación previa

- 13.1** La solicitud de inscripción/postulación y demás documentos presentados para fines de postular para ser beneficiado con una vivienda temporal será evaluada por el equipo técnico legal de EMILIMA S.A., conformado por personal profesional de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

El equipo técnico legal, a efectos de la evaluación a realizar, contará además con el expediente o ficha técnica respectiva del inmueble tugarizado y del cual procede el grupo familiar postulante, a fin de evidenciar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el artículo 8 numeral 8.1.

Asimismo, podrá coordinar con la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Renovación Urbana, y otras gerencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a efectos de la aplicación de las disposiciones del presente Reglamento.

La citada información permitirá a EMILIMA S.A. verificar la condición de los postulantes a la vivienda temporal.

13.2.- De la subsanación de Observaciones

Los grupos familiares que no cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento serán notificados por EMILIMA S.A. para que en el plazo máximo de diez (10) días calendario, computados desde la notificación, subsanen las observaciones formuladas. De no ser subsanadas las observaciones, se dará por archivada la solicitud del grupo familiar.

- 13.3.** El equipo técnico legal de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria elaborará un informe sustentatorio de los grupos familiares que hayan cumplido con los requisitos señalados en el presente reglamento y obtengan calificación positiva.

Dicho informe será elevado a la Gerencia General, a efectos que se eleve al Directorio de EMILIMA S.A., a fin que autorice la suscripción de los Contratos de Alojamiento Temporal con quienes sean declarados beneficiarios.

- 13.4.** EMILIMA S.A., a través de la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información, publicará en su página web la lista de los beneficiarios y el resultado de la convocatoria.

Artículo 14.- De la Entrega de la vivienda temporal

Las familias beneficiarias de las viviendas temporales al haber cumplido con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, suscribirán con EMILIMA S.A. el Contrato respectivo como acto previo a la entrega del Inmueble, estableciéndose en dicho contrato: el plazo, fecha de entrega, obligaciones, deberes, compromisos y las disposiciones necesarias que se impartan para el buen uso, mantenimiento, conservación, devolución y cuidado del predio.

CAPITULO III: PERDIDA DEL BENEFICIO

Artículo 15.- Pérdida del beneficio de la vivienda temporal

El grupo familiar pierde el beneficio de la vivienda temporal en los siguientes casos:

- Quando incumpla el pago del mantenimiento y otros determinados por EMILIMA S.A., servicios de agua, electrificación y arbitrios (en caso fuere aplicable).
- Si se detecta que se ha falsificado o adulterado la información presentada durante la postulación.

- c) Cuando el grupo familiar no cumple con las obligaciones del presente Reglamento.
- d) Cuando no cumpla el reglamento de convivencia vecinal que apruebe EMILIMA S.A.
- e) Cuando EMILIMA S.A. emita un informe negativo producto de la evaluación semestral.

Artículo 16.- Como consecuencia de la pérdida del beneficio de la vivienda temporal, la familia será notificada por EMILIMA S.A. para que devuelva el predio en buen estado de conservación en un plazo no mayor de treinta (30) días, en caso no ser restituya dentro del plazo se establecerá la penalidad prevista en el artículo 7 numeral 7.3 del presente Reglamento.

VII. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 17.- Las viviendas temporales, excepcionalmente, podrán ser utilizadas en favor de grupos familiares en condiciones económico sociales vulnerables, y en casos de emergencia, caso fortuito y/o fuerza mayor, debidamente comprobados; para lo cual se informará a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en su calidad de propietaria, para su conformidad tácita o expresa, previa aprobación de Directorio de EMILIMA S.A.

La presente disposición será de aplicación en la medida que no existan grupos familiares que vengán siendo evaluados y/o calificados al momento de la ocurrencia de los hechos y existan viviendas temporales disponibles.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, las familias beneficiarias, de acuerdo a la presente disposición, deberán cumplir con las obligaciones y/o condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 18.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará en forma supletoria lo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, y el Código Procesal Civil.

VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 19.- Vigencia

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir del día siguiente de su aprobación mediante Resolución de Gerencia General.

X. ANEXOS

Son parte integrante del presente Reglamento:

- Anexo 1. Modelo de Contrato
- Anexo 2. Ficha de Inscripción
- Anexo 3. Declaración Jurada

ANEXO N° 01

CONTRATO PARA USO DE VIVIENDA TEMPORAL

Conste por el presente documento, el **Contrato para Uso de Vivienda Temporal** que celebran de una parte la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - **EMILIMA S.A.** con RUC N° 20126236078 y domicilio en Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima, debidamente representada por su Gerente General, ..., identificado con DNI N° ..., cuyos poderes obran inscritos en..., y de la otra parte-----, identificado con D.N.I. N° -----, con domicilio en -----, provincia y departamento de Lima, en adelante **EL BENEFICIARIO**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- ANTECEDENTES

La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del inmueble ubicado en Jirón Cañete N° 100, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 3,327.27 m2, el mismo que corre inscrito en la Partida N° 12479934 del Registro de Predios de Lima y que forma parte del Margesi Inmobiliario Municipal bajo la administración de **EMILIMA S.A.**

Sobre el inmueble antes mencionado, la Municipalidad Metropolitana de Lima, al amparo del Decreto Legislativo N°696 de fecha 07 de noviembre de 1991, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 011-95-MTC, ha ejecutado el Proyecto de Inversión Pública: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima", con Código SNIP N° 136935, destinado a satisfacer las necesidades de vivienda temporal de las familias que han sido declaradas beneficiadas, dentro del marco de su competencia.

