Firmado digitalmente por: PISCONTE CUYA Mirtha Beatriz FIR 09143238 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 07/10/2026 09:43:41-0500

Firmado digitalmente por: MELENDEZ AREVALO Roberto FIR 01004192 hard
Motivo: Doy V? B?
Fecha: 06/10/2026 17:49:59-0500

Firmado digitalmente por: HUAPAYA ARIAS JORGE ANTONIO FIR 15416029 hard
Motivo: Doy V? B?
Fecha: 06/10/2026 18:08:34-0500

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL Nº 000130 - 2026 - EMILIMA - – GG

Lima**,** 06 de octubre del 2026

VISTO:

El Expediente N° 0013648-2026, que sustenta la emisión del acto resolutivo de declaración de **NULIDAD DE OFICIO** del "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" del 18.03.2026, por no haberse seguido el procedimiento establecido en la norma interna de la empresa y ser suscrito por persona sin competencias ni autorización a estos efectos;

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, asimismo, a EMILIMA S.A. le ha sido encargada por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima la administración y rentabilización de los inmuebles municipales, la formulación y ejecución de proyectos de Renovación Urbana y, la administración de Centros de Costos como el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano (FOMUR) y el Parque de la Exposición; constituyéndose, a la fecha, como Operador Público del Suelo Municipal a EMILIMA S.A. en adición a sus funciones, según se dispone en la Ordenanza N° 2690 del 09.01.2025;

Que, de acuerdo con el artículo trigésimo sétimo de los Estatutos Sociales de EMILIMA S.A., el Gerente General es el funcionario de mayor jerarquía en la empresa, siendo el ejecutor de todos los acuerdos del Directorio y de la Junta General de Accionistas, y en virtud de esta cláusula y sin necesidad de poder por escritura pública tiene la representación judicial, comercial y administrativa de la empresa, ante todas las entidades públicas y privadas, ya sean nacionales o extranjeras;

Que, dicho ello, con Resolución de Gerencia General N° 0037-2023-EMILIMA-GG del 02.05.2023, se aprobó la actualización y modificación del Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI-V.3: "Reglamento para acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ubicada en el Conjunto Habitacional "Los Patios de Felipe Pinglo", administradas por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.", cuya nomenclatura de identificación es: Reglamento N° 001-2019-EMILIMA-GGI-V.4: "Reglamento para acceso a viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ubicada en el Conjunto Habitacional "Los Patios de Felipe Pinglo", administradas por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A. – Versión 4". Sobre el particular, el artículo 20° desarrolla los casos excepcionales, señalando lo siguiente:

> "*Artículo 20.- Casos excepcionales.*
>
> *Las viviendas temporales, excepcionalmente, podrán ser utilizadas por grupos familiares en condiciones económico-sociales vulnerables y, en casos de emergencia, caso fortuito y/o fuerza mayor debidamente comprobados. La aprobación para la utilización de las referidas viviendas temporales será otorgada*

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "http://consultas-sgd.emilima.com.pe/" ingresando el siguiente código de verificación: 1E052718."

MBPC/reg

Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

con autorización del Directorio de EMILIMA S.A., previa solicitud del órgano con competencias en la materia de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en su calidad de propietaria, y sustentación por parte del equipo técnico legal de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y de la Sub Gerencia de Saneamiento y Renovación Urbana de la citada Gerencia. (…)".

Que, con fecha 18.03.2026, el Subgerente de Promoción Inmobiliaria y Mercados, CPC. Carlos Alberto Hurtado Vásquez, suscribió un Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal con la señora María Claudia Lombardi Luyo, otorgándole el Departamento N° 201, Bloque C, del Conjunto Habitacional "Los Patios de Felipe Pinglo", en el Jr. Cañete N° 100, Cercado de Lima;

Que, con Informe N° 000785-2026-EMILIMA-GGIM/SGPIM del 02.10.2026, la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Mercados concluyó, entre otros, que: **i)** El "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" de fecha 18.03.2026, suscrita por el CPC. Carlos Alberto Hurtado Vásquez, es un acto administrativo inválido e irregular, afectado por vicios insubsanables de incompetencia y quiebra del procedimiento legalmente establecido; **ii)** El funcionario emisor actuó sin contar con las facultades legales ni estatutarias necesarias para disponer y entregar el uso de un predio de propiedad municipal bajo conducción de EMILIMA S.A., prescindiendo deliberadamente de la obligatoria aprobación del Directorio de la empresa y; **iii)** El documento analizado incurre de manera flagrante en las causales de nulidad de pleno derecho tipificadas en el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, correspondiendo declarar formalmente su invalidez jurídica a fin de salvaguardar la legalidad institucional. De este modo, recomendó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados iniciar los actos conducentes para declarar la nulidad de oficio del "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" del 18.03.2026, previa opinión legal de la Gerencia de Asuntos Legales;

Que, con Informe N° 000451-2026-EMILIMA-GGIM del 02.10.2026, la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados, frente a los hechos advertidos en el Informe N° 000785-2026-EMILIMA-GGIM/SGPIM del 02.10.2026, recomendó a la Gerencia General: "*… iniciar los actos conducentes para declarar la nulidad de oficio del "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" del 18 de marzo de 2026…*";

Que, con Proveído N° 000536-2026-EMILIMA-GG del 05.10.2026, la Gerencia General solicitó a la Gerencia de Asuntos Legales emitir la opinión respectiva;

