

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 000045 - 2021 - EMILIMA – GG

Lima, 07 de julio del 2021

VISTO:

El Informe N° 000189-2021-EMILIMA-GGI/SGPIC de fecha 06.07.2021, a través del cual la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó la aplicación de la garantía depositada por la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. al pago de los intereses generados por la demora en la cancelación de la renta de los meses de agosto, septiembre y noviembre 2019 del Espacio N° 01 ubicado al costado de la Fuente Mágica en el Circuito Mágico del Agua;

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, con fecha 28.09.2018, EMILIMA S.A. y la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. suscribieron el Contrato de Arrendamiento de Espacio N° 01 ubicado al costado de la Fuente Mágica en el Circuito Mágico del Agua del Parque de La Reserva, para el servicio fotográfico, por el plazo de un (01) año y dos (02) días calendario, contados a partir del 01.10.2018 al 02.10.2019;

Que, mediante Adenda N° 01 de fecha 30.10.2019, las partes suscribieron la ampliación del plazo establecido en el contrato de arrendamiento de fecha 28.09.2018, por un plazo de seis (6) meses, contados a partir del 03.10.2019 hasta el 02.04.2020;

Que, con fecha 02.12.2020, EMILIMA S.A. y la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. suscribieron el Acta de Salida de Espacio del Circuito Mágico del Agua del Parque de la Reserva al contrato suscrito entre la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. y EMILIMA S.A.; en donde se señala que el espacio ha sido entregado sin daños;

Que, con Carta N° 05-2020-IPM S.A.C. de fecha 04.12.2020, la empresa Inversiones PHOTO MAGIC S.A.C. solicitó a EMILIMA S.A. la devolución de la garantía depositada;

Que, mediante Informe N° 036-2020-MJSG de fecha 15.12.2020, el Coordinador de Eventos y Comercial del Circuito Mágico del Agua informó a la Gerencia de Gestión Operativa de Centros de Costos, en adelante Gerencia de Operaciones, que la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. el día 02.12.2020, procedió con la desinstalación de las estructuras del espacio asignado; habiéndose efectuado la inspección y acta de salida de los daños ocasionados en las áreas de infraestructura aledañas; concluyendo que la citada empresa no ha generado ningún daño en el espacio otorgado;

Que, con Informe N° 031-2020-DAVR del 28.12.2020, el Coordinador de Administración del Circuito Mágico del Agua manifestó a la Gerencia de Operaciones sobre los pagos efectuados fuera del plazo establecido en el Contrato de Arrendamiento suscrito con la empresa PHOTO MAGIC S.A.C.;

Que, mediante Memorando N° 895-2020-EMILIMA-GGOCC de fecha 28.12.2020, la Gerencia de Operaciones manifestó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria que, corresponde gestionar la devolución de la garantía depositada por la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C.; sin embargo, previo a efectuarse dicha devolución se deberá deducir del monto

BICENTENARIO
PERÚ 2021**Municipalidad Metropolitana
de Lima**

Jr. Ucayali N° 266 – Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "<http://consultas-sgd.emilima.com.pe/>" ingresando el siguiente código de verificación: 3F1A2498."

depositado en garantía, los cinco (05) días de retrasos incurridos por esta última en el pago de la renta de los meses de agosto 2019, septiembre 2019, noviembre 2019 y febrero 2020, debiéndose calcular para dicho efecto los intereses correspondientes;

Que, con Informe N° 000013-2012-EMILIMA-GGI/SGPIC del 19.01.2021, la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó a la Gerencia de Operaciones, ampliar el informe respecto al caso del arrendatario empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C., debiendo señalar la fecha de conclusión del contrato, devolución del espacio asignado, así como la totalidad de la deuda incluido los intereses devengados de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento, lo cual conlleva a adjuntar el reporte de liquidación de deuda visado por la Subgerencia de Tesorería y Recaudación;

Que, mediante Memorando N° 000074-2021-EMILIMA-GGOCC del 29.01.2021, la Gerencia de Operaciones informó a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria que la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. se encuentra al día en los pagos mensuales correspondientes al arrendamiento del espacio N° 01 ubicado al costado de la Fuente Mágica en el Circuito Mágico del Agua del Parque de La Reserva; sin embargo, presenta un total de cinco (05) días calendario de retraso en el pago de los meses de agosto, setiembre, noviembre del 2019 y febrero del 2020; razón por la cual solicitó se realice el descuento en el monto de la garantía de manera previa a efectuar la devolución de la misma;

Que, con Memorando N° 000174-2021-EMILIMA-GGOCC del 27.02.2021, la Gerencia de Operaciones solicitó a la Gerencia de Administración y Finanzas el reporte de liquidación de deuda de los intereses generados por los cinco (05) días de retraso de los depósitos de renta. Asimismo, requirió que el reporte en mención sea visado por la Subgerencia de Tesorería y Recaudación de conformidad a lo exigido por el "Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A", a fin de proseguir con el trámite de ejecución de garantía de la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C.;