EMILIMA S.A. ejecutó el citado Proyecto, encontrándose a la fecha bajo su conducción, al amparo de las disposiciones del Acuerdo de Concejo N° 268 del 22.10.1990, por el que la Municipalidad Metropolitana de Lima le encargó la administración de su patrimonio inmobiliario.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Contrato, es que **EMILIMA S.A.** otorgue en uso a **EL BENEFICIARIO** el departamento signado con el N°..., con un área de ... m2., el mismo que forma parte del inmueble ubicado en Jirón Cañete N° 100, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, para que lo use única y exclusivamente como vivienda temporal (Casa Habitación), en el plazo establecido en la cláusula tercera, no pudiéndose dar uso distinto al autorizado bajo sanción de resolución de contrato.

EL BENEFICIARIO deberá pagar los gastos por concepto de mantenimiento y preservación de las áreas comunes del inmueble descrito en la cláusula primera y otros que determine EMILIMA S.A., según evaluación técnica.

TERCERA.- PLAZO

El plazo del presente Contrato será de ..., que será computado del ... al

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO

- 4.1. Pagar oportunamente los servicios de agua potable, luz eléctrica, arbitrios municipales de corresponder, y en general todos los servicios suministrados en beneficio del bien y sus ocupantes.
- 4.2. Asumir los gastos de mantenimiento y preservación de áreas comunes y otros gastos que determine EMILIMA S.A. de conformidad con lo estipulado en la cláusula segunda del presente contrato.

- 4.3. Mantener el inmueble limpio y en las condiciones higiénicas que exigen las ordenanzas municipales y normas conexas.
- 4.4. Asumir como consecuencia del uso u ocupación todo gasto por concepto de reparación y/o mantenimiento de las instalaciones del inmueble. Asimismo, cualquier desperfecto que sufra el inmueble o sus instalaciones, originadas por dolo o negligencia de **EL BENEFICIARIO** o de las personas que habitan el mismo.
- 4.5. Dar aviso inmediato de las reparaciones que le correspondan efectuar a **EMILIMA S.A.**, bajo responsabilidad por los daños ocasionados.
- 4.6. Concurrir a los talleres de capacitación convocados por la Municipalidad Metropolitana de Lima o las que disponga ésta.
- 4.7. Dar inmediato aviso a **EMILIMA S.A.** de cualquier perturbación de la posesión que se intente contra el bien.
- 4.8. Dar inmediato aviso a **EMILIMA S.A.** de cualquier hecho y/o siniestro que afecte el inmueble.
- 4.9. Permitir la inspección periódica del inmueble al personal de **EMILIMA S.A.**, así como exhibir los recibos por concepto de servicios básicos, entre otros que asuma **EL BENEFICIARIO**.
- 4.10. Hacer uso prudente del inmueble y no contrario al orden público ni a las buenas costumbres.
- 4.11. No realizar cambios ni modificaciones en el inmueble que no se encuentren autorizadas y/o coordinadas con **EMILIMA S.A.**, sean internas o externas al inmueble.
- 4.12. No colocar letreros, placas o cartel alguno en la fachada del inmueble, ni instalar autoparlantes o instrumentos ruidosos que ocasionen molestias al vecindario.
- 4.13. No ceder a terceros el inmueble, bajo ningún título, no pudiendo subarrendarlo ni cederlo en uso total o parcialmente.
- 4.14. Realizar sin consentimiento de **EMILIMA S.A.** modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble, salvo los de conservación y mantenimiento ordinarias que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado que fuera recibido.
- 4.15. No utilizar el inmueble como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasione tanto a terceros como al inmueble.
- 4.16. Devolver el inmueble al vencerse el plazo del presente documento sin más deterioro que el generado por el transcurso del tiempo, previa inspección por parte de **EMILIMA S.A.**, para verificar el estado de conservación del mismo.

QUINTO: OBLIGACIONES DE EMILIMA S.A.

- 5.1. Otorgar en uso para vivienda temporal, el departamento signado con el N°..., ubicado en ..., Cercado de Lima, a favor de **EL BENEFICIARIO** para que lo habite con su grupo familia.
- 5.2. Realizar inspecciones periódicas al inmueble para verificar su estado de conservación.
- 5.3. Capacitar, en coordinación con las áreas involucradas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a los miembros de la familia previamente evaluados, en los talleres acondicionados para fines de capacitación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 5.3. Evaluar semestralmente a **EL BENEFICIARIO**, el cumplimiento de las obligaciones del presente documento. En caso de incumplimiento perderá el beneficio de vivencia temporal del inmueble materia del presente contrato.

SEXTA. – CAUSALES DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y PERDIDA DE BENEFICIO

Constituyen causales de resolución automática del presente contrato y pérdida del beneficio, las siguientes:

- 6.1 Destino del bien arrendado para uso o fines distintos al señalado en la cláusula segunda.
- 6.2 Subarrendamiento o ceder en uso el inmueble o su posición contractual, total o parcialmente.
- 6.3 Realizar sin consentimiento de **EMILIMA S.A.** modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
- 6.4 Utilizar el inmueble como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasione tanto a terceros como al inmueble.

- 6.5 En caso que **EL BENEFICIARIO** no cumpla con las obligaciones estipuladas en el presente Contrato y/o con la desocupación y devolución del inmueble otorgado para vivencia temporal en el plazo establecido.
- 6.6 Cuando el inmueble haya sido declarado inhabitable por los organismos competentes.
- 6.7 Por incumplimiento del Reglamento para el Acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A., del Reglamento de Convivencia aprobado por EMILIMA S.A. y demás normas vinculantes.

