

Firmado digitalmente por:  
AGUAYO MORALES Sofia  
Magali FIR 42189913 hard  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 22/11/2021 15:09:12-0500

## GUÍA N° 003-2020-EMILIMA-GGI-V.2

**“INSTRUCCIONES PARA EL ADECUADO USO DE LOS MÓDULOS EN EL ALBERGUE TEMPORAL, UBICADO EN LA AV. REPÚBLICA DE PANAMÁ N° 6941 – SANTIAGO DE SURCO, INMUEBLE ADMINISTRADO POR 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: 23/11/2021 12:10:28-0500

## 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.....	9
VIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	9
IX. ANEXOS.....	9

## GUÍA N° 003-2020-EMILIMA-GGI-V.2

### “INSTRUCCIONES PARA EL ADECUADO USO DE LOS MÓDULOS EN EL ALBERGUE TEMPORAL, UBICADO EN LA AV. REPÚBLICA DE PANAMÁ N° 6941 – SANTIAGO DE SURCO, INMUEBLE ADMINISTRADO POR 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 los módulos del Albergue Temporal ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941- Santiago de Surco, inmueble administrado por EMILIMA S.A., denominado “El Albergue de Todos”, y que permitan su administración de forma ordenada, eficaz y eficiente, conllevando ello a un debido control de dicho inmueble.

#### II. OBJETIVO

El objetivo de la presente Guía es uniformizar criterios y/o indicaciones para que el uso de los módulos en el Albergue Temporal ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 - Santiago de Surco, denominado “El Albergue de Todos”, 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 sanciones a imponerse y; finalmente, las responsabilidades de los Órganos y Unidades Orgánicas con competencias en la materia y de los residentes temporales, de acuerdo con la normatividad vigente.

#### III. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de la presente Guía son de cumplimiento obligatorio por parte de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y de la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, así como de los Órganos y/o Unidades Orgánicas de EMILIMA S.A., y, a su vez, de las personas naturales o familias que sean beneficiadas con un módulo en el Albergue Temporal ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 Santiago de Surco, denominado “El Albergue de Todos”.

#### IV. BASE LEGAL

- Acuerdo de Concejo N° 106 de fecha 22 de mayo de 1986, que crea a EMILIMA S.A. como persona jurídica de derecho privado, bajo la forma de Sociedad Anónima, teniendo la función de planificar, proyectar, financiar y ejecutar programas de habilitación urbana progresiva y de urbanizaciones de tipo popular, así como las recaudaciones, rentas y cualquier otra actividad inmobiliaria que la Municipalidad Metropolitana de Lima, le encomiende.
- Acuerdo de Concejo N° 268 de fecha 22 de octubre de 1990, emitido por el Concejo Metropolitano de Lima, modificado mediante Acuerdo de Concejo N° 087 de fecha 20 de abril de 2007, a través del cual, se encargó a EMILIMA S.A. la administración del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- Acta de Sesión Ordinaria N° 11 del Directorio de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A. de fecha 14 de junio de 2021; mediante la cual se aprueba la modificación parcial del Reglamento de Organización y Funciones.
- Resolución de Gerencia General N° 000058-2021-EMILIMA-GG, de fecha 09 de agosto de 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**

### **5.1 ALBERGUE TEMPORAL**

La Municipalidad Metropolitana de Lima - MML, en su condición de propietaria del inmueble ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 - Santiago de Surco, ha implementado en él un Albergue Temporal, que ha sido acondicionado con módulos, servicios higiénicos (para mujeres y varones) y con áreas verdes, destinados a albergar a personas y/o familias que requieran contar con un espacio temporal de vivienda, previamente identificadas y empadronadas por la MML, específicamente por la Subgerencia de Defensa Civil. Asimismo, la MML indicará el tiempo de permanencia de dichas personas y/o familias en los referidos módulos. Dada la temporalidad de la ocupación de los módulos de vivienda, una vez desocupados, estos podrán servir para albergar a otras familias que atraviesen situaciones excepcionales de caso fortuito y/o fuerza mayor.

La MML tiene derecho exclusivo sobre todas las áreas del inmueble donde se ha instalado el Albergue Temporal; por tanto, es la única que puede realizar sobre estas modificaciones, ampliaciones, remodelaciones y/u otras intervenciones.

### **5.2 MÓDULOS**

Son aquellos espacios acondicionados en el inmueble ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 - Santiago de Surco, compuestos por dos ambientes, los mismos que cuentan con el servicio de energía eléctrica.

Están destinados a albergar a los residentes temporales, siendo su único uso de alojamiento provisional, el cual es asignado por la MML y administrado por EMILIMA S.A.