Que, de acuerdo con el artículo 202°, numeral 202.2, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida;

Que, la Gerencia General de EMILIMA S.A. tiene la facultad de declarar la nulidad de oficio del "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" del 18.03.2026, por las siguientes razones: i) El acta en mención fue emitida y firmada por el Subgerente de Promoción Inmobiliaria y Mercados, quien carecía de facultades para disponer o ceder inmuebles municipales bajo administración de EMILIMA S.A. Dichas atribuciones requieren, de forma obligatoria, la aprobación previa del Directorio de la empresa; ii) La nulidad de oficio es la potestad que tiene la entidad para retirar del ordenamiento interno los actos administrativos viciados. No se requiere haber sido emisor del acto para anularlo; por el contrario, la nulidad jerárquica corresponde a la autoridad competente declararla al advertir la ilegalidad y; iii) El acta incurre en las causales de nulidad de pleno derecho del artículo 10° del citado Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, en particular del numeral 2), que alude al defecto u omisión de alguno de los requisitos de validez del artículo 3° (competencia,

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "http://consultas-sgd.emilima.com.pe/" ingresando el siguiente código de verificación: 1E052718."

Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

objeto, finalidad pública, motivación y procedimiento regular). Así, se advierte de la incompetencia del funcionario que firmó el "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" del 18.03.2026; de la prescindencia total del procedimiento regular (se entregó el bien antes de contar con la evaluación técnica y el informe socioeconómico obligatorios; así como de la autorización del Directorio de la empresa) y; de la contravención a las normas reglamentarias (Reglamento Nº 001-2019-EMILIMA-GGI-V.4);

Que, la emisión posterior de informes técnicos o socioeconómicos (como el Informe Social Nº 011-2026-MML-GDH-SBPSI-SS-MAA del 08.05.2026 o informes de evaluación) no subsana ni convalida la nulidad del acta por las siguientes razones: i) Conforme al artículo 14°, numeral 14.1), del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora. Es así que la convalidación solo es aplicable a actos viciados por defectos formales no esenciales. La cesión de un inmueble sin la obligatoria aprobación del Directorio y firmada por un funcionario sin facultades constituye un vicio de incompetencia determinante y una transgresión al orden público administrativo, lo cual no es convalidable retroactivamente; ii) El Reglamento Nº 001-2019-EMILIMA-GGI-V.4 exige de manera imperativa que el informe socioeconómico y la evaluación técnica sean previos a la aprobación y entrega del bien. Regularizar el sustento técnico de manera posterior no borra la ilicitud cometida al momento de haber ejecutado la entrega informal el 18.03.2026, y; iii) Aun si existiera un informe técnico socioeconómico favorable, la asignación de la vivienda temporal sigue requiriendo la aprobación expresa del Directorio de EMILIMA S.A. Un informe técnico por sí solo no otorga el derecho de uso ni sustituye el acuerdo del órgano máximo de la empresa;

Que, con Informe N° 000000574 - 2026 - EMILIMA - GAL del 05.10.2026, la Gerencia de Asuntos Legales emitió opinión favorable para la emisión del acto resolutivo de nulidad de oficio del "Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal" del 18.03.2026, a suscribirse por la máxima autoridad administrativa de la empresa, por los argumentos vertidos en los considerandos precedentes, contándose con los informes técnicos de sustento del órgano u unidad orgánica con competencias en la materia;

Que, atendiendo a lo expresado en el considerando precedente, la Gerencia de Asuntos Legales elaboró el proyecto de Resolución de Gerencia General respectivo;

Por lo que, en uso de las atribuciones conferidas, de conformidad a la normativa interna vigente y contando con el visto bueno de la Gerencia de Asuntos Legales y de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: **DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO** del acto administrativo contenido en el **"Acta Provisional de Entrega de Vivienda Temporal"** de fecha 18.03.2026, mediante el cual se otorgó la posesión temporal del Departamento N° 201, Segundo Piso, Bloque "C" del Conjunto Habitacional "Los Patios de Felipe Pinglo", ubicado en el Jirón Cañete N° 100, Cercado de Lima, a favor de la señora **MARÍA CLAUDIA LOMBARDI LUYO**; por incurrir en las causales de nulidad de pleno derecho previstas en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo Segundo: DISPONER que la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados realice las acciones administrativas pertinentes para la restitución y recuperación de la posesión del inmueble municipal señalado en el artículo precedente.

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "http://consultas-sgd.emilima.com.pe/" ingresando el siguiente código de verificación: 1E052718."

Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

Artículo Tercero: REMITIR copia de los actuados a la Secretaría Técnica de las Autoridades del Procedimiento Administrativo Disciplinario de EMILIMA S.A., para que evalúe el deslinde de responsabilidades administrativas a que hubiere lugar.

Artículo Cuarto: Encargar, a la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información, la notificación de la presente Resolución a la señora MARÍA CLAUDIA LOMBARDI LUYO y a los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A., y efectuar la publicación de esta en el portal institucional de EMILIMA S.A.

Documento firmado digitalmente.

MIRTHA BEATRIZ PISCONTE CUYA
Gerente General

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "http://consultas-sgd.emilima.com.pe/" ingresando el siguiente código de verificación: 1E052718."

MBPC/reg

Jr. Cuzco N° 286– Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe