

MEMORIA ANUAL

2025



2025

MEMORIA ANUAL

Alcalde de la Municipalidad
Metropolitana de Lima
Renzo Andrés Reggiardo Barreto

Presidente del Directorio
Vicente Martín Sotelo Montenegro

Gerente General de EMILIMA S.A.
Josué de la Torre Bramon

Gerente de Administración y Finanzas
Mirtha Beatriz Pisconte Cuya

Gerente de Atención al Ciudadano,
Comunicaciones y Tecnología de la Información
Renzo Carlos Brigneti Goytizolo

Gerente de Planificación
Presupuesto y Modernización
Carmen Carolina Canepa Chavez

Gerente de Gestión Inmobiliaria y Mercados
Jorge Antonio Huapaya Arias

Gerente de Proyectos
Luis Obdulio Tagle Pizarro

Gerente de Asuntos Legales
Carlos Jairo Medina Cervantes

Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA
Jr. Cuzco N.° 286, Cercado de Lima, Lima - Perú
Central Telefónica: (01) 209-8400
www.emilima.com.pe

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD. | 3 |
| I. CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO. | 4 |
| II. CARTA DEL GERENTE GENERAL | 5 |
| III. RESUMEN EJECUTIVO. | 7 |
| IV. PERFIL DE LA EMPRESA. | 8 |
| 4.1. Nuestra Empresa | |
| 4.2. Misión. | |
| 4.3. Visión. | |
| 4.4. Valores Corporativos. | |
| 4.5. Finalidad. | |
| V. NUESTRO EQUIPO | 11 |
| 5.1. Organigrama. | |
| 5.2. Junta General de Accionistas. | |
| 5.3. Miembros del Directorio. | |
| 5.4. Nuestros Funcionarios. | |
| VI. DESCRIPCIÓN Y RESULTADOS DE GESTIÓN | 16 |
| 6.1. Órganos de Línea. | |
| 6.1.1. Gerencia de Proyectos. | |
| 6.1.2. Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados. | |
| 6.2. Órganos de Asesoramiento. | |
| 6.2.1. Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización. | |
| 6.2.2. Gerencia de Asuntos Legales. | |

- 6.3. Órganos de Apoyo.
 - 6.3.1. Gerencia de Administración y Finanzas.
 - 6.3.2. Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información.

MEMORIA ANUAL 2025

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente sobre la gestión y operaciones de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima durante el año 2025. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, el suscrito asume la responsabilidad por su contenido conforme a la normativa legal vigente.

Lima, marzo del 2026


JOSUÉ DE LA TORRE BRAMON
Gerente General
Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima



CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Señor Alcalde de Lima, señores miembros del Directorio, funcionarios, colaboradores y ciudadanía:

En mi calidad de Presidente del Directorio de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., presento la Memoria Anual correspondiente al ejercicio fiscal 2025, en la que se sintetizan los principales resultados y acciones desarrolladas por la entidad.

Durante este periodo, EMILIMA S.A. ha fortalecido su rol en la gestión del suelo urbano, consolidándose como Operador Público del Suelo, lo que ha permitido impulsar iniciativas orientadas a la generación de vivienda de interés social, la recuperación y saneamiento de predios, así como su adecuada puesta en valor en beneficio de la ciudad.

Asimismo, se han implementado mecanismos que contribuyen a una gestión más eficiente del patrimonio inmobiliario municipal, mediante procesos transparentes, actualización de instrumentos de gestión y articulación con diversas instituciones.

Expreso mi reconocimiento al compromiso de los funcionarios y trabajadores, así como el respaldo de la Municipalidad Metropolitana de Lima y entidades aliadas, que han hecho posible los avances alcanzados.

Reiteramos nuestra disposición de continuar trabajando por el desarrollo ordenado de Lima y el fortalecimiento institucional de EMILIMA S.A.



Vicente Martín Sotelo Montenegro

Presidente del Directorio de EMILIMA S.A.

CARTA DEL GERENTE GENERAL

Señor Alcalde de Lima, miembros del Directorio, funcionarios, trabajadores, y ciudadanos de Lima.

En este año 2025, EMILIMA S.A. ha alcanzado un hito histórico.

Gracias a la Ordenanza N° 2690, aprobada por el Concejo Metropolitano de Lima nos convertimos en el primer Operador Público del Suelo Municipal del Perú, un reconocimiento a nuestro compromiso con el desarrollo urbano sostenible y la justicia social.

Nuestra visión es clara: ser una empresa inmobiliaria municipal líder, rentable, eficiente y confiable, comprometida con la restauración del Centro Histórico, la renovación urbana y la promoción de inversiones bajo responsabilidad social. Y hoy, podemos decir que estamos en camino de hacerla realidad.

Hemos logrado importantes avances en la gestión del suelo urbano, como por ejemplo hemos logrado la transferencia de 108 hectáreas de terreno por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para impulsar proyectos de vivienda social como "Ciudad Bicentenario – Luis Castañeda Lossio" en el Distrito de Ancón, y creando un banco de suelos estratégicos para reducir el déficit habitacional. Además, venimos impulsando y desarrollando un Proyecto de Vivienda de Interés Social en el Distrito de San Martín de Porres.

Por otro lado, nuestras subastas públicas han sido un éxito, y hemos recuperado y saneado inmuebles en el Cercado de Lima para ponerlos al servicio de la ciudad.

En un momento en que nuestro país enfrenta desafíos significativos en materia de vivienda y desarrollo urbano,

es fundamental que trabajemos juntos para encontrar soluciones efectivas. Como sabemos en nuestro País más de 1.8 millones de familias carecen de un hogar digno, lo que representa un desafío significativo para nuestro país. Sin embargo, creemos que la vivienda no es solo un derecho fundamental, sino también una oportunidad para mejorar la calidad de vida de las personas y fomentar el desarrollo económico.

Como Operador Público de Suelo Municipal, EMILIMA S.A. ha asumido un papel clave en la gestión del suelo urbano en Lima, con el objetivo de promover la vivienda y la ciudad formal y sostenible. Nuestra misión es incorporar, acumular, gestionar, adquirir, habilitar y transferir predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima o adquiridos por esta, para destinarlos a fines de interés o utilidad pública.

En esa línea, como Operador Público del Suelo Municipal, seguiremos trabajando para promover la vivienda de interés social, la renovación urbana y el reasentamiento poblacional, siempre con transparencia, eficiencia y responsabilidad social.

Quiero agradecer a la Junta General de Accionistas, al Directorio, a los funcionarios y a todos los trabajadores de EMILIMA S.A. por su dedicación y compromiso. También quiero agradecer a la Municipalidad Metropolitana de Lima y a todas las instituciones que nos han apoyado en este camino.

Este es solo el comienzo. Seguiremos trabajando para hacer de Lima una ciudad más justa, más equitativa y más próspera para todos.



JOSUÉ DE LA TORRE BRAMON

Gerente General de EMILIMA S.A.

01

RESUMEN EJECUTIVO



RESUMEN EJECUTIVO

El año 2025 marcó un hito histórico para la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima (EMILIMA S.A.) al consolidarse como el primer Operador Público del Suelo Municipal del Perú, gracias a la Ordenanza N° 2690. Bajo este nuevo rol, la entidad enfocó su visión estratégica en promover el desarrollo urbano sostenible, la vivienda de interés social y la renovación urbana de la ciudad.

En el marco de estas nuevas funciones, EMILIMA impulsó de manera decisiva proyectos habitacionales de gran envergadura. Destaca el Proyecto Piloto "Ciudad Bicentenario Luis Castañeda Lossio" en Ancón.

Además, se adjudicó a una empresa privada la construcción de 140 unidades de vivienda social en San Martín de Porres y se gestionó el expediente técnico para reponer viviendas de servicio de la Fuerza Aérea del Perú.

Respecto a la ejecución de proyectos de inversión, la entidad demostró una alta eficiencia al alcanzar una ejecución presupuestal del 99.52% de los recursos asignados por la Municipalidad Metropolitana de Lima. Entre los principales logros de infraestructura figura la liquidación de oficio del Proyecto Integral del Teatro Municipal y su entorno (PITME), una obra que demandó más de S/ 75.8 millones para restaurar y modernizar este importante patrimonio cultural.

De igual forma, se reportó la ejecución física al 100% de la puesta en valor del Teatro Segura y la Sala Alcedo, logrando un avance administrativo crucial durante el 2025 al concretar la liquidación del contrato correspondiente a su componente de Obra Nueva. Complementariamente, el proyecto de mejoramiento del servicio cultural en el Hospicio Manrique, dicho proyecto se encuentra en proceso de liquidación integral.

En el ámbito de la gestión inmobiliaria, la recaudación total por arrendamientos de inmuebles alcanzó los S/ 7,453,266.80, evidenciando un incremento del 4% frente al 2024. Los ingresos generados a través de subastas públicas experimentaron un notable crecimiento del 92%, a pesar de enfrentar limitaciones externas como las altas tasas de interés, el comercio informal y la percepción de inseguridad ciudadana en el Centro Histórico.

La gestión también consolidó importantes resultados en el ámbito legal y cultural. La Gerencia de Asuntos Legales logró la recuperación de 12 inmuebles patrimoniales ubicados en zonas estratégicas de la capital y obtuvo resoluciones favorables en defensa de la entidad. Paralelamente, el Fondo Editorial fortaleció la promoción de la lectura y la identidad limeña comercializando 647 publicaciones y desarrollando 15 actividades educativas y culturales.

Finalmente, a nivel administrativo y tecnológico, se modernizó la atención al ciudadano logrando notificar de manera virtual 2,739 de los 4,883 documentos ingresados por Mesa de Partes. Además, se corrigieron fallas críticas en la infraestructura de servidores y se dio solución efectiva a los incidentes de cortes de suministro eléctrico presentados en diciembre, ejecutando un plan de prevención que protegió eficazmente la infraestructura y evitó daños en el parque informático de la institución.



RENZO REGGIARDO BARRETO

Alcalde Metropolitano de Lima

02

PERFIL DE LA EMPRESA



NUESTRA EMPRESA

EMILIMA S.A. es una empresa de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho privado, creada mediante Acuerdo de Concejo N° 106, de fecha 22 de mayo de 1986, e inscrita en la Partida Electrónica N° 00824828 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX -Sede Lima.

Ha sido constituida bajo la forma de sociedad anónima y se rige por sus estatutos sociales, la Ley General de Sociedades y otras normas que la comprenden.

A través de la Ordenanza N.º2690 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, establece a EMILIMA S.A. como Operador Público del Suelo Municipal, en adición a sus funciones, por lo que se le faculta a ejercer las funciones correspondientes, como son: la incorporación, acumulación, gestión, adquisición, habilitación urbana y transferencia de predios de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima o adquiridos por esta última, para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de vivienda de interés social, fines de renovación o regeneración urbana o para el reasentamiento poblacional y otras actividades afines; todo ello en el marco de las disposiciones de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.



Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A.

Jr. Cuzco N°. 286, Cercado de Lima



Nuestra misión

EMILIMA S.A. es una Sociedad Municipal Pública de Derecho Privado encargada de la administración y rentabilización del patrimonio inmobiliario municipal y del desarrollo de proyectos de renovación urbana con el objetivo de incrementar el valor del Centro Histórico de Lima.



Nuestra visión

Ser una empresa inmobiliaria rentable y con responsabilidad social comprometida con la ciudad de Lima en la restauración de un centro histórico que sirva de atractivo turístico, cultural y comercial para sus ciudadanos.



Nuestra finalidad

- EMILIMA S.A. tiene como finalidad la administración de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de propiedad de terceros, que involucra estrechamente su saneamiento y rentabilización.
- Asimismo, tiene por finalidad coadyuvar a la Gestión Municipal a través de la formulación y ejecución de proyectos de inversión relacionados con sus competencias, en aras del cumplimiento de metas corporativas.
- Desarrollar herramientas tecnológicas para brindar asistencia técnica y/o soluciones, a personas naturales o jurídicas públicas y/o privadas, orientadas al mejoramiento de servicios, en tecnologías de la información y transformación digital, y realizar tareas mediante cambios de modelos de negocio, a través de la innovación I+D.
- Mediante nuestro Fondo Editorial promovemos la cultura de todo nuestro patrimonio histórico de Lima, su cultura e identidad, a través de divertidos cuentos y libros con información documentaria y gráfica de nuestra ciudad.
- Como Operador Público del Suelo Municipal, EMILIMA S.A. gestiona, habilita y transfiere predios de la Municipalidad Metropolitana de Lima para fines de interés público. Según la Ley N° 31313, prioriza el uso de estos espacios para vivienda social, regeneración urbana y reasentamiento poblacional.
- Además, por encargo de la Municipalidad, EMILIMA S.A. administra el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR, el Parque de la Exposición y del propio Fondo Editorial.



NUESTROS VALORES

Ética:

Somos una institución que busca promover la ética como uno de sus pilares, ya que permite que nos desempeñemos con integridad, lo que se refleja en las acciones.

Responsabilidad:

La responsabilidad permite afianzar nuestro compromiso de trabajar por una ciudad más accesible y atractiva para los vecinos de Lima y sus visitantes.

Trabajo en equipo:

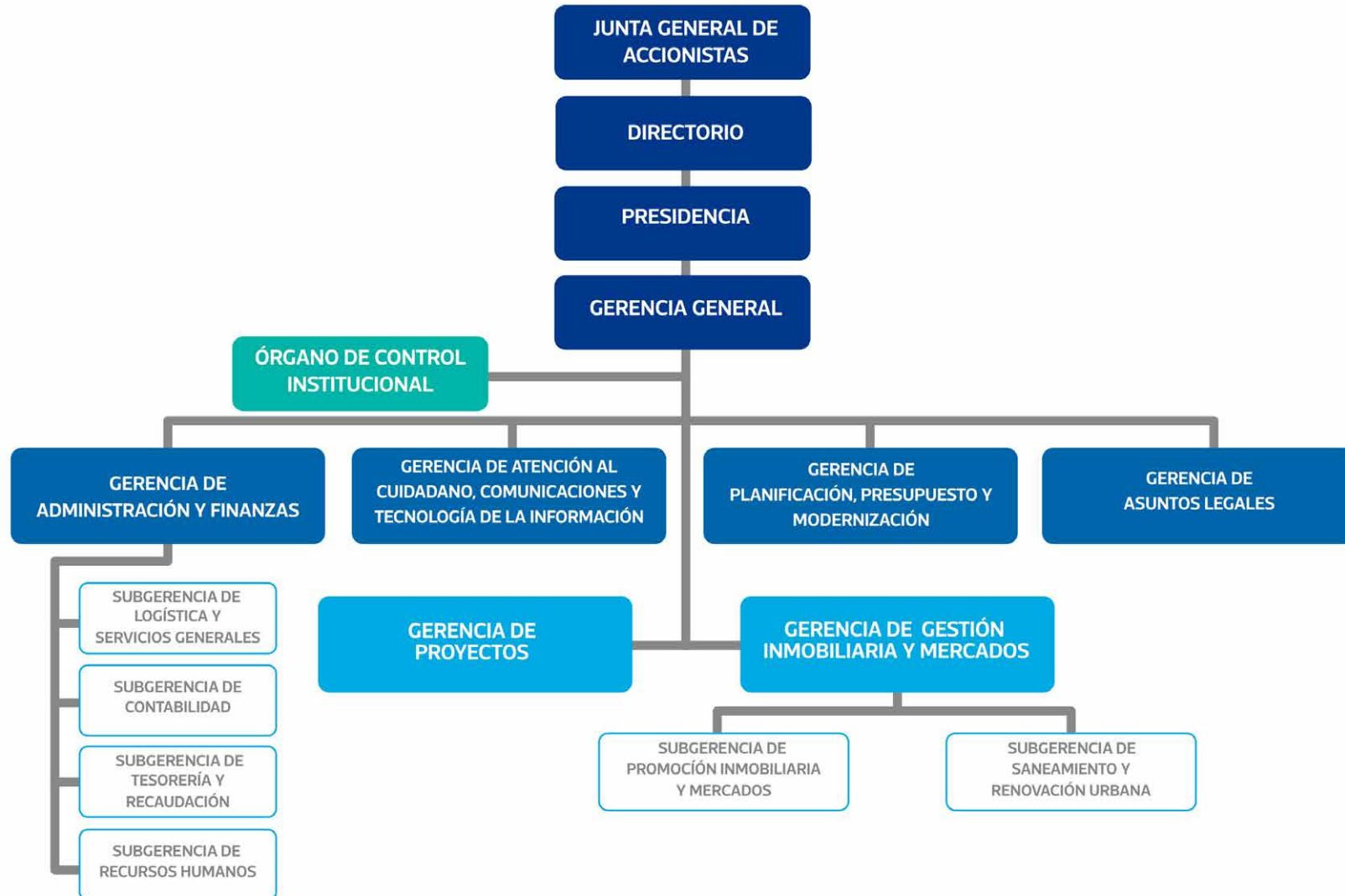
Un equipo cohesionado puede superar las adversidades y alcanzar los logros deseados, a través de la integración, colaboración y comunicación del equipo de trabajo.

03

NUESTRO EQUIPO



ORGANIGRAMA



JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



Jesús Gonzales Yañe
Miembro de la Junta General de Accionistas



Javier Cipriani Thorne
Presidente de la Junta General de Accionistas



Andrés Palomino Márquez
Miembro de la Junta General de Accionistas

MIEMBROS DEL DIRECTORIO



Liz Bustamante Diaz
Miembro del Directorio de EMILIMA S.A.

Erla Romero Diaz
Miembro del Directorio de EMILIMA S.A.

Celso Saavedra Sobrados
Miembro del Directorio de EMILIMA S.A.

Vicente Sotelo Montenegro
Presidente de la Junta General de Accionistas

Isabel Rodríguez Vera
Miembro del Directorio de EMILIMA S.A.



NUESTROS FUNCIONARIOS



■ **Josué De La Torre Bramón**
Gerente General



■ **Tito Huicsa Huaman**
Gerente de Gestión Inmobiliaria y Mercados



■ **Hernan Quispe Salazar**
Subgerente de Recursos Humanos



■ **Mirtha Pisconte Cuya**
Gerente de Administración y Finanzas



■ **Carmen Canepa Chavez**
Gerente de Planificación, Presupuesto y Modernización



■ **Matilde Hinostroza Morales**
Subgerente de Saneamiento y Renovación Urbana



■ **Carlos Medina Cervantes**
Gerente de Asuntos Legales



■ **Ernesto Miyashiro Malpartida**
Subgerente de Tesorería y Recaudación



■ **Carlos Hurtado Vásquez**
Subgerente de Promoción Inmobiliaria y Mercados



■ **Renzo Brigneti Goytizolo**
Gerente de Atención al Ciudadano Comunicaciones y Tecnología de la Información



■ **Martin Soriano Avalos**
Subgerente de Contabilidad



■ **Luis Tagle Pizarro**
Gerente de Proyectos



■ **Jesús Torres Rodríguez**
Subgerente de Logística y Servicios Generales



04

RESULTADOS DE GESTIÓN



GERENCIA DE PROYECTOS

La Gerencia de Proyectos de EMILIMA S.A. planifica, ejecuta y controla proyectos urbanos para consolidar el modelo de ocupación en Lima Metropolitana. Actúa como gestor estratégico de políticas de ordenamiento territorial y ejecuta obras de utilidad pública como vivienda social e infraestructura.

Además, realiza un análisis técnico, financiero y urbanístico que garantiza la viabilidad de los proyectos, así como monitorea y controla la ejecución de las obras para su cumplimiento.



PRINCIPALES LOGROS DE LA GESTIÓN 2025

Durante el periodo 2025, la Gerencia de Proyectos obtuvo resultados relevantes vinculados a la culminación de inversiones, avances en proyectos culturales y el impulso de iniciativas de vivienda y desarrollo urbano.

Reconstrucción e Implementación del Proyecto Integral del Teatro Municipal y su entorno - PITME

| | |
|------------------|---------------|
| Código CUI: | 2042904 |
| Inversión (S/.): | 75,888,207.46 |

Detalle del proyecto:

Durante el año 2025 se logró la liquidación de oficio del proyecto, formalizada mediante Resolución de Gerencia General N.º 000115-2025-EMILIMA-GG de fecha 18 de septiembre de 2025. El proyecto consistió en la intervención integral destinada a la restauración y reforzamiento de la infraestructura del Teatro Municipal de Lima y su entorno inmediato. Las acciones se desarrollaron en tres sectores diferenciados:

- 1. Zona monumental:** Ejecución de actividades de conservación y restauración de los elementos arquitectónicos patrimoniales.
- 2. Caja escénica:** Trabajos de reconstrucción y adecuación tecnológica orientados a mejorar las condiciones técnicas para el desarrollo de actividades escénicas.
- 3. Entorno del teatro:** Intervenciones de puesta en valor que incluyeron remodelación integral, ampliación y modernización tecnológica del espacio urbano circundante.

Esta intervención permitió recuperar un importante equipamiento cultural de la ciudad, fortaleciendo la infraestructura destinada al desarrollo de actividades artísticas y culturales en el Centro Histórico de Lima.



Puesta en Valor del Teatro Segura y la Sala Alcedo

| | |
|------------------|---------------|
| Código CUI: | 2038037 |
| Inversión (S/.): | 76,139,842.60 |



Detalle del proyecto:

Durante el año 2025 se logró obtener la conformidad y puesta en servicio del Sistema de Utilización en MT 20kV (Operación inicial en 10kV) para subestación particular de 740kW del Teatro Segura y se registraron avances en los procesos administrativos asociados al cierre del proyecto, lográndose la liquidación del contrato correspondiente al componente de Obra Nueva, mientras que los componentes de Restauración y Caja Escénica continúan en proceso de liquidación.

El proyecto se estructuró en tres componentes de obra, cuya ejecución física culminó el 31 de agosto de 2022.

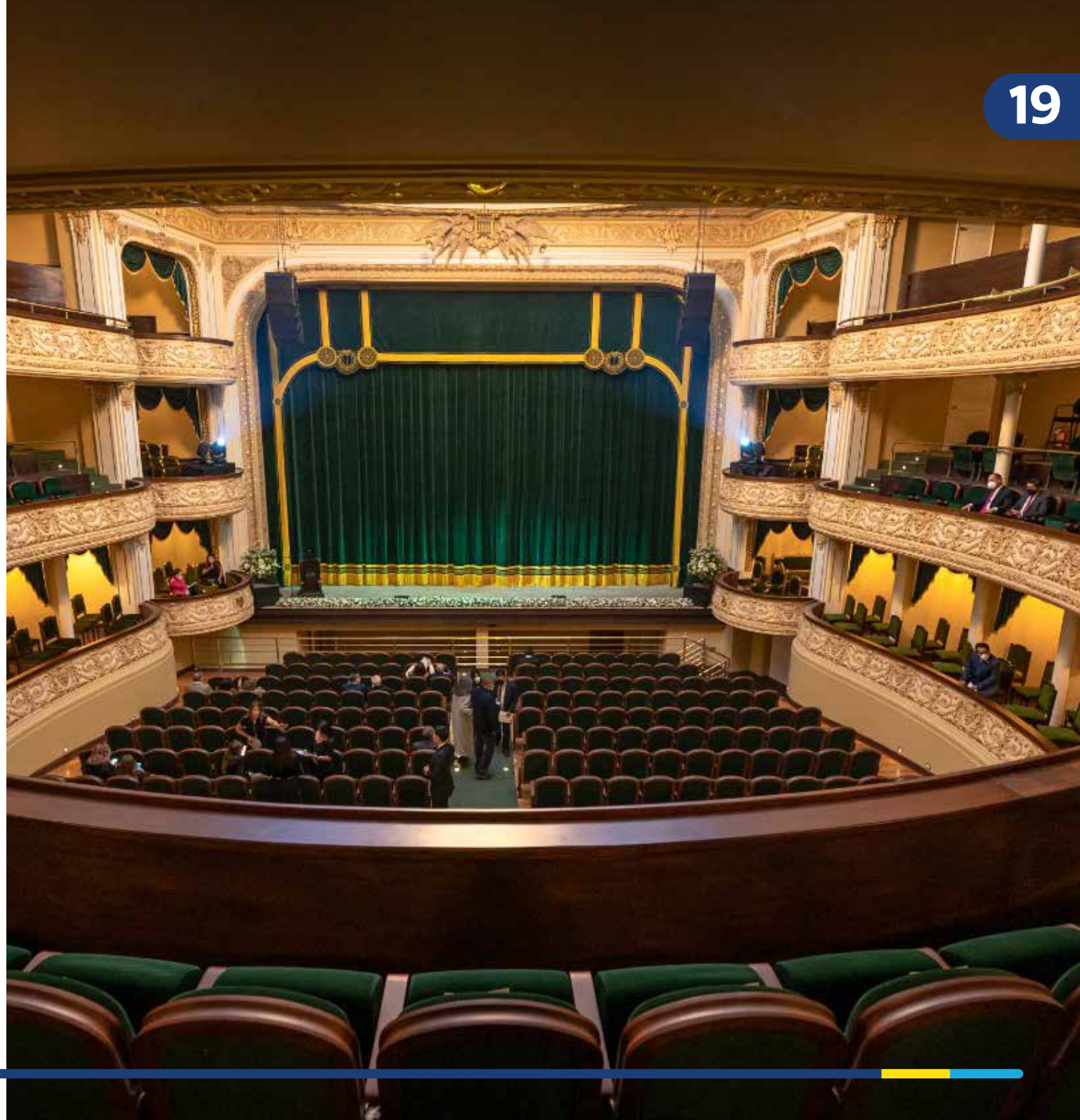
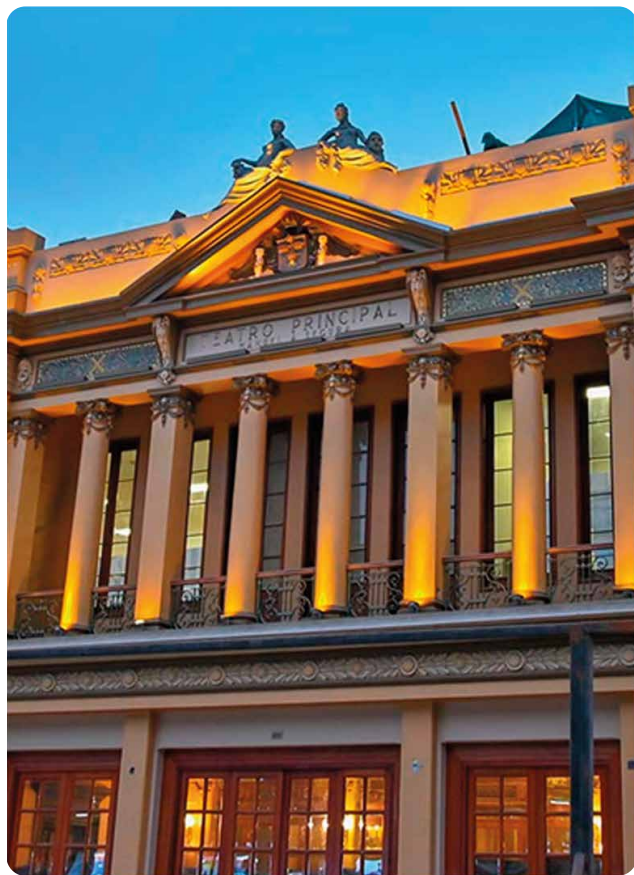
- 1. Zona monumental:** Ejecución de trabajos de conservación y restauración de los elementos arquitectónicos patrimoniales.
- 2. Caja escénica:** Remodelación y adecuación tecnológica orientadas a mejorar las condiciones técnicas para el desarrollo de espectáculos escénicos.
- 3. Entorno del teatro:** Remodelación integral, ampliación y modernización tecnológica de la infraestructura complementaria del complejo cultural.

