

Firmado digitalmente por:
AGUAYO MORALES Sofia
Magali FAU 20126236078 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 10/11/2021 15:13:43-0500

GUÍA N° 001-2021-EMILIMA-GGI

“INSTRUCCIONES PARA EL ADECUADO USO DE LAS VIVIENDAS TEMPORALES BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. – EMILIMA S.A.”

Firmado digitalmente por:
CALAGUA MONTOYA Maria De
Fatima FAU 20126236078 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 12/11/2021 15:21:32-0500

ÍNDICE

I. FINALIDAD.....	3
II. OBJETIVO.....	3
III. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	3
IV. BASE LEGAL.....	3
V. CONSIDERACIONES GENERALES.....	4
VI. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS.....	5
VII. VIGENCIA.....	8
VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	8

GUIA N° 001-2021-EMILIMA-GGI

“INSTRUCCIONES PARA EL ADECUADO USO DE LAS VIVIENDAS TEMPORALES BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. - EMILIMA S.A.”

I. FINALIDAD

La finalidad de la presente Guía es establecer instrucciones que garanticen el adecuado uso de las viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, administradas por EMILIMA S.A., las cuales fueron construidas en el marco del 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”.

II. OBJETIVO

El objetivo de la presente Guía es uniformizar criterios, metodologías y/o indicaciones para que el uso de las viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo” sea respetuoso de la propiedad municipal, de las normas de sana convivencia y del medio ambiente, identificándose los derechos y obligaciones de los residentes temporales, así como las prohibiciones a los que se sujetan de estos últimos; las funciones del administrador; las sanciones a imponerse y; finalmente, las responsabilidades de los Órganos y Unidades Orgánicas con competencias en la materia, del administrador y de los residentes temporales, de acuerdo con la normatividad vigente.

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Guía es de obligatorio cumplimiento para los residentes de las viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, administradas por EMILIMA S.A., para la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y sus Unidades Orgánicas y para los demás Órganos de EMILIMA S.A., de acuerdo con sus competencias.

IV. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en acciones de Renovación Urbana, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 11-95-MTC.
- Ley N° 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana.
- Ordenanza N° 237 del 20.10.1999, por la que se creó el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR.
- Acuerdo de Concejo N° 268 del 22.10.1990, por el que se otorga a EMILIMA S.A. la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Reglamento de Organización y Funciones - ROF de EMILIMA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 01-2021/11S de fecha 14.06.2021, vigente desde el 01.07.2021.
- Resolución de Gerencia General N° 0058-2021-EMILIMA-GG de fecha 09.08.2021, que aprueba la Directiva N° 01-2021-EMILIMA-GPPM: “Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.”.

V. CONSIDERACIONES GENERALES

Con la finalidad de un mejor entendimiento de las instrucciones de la presente Guía, es necesario puntualizar lo siguiente:

5.1 UNIDAD INMOBILIARIA

Es la denominación que se brinda al Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”. Presenta las siguientes características:

- a) Ubicación
Departamento: Lima.
Provincia: Lima.
Distrito: Cercado de Lima.
Dirección: Jr. Cañete N° 100, Jr. Conde de Superunda N° 684-690-692-694, Cercado de Lima.

- b) Descripción y Uso

La unidad inmobiliaria se encuentra inscrita en la Partida N° 12479934 del Registro de Predios de Lima y, como tal, forma parte del Margesí Inmobiliario Municipal, encontrándose destinada a vivienda temporal, siendo su uso estrictamente residencial.

La unidad inmobiliaria está conformada por ocho (08) edificios y ochenta y ocho (88) departamentos, seis (06) tiendas, seis (06) talleres y un (01) local administrativo y están distribuidos en ocho (08) bloques denominados Bloque “A”, Bloque “B”, Bloque “C”, Bloque “D”, Bloque “E”, Bloque “F”, Bloque “G” y Bloque “H”.

La Municipalidad Metropolitana de Lima, en su condición de propietaria de la unidad inmobiliaria, tiene derecho exclusivo sobre todas las áreas que la conforman; por tanto, es la única que puede realizar modificaciones, ampliaciones, remodelaciones u obras de edificación nuevas en esta, de acuerdo con la normativa de la materia.