EMILIMA S.A. podrá resolver el contrato en forma unilateral por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y las que estipule, debiendo el **BENEFICIARIO** devolver el inmueble una vez requerido.

Si se incurre en alguna de las causales establecidas en la presente cláusula, **EMILIMA S.A.** remitirá una carta de pre aviso de resolución de contrato a fin de que **EL BENEFICIARIO** subsane la causal, de ser el caso, y, de no cumplir con ello dentro del plazo otorgado, se producirá la resolución del contrato al amparo del artículo 1430° del Código Civil. En consecuencia, la resolución se producirá de pleno derecho cuando **EMILIMA S.A.** comunique vía notarial a **EL BENEFICIARIO**, que quiere valerse de esta cláusula resolutoria, indicando la causal incurrida con lo cual **EL BENEFICIARIO** cumplirá con la entrega y devolución del inmueble.

SETIMA: DECLARACION DE LAS PARTES

Las partes declaran conocer que el inmueble materia del presente contrato se encuentra en perfecto estado de funcionamiento.

Asimismo, **EMILIMA S.A.** declara que no existen adeudos por concepto de consumo de agua potable, luz eléctrica, arbitrios municipales (limpieza pública, serenazgo, parques y jardines públicos) u otro concepto anterior al inicio de vigencia del presente contrato.

Una vez vencido el plazo del presente contrato y entregado el inmueble, **EL BENEFICIARIO** deberá presentar a **EMILIMA S.A.** los recibos cancelados de los servicios públicos y mantenimiento estipulados en el punto 4.1 y 4.2 del presente documento.

OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL

Si al vencimiento del plazo del contrato o del plazo otorgado por **EMILIMA S.A.** para la devolución del inmueble, **EL BENEFICIARIO** no cumple con devolverlo en las condiciones que se le entregó, deberá pagar en calidad de penalidad a favor de **EMILIMA S.A.** la suma equivalente a seis (06) cuotas de mantenimiento establecidas, hasta que se produzca la devolución del inmueble.

NOVENA.- RESPONSABILIDAD POR PÉRDIDA O DETERIORO DEL PREDIO

De conformidad con el artículo 1683° del Código Civil, **EL BENEFICIARIO** es exclusivo responsable por la pérdida, daño o deterioro del inmueble y sus accesorios, que ocurran durante la permanencia del uso del bien, aun cuando se deriven del incendio, debiendo asumir el costo de las reparaciones o reposición del inmueble en su integridad y en forma exclusiva, salvo que haya contratado a su costo y cargo, un seguro o póliza contra todo riesgo que cubra el inmueble en caso de siniestros.

DÉCIMA. - DE LAS CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:

Al vencimiento del plazo del contrato o resuelto el mismo, **EL BENEFICIARIO** procederá a devolver el inmueble.

EL BENEFICIARIO declara conocer que debe pagar la cuota de mantenimiento establecida, los arbitrios municipales (de corresponder), consumo de agua, energía eléctrica, gastos administrativos u otro concepto derivado del uso del inmueble hasta la fecha efectiva de su devolución.

Se deja constancia que, a la fecha de la devolución del inmueble, éste deberá encontrarse en buen estado como se entregó para su uso, sin más desgaste o deterioro que el producido por el uso normal y ordinario, previa verificación del inmueble por parte de **EMILIMA S.A.**

DÉCIMO PRIMERA- DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMPETENCIA

Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones, ambas partes señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte mediante carta notarial.

Las partes acuerdan de manera voluntaria que toda desavenencia, litigio, conflicto o controversia que pudiera derivarse del contrato, convenio o acto jurídico, incluidas las de su nulidad o invalidez, se someten a la competencia territorial de la Corte Superior de Justicia de Lima.

DÉCIMO SEGUNDA.- DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes acuerdan de manera voluntaria que toda desavenencia, litigio, conflicto o controversia que pudiera derivarse de este contrato, convenio o acto jurídico, incluidas las de su nulidad o invalidez, se someterán a la competencia territorial de la Corte Superior de Justicia de Lima.

Las partes suscriben en tres ejemplares de igual tenor, en señal de conformidad:

Lima,



ANEXO N° 02

FICHA DE INSCRIPCION

BENEFICIARIO:.....
DOMICILIO:.....
EXPEDIENTE:.....

Solicitud de inscripción/postulación

Nombres _____ y _____ apellidos _____
DNI. _____ domicilio _____
Ante Ud. Me presento y digo:

Solicito la inscripción para acceder como familia beneficiaria de una vivienda temporal correspondiente al PIP "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE -- CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA", con código SNIP 136935, para lo cual adjunto los siguientes documentos:

- a) Copia del DNI de los integrantes del grupo familiar.
- b) Todos los documentos señalados en el artículo 10° del Reglamento N° 01-2019-EMILIMA GGI.

Declaro bajo juramento, que los documentos y su contenido presentados adjuntos a la presente solicitud, son veraces y cumple con las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Lima,

Nombre: **DNI:**

Firma:



**ANEXO N° 03
DECLARACION JURADA**

BENEFICIARIO:.....
DOMICILIO:
EXPEDIENTE:

Yo, _____ Nombres _____ y _____ apellidos _____
DNI: _____ domicilio _____
Ante Ud. Me presento y digo:

Declaro bajo juramento, en mi calidad de Jefe (a) de Familia para acceder a una vivienda temporal correspondiente al PIP “CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE – CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA”, con código SNIP 136935, que asumiré todos los pagos de mantenimiento y operación y otros gastos que determine EMILIMA S.A. de la vivienda temporal asignada y el buen comportamiento de pago de los servicios de uso común, así como declaro que mi persona y los miembros de mi grupo familiar que habitarán en el inmueble otorgado en uso para vivienda temporal, cumplirán con lo dispuesto por el Reglamento N° 01-2019-EMILIMA-GG y buenas prácticas de convivencia.



