

**REGLAMENTO N° 001-2019-EMILIMA-GGI-V.3**

**“REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES  
DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA  
DE LIMA, UBICADAS EN EL CONJUNTO HABITACIONAL “LOS  
PATIOS DE FELIPE PINGLO”, ADMINISTRADAS POR LA  
EMPRESA MUNICIPAL  
INMOBILIARIA DE LIMA S.A. - EMILIMA S.A.”**

## ÍNDICE

TÍTULO I	
DISPOSICIONES GENERALES.....	3
Artículo 1.- Finalidad.....	3
Artículo 2.- Objetivo.....	3
Artículo 3.- Alcance y Ámbito de Aplicación.....	3
Artículo 4.- Base Legal.....	3
TÍTULO II	
DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICA EJECUTADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA.....	4
CAPÍTULO I: DEFINICIONES GENERALES.....	4
Artículo 5.- Del Proyecto.....	4
Artículo 6.- De los beneficiarios del Proyecto.....	5
Artículo 7.- Del periodo de permanencia de los beneficiarios del Proyecto.....	5
Artículo 8.- De los costos a asumir por los beneficiarios del Proyecto.....	5
Artículo 9.- De la Administración de la vivienda temporal.....	5
CAPÍTULO II: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.....	5
Artículo 10.- De la vivienda temporal y de la evaluación al comportamiento del grupo familiar.....	6
Artículo 11.- De los grupos familiares.....	6
Artículo 12.- De la conformación del grupo familiar.....	7
Artículo 13.- De los requisitos a cumplir por el grupo familiar.....	7
TÍTULO III	
DEL ACCESO A LA VIVIENDA TEMPORAL.....	7
CAPÍTULO I: PROCEDIMIENTO DE POSTULACIÓN.....	7
Artículo 14.- De la convocatoria.....	8
Artículo 15.- De la solicitud de postulación.....	8
CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN.....	8
Artículo 16.- De la evaluación previa, la subsanación de observaciones y autorización de suscripción de Contratos.....	8
Artículo 17.- De la Entrega de la vivienda temporal.....	9
CAPÍTULO III: PERDIDA DEL BENEFICIO.....	9
Artículo 18.- Pérdida del beneficio de la vivienda temporal y excepción.....	9
Artículo 19.- Aplicación de la penalidad.....	10
TÍTULO IV	
DISPOSICIONES FINALES.....	10
Artículo 20.- Casos Excepcionales.....	10
Artículo 21.- Aplicación supletoria de normas públicas.....	11
TÍTULO V	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	11
Artículo 22.- Vigencia.....	11
TÍTULO VI	
ANEXOS.....	11

## REGLAMENTO N° 001-2019-EMILIMA-GGI-V.3

### “REGLAMENTO PARA EL ACCESO A VIVIENDAS TEMPORALES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, UBICADAS EN EL CONJUNTO HABITACIONAL “LOS PATIOS DE FELIPE PINGLO”, ADMINISTRADAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. - EMILIMA S.A.”

#### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 1.- FINALIDAD**

La finalidad del presente Reglamento es regular el acceso a viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A., las cuales fueron construidas 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”, en base a los principios de legalidad, razonabilidad e imparcialidad.

##### **Artículo 2.- OBJETIVO**

El objetivo del presente Reglamento es establecer las condiciones y requisitos a cumplir por parte de los grupos familiares para postular y acceder a las viviendas temporales que conforman el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A., construidas en el marco 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”, conforme al marco legal vigente, identificando principalmente su período de permanencia en estas, los costos que deberán asumir a estos efectos, las causales de pérdida del beneficio de la vivienda temporal y las excepciones a realizar para grupos familiares en condiciones económico-sociales vulnerables, y en casos de emergencia, caso fortuito y/o fuerza mayor, debidamente comprobados.

##### **Artículo 3.- 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 que conforman los grupos familiares identificados como posibles beneficiarios de las viviendas temporales de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, administradas por EMILIMA S.A.

##### **Artículo 4.- 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.
- Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, Texto Único Ordenado del 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.
- Acta de Sesión Ordinaria N° 11 del Directorio de EMILIMA S.A. de fecha 14.06.2021, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones - ROF.
- Resolución de Gerencia General N° 000058-2021-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.”

## **TÍTULO II**

### **DEL PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICA EJECUTADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA MUNICIPAL**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEFINICIONES GENERALES**

##### **Artículo 5.- Del Proyecto.**

La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del inmueble ubicado en Jirón Cañete N° 100, Jr. Conde de Superunda N° 684-690-692-694, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 3,327.27 m<sup>2</sup>, 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, que aprobó la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 011-95-MTC, ha ejecutado 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” - en adelante el Proyecto, con Código SNIP N° 136935, cuyo objetivo es alcanzar: *“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 6.- De los beneficiarios del Proyecto.**

Se constituyen en beneficiarios del Proyecto, las familias provenientes del Jirón Cañete N° 100 y Jirón Conde de Superunda N° 684, 690, 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 con el presente Reglamento.