### **5.3 RESIDENTES TEMPORALES**

Es aquella persona o familia identificada por la MML, a la cual se le asigna un módulo ubicado en el Albergue Temporal sito en la Av. República de Panamá N° 6941 - Santiago de Surco.

### **5.4 GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Se refiere a aquellos gastos correspondientes a la limpieza, mantenimiento de áreas verdes, pintura, refacción, vigilancia, personal administrativo u otros que se requieran para administrar en forma adecuada el Albergue Temporal.

## **5.5 GASTOS DE SERVICIOS BÁSICOS**

Son los gastos correspondientes a los servicios de agua y energía eléctrica, los mismos que serán asumidos en forma prorrateada por los residentes temporales de los módulos de vivienda del Albergue Temporal.

## **VI. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS**

### **6.1 OBLIGATORIEDAD**

La presente Guía es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todas las personas y familias que sean beneficiarias con un módulo ubicado en el Albergue Temporal.

### **6.2 DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS RESIDENTES TEMPORALES**

Las personas y familias que ingresen al Albergue Temporal deben estar debidamente identificadas y empadronadas por la Subgerencia de Defensa Civil de la MML, la que comunicará a EMILIMA S.A. su ingreso, el módulo asignado y su tiempo de permanencia en él.

### **6.3 CARTA COMPROMISO**

Para acceder al beneficio de un módulo en el Albergue Temporal, denominado “El Albergue de Todos”, los residentes temporales, debidamente identificados y empadronados por la MML, suscribirán con carácter de obligatorio, una carta compromiso de acuerdo con el modelo que se detalla en el Anexo N° 1.

### **6.4 DERECHOS DE LOS RESIDENTES TEMPORALES**

Son derechos de los Residentes Temporales de los módulos de vivienda, los siguientes:

- a) Usar el módulo que le ha sido asignado para alojamiento temporal, debiendo utilizarlo adecuadamente, a cuyo efecto suscribirá una carta compromiso, existiendo la obligación de asumir los gastos de servicios comunes, conservación y mantenimiento.

En caso de los gastos de conservación y mantenimiento, estos serán comunicados por EMILIMA S.A. a los cinco (05) días de ingreso de las personas o familias.

En el caso de los servicios básicos de energía eléctrica y agua, EMILIMA S.A. remitirá a los residentes temporales copia de los recibos correspondientes, a fin de que el monto sea prorrateado entre estos, quienes se encargarán de la cancelación total del monto consignado en ellos y en las fechas establecidas.

- b) Retirarse voluntariamente del módulo asignado, para lo cual deberá suscribir una carta, de acuerdo con el modelo que se detalla en el Anexo N° 2, y dirigirla oportunamente a la administración del Albergue Temporal, para la devolución de la llave del módulo que venían ocupando. Deberá adjuntar a la carta los vouchers de cancelación total de pago por concepto de mantenimiento hasta la fecha del retiro voluntario.

Asimismo, deberá enviar dicha información vía correo electrónico a [pagosggi@emilima.com.pe](mailto:pagosggi@emilima.com.pe) y al encargado de la administración del mencionado Albergue.

- c) Utilizar los bienes, servicios y áreas comunes, en forma adecuada y en concordancia con las normas de convivencia establecidos en la presente Guía.
- d) Presentar sus quejas, a través de la Mesa de Partes de EMILIMA S.A., vía presencial o virtual, comunicando el incumplimiento de las normas de convivencia o del mal uso de las áreas comunes que se estuvieran dando por cualquiera de los residentes temporales, para las acciones correctivas que se requieran.

## 6.5 OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES TEMPORALES

Son obligaciones de los residentes temporales de los módulos, las siguientes:

- a) Destinar el módulo al uso exclusivo de alojamiento temporal.
- b) Cumplir oportunamente con el pago destinado a cubrir los gastos que demande el uso de los servicios comunes (energía eléctrica y agua), a fin de evitar posteriores cortes de los suministros.
- c) Cumplir con la conservación y mantenimiento de las áreas y los bienes u otros del Albergue Temporal. A este efecto, EMILIMA S.A. seguirá el procedimiento establecido en el literal a) del numeral 6.4 de la presente Guía. Las constancias de depósito por concepto de mantenimiento deberán ser enviados vía correo electrónico a [pagosggi@emilima.com.pe](mailto:pagosggi@emilima.com.pe) y al encargado de la administración del Albergue en mención.
- d) Colaborar en coordinación con EMILIMA S.A. con el mantenimiento y buen uso de las áreas comunes del Albergue Temporal.
- e) Acatar las disposiciones y resoluciones que adopte EMILIMA S.A. en el marco de sus competencias y como órgano resolutor de conflictos dentro del Albergue Temporal.
- f) Cuidar diligentemente el módulo que ocupa y, en caso de dañarlo, proceder a repararlo.
- g) Durante todos los días de la semana, incluidos los feriados, los equipos de sonido y tono de voz deberán regularse en niveles moderados sin alterar la tranquilidad pública.
- h) Cumplir estrictamente con las medidas de seguridad al interior del albergue temporal, de acuerdo con las disposiciones del Gobierno Central.
- i) Cumplir con las normas emitidas por el gobierno central en atención a la Emergencia Sanitaria y el Estado de Emergencia Nacional, tanto de aquellas emitidas (como el distanciamiento social, uso de mascarillas, aseo continuo entre otras), así como las que fueran a promulgarse posteriormente.