Nombre: **DNI:**

Firma:



INFORME N° 342-2019-EMILIMA-GAL-SGAJ



A : Abog. Cristian Cáceres Sifuentes
Gerencia de Asuntos Legales

Asunto : Propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.”

Referencia : Memorando N° 424-2019-EMILIMA-GPPM del 04.12.2019, recibido el 06.12.2019

Fecha : Lima, 06 de Diciembre de 2019

Por medio del presente, cumpla con informar a usted lo siguiente con relación al tema del rubro:

I. Antecedentes:

- Mediante Informe N° 044-2019-EMILIMA-GGI/SGSRU del 03.12.2019, la Subgerencia de Saneamiento y Renovación Urbana, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, presentó a la Gerencia General la propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.”, a fin de establecer un adecuado procedimiento de identificación y selección de las familias beneficiarias de una vivienda temporal, así como la postulación a la misma y la pérdida de dicho beneficio, en el marco del Proyecto de Inversión Pública – PIP: “Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima – Lima”.

Con Proveído de Gerencia General de fecha 03.12.2019, se solicitó a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización dar atención al tema.

Con Memorando N° 424-2019-EMILIMA-GPPM de fecha 04.12.2019, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización emitió opinión favorable a la propuesta de Reglamento en mención, indicando que se encuentra acorde a lo dispuesto en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018; además de enmarcarse dentro del PIP en mención.

II. Análisis:

- De acuerdo con el numeral 5.4 Formulación y Revisión de Documentos Normativos, del Rubro V sobre Disposiciones Generales, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, se tiene lo siguiente:

5.4.1 Los proyectos de Documentos Normativos serán formulados por los órganos y unidades orgánicas, conforme a sus competencias, ya sea por propia iniciativa o por disposición superior

[...]

El proyecto normativo debe definir las etapas del proceso materia de regulación y la descripción general del contenido de cada una de ellas; observando la estructura correspondiente al tipo de documento definido. En el desarrollo de su texto se cuidará que este guarde debida congruencia en su contenido y que no sea contradictorio con otros documentos normativos.



5.4.2 Deben ser acompañados de un Informe Técnico del órgano que la formula, conteniendo la sustentación del proyecto, la necesidad, importancia y las mejoras que se logran de contar con dicho Documento Normativo.

Informe Técnico: Documento emitido por el área proponente que justifique la aprobación/modificación de un Documento Normativo, el cual deberá tener un diagnóstico sobre la necesidad de contar con él y el resultado que espera alcanzar con su aplicación.

5.4.3 Previa a la aprobación de los Documentos Normativos por parte de la Gerencia General, los proyectos de los mismos, deberán estar visados por los órganos y unidades orgánicas involucradas en la elaboración y revisión de su contenido, por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización (GPPM), por la Gerencia de Asuntos Legales (GAL) y la visación de la Gerencia General.

- Por su parte el numeral 6.1 Procedimiento para aprobación de Documentos Normativos del Rubro VI. Disposiciones Específicas de la Directiva en mención, establece lo siguiente:

6.1.1 Las unidades orgánicas elaboran los proyectos de Documentos Normativos de su competencia con sus respectivos diagramas de flujo, debiendo remitirlos a la Gerencia a la cual dependen, para su consideración y visación pertinente; quien remitirá con el respectivo informe técnico que lo sustenta, a la Gerencia de Planificación Presupuesto y Modernización para su análisis técnico correspondiente, en el marco de su competencia.

6.1.2 Efectuado el análisis respectivo la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, de encontrarlo conforme, emitirá su informe técnico y visará el proyecto de Documento Normativo y lo remitirá a la Gerencia de Asuntos Legales para su revisión y opinión en los aspectos de su competencia, quien, de no mediar observación alguna, emitirá el Informe legal y la visará en señal de conformidad y elaborará el proyecto de resolución pertinente. Luego, procederá a remitir ambos documentos a la Gerencia General para continuar con el trámite de aprobación correspondiente.

- La propuesta de Reglamento denominado: "Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.", atendiendo a lo expresado en el numeral 5.4, sub numeral 5.4.2, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, presenta el siguiente sustento e importancia:

- o La Gerencia Gestión Inmobiliaria es el órgano encargado de optimizar la rentabilización del patrimonio inmobiliario de propiedad de EMILIMA S.A., o de toda aquella que se encuentre bajo su administración o encargo, por lo que es el órgano competente de llevar a cabo la ejecución de identificación de los beneficiarios a vivienda temporal.
- o El Reglamento pretende regular un procedimiento eficiente y eficaz para la identificación de los beneficiarios para el uso de las viviendas temporales, estableciendo las condiciones de las partes contractuales, entre otros, continuando con la etapa de operatividad del PIP: "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima - Monserrate - Cercado de Lima - Provincia de Lima - Lima".

- La propuesta de Reglamento ha sido formulada por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, a fin de permitir identificar a los beneficiarios y regular el proceso al acceso a las viviendas temporales. Asimismo, la aprobación del Reglamento antes mencionado ha supuesto el otorgamiento de una codificación y denominación particular y ha merecido opinión favorable de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, cumpliéndose con los requisitos establecidos en la Directiva en mención.



- Estando a lo antes mencionado, el proyecto de Reglamento denominado y codificado como Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.”, cuenta con base legal para su aprobación, el cual deberá efectuarse mediante Resolución de Gerencia General, atendiendo a lo expresado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018.