El proyecto consistió en la intervención integral del complejo cultural Teatro Segura y la Sala Alcedo, en un área aproximada de 5,653.30 m², con el objetivo de recuperar y modernizar su infraestructura cultural.

La intervención contempló actividades diferenciadas en tres sectores:

Esta intervención permitió fortalecer la infraestructura cultural del Centro Histórico de Lima, contribuyendo a la preservación del patrimonio arquitectónico y a la mejora de los espacios destinados al desarrollo de actividades artísticas y culturales.

Puesta en Valor del Teatro Segura y la Sala Alcedo



Mejoramiento del Servicio Cultural en el Hospicio Manrique

Detalle del proyecto:

Durante el año 2025 se culminó el último servicio correspondiente a la restauración de pinturas, lo que permitió iniciar el proceso de liquidación integral del proyecto de inversión.

El proyecto consistió en el acondicionamiento de la infraestructura existente del Hospicio Manrique, incluyendo la adecuación de espacios destinados a exposiciones culturales y la implementación de ambientes para el funcionamiento del servicio de trámite documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

La intervención permitió optimizar el uso del inmueble mediante la habilitación de espacios adecuados para el desarrollo de actividades culturales y administrativas. Una vez culminada la ejecución física del proyecto, la infraestructura fue transferida a las áreas usuarias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entre ellas la Subgerencia de Trámite Documentario, la Subgerencia de Patrimonio Cultural, Artes Visuales, Museos y Biblioteca, y la Subgerencia de Turismo.

| | |
|------------------|---------------|
| Código CUI: | 2338519 |
| Inversión (S/.): | 23,270,248.15 |



Mejoramiento del Servicio Cultural en el Hospicio Manrique



PROYECTOS IMPULSADOS EN EL MARCO DEL OPERADOR PÚBLICO DE SUELO

En su rol de Operador Público del Suelo Municipal, EMILIMA S.A. promovió iniciativas orientadas a la generación de vivienda de interés social y a la planificación de intervenciones urbanas estratégicas.



A. Construcción de viviendas para el personal de la Fuerza Aérea del Perú

Se logró el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la Empresa Municipal de Apoyo a Proyectos Estratégicos S.A. – EMAPE S.A. y la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A. para la gestión de la contratación del Diseño y Elaboración de Expediente Técnico para la construcción de viviendas de servicio a favor de la FAP, que fueron demolidas para dar pase a la construcción de la Vía Expresa Sur.



B. Proyecto de viviendas de interés social Urbanización San Agustín (San Martín de Porres)

Durante el año 2025, EMILIMA S.A. suscribió un Convenio de Cooperación Interinstitucional con la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, orientado a materializar e implementar proyectos de intervención urbana en el marco de las funciones del Operador Público de Suelo, priorizando la generación de viviendas de interés social, así como acciones de renovación o regeneración urbana para el reasentamiento poblacional. En ese contexto, se concretó la adjudicación directa a favor de la empresa MNZ Inmobiliaria S.A.C. para la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social en los lotes 15 y 16 de la manzana L de la Urbanización San Agustín, inscritos en la Partida N.º 14479045 del Registro de Predios de Lima, el cual contempla la construcción de 140 unidades de vivienda destinadas a contribuir a la oferta de soluciones habitacionales en la ciudad de Lima.



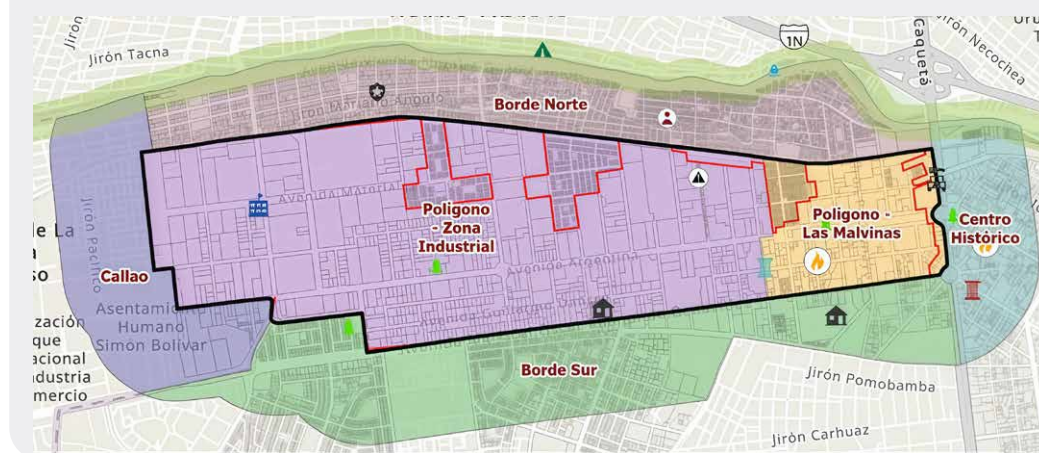
C. Proyecto Piloto

“Ciudad Bicentenario Luis Castañeda Lossio”

En el marco del Plan Específico del Proyecto Piloto “Ciudad Bicentenario Luis Castañeda Lossio”, elaborado por el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), **EMILIMA S.A.** se culminó durante el año 2025 tres estudios técnicos aprobados mediante Ordenanza N.º 2738, correspondientes al servicio especializado de levantamiento topográfico, el estudio de mecánica de suelos y el servicio especializado de análisis y propuesta de planificación estratégica para inversiones de recursos hídricos. Asimismo, se presentó el **Plan Conceptual del Proyecto Piloto “Ciudad Bicentenario Luis Castañeda Lossio”**, correspondiente a la Etapa 1 (Polígono Sur) y Etapa 3 (Polígono Norte), ubicado en el distrito de Ancón, provincia de Lima, con la finalidad de que, a través de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados, se gestionen las acciones necesarias para la transferencia de tres predios ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

D. Estudio de operación para la avenida Argentina

- Desarrollo del Programa de la OUAA (Plan Específico) para la Operación Urbanística en la Av. Argentina.
- Revisión y propuesta de modificación del Reglamento de Organización y Funciones de EMILIMA S.A. para adecuarlo a su nuevo rol como Operador Público de Suelo.
- Identificación de las acciones necesarias para que EMILIMA actúe como Operador Público de Suelo, incluyendo la coordinación con entidades responsables y actores privados.





Ejecución Presupuestal de Proyectos de Inversión 2025

Durante el ejercicio fiscal 2025, EMILIMA S.A., en su calidad de unidad ejecutora de inversiones, alcanzó un nivel de ejecución presupuestal del 99.52 % del Presupuesto Institucional Modificado (PIM) asignado para la ejecución de proyectos de inversión desarrollados por encargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Este resultado refleja una adecuada gestión de los recursos destinados a proyectos de recuperación de espacios públicos, infraestructura cultural y equipamientos urbanos en el Centro Histórico de Lima.

| Proyecto | PIM | Ejecución | | | Avance % |
|---|----------------|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| | | Atención de Compromiso o Mensual | Devengado | Girado | |
| 2038037: Puesta en Valor del Teatro Segura y La Sala Alcedo | 57,190 | 57,190 | 57,190 | 57,190 | 100.0 |
| 2338519: Mejoramiento del Servicio Cultural en el Hospicio Manrique, Distrito de Lima, Provincia de Lima - Lima | 154,097 | 152,867 | 152,867 | 152,867 | 99.2 |
| 2193014: Creación de La Casa Vecinal N°4 Conde de Lemos en el Distrito de Lima, Provincia de Lima - Lima | 16,000 | 16,000 | 16,000 | 16,000 | 100.0 |
| 2219255: Creación del Eje Peatonal del Jr. Ancash Cuadra 2 y Jr. Carabaya cuadra 1 en el Centro Histórico de Lima, Distrito de Lima, Provincia de Lima - Lima | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 14,000 | 100.0 |
| 2226565: Recuperación de La Plazuela Daniel Alcides Carrión, Distrito de Lima, Provincia de Lima - Lima | 7,000 | 7,000 | 7,000 | 7,000 | 100.0 |
| 2222626: Mejoramiento de La Plazuela Monserrate y Accesos, en el Distrito de Lima, Provincia de Lima - Lima | 7,000 | 7,000 | 7,000 | 7,000 | 100.0 |
| TOTAL | 255,287 | 254,057 | 254,057 | 254,057 | 99.52 |

Fuente: MEF - Consulta amigable 2025



Ejecución Presupuestal como Operador Público de Suelos

Asimismo, en el marco de las funciones de Operador Público de Suelo, durante el año 2025 se ejecutaron recursos destinados a la elaboración de estudios técnicos vinculados al Proyecto Piloto “Ciudad Bicentenario Luis Castañeda Lossio”, alcanzando una ejecución del 95.42 % del presupuesto asignado para estos servicios especializados.



| Proyecto | Servicio | Ejecución | | | Avance % |
|---|---|--------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | | Atención de Compromiso Mensual | Devengado | Girado | |
| PROYECTO PILOTO "CIUDAD BICENTENARIO LUIS CASTAÑEDA LOSSIO" | Servicio de Estudio de Mecánica de Suelo | 42,539 | 39,500 | 39,500 | 92.86 |
| | Servicio Especializado en Ingeniería Civil | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 100.0 |
| | Servicio de Coordinación de Proyectos | 35,000 | 28,000 | 28,000 | 80.0 |
| | Servicio Especializado en Gestión Documental | 12,500 | 12,500 | 12,500 | 100.0 |
| | Servicio de Asistencia en Ingeniería para Proyectos de Inversión y Servicios | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 100.0 |
| | Servicio Especializado en Gestión de Proyectos | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 100.0 |
| | Servicio Especializado de Levantamiento Topográfico | 31,830 | 28,900 | 28,900 | 90.79 |
| | Servicio de Arquitectura de Proyectos | 22,500 | 22,500 | 22,500 | 100.0 |
| | Servicio de Organización, Gestión, Planificación y Evaluación de la Ejecución | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 100.0 |
| | Servicio Especializado en Ingeniería Civil | 18,000 | 18,000 | 18,000 | 100.0 |
| | Servicio de Estudio de Recursos Hídricos | 39,170 | 38,000 | 38,000 | 97.01 |
| | Servicio de Ploteo | 5,000 | 4,995.78 | 4,995.78 | 99.92 |
| | TOTAL | | 308,539 | 294,395.78 | 294,395.78 |

GERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y MERCADOS

La Gerencia de Gestión Inmobiliaria y Mercados es el órgano encargado de ejecutar las acciones de carácter técnico, legal y administrativo conducentes al saneamiento de la propiedad inmobiliaria municipal, empresarial o de terceros, y de optimizar la rentabilización del patrimonio inmobiliario de propiedad de EMILIMA S.A., o de toda aquella que se encuentre bajo su administración o encargo.



PRINCIPALES LOGROS DE LA GESTIÓN 2025

Durante el año 2025, la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Mercados desarrolló diversas acciones orientadas a fortalecer la gestión del arrendamiento de los inmuebles administrados por EMILIMA S.A., optimizando los mecanismos de adjudicación, el control de contratos y la recaudación de ingresos por alquileres.

