



**EMILIMA** | EMPRESA MUNICIPAL  
INMOBILIARIA DE LIMA

GERENCIA DE PLANIFICACIÓN, PRESUPUESTO Y  
MODERNIZACIÓN

**EVALUACIÓN  
DEL  
PRESUPUESTO  
INSTITUCIONAL  
ANUAL**

**2017**

**INFORME EJECUTIVO DE EVALUACION DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL**  
( DEL AÑO FISCAL 2017 )  
AL SEGUNDO SEMESTRE

ENTIDAD : EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

**I ASPECTOS GENERALES DE LA ENTIDAD****1.1 Misión**

EMILIMA ES UNA EMPRESA MUNICIPAL DE DERECHO PRIVADO ENCARGADA DE LA ADMINISTRACIÓN Y RENTABILIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO MUNICIPAL, Y EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA CON EL OBJETIVO DE INCREMENTAR EL VALOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA.

**1.2 Visión**

SER UNA EMPRESA INMOBILIARIA RENTABLE Y CON RESPONSABILIDAD SOCIAL, COMPROMETIDA CON LA CIUDAD DE LIMA EN LA RESTAURACIÓN DE UN CENTRO HISTÓRICO QUE SIRVA DE ATRACTIVO TURÍSTICO, CULTURAL Y COMERCIAL PARA SUS CIUDADANOS.

**1.3 Objetivos Institucionales**

- INCREMENTAR LA RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
- FORMULAR Y EJECUTAR PROYECTOS DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL EN LIMA METROPOLITANA, A TRAVÉS DE CONVENIOS Y ALIANZAS ESTRATÉGICAS CON ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS PARA UN MEJOR POSICIONAMIENTO DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, COMO GESTORA DE LA INTEGRACIÓN SOCIO-CULTURAL.
- MEJORAR LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE EMILIMA S.A.

**1.4 Situación Institucional**

EMILIMA S.A., ES UNA EMPRESA DEDICADA A LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, MANTENIÉNDOLOS EN BUEN ESTADO MEDIANTE EL SANEAMIENTO TÉCNICO - LEGAL, PARA LUEGO REVALORIZARLO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL. ASIMISMO, LA EMPRESA ADMINISTRA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA POR ENCARGO DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA. EN EL EJERCICIO 2017 SE CULMINÓ CON LA EJECUCIÓN DE LA OBRA RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL EJE ICA - UCAYALI ENTRE AV. TACNA Y ABANGAY, PROVINCIA DE LIMA, MEJORAMIENTO DE LA PLAZUELA ARAMBURU, UBICADA EN LA INTERSECCIÓN DE LOS JIRONES MIGUEL ALJOVIN Y AZANGARO, DISTRITO DE LIMA, PROVINCIA LIMA. PRESENTO UN INCREMENTO EN LA RECUPERACIÓN DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES. SE LOGRÓ INCREMENTAR EN UN 20% LAS RENTAS DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS. EMILIMA CUENTA CON UN PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2016-2019. SE INICIARON LAS OBRAS DE LA II ETAPA DEL PROYECTO CREACIÓN DEL EJE PEATONAL DEL JR. ANCASH CUADRA 2 Y JR. CARABAYA CUADRA 1, EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, SE EFECTUARON LAS ACCIONES PARA LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO DEL TEATRO SEGURA. FINALMENTE SE EFECTUÓ LA LIQUIDACION DOS PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA.

**II GESTIÓN PRESUPUESTARIA****2.1. Ejecución de Ingresos y Egresos**

EL NIVEL TOTAL DE INGRESOS ALCANZADO ES DE S/. 6,296,132.00 SOLES, Y EL PIM - 2017 DE INGRESOS ES IGUAL A S/. 7,280,789 (EL CUAL INCLUYE SALDO DE BALANCE = S/. 1,217,176.00), TENIENDO UN LOGRO ALCANZADO DEL 104.07% RESPECTO DEL PIA Y UN LOGRO DEL 88.59% RESPECTO DEL PIM.

EL CONCEPTO DE INGRESO 1.3 VENTA DE BIENES, SERVICIOS Y DERECHOS ADMINISTRATIVOS EQUIVALENTE SE TIENE INGRESOS DE S/. 6,296,447.00 SOLES, SIENDO SUPERIOR AL MARCO PRESUPUESTAL PROYECTADO QUE FUE DE S/. 6,366,085.00. ESTA RECAUDACIÓN ES POR VENTA DE SERVICIOS, QUE ES EL PRINCIPAL INGRESO DE EMILIMA S.A., RELACIONADOS CON LOS ARRIENDOS DE LOS INMUEBLES QUE ADMINISTRA LA EMPRESA Y EL INGRESO POR SERVICIOS DE TERCEROS. EN RELACIÓN A LA GENÉRICA 1.5 OTROS INGRESOS DIVERSOS, SE HAN GENERADO UNA RECAUDACIÓN DE S/. 130,882 SOLES, MENOR AL MARCO PRESUPUESTAL PROYECTADO EQUIVALENTE A S/. 342,528.00. LOS INGRESOS DEL 2017 CORRESPONDE A INGRESOS GANADOS POR INTERESES POR LAS DIVERSAS CUENTAS CORRIENTES, POR DIFERENCIAL CAMBIARIO, POR VENTA DE BASES ENTRE OTROS.

