

Resolución de Gerencia General N° 029 -2019-EMILIMA-GG

Lima, **13 JUN. 2019**

Visto:

El Informe N° 203-2019-EMILIMA-GG/SGGPC de fecha 30.05.2019, por el que la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos, con aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó se autorice mediante Resolución de Gerencia General la aplicación de la garantía al pago de la deuda que mantiene EMILIMA S.A. con la señora Delia Arangoitia Villanueva, respecto del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima;

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 30.11.2011, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. y la señora Delia Arangoitia Villanueva suscribieron el Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, respecto del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima, por el período de tres (03) años, contados a partir del 30.11.2011 hasta el 29.11.2014;

Que, con fechas 02.02.2015, 12.02.2016, 27.06.2016, 18.10.2017 y 12.12.2018 las partes suscribieron las Addendas N° 01, N° 02, N° 03, N° 04 y N° 05 al Contrato de Arrendamiento N° LC071-011, respectivamente, ampliándose la vigencia del contrato hasta el 31.10.2019;

Que, con Cartas N°s 330 y 449-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC del 16.04.2019 y 14.05.2019, respectivamente, la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos requirió a la arrendataria el pago de la renta de los meses de marzo a mayo 2019;

Que, con Informe de la referencia, la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó la aplicación de la garantía depositada por la señora Delia Arangoitia Villanueva, a fin de cumplir con el pago de las rentas adeudadas por la citada arrendataria de marzo a mayo 2019, debiéndose emitir para dicho efecto la Resolución de Gerencia General respectiva. Asimismo, alcanzó el cuadro de liquidación de deudas de alquileres correspondiente al caso en particular, el mismo que se encuentra visado por la Sub Gerencia de Tesorería y la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos;

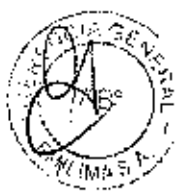
Que, el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A, aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018, en su artículo 68° precisa que la garantía depositada por el arrendatario respalda el cumplimiento de las obligaciones económicas derivados 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 y gastos administrativos por la notificación de cartas de requerimiento;

Que, por su parte, el artículo 72° del citado Reglamento prescribe que:

En el caso el arrendatario adeude dos meses de renta, la Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos sustentará ante la Gerencia de Gestión Inmobiliaria la necesidad de aplicar la garantía.

Con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y con el reporte de liquidación de deuda visado por la Subgerencia de Tesorería y Recaudación, remitirá el expediente a la Gerencia de Asuntos Legales para la opinión legal correspondiente.

De ser favorable la opinión legal, la Gerencia de Asuntos Legales formulará el proyecto de Resolución de Gerencia General de autorización de la aplicación de garantía depositada por el arrendatario.



Que, el artículo 73° del citado Reglamento, precisa 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 el mismo 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, se puede advertir que el pago de la renta 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 la emisión de una Resolución de Gerencia General que autorice las mismas, conforme a lo dispuesto en el artículo 72° y 73° del Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A., aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018;

Que, a fin de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A., la aplicación de la garantía se realizará previa emisión de Resolución de Gerencia General de autorización correspondiente.

Que, la Gerencia de Asuntos Legales remitió 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 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 señora Dña Aranguilia Villanueva, ascendente a de S/. 1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Solos), al pago de la deuda generada por concepto de renta impaga respecto del arrendamiento del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° N° 416, Cercado de Lima.

Artículo Segundo: Encargar, a la Gerencia de Administración y Finanzas el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución, emitiéndose los recibos de cancelación respectivos como resultante de la garantía aplicada.

Artículo Tercero: Encargar, a la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos requiera notarialmente a la arrendataria el pago de la diferencia de la deuda una vez aplicada la garantía y el reembolso de la garantía aplicada en el artículo primero, así como también el pago de los gastos administrativos incurridos, conforme lo estipulado en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles Administrados por EMILIMA S.A. y dentro de los plazos establecidos en este último.

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

Regístrese y comuníquese.