Como resultado de estas acciones, se obtuvieron avances relevantes en materia de incremento de ingresos y optimización de los procesos de arrendamiento, los cuales se detallan a continuación:



Principales resultados obtenidos

La intervención permitió optimizar el uso del inmueble mediante la habilitación de espacios adecuados para el desarrollo de actividades culturales y administrativas. Una vez culminada la ejecución física del proyecto, la infraestructura fue transferida a las áreas usuarias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entre ellas la Subgerencia de Trámite Documentario, la Subgerencia de Patrimonio Cultural, Artes Visuales, Museos y Biblioteca, y la Subgerencia de Turismo.

| Núm. | Nombre del logro | Descripción del logro | Impacto en la sociedad o gestión | Cantidad |
|------|---|---|----------------------------------|--|
| A1 | Incremento en la recaudación de alquileres de los inmuebles de EMILIMA | Se incrementó el monto cobrado por alquileres respecto al año anterior. | Beneficio para la entidad | Monto: S/.279,910.81 respecto al año anterior. |
| A2 | Incremento del importe de rentas de los alquileres logrados por Subastas Publicas | El importe de la renta de los inmuebles alquilados a través de subasta pública fue superior a los montos logrados en años anteriores. | Beneficio para los arrendatarios | Monto mensual: S/.38,564.36, Monto Anualizado: S/.462,772.32 anualizado respecto del año anterior. |

A. Información Estadística de la Gestión

- **Recaudación por alquileres**

Durante el periodo 2025 se registró una recaudación total de S/. 7,453,266.80 por concepto de arrendamiento de 280 inmuebles administrados por EMILIMA S.A., lo que representa un incremento del 4 % respecto al año 2024.

| DESCRIPCION | 2024 (s/.) | 2025 (s/.) | % |
|------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| CASA HABITACION | 248,349.29 | 290,195.37 | 17% |
| LOCAL COMERCIAL | 5,745,535.00 | 6,417,978.96 | 12% |
| OFICINAS | 562,949.40 | 468,967.41 | -17% |
| LOCAL COMERCIAL - FLORISTAS | 335,974.08 | 77,486.32 | -77% |
| LOCAL COMERCIAL - VIVANDERAS | 248,565.22 | 50,197.61 | -80% |
| ADMINISTRACION DE BAÑOS | - | - | 0% |
| MERCADO 3 DE FEBRERO | | 117,052.13 | 0% |
| ADMINISTRACION DE CANCHITA | 31,983.00 | 31,389.00 | -2% |
| TOTAL | 7,173,355.99 | 7,453,266.80 | 4% |

- **Adjudicación en arrendamiento de 4 (cuatro) inmuebles de propiedad de Emilima, en el periodo 2025**

Durante el año 2025 se adjudicaron cuatro (04) inmuebles mediante subasta pública de arrendamiento, cuyo monto referencial fue de S/. 16,560.00, alcanzándose finalmente un monto total adjudicado de S/. 38,564.36, lo que representa un incremento significativo respecto al valor base establecido.

Los ingresos generados por esta adjudicación representan S/. 462,772.32 anualizados, contribuyendo al fortalecimiento de los ingresos institucionales.

| Nº ITEM | Nº SUBASTA | DIRECCION INMUEBLE | MONTO REF. DE CONTRATO (s/.) | MONTO ADJUDICADO 2025 (s/.) |
|----------------|------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| 20 | 001-2025 | Lampa N° 142 | - | 3,410.36 |
| 21 | | Pasaje Nicolás De Ribera El Viejo N° 121 | 2,050.00 | 3,894.00 |
| 22 | | Pasaje Nicolás De Ribera El Viejo N° 137 - 141 | 5,610.00 | 11,114.00 |
| 23 | | Pasaje Nicolás De Ribera El Viejo N° 118-124 | 8,900.00 | 20,146.00 |
| TOTALES | | | 16,560.00 | 38,564.36 |

- **Comportamiento de la recaudación por subasta pública en los periodos 2023, 2024 y 2025**

En el año 2025 se registró un incremento del 92 % en la recaudación por subastas públicas respecto al año 2024, evidenciando la efectividad de este mecanismo para optimizar el valor de arrendamiento de los inmuebles administrados.

| RECAUDACIÓN POR SUBASTA PUBLICA | 2023 (s/.) | 2024 (s/.) | 2025 (s/.) |
|---|------------|------------|------------|
| Total de recaudación por inmuebles adjudicados en Subasta Publica | 18,510.00 | 20,064.00 | 38,564.36 |

B. Limitaciones Externas

Durante el ejercicio 2025 se identificaron diversos factores externos que influyen en la recaudación de rentas y en la gestión de arrendamientos del patrimonio inmobiliario administrado por EMILIMA S.A., particularmente en inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima.

- **Factores Económicas y de Mercado**

- **Altas tasas de interés bancario:** Limitan la capacidad de los arrendatarios para invertir en mejoras de los locales comerciales, lo que reduce la posibilidad de incrementar el valor de las rentas.
- **Competencia del Comercio Informal:** La presencia de vendedores informales en las inmediaciones de los inmuebles genera competencia desleal, reduce las ventas de los arrendatarios y puede ocasionar retrasos en los pagos de alquiler.
- **Inseguridad Ciudadana:** La percepción de inseguridad en determinadas zonas reduce el flujo de clientes hacia los locales comerciales, afectando la actividad económica y la captación de nuevos arrendatarios.

- **Factores Operativos y Legales**

- **Procesos judiciales:** Limitan la capacidad de los arrendatarios para invertir en mejoras de los locales comerciales, lo que reduce la posibilidad de incrementar el valor de las rentas.

- **Factores de Gestión Pública**

- **Limitaciones en la implementación de soluciones tecnológicas:** la falta de herramientas digitales integrales para la gestión de contratos, seguimiento de pagos y renovación de arrendamientos genera procesos manuales más lentos, mayor carga operativa y riesgo de errores administrativos.



PARTICIPACIÓN DE EMILIMA S.A. EN FERIAS Y EVENTOS



GERENCIA DE PLANIFICACIÓN, PRESUPUESTO Y MODERNIZACIÓN

La Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización - GPPM, es el órgano asesor responsable de conducir, supervisar y evaluar los procesos de los sistemas de Planificación, Presupuesto y Modernización en EMILIMA S.A.



PRINCIPALES ACCIONES DESARROLLADAS

La GPPM, ha realizado el seguimiento, control y evaluación de la ejecución del Plan Operativo Institucional y del Presupuesto de EMILIMA S.A., informando al MEF y a la Municipalidad Metropolitana de Lima; así como el control de la ejecución presupuestal y cumplimiento de metas físicas de los Centros de Costos 12019 Fondo Metropolitano de Renovación Urbana - FOMUR, y 12024 Parque de la Exposición.

Las principales acciones realizadas en el año 2025, se encuentra enmarcados en los siguientes aspectos importantes, los cuales se detallan a continuación:

PLANIFICACIÓN

Respecto a la función de Planificación, se logró lo siguiente:

- Ejecución de Metas físicas del Plan Operativo Institucional (POI) de la Municipalidad Metropolitana de Lima de PDE y FOMUR - I, II, III y IV Trimestre de 2025.
- Ejecución del Plan Operativo Institucional (POI) de EMILIMA S.A. - I, II, III y IV Trimestre de 2025.
- Desarrollo y seguimiento del proceso de registro del Plan Operativo Institucional (POI) en el aplicativo CEPLAN, correspondiente al año 2025. Además, se culminó con la etapa de Consistencia, correspondiente al año 2026.
- Formulación del Plan Operativo Institucional de EMILIMA S.A., en el marco de la Programación Multianual Presupuestaria 2026-2028.



MODERNIZACIÓN

- Emisión de opiniones técnicas, respecto a la formulación, actualización, revisión e implementación de los documentos normativos de EMILIMA S.A., que corresponde a ocho (08) Directivas, un (01) Instructivo, tres (03) Guías, dos (02) Reglamentos y dos (02) Planes.
- Se realizó la recopilación y remisión de los seis (06) entregables de la Implementación del Sistema de Control Interno a través del aplicativo informático de la Contraloría General de la Republica.
- Se cumplió con el seguimiento, recopilación y publicación del Informe de Rendición de Cuenta de Titulares por periodo anual 2024 así como el Informe de Transferencia de Gestión y Rendición de Cuenta de Titulares correspondiente al 02.06.2025.



PRESUPUESTO

34

- Programación y Formulación Multianual Presupuestaria 2026-2028, remitida al MEF y sustentada.
- Programación y Formulación del Presupuesto Institucional de Apertura - PIA 2026, aprobado mediante Acta de Sesión Ordinaria N° 22 Acuerdo de Directorio N° 02-2025/22S de fecha 15.12.2025.
- Respecto al Presupuesto Institucional de EMILIMA S.A, en el Año Fiscal 2025, se han realizado ciento cincuenta y siete (157) Notas de Modificación Presupuestaria en el nivel funcional programático (Notas Tipo 3) y tres (03) Notas de Modificación Presupuestaria en el nivel institucional (Notas Tipo 2).
- Para el Año Fiscal 2025 se contó con un Presupuesto Institucional de Apertura (PIA) de Ingresos por el importe de S/ 11'206,815, el cual se elevó a un Presupuesto Institucional Modificado (PIM) de ingresos de 11'482,438; logrando ejecutar el importe de 11'226,602.64, lo que representa un cumplimiento de 97.77% de lo proyectado para el periodo.



| GASTOS | | | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| Expresado en Soles | | | | | |
| FUENTE DE FINANCIAMIENTO | GENÉRICAS DE GASTO | PIA AÑO 2025 | PIM AÑO 2025 (a) | EJECUCIÓN AÑO 2025 (b) | AVANCE % (b/a) |
| 2. RECURSOS DIRECTAMENTE RECAUDADOS (RDR) | 2. GASTOS PRESUPUESTARIOS | 11,206,815 | 11,482,438 | 11,006,316.82 | 95.85% |
| | 2.1 PERSONAL Y OBLIGACIONES SOCIALES | 3,999,427 | 6,055,317 | 5,985,085.40 | 98.84% |
| | 2.2 PENSIONES Y OTRAS PRESTACIONES SOCIALES | 0 | 1,130 | 1,130.00 | 100.00% |
| | 2.3 BIENES Y SERVICIOS | 6,943,537 | 5,076,885 | 4,820,128.09 | 94.94% |
| | 2.5 OTROS GASTOS | 113,851 | 186,606 | 180,429.98 | 96.69% |
| | 2.6 GASTOS DE CAPITAL | 150,000 | 162,500 | 19,543.35 | 12.03% |
| TOTALES | | 11,206,815 | 11,482,438 | 11,006,316.82 | 95.85% |

- Para el Año Fiscal 2025 se contó con un Presupuesto Institucional de Apertura (PIA) de Gastos por el importe de S/11'206,815.00, el cual fue ajustado a un Presupuesto Institucional Modificado (PIM) de gastos de 11'482,438 y del cual se ejecutó la suma de S/11'006,3165.82 que representa un nivel de cumplimiento del 95.85%, que corresponde a las Genéricas de Gasto 2.1 Personal y Obligaciones Sociales, 2.3 Bienes y Servicios, 2.5 Otros Gastos y 2.6 Adquisición de Activos no financieros, lo cual se evidencia con la información que se muestra en el cuadro siguiente:

| INGRESOS | | | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| Expresado en Soles | | | | | |
| FUENTE DE FINANCIAMIENTO | GENÉRICAS DE INGRESO | PIA AÑO 2025 | PIM AÑO 2025 (a) | EJECUCIÓN AÑO 2025 (b) | AVANCE % (b/a) |
| 2. RECURSOS DIRECTAMENTE RECAUDADOS (RDR) | 1. INGRESOS PRESUPUESTARIOS | 11,206,815 | 11,482,438 | 11,226,602.64 | 97.77% |
| | INGRESOS CORRIENTES | 11,206,815 | 11,482,438 | 11,226,602.64 | 97.77% |
| | 1.3 VENTA DE BIENES Y SERVICIOS Y DERECHOS ADMINISTRATIVOS | 10,398,839 | 10,398,839 | 7,105,691.84 | 68.33% |
| | 1.5 OTROS INGRESOS | 107,976 | 383,599 | 1,805,027.74 | 470.55% |
| | 1.6 TERRENOS URBANOS | 0 | 0 | 2,000,000.00 | |
| | 1.9 SALDO DE BALANCE | 700,000 | 700,000 | 315,883.06 | 45.13% |
| TOTALES | | 11,206,815 | 11,482,438 | 11,226,602.64 | 97.77% |

GERENCIA DE ASUNTOS LEGALES

La Gerencia de Asuntos Legales se constituye como el órgano de asesoramiento responsable de la interpretación y correcta aplicación de la legislación vigente en el ámbito de actuación de la empresa. Conforme al artículo 16° y 17° de dicha norma, esta gerencia garantiza la legalidad de los actos administrativos y brinda orientación técnica-legal a la Alta Dirección y a todas las unidades orgánicas.

Su labor estratégica no solo comprende la emisión de informes legales y la visación de contratos y convenios, sino también la representación y defensa jurídica de los intereses de EMILIMA S.A. en instancias administrativas, judiciales y arbitrales, asegurando así una gestión institucional sólida y respaldada por el marco normativo vigente



- Documentos emitidos y atendidos por Jurídica en el año 2025

Se atendieron todas las necesidades de asesoría jurídica planteadas por las unidades orgánicas y órganos de la empresa referida, es así como es el caso de resoluciones de gerencia general, minutas, adendas, contratos, convenios entre otros.

