

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 0027 - 2020-EMILIMA-GG

Lima, 18 de Mayo de 2020

VISTOS:

El Informe N° 144-2020-EMILIMA-GGI/SGPIC del 20.04.2020, emitido por la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, y el Memorando N° 159-2020-EMILIMA-GPPM del 13.05.2020, emitido por la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización, a través de los cuales se sustenta la aprobación de la modificación del Reglamento de arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por la Empresa Municipal Inmobiliaria

CONSIDERANDO:

Que, EMILIMA S.A., fue creada por Acuerdo de Concejo N° 106 del 22.05.1986, como persona jurídica de derecho privado, bajo la forma de sociedad anónima, encargada de planificar, proyectar, financiar y ejecutar programas de habilitaciones urbanas progresivas y de urbanizaciones de tipo popular, así como de las recaudaciones, rentas y cualquier otra actividad inmobiliaria que la Municipalidad le encomiende;

Que, el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A. fue aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018;

Que, mediante Informe N° 144-2020-EMILIMA-GGI/SGPIC del 20.04.2020, la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, presentó a la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización el proyecto de modificación del Reglamento de arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A., identificándolo como Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI;

Que, con Memorando N° 159-2020-EMILIMA-GPPM del 13.05.2020, la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización manifestó haber revisado y analizado el esquema de contenidos del proyecto de modificación del Reglamento antes señalado, denominado como Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI: "Reglamento de arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A - EMILIMA S.A.", declarando encontrarse conforme a los lineamientos establecidos en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM - Procedimientos para la Elaboración, Aprobación o Modificación de Documentos Normativos de la Empresa Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., otorgando para dicho efecto opinión favorable y recomendado proseguir con el trámite de aprobación correspondiente;

Que, de acuerdo con el numeral 5.5 Actualizaciones y Modificaciones, del Rubro V sobre Disposiciones generales, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., probada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, se tiene que:

5.5.1 Los Documentos Normativos podrán ser actualizados o modificados por la unidad orgánica que la formuló, cuando por disposición de una norma de igual o superior jerarquía, las mismas dejen de ser aplicables y en los siguientes supuestos:

- Cuando el marco legal que sustenta el Documento Normativo sufra modificación parcial o total.
- Por la afectación de la estructura orgánica de la entidad o modificación de sus funciones.
- Para optimizar o simplificar los procedimientos establecidos en el Documento Normativo.

5.5.2 Los Documentos Normativos sólo podrán ser actualizados o modificados por Resolución de Gerencia General, si están debidamente sustentados por la unidad orgánica que propone la modificación.

5.5.3 El Informe Técnico para la actualización de un Documento Normativo debe sustentar la necesidad de la actualización y un análisis comparativo de los cambios entre el Documento Normativo vigente y el proyecto.

5.5.4 En la Resolución que aprueba un Documento Normativo que reemplace íntegramente a otra, deberá señalarse el número y título del Documento que está siendo reemplazado.



Que, el proyecto de modificación del Reglamento de arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A - EMILIMA S.A.", atendiendo a lo expresado en el numeral 5.5, sub numeral 5.5.1, de la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM, Directiva: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.", aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018, presenta el siguiente sustento:

- o La modificación parcial del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de EMILIMA S.A., aprobada mediante Acuerdo de Directorio N° 02-2019/18S de fecha 09.10.2019, por el Directorio de EMILIMA S.A., vigente desde el 15.11.2019.
- o Desarrollar situaciones no reguladas en el Reglamento de Arrendamiento vigente, tales como: i) el cambio de titularidad en caso de fallecimiento, ii) el capítulo correspondiente al sometimiento expreso a la Ley de Desalojo Notarial; iii) posibilidad de extender el plazo del contrato de arrendamiento a más de un año sujeto a la negociación que se efectúe con cada arrendatario respecto al incremento de la renta en los años subsiguientes; iv) precisar las competencias en los procedimientos regulados en el Reglamento que le competen a las dos Subgerencias que son parte de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, es decir, la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos y la Subgerencia de Saneamiento y Renovación Urbana; v) precisar las competencias de la Gerencia de Gestión Operativa de Centros de Costos, para el caso de los arrendamientos de espacios ubicados en el Circuito Mágico del Agua del Parque de la Reserva-CMA-PR; vi) modificación de los plazos para el reembolso de la garantía; entre otros.

Que, el proyecto de modificación del Reglamento ha sido formulado por la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, a fin de contar con un documento normativo actualizado que se encuentre acorde y/o armonizado con el vigente ROF de EMILIMA S.A., regular situaciones no previstas, incorporar propuestas para mejorar el quehacer administrativo que permitan a la empresa contar con seguridad jurídica respecto de los contratos que se suscriben y de ese modo optimizar la rentabilización de los inmuebles que se administran;

Que, estando a lo antes mencionado, el proyecto de modificación del Reglamento vigente, denominado y codificado como Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI: "Reglamento de arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A - EMILIMA S.A.", cuenta con base legal para su aprobación, a efectuarse mediante Resolución de Gerencia General, atendiendo a lo expresado en la Directiva N° 001-2018-EMILIMA-GPPM: "Procedimientos para la elaboración, aprobación o modificación de Documentos Normativos de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., aprobada por Resolución de Gerencia General N° 22-2018-EMILIMA-GG del 19.02.2018;

Que, la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica, con la conformidad de la Gerencia de Asuntos Legales, laboró el proyecto de Resolución de Gerencia General respectivo, para su suscripción en señal de conformidad;

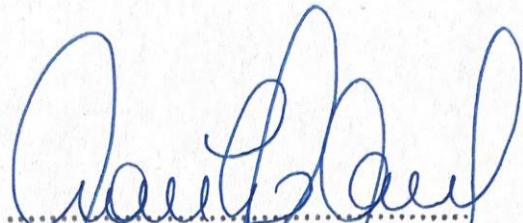
Por lo que en uso de las atribuciones conferidas de conformidad con la normativa vigente y con el visto bueno de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, de la Gerencia de Planificación, Presupuesto y Modernización y de la Gerencia de Asuntos Legales;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Actualizar y modificar el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A. fue aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018, cuya nomenclatura de identificación es: Reglamento N° 001-2018-EMILIMA-GGI "Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.S. - EMILIMA S.A.", el cual forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo: Encargar, a la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información la notificación de la presente Resolución a las unidades orgánicas y órganos de EMILIMA S.A., así como a disponer su publicación en el portal institucional (www.emilima.com.pe).

Regístrese, comuníquese y cúmplase.



MARITZA JOHANNA MANTURANO CASTRO
GERENTE GENERAL
EMILIMA.S.A.