Que, mediante Memorando N° 000006-2021-EMILIMA-GO de fecha 02.07.2021, la Gerencia de Operaciones solicitó a la Gerencia de Administración y Finanzas que, a través de la Subgerencia de Tesorería y Recaudación, otorgue su conformidad a través de la visación del reporte de liquidación de deuda de los intereses generados por 4 días de retraso de los depósitos de renta, con la finalidad de cumplir con lo exigido en el "Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A", y derivar el indicado reporte a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria para proseguir con el trámite de ejecución de garantía de la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC E.I.R.L.;

Que, con Informe N° 000127-2021-EMILIMA-GAF/SGTR de fecha 05.07.2021, la Sub Gerencia de Tesorería, con la conformidad de la Gerencia de Administración y Finanzas, remitió a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria el Reporte de Cálculo de Interés de la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC E.I.R.L., la cual fue emitida en base a la información alcanzada por la Gerencia de Operaciones, de donde se advierte una deuda de S/ 34,02 (Treinta y Cuatro y 02/100 Soles), monto equivalente a cuatro (04) días de retraso en el pago de la renta en los meses de agosto, septiembre y noviembre de 2019;

Que, mediante Informe N° 000189-2021-EMILIMA-GGI-SGPIC de fecha 06.07.2021, la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, sustentó ante la Gerencia de Asuntos Legales la procedencia de la aplicación de la garantía depositada por la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. a la deuda generada por el interés producto del retraso en el pago de la renta a los meses de agosto, septiembre y noviembre de 2019, por un total de cuatro (04) días, al amparo de lo dispuesto por el artículo 69° del Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI, solicitando se prosiga con la devolución del saldo de garantía en la cuenta de la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C., atendiendo a que la garantía del espacio N° 01 asciende a la suma de S/ 9 449,46 (Nueve Mil Cuatrocientos Cuarenta y Nueve y 46/100 Soles), ejecutándose el monto de S/ 34,02 (Treinta y Cuatro y 02/100 Soles), quedando un saldo de S/ 9 415,44 (Nueve Mil Cuatrocientos Quince y 44/100 Soles) a



favor de la empresa en mención;

Que, con Resolución de Gerencia General N° 027-2020-EMILIMA-GG de fecha 18.05.2020, se aprobó la actualización y modificación del Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A., el cual fue reenumerado con: Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI. Dicho Reglamento forma parte integrante de la Resolución de Gerencia General N° 027-2020-EMILIMA-GG de fecha 18.05.2020, siendo este el sustento vigente y válido para el tema de aplicación de garantías;

Que, con relación a las garantías depositadas por los arrendatarios, el artículo 65° del citado Reglamento precisa que estas respaldan el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, llámese pago de renta y sus intereses, de penalidades, de servicios básicos, arbitrios municipales, adeudos generados por la reparación de daños ocasionados por el arrendatario en el inmueble, gastos administrativos por la notificación de cartas de requerimiento, entre otros. Por su parte, el artículo 70° indica, a su vez, el orden de prelación que se deberá tener en cuenta para la aplicación de la garantía, conforme al siguiente detalle:

- a) Pago de Renta, y los intereses generados por la demora en el pago.
- b) Pago de la Penalidad pactada por no devolver el inmueble, en caso se haya solicitado por EMILIMA S.A.
- c) Pago de arbitrios municipales;
- d) Pago de servicios básicos;
- e) Reparación de daños en el inmueble ocasionados por el arrendatario.
- f) Pago de gastos administrativos, generados por requerimiento de Cartas simples y/o Notariales.

Que, de acuerdo con lo antes mencionado, se puede advertir que el pago de la renta y los intereses se encuentra en el primer lugar en el orden de prelación para la aplicación de las garantías depositadas por los arrendatarios a las deudas existentes por dicho concepto, correspondiendo en dicho supuesto la emisión de una Resolución de Gerencia General que autorice aplicar la garantía al pago de los intereses generados por la demora en la cancelación de la renta de los meses de agosto, septiembre y noviembre 2019, conforme a lo dispuesto en el artículo 70° del Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI, Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A., aprobado con Resolución de Gerencia General N° 027-2020-EMILIMA-GG de fecha 18.05.2020;