EN EL AÑO FISCAL 2017 SE REGISTRÓ UNA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS DE S/. 5,290,490.00 SOLES EQUIVALENTE AL 88.70% DEL PIA Y AL 75.51% DEL PIM

EN LA GENÉRICA 2.1 PERSONAL Y OBLIGACIONES SOCIALES, SE TIENE UN PIM DE S/. 2,247,201.00 SOLES Y UNA EJECUCIÓN DE S/. 1,296,660.00 SOLES QUE ES IGUAL AL 68.90% DEL MARCO PRESUPUESTAL. LA EXPLICACIÓN RADICA EN QUE EL AÑO FISCAL 2017, NO SE PUEDE CUBRIR TODAS LAS PLAZAS PRESUPUESTADAS. A PESAR DE REALIZAR CONCURSO PÚBLICO POR EL SALARIO POCO ATRACTIVO (EN COMPARACIÓN AL MERCADO LABORAL), MOTIVO POR EL CUAL SE REPLANTEO EN ROF DE LA ENTIDAD.

EN LA GENÉRICA 2.3 BIENES Y SERVICIOS, SE TIENE UN PIM DE S/. 4,256,145.00 SOLES, Y UNA EJECUCIÓN DEL GASTO DE S/. 3,223,732.00 SOLES TENIENDO COMO PORCENTAJE EL 80.41%. ESTO DEBIDO A QUE, AL INICIO SE HIZO UNAS INCLUSIONES QUE NO FUERON EJECUTADAS POR HABERSE LEVANTADO LA NECESIDAD DE LAS ÁREAS.

EN LA GENÉRICA 2.5 OTROS GASTOS, EL PIM ES DE S/. 184,000.00 Y LA EJECUCIÓN FUE DE S/. 30,795.00 SOLES, REPRESENTADO EL 16.74% DE AVANCE. EL MONTO RESTANTE SE ENCUENTRA INCLUIDO EN EL EMBARGO DE CUENTAS EFECTUADA A LA ENTIDAD POR MANDATO JUDICIAL PARA EL PAGO DE SENTENCIAS JUDICIALES.

EN LA GENÉRICA 2.6 ADQUISICIÓN DE ACTIVOS NO FINANCIEROS SE TIENE UN PIM DE S/. 344,175.00 SOLES Y UNA EJECUCIÓN DE S/. 334,303.00, REPRESENTANDO EL 97.41% DE AVANCE, ESTE INCREMENTO EN EL GASTO ES PRINCIPALMENTE POR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN

A NIVEL DE ACTIVIDADES, EN EL EJERCICIO 2017, LA ACTIVIDAD 5.000003 GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRÓ UN EGRESO DE S/. 2,492,571.68 QUE REPRESENTA EL 85.17% DEL PRESUPUESTO DE ESTA ACTIVIDAD; LA ACTIVIDAD 5.000388 ACCIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO REGISTRÓ S/. 1,215,981.31 QUE REPRESENTA 67.87%, Y LA ACTIVIDAD 5.000842 GESTIÓN EN PROYECTOS REGISTRÓ S/. 1,418,300.38 QUE REPRESENTA 78.70%.

**2.2. Ratios de Gestión Presupuestaria****a) Autonomía Presupuestaria**

EL RATIO DE AUTONOMÍA PRESUPUESTARIA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017, ES DE 80.45. ESTE RESULTADO SIGNIFICA QUE POR CADA S/. 100 DE INGRESOS EXISTE S/. 80.45 DE GASTO, CABE PRECISAR QUE LOS INGRESOS CORRIENTES ES LA SUMA DE LO RECAUDADO SIN INTERESES, SALDO DE BALANCE Y OTROS, SIN CONSIDERAR LAS DEVOLUCIONES. LO QUE SIGNIFICA QUE LOS INGRESOS CORRIENTES LOGRARON FINANCIAR LOS GASTOS CORRIENTES.

**b) Ejecución de la Inversión**

**INFORME EJECUTIVO DE EVALUACION DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL**  
( DEL AÑO FISCAL 2017 )  
AL SEGUNDO SEMESTRE

ENTIDAD : EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

EL RATIO ES CERO, POR LO QUE EMILIMA S.A. NO TUVO PROYECTOS DE INVERSIÓN PARA EJECUTARSE CON CARGO A SUS FONDOS PRESUPUESTALES.

## c) Gastos de Personal

EL RATIO DE GASTOS DE PERSONAL AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 ES DE 34.93%, QUIERE DECIR QUE DE CADA S/. 100 DEL GASTO CORRIENTE S/. 34.93 CORRESPONDE A PERSONAL Y OBLIGACIONES SOCIALES. ESTE INCREMENTO ES DEBIDO A LA INCORPORACIÓN DE PERSONAL A LA PLANILLA DE EMILIMA S.A. POR MANDATO JUDICIAL.

## d) Servicio de la Deuda

NO SE CUENTA CON PRÉSTAMOS ANTE LA BANCA NACIONAL O PRIVADA QUE LE GENERE UN SERVICIO DE LA DEUDA.