III. Conclusiones:

- El Proyecto de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.”, cuenta con el informe de sustento del órgano que propone, que, en el caso particular, es la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, con el Informe técnico favorable de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, habiendo sido elaborada acorde con las normas vigentes en la materia, así como las normas internas de la empresa, tal como se ha expresado en el Informe de la referencia.
- Alcanzo a usted la propuesta de Resolución de Gerencia General, que deberá contar con el visto bueno de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y con la suscripción de la Gerencia General en señal de conformidad.

Sin otro particular, es cuanto informo a usted.

Atentamente,


 KATIUSHKA MARTINEZ MIRAVAL
 Sub Gerente de Asesoría Jurídica
 EMILIMA S.A.

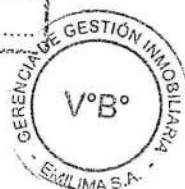
Sra. Gerente General

Elevo a usted el presente Informe, el cual apruebo en su integridad.


 CRISTIAN CARLOS CACERES SIFUENTES
 GERENTE DE ASUNTOS LEGALES
 EMILIMA S.A.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
 EMILIMA S.A.
 GERENCIA GENERAL
 09 DIC. 2019
 PASE A: *Gaceta*
 PARA: *tramitar Resoluciones y Pasar a GG*

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
 EMILIMA S.A.
 Gerencia de Gestión Inmobiliaria
 09 DIC. 2019
 PASE A:
 PARA:



MEMORANDO N° 424-2019-EMILIMA-GPPM

06 DIC. 2019

HORA: 11:30 FIRMA: 
REG. N°

A : ABOG. CRISTIAN CACERES SIFUENTES
Gerente de Asuntos Legales

ASUNTO : Informe Técnico sobre la Propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.”

REFERENCIA : a) Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM denominada “Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.”

b) Informe N° 044-2019-EMILIMA-GGI/SGSRU, emitido por la Subgerencia de Saneamiento y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

FECHA : Lima, 04 de diciembre de 2019

Me dirijo a usted, a fin de manifestarle que, de acuerdo a las funciones y competencias que le alcanza a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A. y en el marco de lo señalado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM “Procedimientos para la elaboración, aprobación, o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A”, se ha procedido a revisar la Propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.”.



Al respecto debemos señalar lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG, que aprueba la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM “Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A”, la cual tiene por objetivo establecer instrucciones y responsabilidades que regulen el proceso de planificación, formulación y/o actualización, aprobación, difusión, implementación y evaluación de los documentos normativos, a fin de estandarizar los elementos conceptuales y metodológicos más relevantes en el ciclo de producción normativa de EMILIMA S.A.
- Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A., Sub Capítulo II, artículo 23 La Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, es el órgano asesor responsable de conducir, supervisar y evaluar los procesos de los sistemas de Planeamiento, Presupuesto y Modernización en EMILIMA S.A.

Entre las funciones de la GPPM se detalla en el artículo 24 literal n) Emitir las directivas de procedimientos y lineamientos operativos en las materias bajo su competencia.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
EMILIMA S.A.
Gerencia de Asuntos Legales

06 DIC. 2019

Base A: SO AT
Para: Valor y atender



- Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A., Sub Cap. I, artículo 16 La Gerencia de Asuntos Legales, es el órgano encargado de la interpretación y correcta aplicación de la legislación vigente en general, al ámbito de actuación de EMILIMA S.A. Asimismo, ejerce la defensa legal de la empresa en la vía extrajudicial, administrativa, jurisdiccional y arbitral.

Entre las funciones de la GAL, se detalla en el artículo 17 literal c) Elaborar informes legales y de opinión sobre aquellos casos o temas vinculados con el accionar de EMILIMA S.A., en el marco de sus competencias.

- Informe N° 044-2019-EMILIMA-GGI/SGSRU, emitido por la Subgerencia de Saneamiento y Renovación Urbana de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, mediante el cual informa a la Gerencia General, que es conveniente la presentación del Proyecto de Reglamento denominado: Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.”.

ANÁLISIS

- En el marco de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A., la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, ha elaborado la propuesta de reglamento denominado: Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.”.
- De acuerdo al numeral 5.2.6 de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, la propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – “Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.”, está alineada a aspectos normativos jurídicos para su implementación operativa y de mantenimiento del inmueble derivado del citado proyecto de inversión pública.

Asimismo, el Reglamento debe tener caratula, denominación, índice, finalidad, objetivo, alcance y ámbito de aplicación, base legal, título, capítulo, artículos, párrafos, incisos, disposiciones finales, disposiciones transitorias y anexos.

- En el numeral 5.4 Formulación y Revisión de Documentos Normativos, del rubro V sobre Disposiciones Generales, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, se tiene lo siguiente:

5.4.1 Los proyectos de Documentos Normativos serán formulados por los órganos y unidades orgánicas, conforme a sus competencias, ya sea por propia iniciativa o por disposición superior. (...)

5.4.2 Deben estar acompañados de un Informe Técnico del órgano que la formula, conteniendo la sustentación del proyecto, la necesidad, importancia y las mejoras que se logran de contar con dicho Documento Normativo.

Informe Técnico: Documento emitido por el área proponente que justifique la aprobación/modificación de un Documento Normativo, el cual deberá tener un diagnóstico sobre la necesidad de contar con él y el resultado que espera alcanzar con su aplicación.