- j) Los que cuenten con mascotas deberán ser responsables de su higiene y limpieza, tanto dentro como fuera de los módulos. Asimismo, deberán asumir los daños físicos que estos ocasionen, siendo ello responsabilidad directa del residente temporal del módulo en los que habiten, sea de índole civil o penal.
- k) Al contar con animales domésticos (entiéndase perros y gatos), por razones de higiene, salubridad y seguridad, estos no podrán estar dispersos en áreas comunes. Sus propietarios serán responsables de recoger y/o limpiar las excretas de sus mascotas, encontrándose obligados a su cuidado y crianza dentro de cada módulo asignado.

El incumplimiento de las normas establecidas en la presente Guía dará lugar a sanción previa evaluación y descargo. Las sanciones podrán contemplar restricciones temporales o separación del residente temporal.

## **6.6 PROHIBICIONES DE LOS RESIDENTES TEMPORALES**

Son prohibiciones de los residentes temporales de los módulos, las siguientes:

- a) Dar al módulo un uso distinto al autorizado y/o traspasar el derecho de uso de este bajo sanción o retiro del residente temporal.
- b) No podrán edificar, modificar, ampliar, remodelar o alterar la distribución de las instalaciones o servicios del Albergue Temporal.
- c) No se deberá colocar mobiliario, enseres y/o artículos personales sobre el nivel del módulo destinado como techo.
- d) No deberán perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás residentes temporales, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres, así como tampoco se utilizará las áreas comunes para perturbar la tranquilidad de las familias. Esta restricción incluye el consumo, de licor, drogas o cualquier elemento psicotrópico en estas áreas. En caso se detecte este tipo de comportamiento, será amonestado y se iniciarán las acciones administrativas correspondientes. Además, se dará parte a las autoridades pertinentes.
- e) No podrán ingresar más mascotas de los que ya fueron aceptados y empadronados al momento de haber sido instalados en el Albergue Temporal. Si se detecta el ingreso de estas, se tomarán las medidas que correspondan.
- f) No deberá mantener conversaciones en voz alta de módulo a módulo o de ventana a ventana o de cualquier otro ambiente, o cualquier otra forma que altere la paz y tranquilidad pública.
- g) No deberá botar ningún tipo de objeto, elemento o material, ni escupir, o hacer necesidades fisiológicas en los jardines, patios, pasadizos o cualquier sección o área común del Albergue Temporal.
- h) No deberá utilizar los módulos para la venta de bebidas alcohólicas.

- i) No utilizar las áreas de uso común, dado que son de reserva exclusiva de EMILIMA S.A.
- j) No arrojar basura, desperdicios y/o cualquier elemento líquido o sólido en las áreas comunes y áreas verdes del Albergue Temporal.
- k) No está permitido 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 vecinos.
- l) No está permitida la congregación de grupos en las áreas de uso común y la realización de eventos de índole social (polladas, parrilladas, fiestas, fiestas patronales, etc.)
- m) No está permitido el comercio ambulatorio en las áreas comunes o dentro del Albergue Temporal.
- n) No está permitido 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 perturbar la tranquilidad y seguridad física de los transeúntes.
- o) No está permitido pintar, pegar carteles o afiches, ni realizar grafitis en muros interiores y exteriores, paredes interiores y exteriores y en general en todo el Albergue Temporal.

## **6.7 DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS RESIDENTES TEMPORALES**

En caso de advertirse el incumplimiento de las obligaciones por parte de los residentes temporales, según lo establecido en la presente Guía, EMILIMA S.A. procederá a realizar el llamado de atención mediante comunicación escrita.

En caso de existir tres (03) comunicaciones escritas y persistir el incumplimiento por parte de los residentes temporales, se procederá a comunicar el retiro inmediato del Albergue Temporal denominado "El Albergue de Todos".

De existir negativa por parte del residente temporal en retirarse del módulo, se procederá a informar este hecho a la Gerencia de Asuntos Legales de EMILIMA S.A., para el inicio de las acciones extrajudiciales y judiciales que correspondan.