## III EVALUACION DE METAS

## 3.1 Evaluación de las Metas

## a) Metas de las Actividades

ACTIVIDAD N° 01  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
META PROGRAMADA: 635 DOCUMENTOS  
AL IV TRIMESTRE DEL 2017. SE FORMULARON 635 DOCUMENTOS, OBTENIENDO UN RENDIMIENTO 100%, DE DESEMPEÑO RESPECTO A LA META PROGRAMADA PARA EL EJERCICIO.

ACTIVIDAD N° 02  
GESTIÓN INMOBILIARIA  
META PROGRAMADA: 617 ACCIONES  
LAS ACCIONES ACUMULADAS AL IV TRIMESTRE DEL AÑO 2017 REPORTAN UNA EJECUCIÓN DE 100% RESPECTO A LA PROGRAMACIÓN ANUAL, LO CUAL EVIDENCIA QUE CON UNA BUENA GESTIÓN DE LA GERENCIA PARA REALIZAR DIVERSAS ACCIONES DE SEGUIMIENTO Y MONITOREO DEL SANEAMIENTO TÉCNICO LEGAL SOBRE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, ASÍ COMO LAS ACCIONES DE ADMINISTRACIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO.

ACTIVIDAD N° 03  
GESTIÓN DE PROYECTOS  
META PROGRAMADA: 100 DOCUMENTOS  
LA GESTIÓN EN PROYECTOS AL IV TRIMESTRE DEL AÑO 2017 REPORTA UNA EJECUCIÓN DE 100% RESPECTO A LO PROGRAMADO PARA EL EJERCICIO.

ACTIVIDAD N° 04  
MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS  
META PROGRAMADA: 100 ACCIONES  
EL MANTENIMIENTO DE DELOS SERVICIOS AL IV TRIMESTRE DEL AÑO 2017 REPORTA UNA EJECUCIÓN DE 100% RESPECTO A LO PROGRAMADO EN EL EJERCICIO

## b) Metas de Proyectos

NO CORRESPONDE

## 3.2 Evaluación de los Objetivos Institucionales e Indicadores de Desempeño

RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS FISICAS SE LOGRÓ UN CUMPLIMIENTO DEL 101.95% CON RELACION A LO PROGRAMADO.

RESPECTO AL OBJETIVO: INCORPORAR INMUEBLES AL MARGES I INMOBILIARIO, EN EL 2017 SE CUMPLIERON 10 ACCIONES PROGRAMADAS, QUE IMPLICA 7 MÁS QUE EN EL AÑO 2016

RESPECTO AL OBJETIVO SANEAR TÉCNICA Y LEGALMENTE LOS INMUEBLES DE LA MML, SE SANEARON 10 UNIDADES INMOBILIARIAS EN EL 2017

RESPECTO AL OBJETIVO FORMULAR PROYECTOS DE REGENERACION URBANA INTEGRAL EN LIMA METROPOLITANA SE APROBARON 3 ESTUDIOS DE PRE INVERSIÓN Y ESTUDIOS DEFINITIVOS

RESPECTO AL OBJETIVO EJECUTAR PROYECTOS DE REGENERACION URBANA INTEGRAL EN LIMA METROPOLITANA, SE EJECUTARON 4 PROYECTOS EN EL 2017

RESPECTO AL OBJETIVO IMPLEMENTAR PROGRESIVA E INTEGRALMENTE LA GESTIÓN POR PROCESOS, SE EFECTUARON 02 ACCIONES EN EL 2017

RESPECTO AL OBJETIVO IMPLEMENTAR UN MODELO DE GESTION DE SISTEMAS DE INFORMACION NTEGRADOS PARA BRINDAR SERVICIOS TECNOLÓGICOS, SE IMPLEMENTARON 02 APLICACIONES INFORMÁTICAS EN EL 2017

## IV SITUACION FINANCIERA

## a) Liquidez

LIQUIDEZ GENERAL  
LA LIQUIDEZ GENERAL DE EMILIMA S.A., PARA EL EJERCICIO 2017, SE OBTIENE DIVIDIENDO EL ACTIVO CORRIENTE ENTRE EL PASIVO CORRIENTE. EL ACTIVO CORRIENTE INCLUYE BÁSICAMENTE LAS CUENTAS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO, CUENTAS POR COBRAR, OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO. EL PASIVO CORRIENTE ESTA CONFORMADO POR LAS DEUDAS A CORTO PLAZO REVELADOS EN EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, SIENDO EL RESULTADO DE 0.87 VECES.  
PARA EL EJERCICIO 2017, TENEMOS QUE POR CADA S/. 1 DE DEUDA, NUESTRA ENTIDAD TIENE S/. 0.87 PARA LA ATENCIÓN DE SU DEUDA A CORTO PLAZO.

LIQUIDEZ DE CAJA  
LA LIQUIDEZ DE CAJA MIDE LA CAPACIDAD DE PAGO DE UNA EMPRESA EN EL CORTO PLAZO, COMPARÁNDOLO CON LOS RECURSOS DE INMEDIATA DISPONIBILIDAD. AL TERMINO DEL EJERCICIO 2017 LA EMPRESA CUENTA CON S/. 0.74 POR CADA S/. 1 DE OBLIGACIÓN DE CORTO PLAZO VENCIMIENTO.



**INFORME EJECUTIVO DE EVALUACION DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL**  
( DEL AÑO FISCAL 2017 )  
**AL SEGUNDO SEMESTRE**

ENTIDAD : EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

## b) Solvencia

**ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL**  
ESTE RATIO MIDE LA RELACION DE LOS RECURSOS TORALES APORTADOS POR LOS ACREEDORES Y LOS APORTADOS POR LOS PROPIETARIOS DE LA EMPRESA; ES DECIR EL COMPROMISO DEL PATRIMONIO CON RESPECTO AL TOTAL PASIVO, SIENDO DE

**ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO**  
ESTE RATIO MIDE EL ACTIVO TOTAL DE LA EMPRESA, FINANCIADO CON RECURSOS APORTADOS A CORTO Y LARGO PLAZO POR LOS ACREEDORES, ES DECIR QUE POR CADA S/. 1 DEL ACTIVO SE TIENE S/. 1.00 FINANCIADO POR NUESTROS ACREEDORES.

**DEUDA CORRIENTE**  
LA DEUDA CORRIENTE DE EMILIMA S.A., POR CADA MES DE INGRESOS POR ALQUILERES, VENTA Y ACTIVOS NO FINANCIEROS, TIENE UN PASIVO CORRIENTE DE 15.32

## c) Rentabilidad

**RENTABILIDAD DE LOS INGRESOS**  
INDICA LAS UTILIDADES DE LA EMPRESA POR CADA UNIDAD DE VENTA, ES DECIR QUE POR CADA S/. 100.00 DE INGRESO POR VENTA S/. -11.45 SOLES REPRESENTA LA UTILIDAD DE LOS INGRESOS POR VENTAS, EL -11.45% REPRESENTA LA PERDIDA PARA EL PERIODO 2017.

**RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS**  
ESTE RATIO MIDE EL ACTIVO TOTAL DE LA EMPRESA, FINANCIADO CON RECURSOS APORTADOS A CORTO Y LARGO PLAZO POR LOS ACREEDORES, ES DECIR QUE POR CADA S/. 100.00 SOLES DEL ACTIVO SE TIENE S/. -8.14 SOLES, FINANCIADO POR NUESTROS ACREEDORES.

**RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO**  
MIDE LA CAPACIDAD PARA GENERAR UTILIDADES CON LA INVERSION DE LOS PROPIETARIOS; ES DECIR, CON EL PATRIMONIO DE LA EMPRESA SE OBTUVO PERDIDA EN EL EJERCICIO 2017.

## d) Gestión

**RESULTADO DE OPERACION**  
EL RATIO DE RESULTADO DE OPERACION MUESTRA UN RATIO DE 1.44 COMO RESULTADO OPTIMO DE OPERACION.

**RELACION DE TRABAJO**  
ESTE RATIO ES IGUAL AL OBTENIDO EN EL RESULTADO DE OPERACION.

**NIVEL DE MOROSIDAD**  
EL NIVEL DE MOROSIDAD EXPRESADO PARA EL EJERCICIO 2017 ES DE 0.04, EN ESTE RATIO SE PUEDE OBSERVAR QUE EL NIVEL DE MOROSIDAD DE CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES EN EMILIMA HA BAJADO CONSIDERABLEMENTE CON RELACION AL AÑO ANTERIOR.

## IV. LOGROS, IDENTIFICACION DE PROBLEMAS Y MEDIDAS CORRECTIVAS

## a) Logros Obtenidos

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**  
RESOLUCIONES DE GERENCIA EMITIDAS EN ATRIBUCIÓN DE SUS FUNCIONES CONFERIDAS DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y VISTO BUENO DE LA GAL, PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE EMILIMA S.A.  
DOCUMENTOS DE EVALUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS ÓRGANOS DE LÍNEA, DE APOYO Y DE ASESORAMIENTO DE EMILIMA S.A., REUNIONES CON PERSONAL DE LAS GERENCIAS Y SUBGERENCIAS.  
SEGUIMIENTO A LOS PROCESOS PENALES, ASÍ COMO LAS DENUNCIAS PRESENTADAS ANTE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ. ASÍ MISMO SE INDICA QUE EN ESTE TRIMESTRE SE EFECTUARON EL SEGUIMIENTO DE 31 PROCESOS.  
ATENCIÓN A LOS PROCESOS LABORALES, PRESENTACIÓN DE RESPUESTAS Y RECURSOS IMPUGNATORIOS, AL CUARTO TRIMESTRE 2017 SE CONTINUÓ CON EL SEGUIMIENTO DE 154 PROCESOS QUE SE ENCUENTRAN EN EJECUCIÓN Y TRÁMITE EN EL PODER JUDICIAL.  
COORDINACIÓN CON EL COMITÉ PERMANENTE ENCARGADO DE ELABORAR Y APROBAR EL LISTADO PRIORIZADO DE OBLIGACIONES DERIVADAS DE SENTENCIAS DE CALIDAD DE COSA JUZGADA.  
DOCUMENTO DENOMINADO ¿INFORME DE SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL TERCER TRIMESTRE DEL POI 2017 MODIFICADO¿, ELEVADO A LA GERENCIA GENERAL.  
APROBACION DEL PLAN OPERATIVO INSTITUCIONAL 2017 EMILIMA S.A.  
APROBACION DE LA MODIFICACION DEL ROF DE EMILIMA  
ATENCIÓN OPORTUNA DE TODAS LAS SOLICITUDES AL AMPARO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA  
CUMPLIMIENTO CON LA DIGITALIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN OFICIAL DE LA EMPRESA.  
CUMPLIMIENTO CON EL INVENTARIO DE LAS SERIES DOCUMENTALES QUE OBRAN EN EL ARCHIVO CENTRAL DE LA EMPRESA.  
MODIFICACIÓN EN LA NUEVA VERSIÓN DEL SISTEMA DE BOLETERÍA DEL CMA A RAZÓN DE MODIFICACIONES SOLICITADAS POR LA MML PARA LA PUESTA EN PRODUCCIÓN CONJUNTA CON LAS OPD.  
EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE IMPLEMENTACIÓN DE SERVIDORES, DE HABILITACIÓN DE ASISTENCIA REMOTA Y DE ACTUALIZACIÓN FÍSICA PARA LA VIRTUALIZACIÓN.  
EJECUCIÓN DE PROYECTO DE ESTANDARIZACIÓN DE IMPRESORAS (I FASE).

**GESTIÓN DE COMERCIALIZACIÓN**  
IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA SIGI QUE COMPLEMENTA LA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA.  
INFORMACIÓN ACTUALIZADA EN FORMA OPORTUNA CON RESPECTO A LAS DEUDAS Y GARANTÍAS DE LOS PREDIOS A CARGO Y DE PROPIEDAD DE EMILIMA  
DISMINUCIÓN DE MOROSIDAD CON RESPECTO A LAS RENTAS, SERVICIOS DE AGUA Y LUZ, ARBITRIOS.  
INCREMENTO EN LA RECAUDACIÓN DE LOS SSHH.

**GESTIÓN INMOBILIARIA**  
SUPERVISIONES DE PREDIOS INCORPORADOS AL -MARGESÍ INMOBILIARIO MUNICIPAL-.  
INCREMENTO DE LAS RENTAS INMOBILIARIAS EN 15, 20, 25 Y 30 %  
SANEAMIENTO INMOBILIARIO DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DE EMILIMA  
INFORMES TÉCNICOS LEGALES (ITLS), CON LA FINALIDAD DE EJERCER LA DEFENSA DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA MML, EMILIMA S.A. Y TERCEROS  
REALIZACIÓN DE DOS SUBASTAS DE LOTES DE TERRENO DEL FOMUR  
REALIZACIÓN DE UNA SUBASTA DE LOTES DE TERRENO DE SERPAR

**GESTION DE PROYECTOS**  
LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE OBRA 009-2014-EMILIMA, SOBRE EL PIP ¿CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PRIMER PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA-MONSERRATE-CERCADO DE LIMA.  
REGISTRAR EL INFORME DE CIERRE DE TRES PROYECTOS EN EL BANCO DE PROYECTOS DEL MEF.  
IDENTIFICACION DE LAS INVERSIONES DE AMPLIACION MARGINAL, REPOSICIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CIRCUITO MÁGICO DEL AGUA  
APROBACION DEL ANTEPROYECTO MEJORAMIENTO DEL SERVICIO CULTURAL DEL HOSPICIO MANRIQUE  
EMISION DE LA LICENCIA DE EDIFICACION Nº 059-2017-MML-DGU-SAU/LE, PARA EL MEJORAMIENTO DEL TEATRO SEGURA.  
APROBACION DE LA LIQUIDACION TÉCNICA FINANCIERA DEL PIP ¿RECUPERACIÓN DE LAS PLAZUELAS LAS CARROZAS DEL JR. HUÁNUCO Y SANTA CLARA, RAMÓN ESPINOZA, MARAVILLAS Y SANTO CRISTO EN EL JR. ANCASH, DISTRITO DE LIMA, PROVINCIA DE LIMA-LIMA.

## b) Identificación de Problemas



( DEL AÑO FISCAL 2017 )  
AL SEGUNDO SEMESTRE

ENTIDAD : EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

**GESTION ADMINISTRATIVA**

PROGRAMACIÓN CONSERVADORA CON RESPECTO AL EJERCICIO 2016

NUMEROSAS DEMANDAS LABORALES QUE EN GRAN MEDIDA CORRESPONDEN A PRESTACIONES DE SERVICIO DEL CMA.

LOS RESPONSABLES DE LOS ORGANOS, UNIDADES ORGANICAS Y LOS CENTROS DE COSTOS ADMINISTRADOS POR EMILIMA S.A., RESPETAN LOS TIEMPOS PARA LA PRESENTACION DE LA INFORMACION PARA SER REMITIDA EN LOS PLAZOS PREVISTO

LOS REPORTES DEL POI ESTAN DISEÑADOS EN FORMATOS EXCEL, LO QUE GENERA MALA DATA EN BASE AL ERROR QUE SE PUEDA DAR AL MOMENTO DE REGISTRAR LA INFORMACION RECIBIDA DE LOS NIVELES OPERATIVOS.

**GESTION DE LA COMERCIALIZACION**

EL SISTEMA DE RECAUDACION VIGENTE, NO PERMITE UN CONTROL EFECTIVO DE LOS FONDOS INGRESADOS

PENDIENTE LA IMPLEMENTACION DEL USO DEL SGA PARA EL AREA CONTABLE.

ARRENDATARIOS PRESENTAN RECLAMOS PORQUE NO LES LLEGA SUS COMPROBANTES ELECTRONICOS A SUS CORREOS

FALTA DE TIEMPO PARA AGILIZAR LA EMISION DE CARTAS.