- 5.4.3 Previa a la aprobación de los Documentos Normativos por parte de la Gerencia General, los proyectos de los mismos, deberán estar visados por los órganos y unidades orgánicas involucradas en la elaboración y revisión de su contenido, por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización (GPPM), por la Gerencia de Asuntos Legales (GAL) y el visado de la Gerencia General.
- En el numeral 6.1 Procedimiento para aprobación de Documentos Normativos del rubro VI Disposiciones Específicas de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, se tiene lo siguiente:
 - 6.1.1 Las unidades orgánicas elaboraran los proyectos de Documentos Normativos de su competencia con sus respectivos diagramas de flujo, debiendo remitirlos a la Gerencia de la cual dependen, para su consideración y visado pertinente; quien remitirá con el respectivo informe técnico que lo sustenta, a la Gerencia de Planificación Presupuesto y Modernización para su análisis técnico correspondiente, en el marco de su competencia.
 - 6.1.2 Efectuado el análisis respectivo la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, de encontrarlo conforme, emitirá su informe técnico y visara el proyecto de Documento Normativo y lo remitirá a la Gerencia de Asuntos Legales para su revisión y opinión en los aspectos de su competencia, quien, de no mediar observación alguna, emitirá el informe legal y la visara en señal de conformidad y elaborara el proyecto de resolución pertinente. Luego, procederá a remitir ambos documentos a la Gerencia General para continuar con el trámite de aprobación correspondiente.
 - La propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.", atendiendo a lo expresado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM "Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A"., presenta el siguiente sustento:
 - Es formulada por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, en el marco de las competencias que le alcanza de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A.
 - Es necesaria e importante su aprobación, ya que su finalidad es de contar con el procedimiento de identificación y selección de las familias beneficiarias de una vivienda temporal correspondiente al PIP "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE –CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA", a fin que se realice en forma válida, eficaz y oportuna, de acuerdo a la normatividad vigente; lo que será aplicado por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, a efectos de poner en marcha la etapa de operación y mantenimiento del mencionado proyecto de inversión pública.
 - Los órganos y unidades orgánicas de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. y las personas naturales identificadas como posibles beneficiarios de una vivienda temporal correspondiente al PIP "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE –CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA", harán uso del reglamento a fin de establecer instrucciones para su correcta y oportuna aplicación.



- La propuesta de reglamento elaborada por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, permitirá lograr, se regule el procedimiento de identificación y selección de las familias beneficiarias de una vivienda temporal, correspondiente al PIP "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE –CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA", así como establecer instrucciones específicas, para el correcto proceso de postulación a una vivienda temporal y las condiciones en las cuales se perderá el beneficio de vivienda temporal, para una correcta y oportuna realización del procedimiento, todo ello relacionado a los predios ubicados en el Jr. Cañete N° 100 con Jr. Conde de Superunda N° 684-690-692-694, Cercado de Lima, inscritos en la Partida N° 12479934 del Registro de Predios de Lima; de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y bajo la administración de la Empresa Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A.
- Cabe precisar que la propuesta de directiva ha supuesto el otorgamiento de una codificación y denominación particular, para su clara identificación por los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A.
- Para la aprobación de la propuesta de "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.", la Gerencia de Asuntos legales, en el marco de sus funciones elaborará el informe legal correspondiente, con el proyecto de resolución de Gerencia General, lo cual en su esquema de contenidos (considerandos) y en la parte resolutive, mostrará los aspectos relevantes que sustentan la aprobación de dicho reglamento.
- Estando a lo antes descrito y en cumplimiento de las disposiciones de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación, o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A"., es necesario remitir la propuesta de "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.", a la Gerencia de Asuntos Legales para la emisión del Informe legal respectivo y el proyecto de resolución de Gerencia General.



CONCLUSIONES

- La Gerencia de Gestión Inmobiliaria de EMILIMA S.A., ha elaborado la Propuesta de "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A."
- La propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.", ha sido elaborada teniendo como sustento y marco de referencia el PIP "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana Municipal del Centro Histórico de Lima - Monserrate – Cercado de Lima; Provincia de Lima – Lima" y lo dispuesto en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM "Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A".
- La propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.", cumple con la estructura establecida en el numeral 5.2.6 de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación, o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.- EMILIMA S.A".

- En tal sentido, se remite a su Despacho, la propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.", para la emisión del Informe legal respectivo y proyecto de Resolución de Gerencia General para su aprobación.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda emitir Opinión Técnica Legal y proseguir con el trámite de aprobación correspondiente de acuerdo al procedimiento vigente, en tal sentido, se adjunta la propuesta de Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI – "Reglamento para el Acceso a Viviendas Temporales de Propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Administradas por EMILIMA S.A.".

Atentamente,


.....
SERGIO GUSTAVO DURAND HERRERA
Gerente de Planificación Presupuesto y
Modernización
EMILIMA S.A.



INFORME N° 044-2019-EMILIMA-GGI/SGSRU

FECHA

- : ROSA CASTAÑEDA ZEGARRA
Gerente de Gestión Inmobiliaria de EMILIMA S.A.
- : Solicito aprobación de Reglamento denominado:
"REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS
TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD
METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR
EMILIMA S.A."
- : Lima, 03 de diciembre de 2019

Es grato dirigirme a Ud. en relación al asunto del rubro y a efectos de viabilizar adecuadamente los procedimientos relacionados con la puesta en funcionamiento del PIP "CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA- MONSERRATE -CERCADO DE LIMA; PROVINCIA DE LIMA – LIMA", se propone la aprobación del proyecto de Reglamento adjunto, el cual se denomina: "REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR EMILIMA S.A.", señalando lo siguiente:

I.- BASE LEGAL

La base legal aplicable es la siguiente:

- Acuerdo de Concejo No. 106 del 22.05.1986, que crea EMILIMA S.A.
- Acuerdo de Concejo No. 268 del 22.10.2008, se crea el Fondo Metropolitana de Renovación y Desarrollo Urbano - FOMUR.
- Ordenanza No. 237 del 20.10.1999, por la que se creó el Fondo Metropolitana de Renovación y Desarrollo Urbano - FOMUR.
- Resolución de Gerencia General No.22-2018-EMILIMA-GG, que aprueba la Directiva No.001-2018-EMILIMA-GPPM.
- Acuerdo de Concejo No.08 de fecha 22 de mayo del 2019 que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A.
- Constitución Política del Perú
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo No. 004-2019-JUS
- Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil - Decreto Legislativo N° 768, Código Procesal Civil.
- Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.
- Ley No. 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana
- Decreto Supremo No. 011-2010-Vivienda, Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana
- Decreto Legislativo No. 696 y su Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana.