Asimismo, serán beneficiarias de una vivienda temporal aquellas familias que se encuentren habitando viviendas tugurizadas 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 7.- Del periodo de permanencia de los beneficiarios del Proyecto.**

El periodo de permanencia de los beneficiarios de las viviendas temporales correspondientes al 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 con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA.

Durante dicho periodo, los beneficiarios de las viviendas temporales correspondientes al Proyecto, 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 de este.

#### **Artículo 8.- De los costos a asumir por los beneficiarios del Proyecto.**

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 con un Estudio Técnico que efectúe la Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

#### **Artículo 9.- 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 relacionadas a estos aspectos.

## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

#### **Artículo 10.- De la vivienda temporal y de la evaluación al comportamiento del grupo familiar.**

- 10.1** La vivienda temporal se ubica dentro del Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo” construido sobre el inmueble indicado en el artículo 5 del presente Reglamento, de propiedad municipal. La vivienda temporal cuenta con servicios básicos de agua potable, desagüe, electrificación y distribuido de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, lavandería, patio, dos dormitorios (como mínimo) y un baño completo.
- 10.2** Corresponderá a EMILIMA S.A. realizar la evaluación semestral de verificación del comportamiento del grupo familiar beneficiario, en materia de compromisos, deberes y obligaciones, así como en lo referente a la convivencia dentro de la vivienda temporal, como requisito para la continuidad en el uso de la vivienda temporal.

De emitirse un informe negativo, la familia beneficiada deberá entregar la vivienda temporal a más tardar a los treinta (30) días naturales de ser notificado por EMILIMA S.A.; caso contrario, pagará la 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 algún Programa de Renovación Urbana a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

#### **Artículo 11.- De los grupos familiares.**

- 11.1** 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, carentes 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.

**11.2** La aplicación a una vivienda temporal es realizada a nivel de grupo familiar atendiendo a la disponibilidad de viviendas.

**Artículo 12.- 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:

- a) Los hijos y nietos propios o del cónyuge o conviviente, de ser el caso, menores de veinticinco años. Se incluirán a aquellos que cumplen esta edad durante el año calendario en que se registren ante EMILIMA S.A.
- b) Los abuelos y padres propios o del cónyuge o conviviente, de ser el caso.
- c) 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 13.- De los requisitos a cumplir por el grupo familiar.**

Los grupos familiares que postulen a ser beneficiados de una vivienda temporal deberán cumplir los siguientes requisitos:

**13.1** Ninguno de los miembros del grupo familiar debe tener predio ni haberlo tenido, inscrito o no inscrito 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, que el grupo familiar cumpla con el presente requisito, reservándose el derecho de accionar en la vía judicial si se detecta alguna declaración falsa.

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

**13.3.** 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.

**13.4** 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.

### **TÍTULO III DEL ACCESO A LA VIVIENDA TEMPORAL**

#### **CAPÍTULO I**

##### **PROCEDIMIENTO DE POSTULACIÓN**

###### **Artículo 14.- De la convocatoria.**

Los grupos familiares beneficiarios de una vivienda temporal deberán seguir un previo proceso de convocatoria y postulación a realizarse por EMILIMA S.A., donde se especificarán las condiciones de estas y se indicará el número de viviendas disponibles.

###### **Artículo 15.- De la solicitud de postulación.**

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

- a) 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.
- b) Copia del DNI de los integrantes del grupo familiar.
- c) Todos los documentos señalados en el artículo 13°.

#### **CAPÍTULO II**

##### **PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN**

###### **Artículo 16.- De la evaluación previa, la subsanación de observaciones y autorización de suscripción de Contratos.**

**16.1** La solicitud de inscripción/postulación y demás documentados 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 turgurizado y del cual procede el grupo familiar postulante, a fin de evidenciar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el artículo 11° numeral 11.1.

Asimismo, podrá coordinar con la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de la Sub Gerencia de Saneamiento y 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.

**16.2** 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.

- 16.3** 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.
- 16.4** Dicho informe será remitido a la Gerencia General, a efectos que se eleve al Directorio de EMILIMA S.A. y autorice la suscripción de los Contratos para Uso de Vivienda Temporal con quienes sean declarados beneficiarios.
- 16.5** 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 17.- De la Entrega de la vivienda temporal.**

Cumplidos los requisitos establecidos en el presente Reglamento, el/la jefe(a) del grupo familiar suscribirá con EMILIMA S.A. el Contrato respectivo como acto previo a la entrega de la vivienda temporal, estableciéndose en dicho documento el plazo, la fecha de entrega, las obligaciones, deberes, compromisos y las disposiciones necesarias que se impartan para el buen uso, mantenimiento, conservación, devolución y cuidado del bien.