FALTA DE PERSONAL PARA REALIZAR INSPECCIONES.

**GESTION INMOBILIARIA**

TIEMPO LIMITADO PARA LA PUBLICIDAD DE LAS SUBASTAS PUBLICAS

DESORDEN ENCONTRADO EN LA INFORMACION DE ALQUILERES

NO SE CUENTA CON PERSONAL ESPECIALIZADO PARA LA ACTUALIZACION DEL CUADRO MAESTRO

**GESTION DE PROYECTOS**

CAMBIO DE LA NORMATIVIDAD DEL SISTEMA DE INVERSIONES DEL ESTADO A INVIERTE.PE HA GENERADO DEVOLUCION DE LA DOCUMENTACION REMITIDA A INVERMET.

DEMORA EN LA ELABORACION DE LOS EXPEDIENTES TECNICOS DE LOS PROYECTOS POR PARTE DE LA UEL.

DEMORAS EN LA APROBACION DE LA RECEPCION DE OBRA

## c) Aplicación de Medidas Correctivas

**GESTION ADMINISTRATIVA**

MONITOREO DE LAS ACTIVIDADES PROGRAMADAS

ORDENAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOS PROCESOS, PARA MEJORAR EL SEGUIMIENTO ANTE TODAS LAS INSTANCIAS CORRESPONDIENTES, COORDINACION CON LAS UNIDADES ORGANICAS PARA LA ATENCION EN LOS PLAZOS PERENTORIO DE LOS REQUERIMIENTOS DE INFORMACION.

COORDINACION CON LAS DIFERENTES UNIDADES ORGANICAS LA ATENCION DE LOS DIFERENTES DOCUMENTOS DE MANERA OPORTUNA, PARA SU SOLICITUD DE UN PLAZO PRUDENCIAL A LA GERENCIA PARA EMITIR EL INFORME LEGAL.

ARTICULACION Y COORDINACION CON LOS RESPONSABLES PARA LA REMISION OPORTUNA DE LOS AVANCES DEL POI DE ACUERDO A LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS QUE SE REALIZAN.

**GESTION DE COMERCIALIZACION**

CREACION LA SUB GERENCIA DE TESORERIA, EN CONCORDANCIA CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE

PRIORIDAD DE ATENCION A LOS INFORMES QUE RECOMIENDA MEJORAS AL CONTROL INTERNO.

INFORMACION ARTICULADA ENTRE LAS DIVERSAS AREAS.

SE PRIORIZO LAS DEUDAS MAYORES, SEGUN REPORTE DE RENTAS ATRASADAS QUE ARROJA EL SIGI

**GESTION INMOBILIARIA**

MEJORAR LA PLANIFICACION SOBRE LOS PROCESOS DE SUBASTA PUBLICAS QUE SE REALIZARAN EN EL PERIODO 2018.

CITACION A LOS ARRENDATARIOS PARA LA NEGOCIACION CORRESPONDIENTE DE MANERA PERSONAL.

COORDINACION CON LA SUBGERENCIA DE PREDIOS Y CONTRATOS LA REMISION DEL CUADRO MAESTRO ACTUALIZADO TODOS LOS MESES.

**GESTION DE PROYECTOS**

EXPOSICION DE LOS BENEFICIOS EN LA RECUPERACION DEL CENTRO HISTORICO DE LIMA CON LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS.

TRABAJO EN LA SOLUCION DE LOS PROBLEMAS QUE IMPIDEN EL REGISTRO DEL CIERRE DE LOS PROYECTOS.

RESPONSABLES DE OBRA, LEVANTARON LAS OBSERVACIONES DEL COMITE DE RECEPCION DE OBRA.

JEFE DE PRESUPUESTO

.....Sello y Firma.....

**Lic. MARTHA PATRICIA AGUIRRE PAREDES**  
Gerente de Planificación Presupuesto y  
Modernización  
**EMILIMA S.A.**

TITULAR DE LA ENTIDAD

.....Sello y Firma.....

**CLAUDIA ELIANA RUIZ CANCHAPOMA**  
Gerente General  
**EMILIMA S.A.**

MARCO Y EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DE INGRESOS Y EGRESOS

Anexo N° 2

FUENTE DE RECURSOS DIRECTAMENTE RECAUDADOS  
ENTIDAD EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.  
PERIODO DE EVALUACION

RUBROS	Presupuesto Institucional Aprobado (A)	Presupuesto Institucional Modificado (B)	EJECUCION AL PERIODO		
			EJECUTADO (c)	Avance (%)	
				(C/A) X 100	(C/B) X 100
INGRESOS	6,708,613	7,880,789	6,981,328.68	104.07	88.59
INGRESOS CORRIENTES	6,708,613	6,708,613	6,981,328.68	104.07	104.07
Venta De Bienes Y Servicios Y Derechos	6,366,085	6,366,085	6,850,446.85	107.61	107.61
Otros Ingresos	342,528	342,528	130,881.83	38.21	38.21
FINANCIAMIENTO	0	1,172,176			
Saldos De Balance	0	1,172,176		0.00	
TOTAL DE INGRESOS	6,708,613	7,880,789	6,981,328.68	104.07	88.59
EGRESOS	6,708,613	7,880,789	5,950,490.44	88.70	75.51
GASTOS CORRIENTES	6,585,440	7,537,614	5,616,187.80	85.28	74.51
Personal Y Obligaciones Sociales	2,847,201	2,847,201	1,961,659.93	68.90	68.90
Bienes Y Servicios	3,554,239	4,506,413	3,623,732.41	101.96	80.41
Otros Gastos	184,000	184,000	30,795.46	16.74	16.74
GASTOS DE CAPITAL	123,173	343,175	334,302.64	271.41	97.41
Adquisicion De Activos No Financieros	123,173	343,175	334,302.64	271.41	97.41
TOTAL DE EGRESOS	6,708,613	7,880,789	5,950,490.44	88.70	75.51