Que, en lo que respecta a la aplicación de la garantía depositada por la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C., en virtud al contrato de arrendamiento de Arrendamiento de Espacio N° 01 ubicado al costado de la Fuente Mágica en el Circuito Mágico del Agua de fecha 28.09.2018, la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, en el Informe N° 000189-2021-EMILIMA-GGI/SGPIC de fecha 06.07.2021, la Gerencia de Operaciones a través del Memorando N° 000006-2021-EMILIMA-GO de fecha 02.07.2021, y la Sub Gerencia de Tesorería, con la conformidad de la Gerencia de Administración y Finanzas, en el Informe N° 000127-2021-EMILIMA-GAF/SGTR de fecha 05.07.2021, sustentaron la necesidad de emitir una Resolución de Gerencia General de aprobación de aplicación de la citada garantía por el monto de S/ 34.02 (Treinta y Cuatro y 02/100 Soles), precisándose que cada una de los órganos y unidades orgánicas antes mencionadas se pronunciaron en mérito a sus competencias sobre la materia;

Que, a fin de cumplir con el procedimiento establecido en el Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI, Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A., aprobado con Resolución de Gerencia General N° 027-2020-EMILIMA-GG de fecha 18.05.2020, la aplicación de la garantía depositada por la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. se deberá realizar previa emisión de Resolución de Gerencia General de autorización correspondiente;



Que, al haberse efectuado la devolución del Espacio conforme se aprecia en el Acta de Salida de Espacio del Circuito Mágico del Agua del Parque de la Reserva al contrato suscrito entre la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. y EMILIMA S.A. de fecha 02.12.2020, la Subgerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos deberá proceder conforme a lo dispuesto en los artículos 72° y 73° del Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI, Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A., aprobado con Resolución de Gerencia General N° 027-2020-EMILIMA-GG de fecha 18.05.2020, los cuales prescriben que al concluir el arrendamiento, la garantía depositada por los arrendatarios solo será restituida en su totalidad, en este caso el saldo obrante, en un plazo de treinta (30) días calendario, siempre y cuando se haya hecho entrega del inmueble a EMILIMA S.A., y no se mantengan deudas producto de renta e intereses, penalidades, arbitrios municipales, servicios básicos, gastos administrativos y/o gastos generados por los daños ocasionados al inmueble arrendado, u otros que haya solicitado EMILIMA S.A. al arrendatario. De igual manera, se deberá efectuar, de manera previa, la inspección ocular a fin de determinar el estado en que se encuentra el inmueble, este último requisito fue realizado al momento de efectuarse la devolución del espacio, conforme se advierte de lo indicado en la citada Acta de Salida del 02.12.2020;

Que, la Gerencia de Asuntos Legales elaboró la propuesta de Resolución de Gerencia General respectiva, para su visación y 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 Operaciones, de la Gerencia de Administración y Finanzas y de la Gerencia de Asuntos Legales;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: Autorizar, a la Gerencia de Administración y Finanzas la aplicación de la garantía depositada por la empresa INVERSIONES PHOTO MAGIC S.A.C. al pago de los intereses generados por la demora en la cancelación de la renta de los meses de agosto, septiembre y noviembre 2019, en mérito al contrato de arrendamiento de Espacio N° 01 ubicado al costado de la Fuente Mágica en el Circuito Mágico del Agua de fecha 28.09.2028, monto que asciende a S/ 34,02 (Treinta y Cuatro y 02/100 Soles).

Artículo Segundo: Encargar, a la Gerencia de Administración y Finanzas el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución, debiendo alcanzar a la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos los recibos o conformidades de pago generados por la aplicación de la presente garantía.

Artículo Tercero: Encargar, a la Sub Gerencia de Promoción Inmobiliaria y Contratos realizar las acciones y coordinaciones pertinentes para que se proceda conforme con lo dispuesto en los artículos 72° y 73° del Reglamento N° 001-2020-EMILIMA-GGI, Reglamento de Arrendamiento de inmuebles y/o espacios administrados por EMILIMA S.A., aprobado con Resolución de Gerencia General N° 027-2020-EMILIMA-GG de fecha 18.05.2020.

Artículo Cuarto: Encargar, a la Gerencia de Atención al Ciudadano, Comunicaciones y Tecnología de la Información la notificación de la presente Resolución a las diferentes unidades orgánicas y órganos de EMILIMA S.A. con competencias en la materia.

Regístrese y comuníquese.

Se adjunta:

- A) INFORME N° 000049 - 2021 - EMILIMA – GAL.
- B) INFORME N° 000495 - 2021 - EMILIMA – GAF-SGC.
- C) MEMORANDO N° 000174 - 2021 - EMILIMA – GGOCC.
- D) INFORME N° 000127 - 2021 - EMILIMA – GAF-SGTR.
- E) INFORME N° 000189 - 2021 - EMILIMA – GGI-SGPIC.



BICENTENARIO
PERÚ 2021



**Municipalidad Metropolitana
de Lima**

"Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en EMILIMA S.A., aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: "<http://consultas-sgd.emilima.com.pe/>" ingresando el siguiente código de verificación: 3F1A2498."

Jr. Ucayali N° 266 – Cercado de Lima
Lima 01, Perú
Teléfonos: (511) 209-8400
e-mail: informes@emilima.com.pe
Web: www.emilima.com.pe