PRINCIPALES LOGROS DE LA GESTIÓN 2025

Asesoramiento Jurídico

Se atendieron todas las necesidades de asesoría jurídica planteadas por las unidades orgánicas y órganos de la empresa referida, es así como es el caso de resoluciones de gerencia general, minutas, adendas, contratos, convenios entre otros.

| Año 2025 | Resoluciones | Documentos Atendidos |
|--------------|--------------|----------------------|
| Enero | 16 | 128 |
| Febrero | 8 | 104 |
| Marzo | 13 | 174 |
| Abril | 7 | 140 |
| Mayo | 11 | 121 |
| Junio | 30 | 151 |
| Julio | 7 | 142 |
| Agosto | 7 | 117 |
| Setiembre | 8 | 178 |
| Octubre | 12 | 126 |
| Noviembre | 15 | 165 |
| Diciembre | 10 | 115 |
| TOTAL | 144 | 1661 |



Participación en la Elaboración de Documentos Normativos

- Directiva que regula la ejecución de proyectos de interés o utilidad que efectúe la Empresa Municipal de Lima S.A – EMILIMA S.A. en su condición de Operador Público de Suelo, mediante colaboración con el Sector Privado.
- Directiva que norma el procedimiento de arrendamiento directo de espacios administrados por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A.
- Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional Tripartito entre EMILIMA S.A., SERPAR LIMA y EMMSA.
- Convenio Marco de Cooperación entre la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A –EMILIMA S.A. y el Servicios de Parques de Lima –SERPAR LIMA.
- Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre SEDAPAL y EMILIMA S.A. en el marco de las funciones asumidas por esta última como OPERADOR PÚBLICO DEL SUELO.
- Implementación del marco legal para la aprobación del Reglamento N° 001-2025-EMILIMA-GGI-V.02 - “Reglamento para la venta preferente de unidades inmobiliarias en el nuevo mercado minorista N° 1 - La parada, ubicado en el distrito de La Victoria-V.02” y su materialización.
- Proyección y sustentación legal del “Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú” para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE SERVICIO.
- Sustentación legal del “Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre EMILIMA SA y la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres” para la ejecución de VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL en la Urb. San Agustín – San Martín de Porres, Lima.
- Sustentación legal de la Liquidación de Oficio del Proyecto de Inversión Pública: "RECONSTRUCCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO INTEGRAL DEL TEATRO MUNICIPAL Y SU ENTORNO -PITME -LIMA-CERCADO-LIMA"
- Actualización del aplicativo de demandas judiciales y arbitrales en contra del Estado –MINECO a diciembre del 2025.
- Proyección y sustentación legal de la “Directiva que norma el procedimiento de arrendamiento directo de espacios administrados por EMILIMA S.A.”

PRINCIPALES LOGROS DE LA GESTIÓN 2025

Defensa Judicial

En su condición de órgano de Defensa Jurídica la Gerencia de Asuntos Legales ha incoado y ejecutado procedimientos de recuperación de inmuebles.

- **Materia Civil**
- **Materia Penal**
- **Materia Contencioso Administrativo**
- **Materia Civil Comercial**
- **Material Laboral**

Inmuebles Recuperados 2025

- Jr. Rufino Torrico N° 122, Cercado de Lima.
- Jr. Rufino Torrico N° 126, Cercado de Lima.
- Jr. Rufino Torrico N° 130, Cercado de Lima.
- Jr. Huallaga N° 650. 10 Piso- Pent-house. Cercado.
- Jr. Rufino Torrico N° 134, Cercado de Lima.
- Jr. Rufino Torrico N° 245, Cercado de Lima.
- Pasaje Punta Pacocha N° 368- Jesús María.
- Cañete N° 100. Dpto. E. 402, Cercado de Lima.
- Pasaje Nicolás de Rivera el Viejo N° 107-115, Cercado de Lima.
- Rufino Torrico N° 132, Cercado de Lima.
- Jr. Conde de Superunda N° 454, Cercado.
- Jr. Rufino Torrico N° 128/ 140, Cercado de Lima.



Materia Penal

- Se logró ARCHIVAR con fecha 23.12.2025, la Carpeta Fiscal N° 990-2025, donde EMILIMA S.A. fue denunciado por USURPACIÓN.

Material Contencioso Administrativo

- Se logró obtener decisión favorable en el proceso signado en el Expediente N°839-2020 en el cual mediante resolución N°14 de 23 de julio de 2025 se resuelve “Declarar FUNDADAS LAS DEMANDAS ACUMULADAS, en consecuencia, NULA la Resolución 0577-2019/SEL-INDECOPI y la Resolución 0330-2019/CEB-INDECOPI; y, se ORDENA al Indecopi emitir nuevo pronunciamiento debidamente motivado.
- 2. Se logró obtener decisión favorable en el Expediente N°09223-2018 en el cual mediante resolución N°30 del 11 de setiembre de 2025 se resuelve “DECLARARON FUNDADAS EN PARTE LAS DEMANDAS ACUMULADAS, en consecuencia, NULA la Resolución N° 309-2020/SEL-IN DECOPI, de fecha 17 de setiembre de 2018, y ORDENARON que se expida nueva resolución administrativa en atención a lo expresado en la presente sentencia. IMPROCEDENTES las pretensiones accesorias. En los seguidos por la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA y EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. contra el INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI y OTRO, sobre nulidad de resolución administrativa. Notifíquese.

Materia Constitucional

- Se logró decisión favorable en el proceso signado en el Expediente N° 01502-2023 en el cual mediante resolución s/n de fecha 13 de noviembre de 2025 se resuelve: “Por estas consideraciones, declararon: NULA la sentencia de fecha 15 de diciembre de 2021, que declaró infundada la demanda; en consecuencia; DISPUSIERON que la sala de mérito emita nuevo pronunciamiento conforme a los fundamentos de la presente ejecutoria suprema; en los seguidos por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima Sociedad Anónima – EMILIMA contra la Procuraduría Pública Especializada en Materia Constitucional, sobre proceso de acción popular; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas.”

Material Civil – Comercial

- Se logró decisión favorable en el expediente N° 04703-2018-0-1817-JR-CO-10 el cual mediante Resolución N°18 de fecha 24 de noviembre de 2025 que resuelve “DAR INICIO A LA EJECUCION FORZADA; PROCEDER al lanzamiento de los ejecutados SOLEDAD GARATE AGRAMONTE Y ADRIAN BENANCIO BERNAL.
- 2. Se logró decisión favorable en el expediente N° 15437-2023-0-1817-JR-CO-16 resolución N°06 de fecha 10 de diciembre de 2025 resuelve “REQUIERASE también a los posibles ocupantes del Inmueble ubicado en Prolongación Tacna N° 279 del Distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima; cumplan dentro de DIEZ DIAS de notificados con desocupar y/o entregar el inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento”.

Materia Laboral

Se han logrado los siguientes pronunciamientos favorables

- **EXP. N°14508-2023-0-1801-JR-LA-09: En sentencia de vista, la Tercera Sala resolvió:**

En sentencia de vista, la Tercera Sala resolvió:

REVOCAR la sentencia N° 267-2024 de fecha 25 de setiembre de 2024, que declara fundada la demanda y, REFORMÁNDOLA, la declararon INFUNDADA en todos sus extremos. 2) ABSOLVER de la instancia a la demandada, exonerándose al demandante del pago de costas y costos del proceso.

- **EXP. N°04499-2020-0-1801-JR-LA-09: En sentencia de vista se declaró la extromisión del proceso a EMILIMA S.A:**

En sentencia de vista, la Octava Sala Laboral Permanente resolvió: CONFIRMAR la Sentencia contenida en la Resolución N° 15 de fecha 14 de octubre de 2024, en la cual se ha declarado, lo siguiente: 1) FUNDADA la EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LA DEMANDADA deducida por la demandada EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA -EMMILIMA. (...) 3) FUNDADA la extromisión del proceso de la demandada EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA -EMMILIMA.

- **EXP. N° 8557-2023-0-1801-JR-LA-18:**

En sentencia de primera instancia, consentida:

2. Declarar INFUNDADA la demanda, obrante en las páginas 03 al 20, interpuesta por RENZO ANGHELO QUISPE CARDENAS contra EMILIMA y MUNICIPALIDAD METROPOLITANA, sobre desnaturalización de contrato y otros. 3. ARCHIVAR DEFINITIVAMENTE los de la materia, consentida o ejecutoriada sea la presente resolución, sin costas ni costos del proceso.

- **EXP. 04787-2019-0-1801-JR-LA-08:**

III. PARTE RESOLUTIVA: Por estas consideraciones antes expuestas, la Séptima Sala Laboral de Lima, RESUELVE:

I.- Carece de objeto emitir pronunciamiento, respecto a la pretensión de reconocimiento de vínculo laboral.

II.- CONFIRMAR la Sentencia, contenida en la Resolución N° 20, de fecha 15 de mayo de 2025, que resuelve: 1. DECLARAR INFUNDADA la excepción de cosa juzgada formulada por la codemandada EMILIMA S.A. 2. DECLARAR FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por CALEB ABRAHAN VALDEZ VARELA contra el EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. - EMILIMA S.A.; en consecuencia: - ORDENO a la demandada EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. - EMILIMA S.A. cumpla con pagar a la parte demandante la suma de S/. 21,293.59 (VEINTIUN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 59/100 SOLES), por concepto de CTS, gratificaciones, vacaciones e indemnización por despido arbitrario, más los intereses legales y financieros que se liquidarán en ejecución de sentencia. Carece de objeto emitir pronunciamiento en relación a la excepción de falta de legitimidad para obrar deducida por las codemandadas, así como también respecto al pago solidario, DEBIÉNDOSE ABSOLVER de la instancia a la Municipalidad Metropolitana de Lima. IMPROCEDENTE la pretensión de reposición. INFUNDADA la demanda respecto al pago de remuneración correspondiente al mes de febrero 2019, así como también en relación al beneficio de escolaridad.

- **EXP. 04787-2019-0-1801-JR-LA-08:**

Se revoca la orden que obligaba a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. a reponer al demandante, incluirlo en planilla y pagarle S/. 20,000 por daños y perjuicios, declarándose todas estas pretensiones como improcedentes.

- Reorganización de la defensa jurídica relacionada a los procesos laborales, a fin de evitar contingencias que puedan repercutir el presupuesto de la entidad.
- Desarrollar y presentar argumentos sólidos para apoyar nuestra posición, y así consolidar la solidaridad entre la MUNICIPALIDAD METROPOLITANA y EMILIMA S.A.
- La recuperación de predios bajo el amparo de la Ley N°30230.
- Buscar soluciones conciliatorias en aquellos casos que le resulten beneficioso para la entidad, luego de realizar el análisis costo – beneficio.
- Presentar propuestas desde el punto de vista jurídico para otorgar valor y/o rentabilizar los predios y espacios administrados por la entidad.

OBJETIVOS DE LA GERENCIA DE ASUNTOS LEGALES



CONVENIOS CON EMILIMA



GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

La Gerencia de Administración y Finanzas es el órgano de apoyo encargado del proceso de asignación y administración transparente y eficiente de los recursos de la empresa, responsable de conducir y supervisar los procesos de los sistemas administrativos de abastecimiento, contabilidad, tesorería, Recursos Humanos, para asegurar una eficiente gestión institucional.



PRINCIPALES LOGROS DE LA GESTIÓN 2025

Durante el ejercicio fiscal 2025, la Gerencia de Administración y Finanzas desarrolló acciones orientadas a garantizar la sostenibilidad financiera, el adecuado manejo de los recursos institucionales y el fortalecimiento de los procesos administrativos de EMILIMA S.A., en el marco de sus competencias funcionales.

De manera complementaria, durante el periodo se alcanzaron las metas establecidas en el Plan Operativo Institucional, contribuyendo al fortalecimiento del control interno y a la mejora continua de los procesos administrativos.

- **Gestión Financiera y Tesorería:**

Se aseguró el cumplimiento oportuno de las obligaciones de pago, así como el control permanente de los ingresos y egresos institucionales. Asimismo, se realizaron conciliaciones bancarias y se optimizó la administración de los recursos financieros, generando información periódica para la toma de decisiones.

- **Gestión de Recursos Humanos:**

Se implementó el Plan de Desarrollo de Personas 2025 y se actualizaron instrumentos de gestión institucional. Adicionalmente, se ejecutaron procesos de inducción al personal, se culminó la digitalización de los legajos del personal activo y se desarrollaron acciones orientadas al bienestar y la seguridad laboral.

- **Gestión de Logística y de Servicios Generales**

Se efectuaron adquisiciones por un monto total de S/ 9,151,228.83, garantizando el abastecimiento oportuno de bienes y servicios. Asimismo, se cumplió con el registro en la Plataforma Digital de Contrataciones Públicas y se ejecutaron acciones de control de inventarios de almacén y patrimonio.

- **Gestión contable**

Se elaboraron oportunamente los estados financieros, se registraron las operaciones económicas y se efectuaron conciliaciones contables, cumpliendo con las obligaciones tributarias y asegurando la disponibilidad de información financiera confiable y oportuna.



SUBGERENCIA DE LOGÍSTICA Y SERVICIOS GENERALES

La Subgerencia de Logística y Servicios Generales, es la unidad orgánica que se encargará de adquirir y proveer los bienes y servicios obras y consultorías, que los demás órganos de dirección y unidades orgánicas de EMILIMA S.A., así lo requieran, para ejecutar sus tareas, trabajos y encargos, actividades que realizará en concordancia con lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

- **Logros Obtenidos al 2025:**

Durante el año 2025, la Subgerencia de Logística y Servicios Generales orientó sus acciones a garantizar el abastecimiento oportuno de bienes y servicios requeridos por los órganos y unidades orgánicas de EMILIMA S.A., contribuyendo a la continuidad operativa de la entidad

En este marco, se ejecutó un monto total de S/ 9,151,228.83 en adquisiciones de bienes y servicios, incluyendo operaciones realizadas mediante Convenio Marco por un total de S/ 48,654.99, atendiendo los requerimientos de los distintos centros de costo.

Asimismo, en cumplimiento de la normativa vigente en materia de contrataciones públicas, se efectuó el registro de la totalidad de las órdenes de compra y de servicio en la Plataforma Digital para las Contrataciones Públicas (PLADICOP), en concordancia con lo establecido en la Ley N.º 32069, Ley General de Contrataciones Públicas.

De manera complementaria, y en el marco del Sistema Nacional de Abastecimiento, se ejecutaron los inventarios anuales de almacén y patrimonio, generando información para el sustento de las cuentas de activo y existencias en los estados financieros de la entidad, contribuyendo a la confiabilidad de la información contable.

Las acciones desarrolladas durante el periodo se llevaron a cabo en un contexto de restricciones presupuestales y rotación de personal, las cuales fueron gestionadas a fin de asegurar el cumplimiento de las funciones asignadas.



La Subgerencia de Contabilidad, es la unidad orgánica encargada de organizar y desarrollar el sistema contable de la empresa, registrando para tal efecto las actividades de ingresos y egresos y formulando los estados financieros a través de la información de carácter contable financiero. Asimismo, desarrollar, analizar y planificar la situación financiera de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A.

• Logros Obtenidos al 2025

Durante el año 2025, la Subgerencia de Contabilidad desarrolló acciones orientadas a garantizar la integridad y confiabilidad de la información financiera institucional, en concordancia con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones y el Plan Operativo Institucional.

En este marco, se elaboraron y presentaron oportunamente los estados financieros mensuales y anuales, se efectuó el registro sistemático de las operaciones económicas y financieras, así como el control previo documentario para el devengado y la provisión contable de gastos.

Asimismo, se realizaron conciliaciones contables con las áreas internas, la revisión de rendiciones de encargos otorgados por la Municipalidad Metropolitana de Lima y el cumplimiento de las obligaciones tributarias, fortaleciendo el control interno contable y la consistencia de la información financiera.

Como resultado de estas acciones, se generó información financiera oportuna y confiable para la toma de decisiones, se mejoró la conciliación de saldos y se fortaleció el control de rendiciones, en cumplimiento de los plazos legales establecidos.

En relación con el Plan Operativo Institucional 2025, se alcanzaron las metas programadas vinculadas a la elaboración de estados financieros y al desarrollo de acciones de control contable.

• Información Financiera del Ejercicio 2025

En el marco del cierre del ejercicio fiscal, se elaboraron los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025, los cuales reflejan la situación económica y financiera de la entidad:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025
- Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2025

Dicha información constituye un insumo fundamental para la evaluación de la gestión institucional y la toma de decisiones estratégicas.

ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO FISCAL 2025

En lo que se refiere al estado de situación financiera durante el ejercicio del 2025, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. alcanzó los siguientes resultados:



SUBGERENCIA DE CONTABILIDAD

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
 (Expresado en Soles)

| | | <u>S/.</u> | <u>%</u> |
|--|---------|-------------------|----------------|
| Ventas de Libros | | 230 | 0.00 |
| Ventas de Servicios | | 6,207,963 | 100.00 |
| Ventas de Terrenos | | - | - |
| Ventas de Inmuebles | | - | - |
| VENTAS NETAS | Nota 23 | 6,208,193 | 100.00 |
| Costo de Libros | Nota 24 | -299 | -0.00 |
| Costo de Servicios | Nota 24 | -3,442,217 | -55.45 |
| Costo de Terrenos | | - | - |
| Costo de Inmuebles | | - | - |
| UTILIDAD BRUTA | | 2,765,677 | 44.55 |
| Gastos de Administración | Nota 25 | -9,048,547 | -145.75 |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN | | -6,282,870 | -101.20 |
| OTROS INGRESOS - EGRESOS | | | |
| Otros Ingresos de Gestión | Nota 26 | 3,070,636 | 49.46 |
| Ingresos Financieros | Nota 27 | 48,218 | 0.74 |
| Gastos Financieros | Nota 28 | -5,122 | -0.08 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | -3,171,140 | -51.08 |
| Participación Trabajadores | | - | - |
| IMPUESTO A LA RENTA | | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | -3,171,140 | -51.08 |



Firmado digitalmente por:
 PEREZ DE LA CRUZ EDITH
 NANCY FIR: 10143208 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 12/03/2025 00:38:20-0600



Firmado digitalmente por:
 PIZARRO DUYA BEATRIZ
 Beatriz FIR: 08143208 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 12/03/2025 00:53:23-0600



Firmado digitalmente por:
 DE LA TORRE SIMON JOSE
 JOSE FIR: 20126206078 soft
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 12/03/2025 10:13:08-0600

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

(Expresado en Soles)

| <u>ACTIVO</u> | | <u>SI.</u> | <u>%</u> | <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u> | | <u>SI.</u> | <u>%</u> |
|--|---------|-------------------|---------------|--|---------|-------------------|---------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | PASIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y Equivalente de Efectivo | Nota 1 | 12,975,790 | 78.39 | Tributos y Aportes al SPP por Pagar | Nota 14 | 187,637 | 1.13 |
| Cuentas por Cobrar Comerciales - Terceros | Nota 2 | 2,847,898 | 17.21 | Remuneraciones y Participaciones por Pagar | Nota 15 | 331,202 | 2.00 |
| (-) Estimaciones de Cuentas de Cobza Dudosa | | -1,891,077 | -11.43 | Cuentas por Pagar Comerciales - Terceros | Nota 16 | 339,920 | 2.05 |
| Cuentas por Cobrar al Personal | Nota 3 | - | 0.00 | Cuentas por Pagar Diversas - Terceros | Nota 17 | 16,200,201 | 97.87 |
| Cuentas por Cobrar Diversas - Terceros | Nota 4 | 1,600,453 | 9.67 | Cuentas por Pagar Diversas - Relacionadas | Nota 18 | 5,505,361 | 33.26 |
| Productos Terminados | Nota 5 | 130,911 | 0.79 | TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 22,564,321 | 136.32 |
| Productos en Proceso | Nota 6 | 11,600 | 0.07 | PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Materiales Auxiliares Suministros y Repuestos | Nota 7 | 27,258 | 0.16 | Provisiones | Nota 19 | 2,034,900 | 12.29 |
| Servicios y Otros Contratados por Anticipados | Nota 8 | 6,279 | 0.04 | Anticipos Recibidos | Nota 20 | - | 0.00 |
| Pagos a Cuenta Impto Renta 3ra Categ. e ITAN | Nota 9 | - | 0.00 | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 2,034,900 | 12.29 |
| Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta | Nota 10 | 314,786 | 1.90 | TOTAL PASIVO | | 24,599,221 | 148.62 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 16,023,898 | 96.81 | PATRIMONIO | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | Nota 21 | | | |
| Inmuebles, Maquinaria y Equipo | Nota 11 | 2,493,771 | 15.07 | Capital | | 7,776,854 | 46.98 |
| (-) Depreciación Acumulada | | -2,343,544 | -14.16 | Capital Adicional | | 0 | 0.00 |
| Intangibles | Nota 12 | 507,653 | 3.07 | Reserva Legal | | 42,977 | 0.26 |
| (-) Amortización de Intangibles | | -459,887 | -2.78 | Resultados Acumulados | | -12,695,837 | -76.70 |
| | | 197,993 | 1.20 | Resultado del Ejercicio | | -3,171,140 | -19.16 |
| Activo Diferido | Nota 13 | 330,184 | 1.99 | TOTAL PATRIMONIO | | -8,047,146 | -48.62 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 528,177 | 3.19 | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 16,552,075 | 100.00 | 16,552,075 100.00 | | | |
| CUENTAS DE ORDEN | | | | CUENTAS DE ORDEN | | | |
| | Nota 22 | 5,810,156,547 | | | Nota 22 | 5,810,156,547 | |



Firmado digitalmente por:
PEREZ DE LA CRUZ EDITH
 NANCY FIR 10143258 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 12/03/2026 09:37:23-0500



Firmado digitalmente por:
PISCONTE CUYA Mirha
 Beatriz FIR 09143238 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 12/03/2026 09:52:04-0500



Firmado digitalmente por:
DE LA TORRE BRAMON Josue
 Jefferson FAU 20126236078 soft
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 12/03/2026 10:12:39-0500



SUBGERENCIA DE TESORERÍA Y RECAUDACIÓN

La Subgerencia de Tesorería y Recaudación, es la unidad orgánica encargada de organizar y desarrollar el sistema de tesorería de la empresa, registrando para tal efecto las actividades de ingresos y egresos, así como las demás acciones u operaciones inherentes a dicho sistema. Asimismo, se encarga de recaudar y facturar las rentas que se obtengan por el arrendamiento de inmuebles administrados por la empresa EMILIMA S.A.

Durante el ejercicio 2025, se alcanzaron los siguientes resultados:

- Se garantizó el cumplimiento oportuno de las obligaciones financieras de la entidad, incluyendo pagos de personal, proveedores y servicios de terceros, así como la ejecución de la recaudación institucional mediante la emisión de comprobantes de pago y el registro de ingresos por diversos conceptos, incluyendo aportes por renovación urbana (FOMUR).
- Se realizó el control y conciliación permanente de cuentas bancarias, junto con la administración de fondos fijos para caja chica y fondos por encargo a través del SIAF, asegurando la disponibilidad y correcta gestión de los recursos financieros.
- Se generó y remitió información financiera periódica relevante, incluyendo reportes de ingresos y egresos, registros de ventas, saldos bancarios, estados de cuenta, detracciones, garantías y cartas fianza, contribuyendo a la toma de decisiones institucionales.

- Se fortaleció el control interno mediante la articulación con la Subgerencia de Contabilidad, a través de la conciliación de información financiera para la identificación y regularización de diferencias.
- Se mantuvo coordinación permanente con la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos para la actualización de cronogramas de pago de arrendatarios y el seguimiento de ingresos, así como el soporte en la ejecución de subastas públicas vinculadas a arrendamientos, alquiler de espacios y venta de terrenos.



SUBGERENCIA DE RECURSOS HUMANOS

La Sub Gerencia de Recursos Humanos, es la unidad orgánica encargada de formular, proponer y supervisar las políticas, normas, planes y otros instrumentos administrativos relacionados con la planificación de políticas de recursos humanos, organización del trabajo y su distribución, gestión del empleo, gestión del rendimiento, gestión de la compensación, gestión del desarrollo y la capacitación y gestión de relaciones humanas y sociales; para gestionar el servicio civil de la empresa.

Durante el ejercicio 2025, se alcanzaron los siguientes resultados:

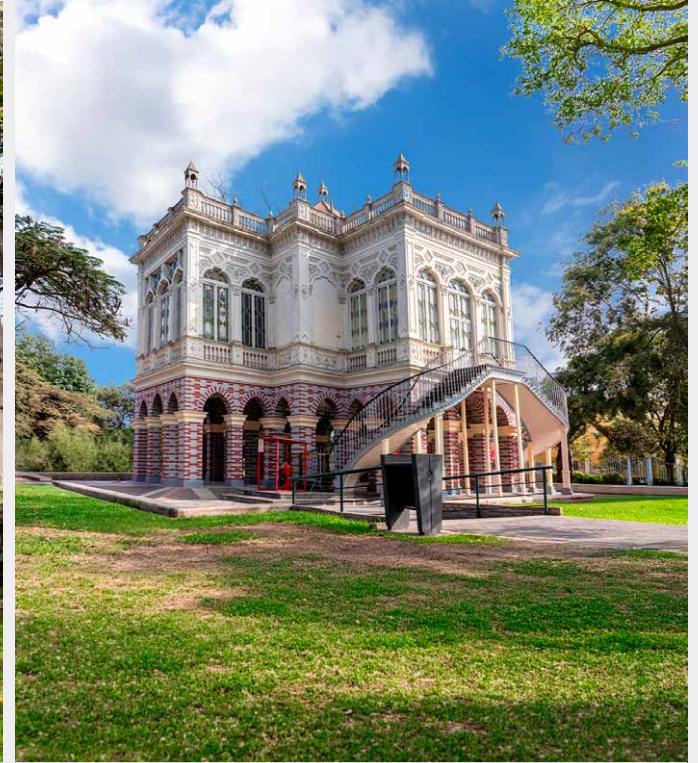
| N° | ACTIVIDAD | LOGROS |
|----|--|--|
| 1 | Planificación de la política de Recursos Humanos | Implementación del Plan de Desarrollo de Personas (PDP) 2025, orientado al fortalecimiento de capacidades del personal |
| 2 | Actualización de Instrumentos de gestión | <ul style="list-style-type: none"> - Aprobación de la actualización del instrumento de gestión denominado "Manual de Clasificador de Cargos de EMILIMA S.A." – - Aprobación de la actualización del instrumento de gestión denominado "Reglamento de Organización y Funciones – ROF de EMILIMA S.A." |
| 3 | Proceso de Inducción | Se ha realizado procesos de Inducción de personal dirigido a aquellos trabajadores que se incorporaron en el año 2025 a la EMILIMA S.A., ya sea mediante designación en cargos directivos y/o de confianza, o por reposición derivado por mandato judicial. |
| 4 | Gestión de Legajos | Actualización del 100% de los legajos personales de los trabajadores en planilla de EMILIMA S.A., con el propósito de implementar una política de cero papeles, la Subgerencia de Recursos Humanos, ha iniciado el proceso de digitalización de toda la información que actualmente se conserva en formato físico. Este proceso ha sido culminado con la digitalización de legajos del Personal Activo. |
| 5 | Bienestar Social | <p>La entidad realizó actividades de Bienestar Social:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Día Internacional de la Mujer. - Día de la Secretaria. - Día de la Madre. <ul style="list-style-type: none"> - Aniversario Institucional de EMILIMA S.A. - Día del Padre. - Fiestas Patrias. - Actividad por fiestas navideñas y de fin de año. |
| 6 | Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo | <p>El servicio de salud ocupacional durante el año 2025 desarrolló las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Campaña de Nutrición - Campaña de Salud Dental e implantes dentales. - Campaña de Vacunación. - Campaña de Terapia Física. - Campaña de Primeros Auxilios. - Campaña de Pausas Activas <ul style="list-style-type: none"> - Capacitación y Simulacro Multipeligro de Sismo. - Campaña cuidando tus emociones con Aromaterapia. - Campaña de Salud Visual. - Campaña Preventiva del Cáncer – Oncosalud – Auna. - Charla Informativa de Salud Dental - Implantes Dentales. - Charla de Radiación Solar y uso adecuado de bloqueador solar. - Campaña de Presión Arterial. |
| 7 | Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo (SCTR), Salud y Pensión | <p>Durante el año 2025 se cuenta con las Pólizas de Riesgos Laborales y Personales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - SCTR SALUD: Aseguradora Grandia EPS. - SCTR PENSION: Aseguradora Crecer Seguros S.A. Compañía de Seguros. - VIDA LEY: Aseguradora Protecta S.A. - EPS: Aseguradora RIMAC EPS. |
| 8 | Procedimientos Administrativos Disciplinarios | <p>Durante el año 2025 la Secretaria Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios – STPAD, ha resuelto 82 expedientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 41 expedientes fueron archivados. - 12 expedientes se encuentran en el órgano instructor. - 29 expedientes pendientes por calificar encontrándose dentro del plazo de evaluación. |

PARQUE DE LA EXPOSICIÓN

El Parque de la Exposición, inaugurado en 1872 se erige como uno de los pulmones verdes y espacios históricos más emblemáticos del Cercado de Lima. Concebido sobre antiguas tierras agrícolas, este recinto resguarda un majestuoso patrimonio arquitectónico y cultural que incluye el Palacio de la Exposición (actual MALI), el Museo Metropolitano, los pabellones Morisco y Bizantino, y el histórico Teatro La Cabaña. Asimismo, el parque es un testimonio vivo de integración y tradición, albergando hitos científicos como el primer Sismógrafo y monumentos invaluable como la Fuente de la Colonia China, el Jardín Japonés y la Fuente de las Tradiciones. En perfecta armonía con este legado monumental, sus apacibles cuerpos de agua continúan siendo un refugio natural para especies silvestres como el pato azulón, enmarcando el presente documento que detalla la gestión, conservación y el impacto de este invaluable espacio público durante el periodo correspondiente.



PARQUE DE LA EXPOSICIÓN



A. Mantenimiento Integral y Operatividad del Parque

Durante el año 2025 se garantizó la operatividad continua del Parque de la Exposición mediante la ejecución sostenida de labores de mantenimiento en los componentes de seguridad, limpieza, infraestructura, sistemas eléctricos, hidráulicos y sanitarios. Estas acciones permitieron asegurar condiciones adecuadas de funcionamiento, salubridad, seguridad y orden en todo el recinto, contribuyendo a la continuidad de los servicios y al adecuado uso del espacio público por parte de la ciudadanía. El mantenimiento integral desarrollado constituyó un soporte clave para el funcionamiento eficiente del parque, permitiendo su consolidación como un espacio seguro, accesible y en óptimas condiciones para el desarrollo de actividades recreativas y culturales.

PRINCIPALES LOGROS DE LA GESTIÓN 2025



B. Recuperación de Áreas Verdes y Fortalecimiento Ambiental

En el ámbito ambiental, se logró la recuperación progresiva de áreas verdes que se encontraban en condición crítica, mediante la implementación de estrategias de resiembra, rehabilitación de suelos, riego continuo y delimitación de zonas vulnerables. Asimismo, se implementaron acciones orientadas a la protección de la fauna existente, incluyendo la instalación de jaulas de exhibición y zonas de resguardo para nidadas, fortaleciendo el enfoque de conservación de la biodiversidad. Estas intervenciones permitieron restituir el valor paisajístico del parque y reforzar su rol como pulmón verde de la ciudad, promoviendo además la educación ambiental y el respeto por el entorno natural.



C. Certificación ITSE y Fortalecimiento para Eventos

Un logro relevante del periodo fue la obtención de la Certificación ITSE de la Explanada y del Anfiteatro Nicomedes Santa Cruz, espacios estratégicos para la realización de eventos de alta concurrencia. Esta certificación acredita que dichas infraestructuras cumplen con las condiciones técnicas de seguridad exigidas por la normativa vigente, lo cual permite el desarrollo de ferias, conciertos y diversas actividades culturales en condiciones seguras. Asimismo, fortalece la confianza de organizadores, promotores y ciudadanía en general, posicionando al parque como un escenario adecuado, seguro y competitivo para la realización de eventos de gran impacto social, cultural y económico, contribuyendo a dinamizar la vida urbana de la ciudad.



D. Optimización del Consumo Hídrico y Gestión Sostenible del Agua

Durante el año 2025 se evidenció una reducción significativa en el gasto por consumo de agua en el Parque de la Exposición, como resultado de las acciones implementadas en el mantenimiento y optimización de la red hidráulica, así como del uso de fuentes alternativas para riego.

De acuerdo con la información comparativa anual, el gasto total por consumo de agua en el año 2024 ascendió a S/ 991,384.60, mientras que en el año 2025 se redujo a S/ 483,747.50, lo que representa una disminución de S/ 507,637.10. Esta variación equivale a una reducción aproximada del 51.2 % en el gasto total anual, evidenciando un impacto altamente significativo en la eficiencia del uso del recurso hídrico.

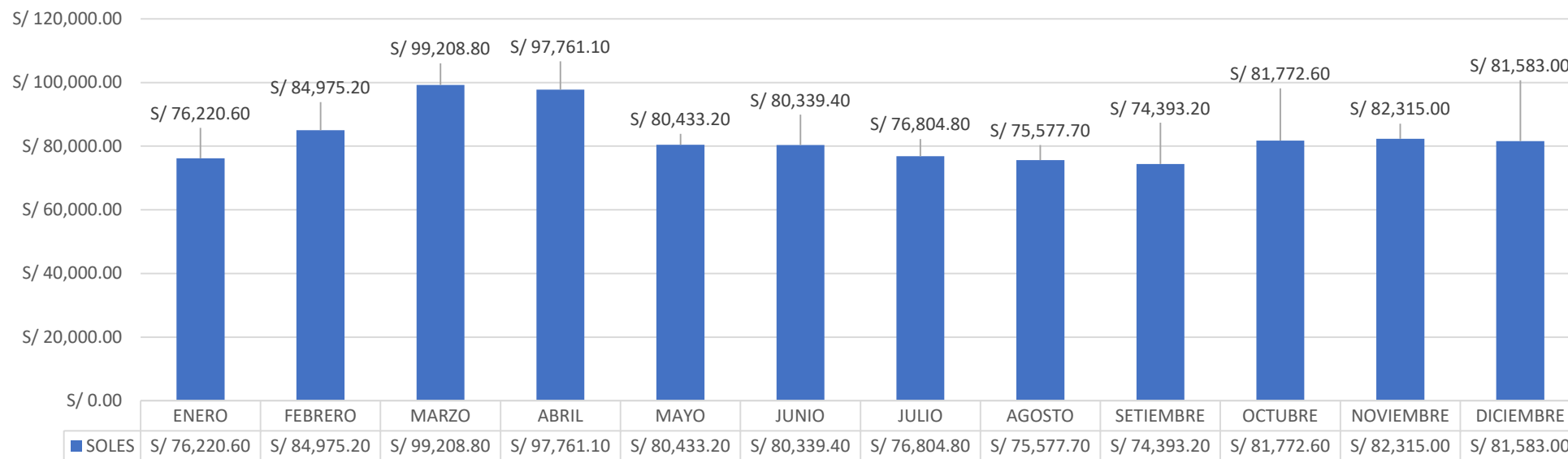
A nivel mensual, se observa una tendencia sostenida de reducción, pasando de valores promedio superiores a S/ 80,000 mensuales en 2024 a montos cercanos a S/ 40,000 mensuales en 2025, lo que confirma la efectividad de las medidas adoptadas. Esta disminución responde principalmente a la detección y corrección de fugas, el reemplazo de tuberías deterioradas y la mejora en la gestión del sistema de distribución interna.

Asimismo, la implementación del riego de áreas verdes mediante el uso de agua proveniente del canal Huatica permitió reducir considerablemente la dependencia del agua potable, consolidando un modelo de gestión más eficiente y sostenible.

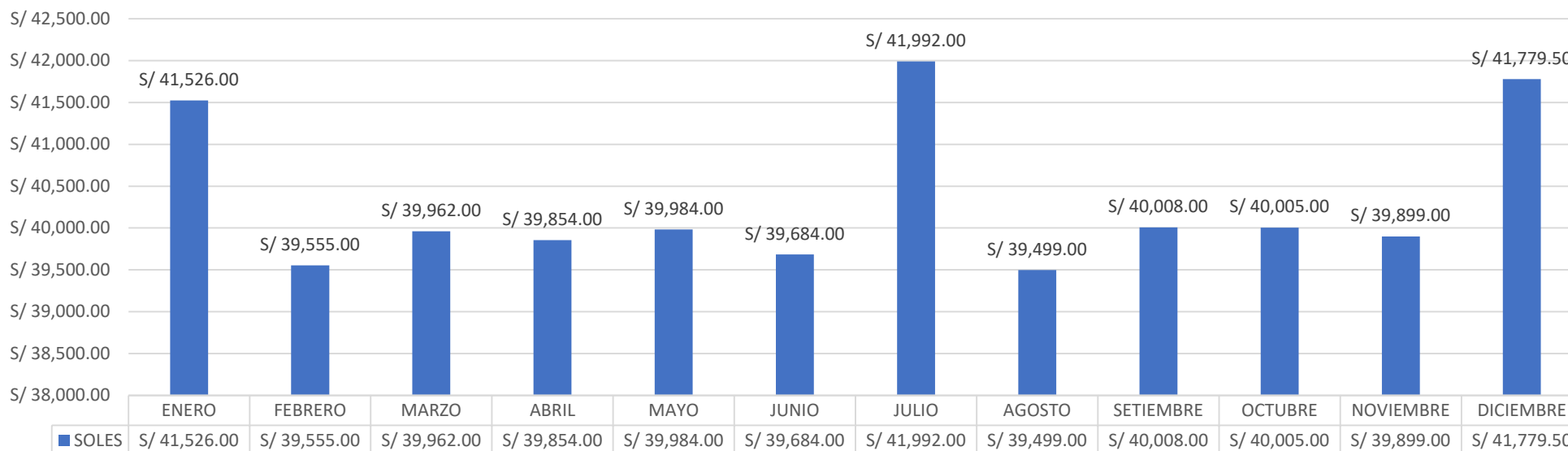
Estos resultados no solo reflejan una optimización en el gasto operativo, sino también el fortalecimiento de una gestión ambiental responsable, orientada al uso racional de los recursos y alineada con criterios de sostenibilidad en la administración del parque.



CONSUMO DEL AGUA POTABLE 2024



CONSUMO DEL AGUA POTABLE 2025



E. Incremento de Ingresos por Alquiler de Espacios

Durante el año 2025, el Parque de la Exposición registró un incremento significativo en la recaudación generada por el alquiler de espacios y el uso de estacionamientos, consolidándose como un espacio público eficiente no solo en su función social y cultural, sino también en su capacidad de generación de ingresos.

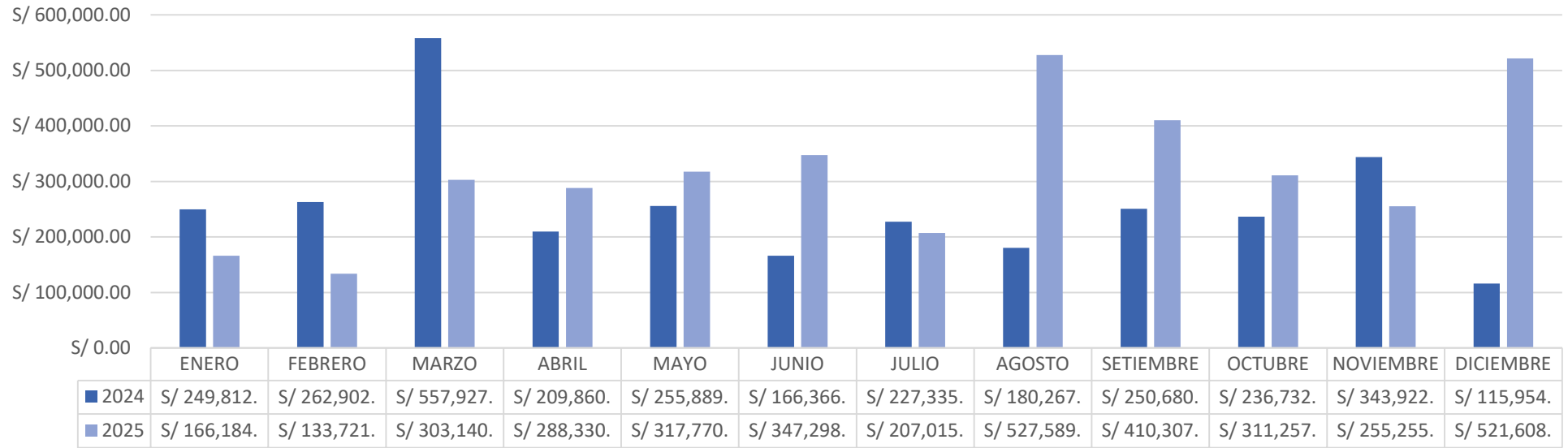
De acuerdo con la información anual, la recaudación total en el año 2024 ascendió a S/ 3,057,651.56, mientras que en el año 2025 alcanzó los S/ 3,789,478.96, lo que representa un incremento de S/ 731,827.40, equivalente a un crecimiento aproximado del 23.9 %. Este resultado evidencia una mejora sustancial en la gestión integral de los mecanismos de aprovechamiento económico del parque.

A nivel mensual, se observa un comportamiento más estable y favorable en la recaudación durante el año 2025 en comparación con el año anterior, lo que evidencia una mejora en la gestión y aprovechamiento de los espacios del parque.

Pese a ello, los resultados evidencian que se logró un incremento sostenido de la recaudación, demostrando que es posible optimizar el rendimiento económico del parque a través de una gestión eficiente del alquiler de espacios, concesionamientos y servicios, sin comprometer la sostenibilidad ambiental. De esta manera, el Parque de la Exposición se consolida como un espacio que genera valor económico, social y ambiental de manera equilibrada.



INGRESOS RECAUDADOS 2024-2025



GERENCIA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO, COMUNICACIONES Y TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN

La Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información es el órgano de apoyo de EMILIMA S.A. que se encarga del soporte de las actividades administrativas de la Alta Dirección, de la administración documentaria, del sistema de archivos de la empresa, de los sistemas de comunicaciones y del sistema de tecnologías de la información y prestación de servicios informáticos, asimismo contribuye en el fortalecimiento de la imagen institucional, además de establecer pautas administrativas para una mejor atención a la ciudadanía.





Atención al Ciudadano

- **Mesa de Partes**

Al cierre del año 2025, la Mesa de Trámite Documentario gestionó la recepción de un total de 4,883 documentos. Del total registrado, 2,739 fueron notificados mediante canales virtuales, evidenciando el fortalecimiento progresivo de los mecanismos digitales de atención. Esta práctica se alinea con las políticas institucionales orientadas a la sostenibilidad ambiental, al contribuir a la reducción en el uso de papel y optimizar los procesos de comunicación con los administrados.

- **Acceso a la Información**

En materia de acceso a la información pública, se garantizó la atención oportuna de las solicitudes formuladas por los administrados, así como por personas naturales y jurídicas, en estricto cumplimiento del marco normativo vigente sobre transparencia y acceso a la información pública, asegurando el ejercicio efectivo del derecho fundamental de acceso a la información.

Durante el año 2025, la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información registró un total de noventa y cuatro (94) solicitudes de acceso a la información a través del Sistema de Gestión Documental (SGD), las cuales fueron atendidas dentro del plazo.



Innovación y Tecnología

En el 2025, la empresa continuó realizando esfuerzos orientados a fortalecer la infraestructura tecnológica, garantizar la continuidad operativa de los sistemas de información y gestionar de manera proactiva los riesgos asociados a la disponibilidad de los datos institucionales. De tal forma, las principales medidas adoptadas durante el ejercicio fueron:

- Se lograron identificar y corregir servidores con condición crítica que representaban un alto riesgo para la continuidad de los servicios institucionales, realizando la solución óptima de mejora en la infraestructura del centro de datos donde facilita y optimiza los recursos a disposición.
 - Durante el mes de noviembre del 2025 se instaló 2 km de fibra óptica aérea de la sede administrativa al auditorio del PDE para su mejor funcionamiento con la interconexión de los servicios de internet para los eventos.
 - Durante diciembre de 2025, se registraron tres incidentes de interrupción del suministro eléctrico en la sede de EMILIMA S.A. Ante esta situación, se ejecutó un plan de prevención orientado a garantizar la integridad de la infraestructura tecnológica, asegurar la continuidad operativa y prevenir la pérdida crítica de información.
- A través de nuestras plataformas de ventas de las bases de subasta que se pública por medio digitales se brindaron las facilidades administrativas, protección y actualizaciones para la compra de las mismas.
 - Se desarrolló nueva versión del Sistema Integral de Gestión Administrativa - SIGA, incluyendo módulos de Requerimientos, Gastos no Programables, Dietas, Caja Chica, Reportes y Planilla.

Las acciones implementadas durante el ejercicio 2025 reflejan el compromiso de EMILIMA S.A. con la modernización tecnológica continua y la gestión responsable de los riesgos operativos, asegurando la disponibilidad, integridad y confidencialidad de la información institucional en beneficio de los administrados y de la gestión interna de la empresa.



Fondo Editorial de EMILIMA

Durante el año 2025, el Fondo Editorial de EMILIMA desarrolló acciones orientadas a la difusión de la lectura, la promoción cultural y la valorización del patrimonio histórico de la ciudad de Lima. Estas acciones comprendieron tanto la gestión y comercialización del catálogo editorial como la ejecución de actividades culturales y educativas dirigidas a la ciudadanía, contribuyendo al posicionamiento institucional de EMILIMA en el ámbito cultural.

- ### Desempeño del Catálogo Editorial y Gestión Comercial

En el periodo 2025, el Fondo Editorial registró la comercialización de 647 ejemplares, alcanzando ingresos por un total de S/ 7,212.00. Este desempeño evidencia una dinámica favorable en la rotación del catálogo editorial, impulsada por la participación en diversos espacios de difusión y comercialización en la ciudad.

Asimismo, la presencia en ferias, exposiciones y otras actividades permitió ampliar el alcance de las publicaciones, fortaleciendo su posicionamiento y visibilidad ante la ciudadanía.

Cabe destacar que determinados títulos alcanzaron una alta demanda, lo que permitió la reducción significativa de su stock disponible, consolidando su aceptación en el público lector.

| Título | Cantidad total vendida | Total S/ |
|---|------------------------|--------------|
| Historias secretas de los Balcones de Lima | 246 | 2,460 |
| Déjame que te cuente... Los 100 años de Chabuca | 168 | 1,680 |
| El jirón de Abraham | 76 | 760 |
| El bautizo de la cometa | 89 | 890 |
| La familia Fuentes ¡Una mágica aventura! | 63 | 630 |
| Lima. Un viaje visual por la capital del Perú | 2 | 600 |
| Lima es un estado mental. La ciudad transitada... | 3 | 192 |
| Total | 647 | 7,212 |

- ### Acciones de Promoción Cultural y Fomento de la Lectura

En el marco de sus funciones, el Fondo Editorial desarrolló un total de 15 actividades culturales y educativas durante el año 2025, en articulación con diversas instituciones públicas y privadas.

Estas intervenciones estuvieron orientadas principalmente a la promoción de la literatura con énfasis en el público infantil y a la difusión del patrimonio cultural de la ciudad, generando espacios de interacción con la ciudadanía.

Las acciones implementadas contribuyeron a fortalecer el acceso a la lectura, promover la participación ciudadana y difundir el valor del patrimonio histórico y urbano de Lima. De este modo, la labor editorial se complementa con un enfoque cultural y educativo que amplía su impacto a nivel social e institucional.

| Clasificación | Cantidad | Actividades |
|---|----------|---|
| Campaña y donación | 1 | 3 de enero 2025- Campaña “Un libro, una sonrisa” |
| Ferias y Mini ferias del libro | 5 | 3-9 de julio 2025- 2ª Feria del Libro de El Agustino 19 de julio 2025 – Miniferia en la Gran Biblioteca Pública 29 de agosto 2025 I Festival Escolar del Libro y Lectura 20 de septiembre 2025 Mini Feria del Libro de la BNP 14 de nov. 2025- II Festival Escolar de Libro y Lectura |
| Presentaciones de libros y material audiovisual | 2 | 30 de agosto 2025 Video cuento “Santa Rosa en el jirón Santa Rosa” 12 de diciembre 2025- Charla sobre el Himno Nacional del Perú |
| Recorridos y rutas educativas/culturales | 2 | 17 de jul. 2025–Circuito Turístico de los BalconesJGEL 0 2 8 de septiembre 2025 Ruta de los BalconesFamilia Party |
| Participación en exposiciones y ferias multisectoriales | 3 | 21 -24 de agosto 2025 ExpoCafé 2025 12 de septiembre 2025- Expourbania 2025 21 de septiembre 2025- Festival Scout 2025 |
| Museos y patrimonio | 2 | 11 de noviembre 2025- Día de la Biblioteca Escolar - BNP 7 de diciembre 2025- Museo Abierto |
| TOTAL ACTIVIDADES | 15 | |



PARTICIPACIÓN DEL FONDO EDITORIAL DE EMILIMA





Imagen y Comunicaciones

La gestión de la Imagen Institucional y Comunicaciones constituye un componente estratégico para el posicionamiento de EMILIMA S.A., en tanto permite fortalecer la relación con la ciudadanía, difundir las acciones institucionales y consolidar una identidad corporativa coherente.

En ese marco, durante el año 2025 se desarrollaron acciones orientadas a optimizar la visibilidad institucional, fortalecer los canales de comunicación y garantizar una adecuada proyección de la entidad en los distintos espacios de interacción pública.

- **Enfoque de la Gestión Comunicacional**

En ese marco, durante el año 2025 se desarrollaron acciones orientadas a optimizar la visibilidad institucional, fortalecer los canales de comunicación y garantizar una adecuada proyección de la entidad en los distintos espacios de interacción pública.

En este marco, se ejecutaron acciones alineadas a los lineamientos institucionales, optimizando la proyección de la entidad hacia sus públicos de interés y consolidando una identidad corporativa coherente.



- **Estrategia de Visibilidad Institucional**

Como parte de las acciones implementadas, se promovió la participación de la entidad en espacios externos de carácter institucional y multisectorial, así como la ejecución de iniciativas comunicacionales orientadas a fortalecer su reconocimiento.

Estas intervenciones permitieron ampliar el alcance de la imagen institucional y reforzar su presencia en medios de comunicación, contribuyendo a una adecuada difusión de las actividades, proyectos y servicios desarrollados por EMILIMA S.A.



• Gestión de Canales Digitales

En el ámbito digital, se priorizó la optimización de las plataformas institucionales, mediante la difusión continua de contenidos informativos y el fortalecimiento de la interacción con la ciudadanía.

Ello permitió consolidar los canales digitales como medios efectivos de comunicación directa, facilitando la atención de consultas y el acceso oportuno a la información institucional.



REDES SOCIALES ADMINISTRADAS

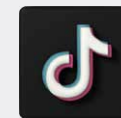
Emilima



Views 850.2K
Seguidores 17,088
Interacciones 12 K



Views 62.5K
Seguidores 2,621
Interacciones 36.9 K



Views 300K
Seguidores 4,138K
Me gusta 36.9 K

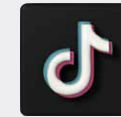
Parque de la Exposición



Views 746.4K
Seguidores 25,362
Interacciones 7,1 K



Views 62,5K
Seguidores 2,621
Interacciones 36,9 K



Views 160K
Seguidores 1,011K
Me gusta 4,8K

Fondo Editorial Emilima



Views 14,8K
Seguidores 1,187
Interacciones 14,7K



Views 2,5K
Seguidores 1,705
Interacciones 3,30K

En el último año, las redes de Emilima, el Fondo Editorial y el Parque de la Exposición lograron un crecimiento del 20% en alcance orgánico, consolidándose como referentes culturales y de servicios en Lima. Este avance se debe a una transición exitosa hacia formatos de video corto y una comunicación más directa, transformando seguidores en una comunidad activa que interactúa con el patrimonio y la gestión de la ciudad.

EMILIMA

EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA

Jr. Cuzco N.º 286
Cercado de Lima, Lima - Perú
Tlf. (01) 209-8400

www.emilima.com.pe