/1 La información de Ingresos y Egresos se presenta por fuente de financiamiento  
/2 Se detalla por las genéricas de ingresos



*[Signature]*  
..... JGFG 06 PRESUPUESTO .....  
Lic. MARTHA PATRICIA AGUIRRE PAREDES  
Gerente de Planificación Presupuesto y  
Modernización  
EMILIMA S.A.

*[Signature]*  
..... TITULAR DE LA ENTIDAD .....  
Sello y Firma  
CLAUDIA ELIANA RUIZ CANCHAPOMA  
Gerente General  
EMILIMA S.A.

## RATIOS DE GESTION PRESUPUESTARIA

ANEXO N° 3

ENTIDAD: EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

PERIODO DE ANUAL


Ratios	Fórmula	Variables y Ratio			
		2017		2016	
Autonomía Presupuestaria	$\frac{\text{Gastos Corrientes}}{\text{Ingresos Corrientes}} \times 100$	$\frac{5,616,187.80}{6,981,328.68} =$	80.45	$\frac{5,734,038.25}{7,237,900.24} =$	79.22
Ejecución de la Inversión	$\frac{\text{Inversión}^{(1)}}{\text{Ingresos Corrientes}} \times 100$	$\frac{0.00}{6,981,328.68} =$	0.00	$\frac{0.00}{7,237,900.24} =$	0.00
Gastos de Personal	$\frac{\text{Personal y Obligaciones}^{(2)}}{\text{Gastos Corrientes}} \times 100$	$\frac{1,961,659.93}{5,616,187.80} =$	34.93	$\frac{1,919,170.45}{5,734,038.25} =$	33.47
Servicio de la Deuda	$\frac{\text{Servicio de la}}{\text{Ingresos Corrientes}} \times 100$	$\frac{0.00}{6,981,328.68} =$	0.00	$\frac{0.00}{7,237,900.24} =$	0.00

(1) Considera el gasto total ejecutado en proyectos de inversión a toda fuente de financiamiento

(2) Considera el gasto total ejecutado en la Genérica del Gasto "Personal y Obligaciones Sociales"



  
 ..... OFICINA DE PRESUPUESTO .....  
 Lic. MARTHA PATRICIA AGUIRRE PAREDES  
 Gerente de Planificación Presupuesto y  
 Modernización  
 EMILIMA S.A.

  
 ..... OFICINA DE LA ENTIDAD .....  
 CLAUDIA ELIANA RUIZ CANCHAPOMA  
 Gerente General  
 EMILIMA S.A.

EVALUACION DE LAS METAS PRESUPUESTARIAS

ANEXO N° 4

ENTIDAD : EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.  
PERIODO DE ANUAL

ACTIVIDAD/PROYECTO	META ANUAL <sup>1</sup>			Programado (B)	Ejecutado (C)	AVANCE (%)	
	FINALIDAD	Unidad de Medida	Cantidad (A)			(C)/(A) X 100	(C)/(B) X 100
				GESTION ADMINISTRATIVA	ADMINISTRACION Y SUPERVISION	DOCUMENTO	635.00
ACCIONES DE PROMOCION Y DESARROLLO INMOBILIARIO	ACCIONES DE PROMOCION Y DESARROLLO INMOBILIARIO	ACCION	617.00	617.00	617.00	100.00	100.00
GESTION EN PROYECTOS	ELABORACION DE EXPEDIENTES TECNICOS EN RENOVACION Y	DOCUMENTO	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS	MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	ACCION	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

(1) Meta autorizada en el Presupuesto Institucional



*[Signature]*  
JEFE DE PRESUPUESTO  
Lic. MARTHA PATRICIA AGUIRRE PAREDES  
Gerente de Planificación Presupuesto y  
Modernización  
EMILIMA S.A.

*[Signature]*  
TITULAR DE LA ENTIDAD  
CLAUDIA ELIANA RUIZ CANCHAPOMA  
Gerente General  
EMILIMA S.A.