MARITZA JOHANNA MANTURANO CASTRO

GERENTE GENERAL

EMILIMA S.A.



INFORME N° 160 -2019-EMILIMA-GAL-SGAJ

100-1138
09:10
SEC. N° 1680

A : Abog. Cristian Cáceres Cifuentes
Gerente de Asuntos Legales

Asunto : Aplicación de Garantía por concepto de deuda correspondiente al arrendamiento del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Of. N° 416, Cercado de Lima (Contrato de Arrendamiento N° LC071-11)

Referencia : Informe N° 205-2019-EMILIMA-GGI/SGGPC de fecha 30.05.2019, recibido el 04.06.2019

Fecha : Lima, 04 de junio de 2019

Por medio del presente, cumplo con informar a usted lo siguiente con relación al tema del rubro:

I. Antecedentes:

- Con fecha 30.11.2011, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. y la señora Delia Arangoitia Villanueva suscribieron el Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, respecto del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° N° 416, Cercado de Lima, por el periodo de tres (03) años, contados del 30.11.2011 al 29.11.2014. Dicho Contrato fue objeto de sendas Addendas, ampliándose la vigencia del contrato hasta el 31.10.2019.
- Con Cartas N°s 330 y 449-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC del 16.04.2019 y 14.05.2019, respectivamente, la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos requirió a la arrendataria el pago de la renta de los meses de marzo a mayo 2019.
- Mediante informe de la referencia, la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó la aplicación de la garantía depositada por la señora Delia Arangoitia Villanueva, a fin de cumplir con el pago de las rentas adeudadas por la citada arrendataria de marzo a mayo 2019, debiéndose emitir para dicho efecto la Resolución de Gerencia General respectiva. Asimismo, alcanzó el cuadro de liquidación de deudas de alquileres correspondiente al caso en particular, el mismo que se encuentra visado por la Sub Gerencia de Tesorería y la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos.



II. Análisis:



El Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A. aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018, en su artículo 68° precisa que la garantía depositada por el arrendatario respalda 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, adeudados generados por la reparación de daños ocasionados por el arrendatario en el inmueble y gastos administrativos por la notificación de cartas de requerimiento.

- Por su parte, el artículo 72° del citado Reglamento prescribe que:

En el caso el arrendatario adeude dos meses de renta, la Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos sustentará ante la Gerencia de Gestión Inmobiliaria la necesidad de aplicar la garantía.

EMILIMA S.A.
Gerencia de Gestión de la Información y Atención al Ciudadano
DOCUMENTOS RECIBIDOS

17 JUN 2019
HORA: 06:06
FIRMA: [Firma]

Con la conformidad de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y con el reporte de liquidación de deuda visado por la Subgerencia de Tesorería y Recaudación, remitirá el expediente a la Gerencia de Asuntos Legales para la opinión legal correspondiente.

De ser favorable la opinión legal, la Gerencia de Asuntos Legales formulará el proyecto de Resolución de Gerencia General de autorización de la aplicación de garantía depositada por el arrendatario.

- El artículo 73° del citado Reglamento precisa 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 el mismo 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.

- De acuerdo con lo antes mencionado, se puede advertir que el pago de la renta 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 la emisión de una Resolución de Gerencia General que autorice las mismas, conforme a lo dispuesto en el artículo 72° y 73° del Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A., aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018.

Es del caso que, con Informe de la referencia, la Sub Gerencia de Predios y Contratos, con la aprobación de la Gerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitó se autorice mediante Resolución de Gerencia General la aplicación de la garantía otorgada por la señora Delia Arangoitia Villanueva, por la suma de S/. 1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles), a imputarse al pago de la deuda que sostiene con EMILIMA S.A. por los meses de marzo, abril y parte de mayo 2019, hasta donde alcance.

- A fin de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A., la aplicación de la garantía se realizará previa emisión de Resolución de Gerencia General de autorización correspondiente.