## **6.8 DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**

La administración de los módulos del Albergue Temporal 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.

Son funciones del Administrador, las siguientes:

- a) Controlar que los residentes temporales hagan uso correcto de las áreas comunes de la unidad inmobiliaria.
- b) Llevar el control de los pagos correspondientes a los módulos, en cuanto a los servicios de energía eléctrica y agua y alcantarillado de las áreas comunes. Igualmente, controlar el pago de los citados servicios públicos por cada módulo.
- c) Llevar un registro de los residentes temporales y controlar el pago que deben efectuar estos dentro de los plazos establecidos.
- d) Llevar un libro de control diario, anotando los temas relevantes.
- e) Velar por el cumplimiento de la presente Guía por los residentes temporales.
- f) Informar a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria de cualquier contingencia que se suscite dentro de la unidad inmobiliaria.
- g) Dar las indicaciones que resulten necesarias a los residentes temporales para que la convivencia diaria sea armoniosa, respetuosa y tranquila, en concordancia con las disposiciones de la presente Guía.
- h) Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación.
- i) Realizar a solicitud de EMILIMA S.A., previo aviso, visitas periódicas a los módulos temporales, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en la presente Guía o que se afecten los servicios comunes.

## **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 que garantizan el correcto funcionamiento del Albergue Temporal, denominado "El Albergue de Todos", y regulan la convivencia de los residentes temporales, a fin de mantener el orden, la limpieza, el buen uso del módulo y un ambiente adecuado de tranquilidad.

Con el presente documento normativo se logrará la administración en forma adecuada del Albergue Temporal, a nivel administrativo (pago de servicios, conservación y mantenimiento) y a nivel social (normas de convivencia de obligatorio cumplimiento por parte de las personas y familias beneficiarias).

## **IX. ANEXOS**

Son parte integrante de la presente Guía:

Anexo N° 1 – Carta Compromiso

Anexo N° 2 – Carta de Retiro Voluntario.

**ANEXO N° 1**

**CARTA COMPROMISO**

Lima, .....de .....de 20.....

Señores  
EMILIMA S.A.  
Presente.-

Yo,..... con D.N.I. N°..... con Teléfono Celular N°..... con correo electrónico....., en mi condición de beneficiario de un módulo de vivienda en el Albergue Temporal denominado “El Albergue de Todos”, ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 - Santiago de Surco, me comprometo a lo siguiente:

1. Cumplir con lo establecido en la Guía N° 003-2020-EMILIMA-GGI-V.2 – “Instrucciones para el Adecuado Uso de los Módulos en el Albergue Temporal, ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 – Santiago de Surco, Inmueble Administrado por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.”, en cual viviré acompañado de los siguientes miembros de mi familia:

Nombres y Apellidos	Documento de Identidad	Edad	Parentesco

2. Declaro conocer que, en caso de incumplimiento reiterado de las obligaciones establecidas en la citada Guía, ello conlleva a ser retirado del Albergue Temporal.
3. En caso de los hijos/as o personas que dependan o estén bajo mi cargo y cuando deba salir del Albergue Temporal, me comprometo a dejarlos a cuidado de otra persona albergada (mayor de edad), circunstancia que será oportunamente comunicada a los responsables del Albergue Temporal.
4. Me comprometo a realizar en los plazos indicados por EMILIMA S.A., los pagos de conservación y mantenimiento y los correspondientes a los servicios básicos de luz eléctrica y agua.
5. Me comprometo en coordinación con EMILIMA S.A. a colaborar con el mantenimiento y buen uso de las áreas comunes del Albergue Temporal.

Atentamente,

NOMBRES Y APELLIDOS  
D.N.I. ....

**ANEXO N° 2**

**CARTA DE RETIRO VOLUNTARIO**

Lima, .....de .....de 20....

Señores  
EMILIMA S.A.  
Presente.-

Yo,..... con D.N.I. N°..... con Teléfono Celular N°..... con correo electrónico..... en mi condición de beneficiario de un módulo de vivienda en el Albergue Temporal denominado “El Albergue de Todos” ubicado en la Av. República de Panamá N° 6941 - Santiago de Surco, manifiesto mi decisión de retirarme del Albergue Temporal de manera voluntaria, así como el retiro de mis hijos/as y familiares.

Expreso a través del presente que, la decisión de mi retiro es la siguiente: .....  
.....  
.....

A través de esta, dejo constancia que asumo total responsabilidad por esta decisión.

Al expresar mi voluntad de retirarme del Albergue Temporal, esta se hace extensiva por parte de los miembros de mi familia, los cuales son los siguientes:

Nombre y Apellido	Documento de Identidad	Edad	Parentesco

Atentamente,

NOMBRES Y APELLIDOS  
D.N.I. ....