5.3 RESIDENTES TEMPORALES

Son aquellas personas que ostentan el denominado “Derecho de Residencia” y lo pueden acreditar documentariamente de manera fehaciente, atendiendo a las disposiciones del Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en acciones de Renovación Urbana, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 11-95-MTC, y de la Ley N° 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, o aquellas que excepcionalmente determine EMILIMA S.A. En ambos casos, la identificación de los residentes temporales y su ingreso a las viviendas de la unidad inmobiliaria debe cumplir los requisitos y procedimientos de la normativa interna existente en la materia.

Los jefes de familia y su grupo familiar, sin excepción, están obligados a respetar las disposiciones y decisiones de EMILIMA S.A.

VI. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

6.1 DERECHOS DE LOS RESIDENTES TEMPORALES

Son derechos de los RESIDENTES TEMPORALES de las viviendas que conforman la UNIDAD INMOBILIARIA, los siguientes:

- 6.1.1 Usar los bienes y servicios comunes sin más limitaciones que aquellas referidas a su naturaleza y destino.
- 6.1.2 Realizar reuniones familiares o sociales en un ambiente que facilite EMILIMA S.A., previa solicitud a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.
- 6.1.3 Recurrir al Administrador frente a acciones de residentes temporales que resulten perjudiciales a sus intereses o a la unidad inmobiliaria propiamente dicha, a fin de que disponga lo que corresponda, informando a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

6.2 OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES TEMPORALES

Son obligaciones de los RESIDENTES TEMPORALES de las viviendas que conforman la UNIDAD INMOBILIARIA, las siguientes:

- 6.2.1 Destinar la vivienda temporal al uso indicado en el Contrato suscrito con EMILIMA S.A., en representación de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 6.2.2 Cubrir los gastos mensuales correspondientes a los servicios de luz eléctrica y agua potable y alcantarillado de la vivienda que ocupa, así como los gastos por el mantenimiento de la unidad inmobiliaria y otros de carácter extraordinario. Esta obligación se mantendrá vigente hasta que se restituya la vivienda a EMILIMA S.A. por parte del residente temporal.
- 6.2.3 Acatar las disposiciones y resoluciones que adopte EMILIMA S.A., las mismas que serán notificadas o comunicadas con la anticipación debida.
- 6.2.4 Asistir de manera obligatoria a las capacitaciones convocadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima y/o EMILIMA S.A.
- 6.2.5 Respetar los horarios que establezca EMILIMA S.A. para la eliminación de los residuos sólidos.
- 6.2.6 Ejercer la tenencia responsable de animales, si los tuviera. Ello significa que las mascotas no podrán andar sueltas por la unidad inmobiliaria, sea en las áreas de circulación o zonas de uso común, correspondiendo ser conducidas por persona responsable y con correa (bozal los canes peligrosos), quienes, además, deberán encargarse de efectuar el recojo de las excretas u otros que generen estas.
- 6.2.7 Durante todos los días de la semana, incluidos los feriados, se deberá regular en niveles moderados los equipos de sonido y tono de voz, a fin de no alterar la tranquilidad pública. En caso de las reuniones sociales, esta obligación regirá a partir de la 1:00 A.M. De no respetarse esta, se informará a EMILIMA S.A. para las acciones respectivas.
- 6.2.8 Realizar la limpieza de la vivienda temporal y preservarla en buen estado.
- 6.2.9 Cumplir estrictamente con las medidas de seguridad al interior de la unidad inmobiliaria, disponiéndose el cierre de las puertas de acceso a las 23:00 horas, pudiendo ingresar a partir de esa hora solo los residentes. Cuando se trate de visitantes, estos deberán estar autorizados por el residente temporal de la vivienda a visitar. Se encuentra restringido el uso de áreas comunes después de las 23:00 horas, con excepción de la circulación a las áreas de destino.