III. Conclusión:

- La aplicación de la garantía depositada, ascendente a S/. 1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles), al pago de la renta adeudada por la señora Delia Arangoitia Villanueva correspondiente al inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima (Contrato de Arrendamiento N° LC071-011), cuenta con marco legal, correspondiendo emitirse la Resolución de Gerencia General y su visación por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria y la Gerencia de Administración y Finanzas, para su posterior suscripción por la Gerencia General, en señal de conformidad.

IV. Recomendación:

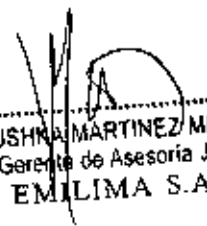
- Se recomienda encargar a la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos requiera notarialmente a la arrendataria el pago de la diferencia de la deuda una vez aplicada la garantía y el reembolso de la garantía aplicada en el artículo primero, así como



también el pago de los gastos administrativos incurridos, conforme lo estipulado en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles Administrados por EMILIMA S.A. y dentro de los plazos establecidos en este último.


Sin otro particular, es cuanto informo a usted.

Atentamente,

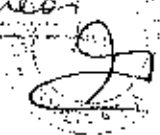

KATIUSHNA MARTINEZ MIRAVAL
Sub Gerente de Asesoría Jurídica
EMILIMA S.A.

Señor Gerente General:

Eleve a Usted el presente Informe, el cual apruebo en su integridad.


CRISTIAN CARLOS CACERES SIFUENTES
GERENTE DE ASUNTOS LEGALES
EMILIMA S.A.

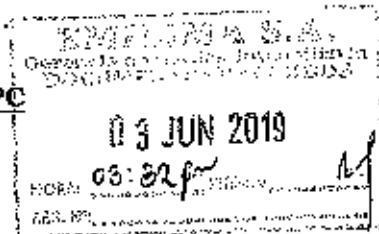
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
EMILIMA S.A.
GERENCIA GENERAL
06 JUN. 2019
FASE A: GGJ.
PARA: Seguir recordando
y usar todos los años
correspondiente



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
EMILIMA S.A.
Gerencia de Gestión Inmobiliaria
07 JUN. 2019
FASE A: GGPC / De Silva
PARA: Continuar trámite y
seguir recomendaciones



INFORME N° 205-2019-EMILIMA-GGI/SGGPC



A : Abg. **FATIMA ARAUJO SARMIENTO**
Gerente de Gestión Inmobiliaria

DE : Abg. **ALBERTO SILVA ASPAUZO**
Subgerente de Gestión de Predios y Contratos

ASUNTO : Ejecución de garantía por falta de pago de renta - **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA**

REF : a) Contrato de Arrendamiento N° LC071-011, del 30.11.2011.
b) Adenda N° 05 al Contrato N° LC071-11, del 12.12.2018.
c) Carta N° 330-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC, del 16.04.2019.
d) Carta N° 449-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC, del 14.05.2019.

FECHA : Lima, 30 MAYO 2019

04 JUN 2019

Por medio del presente, tengo el agrado de dirigirme a usted, para informarle lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del predio ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, debidamente inscrito en la Partida N° 40440348 (Partida Matriz) del Registro de Predios de Lima - SUNARP, que forma parte del Margesi Inmobiliario Municipal bajo la administración de EMILIMA S.A.
- 1.2 Con documento de la referencia a), **EMILIMA S.A.** y la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** suscribieron el contrato de arrendamiento, respecto al local comercial ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima, por el plazo de tres (3) años, contados desde el 30.11.2011 hasta el 29.11.2014.
- 1.3 Mediante documento de la referencia b), las partes acordaron ampliar la vigencia del Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, por un plazo de un (1) año, contado desde el 01.11.2018 hasta el 31.10.2019.
- 1.4 Con documento de la referencia c) se requirió a la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** el pago de la deuda que mantiene con **EMILIMA S.A.** por concepto de renta correspondiente a los meses de marzo y abril del 2019 en la suma de S/1,000.00 (mil y 00/100 Soles).
- 1.5 Con documento de la referencia d) se requirió nuevamente a la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** el pago de la deuda que mantiene con **EMILIMA S.A.** por concepto de renta correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo del 2019 en la suma de S/1,500.00 (mil quinientos y 00/100 Soles).
- 1.6 A la fecha la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** mantiene la deuda por concepto de renta correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo del 2019, equivalente a S/1,500.00 (mil quinientos y 00/100 Soles), sin incluir los intereses moratorios respectivos.

- 1.7 Que, en reiteradas oportunidades se intentó lograr comunicación con la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** a fin de que cumpla con sus obligaciones contractuales, no encontrando respuesta alguna.

II. ANÁLISIS:

- 2.1 De la revisión en el Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria – SIGI, se desprende que la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA**, no ha cancelado la renta por los meses de marzo, abril y mayo 2019 por la suma de S/ 1,500.00 (mil quinientos y 00/100 Soles), respecto al inmueble ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima.

- 2.2 Que, conforme a lo establecido en el artículo 72° del Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y Espacios Administrados por EMILIMA S.A. que señala, De la Ejecución de Garantía: **"En el caso el arrendatario adeude dos meses de renta, la Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos sustentara ante la Gerencia de Gestión Inmobiliaria la necesidad de aplicar la garantía"**.

En ese sentido, la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA**, está adeudando más de dos meses, razón por la cual resulta procedente la aplicación de la garantía.

- 2.3 Asimismo, conforme a lo señalado en el literal d) del artículo 73° del Reglamento: señala: la aplicación de la garantía se hará conforme al siguiente orden de prelación **a) "Pago de renta, y los intereses generados por la demora."**

- 2.4 Finalmente, de la revisión del Sistema de Gestión Inmobiliaria – SIGI, se puede observar que la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** cuenta con una garantía en la suma de S/ 1,500.00 (mil quinientos y 00/100 Soles), de la cual deberá ejecutarse el total en merito a la deuda que asciende a S/ 1,567.95 (mil quinientos sesenta y siete con 95/100 Soles), más intereses moratorios; por lo que dicha ejecución cubrirá las rentas de los meses de marzo a abril y el saldo pendiente será considerado como pago a cuenta del mes de mayo del presente año.

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- 3.1 En consecuencia, siendo que la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** mantiene deuda en EMILIMA S.A. por concepto de rentas impagas de marzo, abril y mayo 2019 por el arrendamiento del local comercial ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima. se solicita **APLICAR EL TOTAL DE LA GARANTÍA DEPOSITADA**, de la siguiente manera, en función a la liquidación al 30.05.2019 que se adjunta al presente documento:

- a) S/ 536.45 (quinientos treinta y seis con 45/100 Soles) correspondiente al mes de marzo 2019 (incluyendo intereses moratorios a la fecha).
- b) S/ 522.50 (quinientos veintidós con 50/100 Soles) correspondiente al mes de abril (incluyendo intereses moratorios a la fecha).
- c) Descontando los montos señalados en los literales precedentes, queda un saldo de garantía de S/ 441.05 (cuatrocientos cuarenta y uno con 05/100 Soles), el cual debe ser aplicado como pago a cuenta del mes de mayo 2019 que, incluyendo intereses moratorios a la fecha, asciende a S/ 509.00 (quinientos nueve y 00/100 Soles), quedando un saldo por pagar de

S/ 67.95 (sesenta y siete con 95/100 Soles) que el arrendatario deberá cubrir, en la forma y plazo que se detalla en el siguiente numeral.

- 3.1 Después de haber sido notificada respecto a la ejecución de la garantía, la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** deberá reembolsarla en un plazo de quince (15) días, incluyendo el monto equivalente al 5% de la U.I.T. vigente en el presente año, por concepto de gastos administrativos, así como el saldo señalado en el párrafo anterior; bajo apercibimiento de resolución de contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74° del Reglamento de Arrendamiento y/o Espacios Administrados por EMILIMA S.A.
- 3.2 Finalmente, se recomienda correr traslado del presente informe a la Gerencia de Asuntos Legales, para que proceda conforme a lo establecido en el artículo 72° del Reglamento.

Atentamente,


Abg. ALBERTO M. SILVA ASPAUZO
Subgerente de Gestión de Predios y Contratos
EMILIMA S.A.

Visto el presente Informe, La Gerencia de Gestión Inmobiliaria, expresa su conformidad en consecuencia, derívase a la **Gerencia de Asuntos Legales** para los fines pertinentes.


Abg. FÁTIMA DEL C. ARAUJO SARMIENTO
Gerente de Gestión Inmobiliaria
EMILIMA S.A.

Se Adjunta:

Liquidación de deuda al 30.05.2015

FAS/ASA

LIQUIDACION DE DEUDAS POR ALQUILER

CLIENTE: DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA
DIRECCION : Huallaga N° 650 INT N° 416
Cercado de Lima

CONTRATO: LC071-11AD
CUM 132
LIQUIDADO AL: 30/05/2019
RENTA 500.00

CUOTAS	RENTA	INTERES	SUB-TOTAL
201903	500.00	36.45	536.45
201904	500.00	22.50	522.50
201905	500.00	9.00	509.00
TOTAL 5/.	1,500.00	67.95	1,567.95



Lima, 16 abril del 2019

CARTA N° 330-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC

Señor (a)(es):
DELIA ARANGOTIA VILLANUEVA
HUALLAGA N° 650 416
CERCADO DE LIMA.-

Asunto : REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTA

Referencia : Contrato de Arrendamiento N° LC071-11AD.

Me dirijo a usted(es) en relación con el contrato de arrendamiento de la referencia, sobre el inmueble ubicado en HUALLAGA N° 650 416


Al respecto, se ha verificado que a la fecha usted adeuda la suma de S/1,000.00³⁰ correspondiente a: marzo y abril 2019, por el arrendamiento del inmueble antes indicado.

Por tal motivo, se requiere que en un PLAZO PERENTORIO DE 48 HORAS de notificada la presente, efectúe la cancelación total del monto adeudado; caso contrario daremos inicio a las acciones administrativas, extrajudiciales o judiciales que correspondan, conforme a ley, incluyendo reportarlo a la central de riesgos INFOCORP.

Es preciso señalar que EMILIMA S.A. evaluará el atraso en el pago de la renta al momento de renovar el contrato de arrendamiento (de ser el caso), quedando obligado entonces al pago de los gastos administrativos por el envío de cada carta de requerimiento de pago de conformidad con el Reglamento de Arrendamiento N° 001-2018-EMILIMA-GGI.

Cualquier consulta al respecto, puede usted acercarse al despacho de la Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos de EMILIMA S.A., sito en el Jr. Ucayali N° 266 - Cercado de Lima o comunicarse al teléfono 209-8400 - anexo 1090.

Atentamente,


Abg. ALBERTO M. SILVA ASPÁUZO
Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos
EMILIMA S.A.

P.D.: Si al momento de recibir esta carta, hubiese regularizado el pago adeudado, agradeceremos omitir la presente.

³⁰El monto no incluye los intereses moratorios, los cuales serán calculados al momento de la cancelación.

el documento se dejó bajo
puerto porque la puerta está
Cerrada. Con Conclado.



Alejandra Vaca G.

22-04-19

Lima, 14 mayo del 2019

CARTA N° 449-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC

Señor (a)(es):
DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA
HUALLAGAN° 650 Int.416
CERCADO DE LIMA.-

Asunto : REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTA

Referencia : Contrato de Arrendamiento N° LC071-11AD.

Me dirijo a usted(es) en relación con el contrato de arrendamiento de la referencia, sobre el inmueble ubicado en HUALLAGAN° 650 Int.416


Al respecto, se ha verificado que a la fecha usted adeuda la suma de S/. 1,500.00⁸² correspondiente a: marzo, abril, mayo del 2019, por el arrendamiento del inmueble antes indicado.

Por tal motivo, se requiere que en un PLAZO PERENTORIO DE 48 HORAS de notificada la presente, efectúe la cancelación total del monto adeudado; caso contrario daremos inicio a las acciones administrativas, extrajudiciales o judiciales que correspondan, conforme a ley, incluyendo reportarlo a la central de riesgos INFOCORP.

Es preciso señalar que EMILIMA S.A. evaluará el atraso en el pago de la renta al momento de renovar el contrato de arrendamiento (de ser el caso), quedando obligado entonces al pago de los gastos administrativos por el envío de cada carta de requerimiento de pago de conformidad con el Reglamento de Arrendamiento N° 001-2018-EMILIMA-GGI.

Cualquier consulta al respecto, puede usted acercarse al despacho de la Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos de EMILIMA S.A., sito en el Jr. Ucayali N° 266 - Cercado de Lima o comunicarse al teléfono 209-8400 - anexo 1090.

Atentamente,



Ing. ALBERTO M. SILVA ASPAUZO
Subgerente de Gestión de Predios y Contratos
EMILIMA S.A.

P.D.: Si al momento de recibir esta carta, hubiese regularizado el pago adeudado, agradeceremos omitir la presente.

⁸²El monto no incluye los intereses moratorios, los cuales serán calculados al momento de la cancelación.



el documento se dejó bajo puerta
por que no se ubica al administrado

[Signature]
15-05-19
1:50 PM

REC. No.
HORA:
FIRMA:
S. A. S. A.
E.M.T. I.M.A. S.A.
SUEGRO GESTOR DE AREAS Y CANTOS
DOCUMENTOS RECIBIDOS
15/05/2019 1:50 PM

ADENDA N° 05 AL CONTRATO N° LC071-11 (código SIGI 26)

Conste por el presente documento, la Adenda N° 05 del Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, que celebran de una parte la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. **EMILIMA S.A.** con RUC N° 20126236078 y domicilio en Jr. Ucayali N° 266, Cercado de Lima, debidamente representada por su Gerente General Abg. **CLAUDIA ELIANA RUIZ CANCHAPOMA**, identificada con D.N.I. N° 40961248, con facultades inscritas en el Asiento C00104 de la Partida Electrónica N° 00824828 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral. IX - Sede Lima, a quien se le denominará **LA ARRENDADORA** y de la otra parte, la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA**, identificada con DNI N° 08876328, con domicilio en Jr. Recuay N° 199, Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA** en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES

La Municipalidad Metropolitana de Lima es propietaria del predio ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 416, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, debidamente inscrito en la Partida Registral N° 40440348 del Registro de Predios de Lima - SUNARP y que forma parte del Margesí Inmobiliario Municipal bajo la administración de **EMILIMA S.A**

Con fecha 30.11.2011, **EMILIMA S.A** y la señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** suscribieron el Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, por el plazo de tres (03) años contados desde el 30.11.2011 al 29.11.2014.

Mediante Adendas N° 01, N° 02, N° 03 y N° 04, de fechas 02.02.2015, 12.02.2016, 27.06.2016 y 18.10.2017, se amplió la vigencia del Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, contado este último desde el 01.10.2017 hasta el 30.09.2018.

El referido contrato continuó vigente desde el 01.10.2018 hasta el 31.10.2018, en virtud a lo dispuesto por el artículo 1700° del Código Civil.

Mediante Informe Técnico Legal N° 138-2018-EMILIMA-GGI/SGGPC de fecha 29.11.2018, la Subgerencia de Gestión de Predios y Contratos, con la aprobación de Gerencia de Gestión Inmobiliaria, ha señalado que **LA ARRENDATARIA** ha cumplido con todos los requisitos contemplados en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por **EMILIMA S.A** aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG del 16.08.2018, concluyendo que resulta procedente la renovación del Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, por el plazo de (01) año, contabilizado a partir del 01.11.2018 hasta el 31.10.2019.

CLÁUSULA SEGUNDA.- DEL OBJETO DE LA ADENDA

La presente adenda tiene por objeto ampliar la vigencia del Contrato de Arrendamiento N° LC071-11, por el plazo de un (01) año, contado desde el 01.11.2018 hasta el 31.10.2019, así como determinar nueva renta mensual, la garantía a entregarse y la suscripción de la Letra de Cambio respectiva.