### **CAPÍTULO III**

#### **PÉRDIDA DEL BENEFICIO**

#### **Artículo 18.- Pérdida del beneficio de la vivienda temporal y excepción**

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

- a) Cuando incumpla el pago del mantenimiento y otros conceptos determinados por EMILIMA S.A., servicios de agua, electrificación y arbitrios (en caso fuere aplicable).
- b) 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 las disposiciones que apruebe EMILIMA S.A. sobre la convivencia vecinal.
- e) Cuando EMILIMA S.A. emita un informe negativo producto de la evaluación semestral, tal como se indica en el numeral 10.2 del artículo 10 del presente Reglamento.

No se perderá el beneficio de la vivienda temporal en caso de fallecimiento del jefe(a) de familia del grupo familiar y uno de los miembros de este último desee continuar con el Contrato de Uso Temporal.

De presentarse dicha situación, el miembro del grupo familiar interesado en continuar con el Contrato de Uso Temporal deberá presentar en la Mesa de Partes de EMILIMA S.A., en un plazo que no exceda de noventa (90) días hábiles de acaecido el fallecimiento del jefe(a) de familia, los siguientes documentos:

- a) Partida de Defunción del jefe(a) de familia con quien se suscribió el Contrato de Uso Temporal.

- b) Documento donde conste de manera indubitable que el miembro del grupo familiar interesado en continuar con el Contrato de Uso Temporal cuenta con aprobación del resto de los miembros del citado grupo familiar.
- c) Copia del Documento Nacional de Identidad del miembro del grupo familiar interesado en continuar con el contrato.
- d) Boleta de pago de la cuota de mantenimiento del último mes en contrato.
- e) Recibos cancelados de los tres últimos meses de los servicios básicos correspondientes a la vivienda temporal, tales como energía eléctrica y agua (adjuntar fotocopia).
- f) Ficha de inscripción, de acuerdo con el Anexo N° 02
- g) Declaración Jurada, de acuerdo con el Anexo N° 03

En casos excepcionales, caso fortuito, fuerza mayor, estado de emergencia u otro, el plazo señalado podrá extenderse únicamente si se acredita fehacientemente y de manera documentada la imposibilidad de presentar la documentación antes indicada.

La documentación antes referida será remitida a evaluación e Informe de la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, la que elaborará el Contrato de Uso Temporal, a suscribirse por la Gerencia General de EMILIMA S.A., de manera excepcional, previo informe de la Gerencia de Asuntos Legales.

#### **Artículo 19.- Aplicación de la penalidad.**

Como consecuencia de la pérdida del beneficio de la vivienda temporal, el/la jefe(a) del grupo familiar será notificado(a) por EMILIMA S.A. para que devuelva ésta en buen estado de conservación en un plazo no mayor de treinta (30) días. En caso no se restituya dentro del plazo antes indicado, se establecerá la penalidad prevista en el artículo 10 numeral 10.2 del presente Reglamento.

### **TÍTULO IV**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **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, 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 se aplicará 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 con la presente disposición, deberán cumplir con las obligaciones y/o condiciones establecidas en el presente Reglamento.

**Artículo 21.- Aplicación supletoria de normas públicas.**

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.

**TÍTULO V**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 22.- Vigencia**

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

**TÍTULO VI  
ANEXOS**

Son parte integrante del presente Reglamento:

- Anexo N° 01. Contrato para Uso de Vivienda Temporal
- Anexo N° 02. Ficha de Inscripción
- Anexo N° 03. 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, Jr. Conde de Superunda N° 684-690-692-694, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área de 3,327.27 m<sup>2</sup>, 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, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, 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 el otorgamiento en uso por parte de **EMILIMA S.A.** a **EL BENEFICIARIO** del departamento signado con el N° ....., con un área de..... m<sup>2</sup>., el mismo que forma parte del inmueble indicado en la cláusula primera, 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 corresponda 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 altoparlantes 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.

#### **QUINTA.- 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.

- 5.4 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 PÉRDIDA 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.

#### **SÉTIMA.- DECLARACIÓN 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.**

### **DÉCIMA 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.

### **DÉCIMA 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 INSCRIPCIÓN**

**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 en el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, ejecutado en el marco 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”, 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 13° del Reglamento N° 01-2019-EMILIMA GGI-V.3.

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

Lima,

**Nombre:** ..... **DNI:** .....

**Firma:** .....

**ANEXO N° 03  
DECLARACIÓN 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 en el Conjunto Habitacional “Los Patios de Felipe Pinglo”, ejecutado en el marco 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”, 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-V.3 y por la normativa interna referida a buenas prácticas de convivencia.

Lima,

**Nombre:** ..... **DNI:** .....

**Firma:** .....