- 6.2.10 Cumplir con todas y cada una de sus obligaciones aún cuando la vivienda temporal asignada se encuentre desocupada y hasta que sea entregada nuevamente a EMILIMA S.A.
- 6.2.11 Responder y asumir los daños que ocasionen a la vivienda temporal asignada por un uso indebido, inapropiado o negligente de esta.
- 6.2.12 Respetar las indicaciones del Administrador de la unidad inmobiliaria.
- 6.2.13 Hacer entrega de la vivienda temporal asignada al concluir el plazo de uso de esta, en buen estado de conservación, limpia y debidamente pintada.

6.3 PROHIBICIONES PARA LOS RESIDENTES TEMPORALES

Son prohibiciones de los RESIDENTES TEMPORALES de las viviendas que conforman la UNIDAD INMOBILIARIA, las siguientes:

- 6.3.1 Edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar la distribución y elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de la unidad inmobiliaria.
- 6.3.2 Perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás residentes temporales.
- 6.3.3 Realizar acciones reñidas contra la moral y las buenas costumbres dentro de la unidad inmobiliaria o en las áreas comunes o de circulación.
- 6.3.4 Utilizar indebidamente las áreas comunes como son: escaleras, frontis de las viviendas temporales o de la unidad inmobiliaria, pasadizos, áreas de circulación, jardines y áreas verdes, o tener conductas inapropiadas que perturben la tranquilidad de los vecinos. Esta restricción incluye el consumo de licor y drogas en estas áreas.
- 6.3.5 Mantener conversaciones en voz alta, de piso a piso o de ventana a ventana o de cualquier otro ambiente a otro, que altere la tranquilidad pública.
- 6.3.6 Colocar los residuos sólidos u otros similares en el frontis de su vivienda temporal.
- 6.3.7 Escupir o hacer necesidades fisiológicas en los jardines, patios, pasadizos o cualquier sección de la unidad inmobiliaria.
- 6.3.8 Utilizar las secciones exclusivas de uso comercial o talleres para actividades comerciales o no comerciales no autorizadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima o EMILIMA S.A.
- 6.3.9 Efectuar reparaciones internas de su respectiva vivienda temporal sin autorización expresa de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y supervisión de la Gerencia de Proyectos de EMILIMA S.A., aún tratándose de obras menores. Cualquier intervención será mediante una solicitud a EMILIMA S.A. y deberá asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar a la vivienda temporal y a las demás viviendas temporales o a las áreas o los bienes de uso común, sea por acción, omisión o negligencia ocasionadas por el propio residente temporal, el albañil, gasfitero, técnico, etc., familiares o visitantes.
- 6.3.10 Utilizar el patio o jardín o cualquier espacio de uso común para colgar ropa, frazadas o similares.
- 6.3.11 Utilizar áreas de uso común que sean de reserva exclusiva de EMILIMA S.A. Su uso y disposición excepcional necesita de la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, pudiendo requerirse autorizaciones complementarias de otras instituciones como es el caso de Defensa Civil, Bomberos, etc.
- 6.3.12 Arrojar basura, desperdicios y/o cualquier elemento líquido o sólido en las áreas comunes, áreas verdes y jardines de la unidad inmobiliaria.

- 6.3.13 Permitir el juego de niños en las áreas comunes, con excepción de las áreas destinadas específicamente para ellos, siempre que no dañen la infraestructura existente y/o perturben la tranquilidad de los residentes temporales de la unidad inmobiliaria.
- 6.3.14 Permitir la congregación de grupos en las áreas de uso común y áreas verdes para la realización de eventos como polladas, parrilladas, frejoladas, chuletadas, fiestas, fiestas patronales, etc.
- 6.3.15 Realizar comercio ambulatorio en las áreas comunes o dentro de la unidad inmobiliaria.
- 6.3.16 Colocar mobiliario, enseres y/o artículos personales en las áreas comunes y/o ventanas, tales como: muebles, piscinas, cercos, toldos, ropa, juegos de mesa, maceteros y otros que puedan atentar contra la estética de la unidad inmobiliaria y seguridad física de los transeúntes.
- 6.3.17 Colocar bicicletas, triciclos, motos o coches en el frontis de las viviendas temporales o áreas comunes, que invadan pasajes de circulación o maltraten áreas verdes.
- 6.3.18 Pintar, pegar carteles o afiches, realizar grafitis en muros interiores y exteriores, paredes interiores y exteriores y, en general, en toda la unidad inmobiliaria.
- 6.3.19 Agredir de manera verbal o física a los residentes temporales, Administrador u otros visitantes dentro de la unidad inmobiliaria.
- 6.3.20 Dar la vivienda temporal un uso distinto al otorgado o utilizarlo como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en riesgo la seguridad de las personas y de las instalaciones, responsabilizándose de forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasiona tanto a terceros como a la unidad inmobiliaria.
- 6.3.21 Permitir que los menores jueguen con el ascensor, bajo responsabilidad de sus padres. Los menores ingresarán al ascensor bajo supervisión de un adulto y las mascotas serán conducidas por las escaleras.