- ANTECEDENTES

2.1.- La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del predio ubicado en el Jr. Cañete N°100/Jr. Conde de Superunda N° 684-690-692-694, Cercado de Lima, inscrito en la Partida N°12479934 del Registro de Predios de Lima y como tal forma parte del Margesí Inmobiliario Municipal.



2.2.- Mediante Decreto de Alcaldía N° 177 del 13.11.2003, se identificó como Microzonas de Tratamiento de Renovación Urbana 1,325 inmuebles ubicados dentro de los límites del Centro Histórico de Lima, encontrándose entre ellos, aquel ubicado en el Jr. Cañete N° 100, Cercado de Lima. Se precisó en su artículo segundo que dichas microzonas de tratamiento estarán comprendidas dentro del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana; disponiéndose en el artículo sexto que se inicie de inmediato la concertación entre propietarios y ocupantes para la ejecución del proyecto, a efectos de ir mejorando progresivamente las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad de las viviendas.

2.3.- Mediante Acuerdo de Concejo N° 254 del 15.12.2003, la MML autorizó a EMILIMA S.A., como Unidad de Gestión para la Renovación Urbana, para que suscriba las promesas de venta de las viviendas que se construyan a favor de las familias calificadas ocupantes de los predios municipales ubicados en la Manzana 5076, Jr. Cañete 100 y Jr. Conde de Superunda N° 684, 690, 692, al encontrarse en estado ruinoso y de hacinamiento y en los que se ejecutarán Proyectos de Renovación Urbana.

Cabe precisar que en dicho Acuerdo de Concejo se encargó a EMILIMA S.A. la responsabilidad de concretar los Proyectos Inmobiliarios en mención; disponiendo que, en caso que los beneficiarios expresen imposibilidad inmediata de adquirir los predios objeto del Programa de Renovación Urbana, se autorice su adquisición a EMILIMA S.A., siempre que se destinen a la ejecución de los Proyectos de Renovación Urbana.

2.4.- El PIP "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima" cuenta con Código SNIP N° 136935 y fue declarado viable con fecha 17 de octubre de 2012.

Dicho Proyecto, tiene como objetivo: *"Lograr Adecuadas condiciones de habitabilidad y oportunidades de desarrollo económico y social de las familias que viven en zonas tugurizadas de Lima Cercado; el mismo que se logrará al contar con adecuadas condiciones de infraestructura, mayores oportunidades de desarrollo laboral y mayor acceso al esparcimiento y recreación"*.

III.- ANALISIS

3.1.- EMILIMA S.A., como encargada de administrar el patrimonio municipal inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se encuentra facultada para gestionar los contratos de alojamientos temporales a través de contratos a ser suscritos de manera directa por los beneficiarios del indicado proyecto de inversión pública, siendo necesaria la aprobación del Reglamento que permita identificar a los beneficiarios y regular el proceso su acceso a las viviendas temporales.

Con la finalidad de proceder con la etapa de ejecución del PIP en referencia, resulta necesario establecer la reglamentación un procedimiento eficiente y eficaz para la identificación de los beneficiarios para el uso de las viviendas temporales, estableciendo las condiciones del beneficio y obligaciones de las partes contractuales, entre otros.

3.3.- La Gerencia de Gestión Inmobiliaria, es el área competente a fin de poder llevar a cabo la ejecución de identificación de los beneficiarios a vivienda temporal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 inciso b) del Reglamento de Organización y Funciones de EMLIMA S.A.

3.4.- La Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A. aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG de fecha 19 de febrero de 2018, señala en el numeral 5.4 Formulación y Revisión de Documentos Normativos del Rubro V, lo siguiente:

5.4.1 Los proyectos de Documentos Normativos serán formulados por los órganos y unidades orgánicas, conforme a sus competencias, ya sea por propia iniciativa o por disposición superior
[...]

El proyecto normativo debe definir las etapas del proceso materia de regulación y la descripción general del contenido de cada una de ellas; observando la estructura correspondiente al tipo de documento definido. En el desarrollo de su texto se cuidará que este guarde debida congruencia en su contenido y que no sea contradictorio con otros documentos normativos.

5.4.2 Deben ser acompañados de un Informe Técnico del órgano que la formula, conteniendo la sustentación del proyecto, la necesidad, importancia y las mejoras que se logran de contar con dicho Documento Normativo.

Informe Técnico: Documento emitido por el área proponente que justifique la aprobación/modificación de un Documento Normativo, el cual deberá tener un diagnóstico sobre la necesidad de contar con él y el resultado que espera alcanzar con su aplicación.

5.4.3 Previa a la aprobación de los Documentos Normativos por parte de la Gerencia General, los proyectos de los mismos, deberán estar visados por los órganos y unidades orgánicas involucradas en la elaboración y revisión de su contenido, por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización (GPPM), por la Gerencia de Asuntos Legales (GAL) y la visación de la Gerencia General.