EJECUTORA: 500186

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

ANEXO N° 05

OBJETIVOS ESTRATEGICOS GENERALES 1/ OBJETIVOS ESTRATEGICOS ESPECIFICOS 2/ PRODUCTOS PRINCIPALES 3/	INDICADORES DE DESEMPEÑO				
	NOMBRE DEL INDICADOR 5/	Unidad de Medida	Resultado Año Precedente	Programación y Ejecución Año en Curso	
				Resultado Programado	Resultado Logrado
1.1 Incorporar inmuebles al Margesí inmobiliario	1	Número de inmuebles incorporados	ACCION	3.00	10.00
1.2 Sanear técnica y legalmente los inmuebles de la MML	1	Número de inmuebles saneados.	UNIDAD	16.00	10.00
2.1 Formular proyectos de regeneración urbana integral en Lima Metropolitana, a través de convenios y alianzas estratégicas con entidades públicas y privadas para un mejor posecionamiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima, como gestora de la integración socio - cultural	1	Número de Estudios de PRE INVERSIÓN y definitivos	ACCION	0.00	3.00
2.2 Ejecutar proyectos de regeneración urbana integral en Lima Metropolitana, a través de convenios y alianzas estratégicas con entidades públicas y privadas para un mejor posecionamiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima, como gestora de la integración socio - cultural	1	Número de proyectos nuevos ejecutados.	ACCION	0.00	4.00
3.1 Implementar progresiva e integralmente la gestión por procesos.	1	Actividades implementadas de la gestión por procesos.	ACCION	1.00	2.00
3.2 Implementar un modelo de gestión de sistemas de información integrados para brindar servicios tecnológicos	1	Número de Aplicaciones Informáticas Implementadas.	ACCION	0.00	2.00



**RATIOS FINANCIEROS  
PARA ENTIDADES DE TRATAMIENTO EMPRESARIAL NO FINANCIERAS DE LOS GOBIERNOS REGIONALES Y GOBIERNOS**

ENTIDAD: EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

ANEXO N° 6-C

PERIODO DE ANUAL

Ratios	Fórmula	Variables y Ratios	
		2017	2016

**De Liquidez**

Liquidez General	$\frac{\text{Activo Corriente - Gastos pagados por anticipado}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{4,810,613}{5,541,121} = 0.87$	$\frac{5,591,847}{4,417,837} = 1.27$
Liquidez de Caja	$\frac{\text{Electivo y Equivalentes al Electivo}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{4,113,435}{5,541,121} = 0.74$	$\frac{3,873,489}{4,417,837} = 0.88$

**De Solvencia**

Endeudamiento Patrimonial	$\frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Patrimonio}}$	$\frac{6,092,423}{11,811} = 515.83$	$\frac{4,426,947}{2,170,452} = 2.04$
Endeudamiento del Activo	$\frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$	$\frac{6,092,423}{6,104,234} = 1.00$	$\frac{4,426,947}{6,597,399} = 0.67$
Deuda Corriente (1)	$\frac{\text{Pasivo Corriente}}{\text{Total de Ingresos de Actividades}}$	$\frac{5,541,121}{4,340,656} = 15.32$	$\frac{4,417,837}{4,911,465} = 10.79$

**De Rentabilidad**

Rentabilidad de los Ingresos	$\frac{\text{Ganancia (perdida) Neta del Total de Ingresos de Actividades}}{\text{Total de Ingresos de Actividades}} \times 100$	$\frac{(-496,951)}{4,340,656} \times 100 = -11.45$	$\frac{338,290}{4,911,465} \times 100 = 6.89$
Rentabilidad de los Activos	$\frac{\text{Ganancia (perdida) Neta del Total Activo}}{\text{Total Activo}} \times 100$	$\frac{(-496,951)}{5,104,234} \times 100 = -9.74$	$\frac{338,290}{6,597,399} \times 100 = 5.13$
Rentabilidad del Patrimonio	$\frac{\text{Ganancia (perdida) Neta del Total Patrimonio - Ganancia (perdida) Neta del Ejercicio}}{\text{Total Patrimonio - Ganancia (perdida) Neta del Ejercicio}} \times 100$	$\frac{(-496,951)}{506,762} \times 100 = -97.68$	$\frac{338,290}{1,832,162} \times 100 = 18.46$

**De Gestión**

Resultado de Operación	$\frac{\text{Costo de Ventas + Gasto de Ventas y Distribución + Gastos Administrativos}}{\text{Total de Ingresos de Actividades}}$	$\frac{6,244,391}{4,340,656} = 1.44$	$\frac{5,958,796}{4,911,465} = 1.21$
Relación de Trabajo	$\frac{\text{Costo de Ventas + Gasto de Ventas y Distribución + Gastos Administrativos - Depreciación - Prov. Cbza Dudosa}}{\text{Total de Ingresos de Actividades}}$	$\frac{6,244,391}{4,340,656} = 1.44$	$\frac{5,958,796}{4,911,465} = 1.21$
Nivel de Morosidad (3)	$\frac{\text{Cuentas por Cobrar Comerciales al final del periodo}}{\text{Total de Ingresos de Actividades}}$	$\frac{174,915}{361,721} = 0.04$	$\frac{1,326,713}{409,289} = 0.27$

(1) Indica el número de meses equivalentes de Ingresos Brutos que representan las deudas corrientes y la deuda total, según corresponda.

(2) Expresado en el importe promedio mensual del periodo evaluado.

(3) Indica el número de meses equivalentes de Ingresos Brutos que representa el Total de las Cuentas por Cobrar Comerciales, al periodo evaluado.



  
 JEFE DE PRESUPUESTO  
 Lic. MARTHA PATRICIA AGUIRRE PAREDES  
 Gerente de Planificación Presupuesto y  
 Modernización  
**EMILIMA S.A.**

  
 GERENTE GENERAL DE LA ENTIDAD  
**CLAUDIA ELIANA RUIZ CANCHAPO**  
 Gerente General  
**EMILIMA S.A.**