6.4 LA ADMINISTRACIÓN

La administración de la unidad inmobiliaria estará a cargo de un Administrador, el cual está obligado a informar de cualquier incumplimiento de las disposiciones de la presente Guía, a fin de que EMILIMA S.A. adopte las medidas del caso de acuerdo con la gravedad.

6.5 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

Son funciones del Administrador, las siguientes:

- 6.5.1 Controlar que los residentes temporales hagan uso correcto de las áreas comunes de la unidad inmobiliaria.
- 6.5.2 Llevar el control de los pagos correspondientes a la unidad inmobiliaria, en cuanto a los servicios de luz eléctrica y agua y alcantarillados de las áreas comunes. Igualmente, controlar el pago de los citados servicios públicos por cada vivienda temporal, local comercial, talleres. Así, llevará un registro de los consumos correspondientes a través de contómetros, debiendo comunicar de ello a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, para la consecución del trámite respectivo.
- 6.5.3 Controlar el servicio de mantenimiento de las áreas verdes de la unidad inmobiliaria.
- 6.5.4 Controlar el servicio de limpieza de las áreas verdes de la unidad inmobiliaria.

- 6.5.5 Controlar el servicio de portería de las áreas verdes de la unidad inmobiliaria.
- 6.5.6 Llevar el control de los servicios de mantenimiento del ascensor, limpieza del tanque, fumigación, desratización y cualquier otro servicio que se requiera para el buen funcionamiento de la unidad inmobiliaria.
- 6.5.7 Llevar un registro de los residentes temporales y controlar el pago que deben efectuar estos según el Contrato suscrito con EMILIMA S.A., dentro de los plazos establecidos.
- 6.5.8 Llevar un libro de control diario, anotando los temas relevantes.
- 6.5.9 Velar por el cumplimiento de la presente Guía por los residentes de las viviendas temporales.
- 6.5.10 Informar a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria de cualquier contingencia que se suscite dentro de la unidad inmobiliaria.
- 6.5.11 Dar las indicaciones que resulten necesarias a los residentes de las viviendas temporales para que la convivencia diaria sea armoniosa, respetuosa y tranquila, en concordancia con las disposiciones de la presente Guía.
- 6.5.12 Supervisar que los residentes de las viviendas temporales se encuentren al día en sus pagos.
- 6.5.13 Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- 6.5.14 Controlar que los pagos de los servicios básicos se efectúen en las fechas establecidas, evitando incurrir en retrasos.
- 6.5.15 Realizar a solicitud de EMILIMA S.A., previo aviso, visitas periódicas a las viviendas temporales, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno o que se afecten los servicios comunes.
- 6.5.16 Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento para el acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A. y sus modificatorias.

6.6 SANCIONES

El incumplimiento de las normas y obligaciones contenidas en la presente Guía conllevará a una amonestación escrita la primera vez, la cual será cursada por EMILIMA S.A. al residente temporal a quien se le haya asignado la vivienda en la unidad inmobiliaria.

En caso de acumularse tres (03) sanciones, ello será causal de resolución del Contrato suscrito con EMILIMA S.A. y deberá procederse a la entrega de la vivienda temporal desocupada a EMILIMA S.A.

VII. VIGENCIA

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

VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La presente Guía contiene instrucciones prioritarias para el adecuado uso de las viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, administradas por EMILIMA S.A., que deben ser acatadas por sus residentes, sin excepción, a fin de preservar en óptimas condiciones 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 de promover una convivencia armoniosa y respetuosa entre ellos.