3.5.- Con la finalidad de poner en marcha la identificación de los posibles beneficiarios de vivienda temporal, regular y/o establecer los requisitos de los posibles beneficiarios, establecer el correcto proceso de postulación a una vivienda temporal, así como las situaciones en las cuales se perderá el beneficio de vivienda temporal, se ha considerado pertinente proponerle la aprobación del **"REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR EMILIMA S.A."**, a fin que se realice en forma válida, eficaz y oportuna dicha identificación y selección de las familias beneficiarias de una vivienda temporal conforme al objetivo del PIP en mención de acuerdo a la normatividad vigente.

3.6.- Cabe señalar, que Reglamento que se propone, no colisiona con las disposiciones contenidas en la Ley No. 29415 – "Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana" sino más bien coadyuvara a los procesos de Renovación Urbana a cargo de los entes competentes, como la Gerencia de Desarrollo Urbano, por ejemplo.

Asimismo, son fines de dicha Ley, la superación de condiciones de vida de los habitantes, de viviendas tugurizadas, realizando las acciones necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes de acuerdo a las necesidades de los residentes; por lo que la ejecución y/o puesta en marcha del PIP "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima", a través de la identificación de beneficiarios de viviendas temporales, coadyuva al cumplimiento de dicho fin.

3.7.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la referida Ley, *"Los programas de renovación urbana de predios tugurizados constituyen instrumentos de gestión urbanística, que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de eliminar la tugurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad, su monumentalidad y el medio ambiente"*, por lo que la ejecución y/o puesta en marcha del PIP "Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima", a través de la identificación de beneficiarios de viviendas temporales, coadyuva al cumplimiento de dicha finalidad.

3.8.- Que, el Reglamento de la Ley No. 29415 – “Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana”, aprobado mediante Decreto Supremo No. 011-2010-Vivienda, señala en su Capítulo X artículo 105, lo concerniente a Alojamiento Temporal de Beneficiarios, siendo nuestra opinión que es aplicable al caso materia de análisis, toda vez que indica: “(...) En todos los casos, el tiempo de duración del alojamiento temporal de las familias que será beneficiarias con la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana respectivo será el que se requiera para que resultan habitables las unidades inmobiliarias, adjudicadas a los beneficiarios o hasta un plazo máximo de noventa (90) días hábiles, lo que ocurra primero (...)”.

Asimismo, el artículo 106 de la norma en comentario, indica: “Los titulares de las familias conformadas por poseedores calificados, a ser alojados temporalmente para los fines de ejecución de su proyecto de Renovación Urbana respectivo, suscribirán un compromiso escrito con el titular de terreno o inmueble destinado al alojamiento temporal, donde asuman, necesariamente, los siguientes compromisos: 1) Que el uso de vivienda para su alojamiento temporal será a título gratuito y por el tiempo que demore la ejecución del proyecto de renovación urbana respectivo, hasta que resulten habitables las unidades inmobiliarias adjudicadas a los beneficiarios o hasta un plazo máximo de noventa (90) días hábiles, lo que ocurra primero. Esto no exime del pago de los servicios públicos o de otra naturaleza que se generen durante la vigencia del compromiso 2) Que, llevará a cabo acciones de mantenimiento físico preventivo y/o correctivo del ambiente temporal de vivienda proporcionada para su uso, mientras el mismo se encuentre a su cargo. 3) Que, no destinará el ambiente temporal de vivienda a un fin distinto al previsto en la Ley, el presente Reglamento, no servirá para alojar a terceros o familiares de beneficiarios 4) Que, una vez cumplidas las condiciones que dieron lugar al alojamiento temporal, o vencido el plazo establecido en el numeral 1) precedente, procederán a su inmediata devolución, sin mayor deterioro que el ocasionado por el normal uso del mismo. 5) Que, en caso de negarse a abandonar el ambiente de vivienda temporal cedido para su uso, perderá el derecho a participar en el proyecto de Renovación Urbana respectivo (...)

3.9.- Estando al sustente expuesto, se considera pertinente la aprobación del “**REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR EMILIMA S.A.**”, para lo cual, conforme indica la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A. aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG de fecha 19 de febrero de 2018, debe existir previa opinión técnica y legal por las áreas competentes de EMILIMA S.A.



IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se solicita se emita opinión técnica y legal favorable para la aprobación del “**REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, ADMINISTRADAS POR EMILIMA S.A.**”, el cual permitirá establecer un adecuado procedimiento de identificación y selección de las familias beneficiarias de una vivienda temporal para la ejecución del PIP “Construcción de la Segunda Etapa del Primer Programa de Renovación Urbana del Centro Histórico de Lima – Monserrate – Cercado de Lima – Provincia de Lima - Lima”, así como establecer instrucciones específicas para el correcto proceso de postulación a una vivienda temporal, así como las situaciones en las cuales se perderá el beneficio de vivienda temporal, para una correcta y oportuna realización del procedimiento.



4.2.- De conformidad con la Directiva No. 001-2018-EMILIMA-GPPM, corresponde se emita pronunciamiento de las áreas pertinentes, debiendo elevarse a la Gerencia General, para la expedición de la Resolución de Gerencia General aprobatoria correspondiente.

Atentamente,


.....
JORGE H. LOZA SÁENZ
Sub-Gerente de Saneamiento y Renovación Urbana (e)
EMILIMA S.A.

JLS/

*Visto el presente informe, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, expresa su conformidad; en consecuencia, elévese a la **Gerencia General**, para los fines pertinentes.*


.....
Abg. ROSA MARÍA V. CASTAÑEDA ZEGARRA
Gerente de Gestión Inmobiliaria
EMILIMA S.A.