CLÁUSULA TERCERA.- DE LA RENTA MENSUAL

La renta mensual, incluido el Impuesto General a las Ventas - IGV, es de S/ 500.00 (Quinientos y 00/100 soles), la misma que deberá ser abonada por adelantado dentro de los diez primeros días de cada mes en la Cuenta Recaudadora de **EMILIMA S.A.** N° 1931748676092 del Banco de Crédito del Perú.

CLÁUSULA CUARTA.- DE LA GARANTIA

Se deja constancia que LA ARRENDATARIA a la firma de la presente adenda tiene depositada como garantía la suma de S/ 1,500.00 (Un Mil Quinientos y 00/100 soles).

CLÁUSULA QUINTA.- DE LA LETRA DE CAMBIO

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles y/o Espacios Administrados por EMILIMA, aprobado por Resolución de Gerencia General N° 104-2018-EMILIMA-GG, de fecha 16.08.2018, se garantiza el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, mediante la emisión de una Letra de Cambio, por la suma de S/ 6,000.00 (Seis Mil y 00/100 Soles), monto equivalente a doce (12) rentas mensuales incluido IGV, debidamente suscrita por LA ARRENDATARIA y su Fiador Solidario, el señor CESAR AUGUSTO ASCENCIO LARA, identificado con DNI N° 10549262, con domicilio en Jr. Teniente Enrique Delucchi N° 102 – Int 9, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima.

CLAUSULA SEXTA:- DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes acuerdan de manera voluntaria que toda desavenencia, litigio, conflicto o controversia que pudiera derivarse de esta adenda, convenio o acto jurídico, incluidas las de su nulidad o invalidez, se someterán a la competencia territorial de la Corte Superior de Justicia de Lima, quedando sin efecto la actuación del arbitraje popular que se estableció en el contrato original o en algunas de sus adendas.

CLÁUSULA SETIMA.- DE LA RATIFICACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO ORIGINARIO Y SUS ADENDAS.

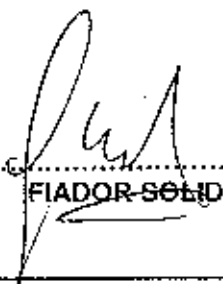
Las partes ratifican en cada uno de sus extremos todas las cláusulas del Contrato de Arrendamiento N° LC071-11 de fecha 30.11.2011, Adendas N° 01, N° 02, N° 03 y N° 04 de fechas 02.02.2015, 12.02.2016, 27.06.2016 y 18.10.2017, salvo las especificaciones y adiciones realizadas a través de la presente adenda.

En señal de conformidad, suscriben las partes tres (3) ejemplares de igual tenor.

Lima,


LA ARRENDADORA


LA ARRENDATARIA


FIADOR SOLIDARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Conste por el presente documento, el contrato de arrendamiento que celebran de una parte la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. **EMILIMA S.A.**, con RUC N° 20126236078 y domicilio en Jr. Ancash N°231- Cercado de Lima, debidamente representada por su Gerente General **Dr. CARLOS ELEODORO CASTILLO SANCHEZ** identificado con DNI N° 09080749, designado mediante Sesión de Directorio N°02 de fecha 19.01.2011, cuyos poderes se encuentran inscritos en el Asiento C00059 de la Partida Electrónica N° 00824828, a quien se le denominará **EL ARRENDADOR** y de otra parte la Señora **DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA** identificada con DNI N°08876328, con domicilio en Pje. Macate N°184 Dpto. 102- Breña, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**, en los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES.-Mediante Subasta Pública N°002-2011 (Segunda Convocatoria) y N°003-2011-EMILIMA S.A. de fecha 19.11.2011 **LA ARRENDATARIA** en calidad de postora, se hizo acreedora a la adjudicación en alquiler del inmueble N°01 de uso comercial, ubicado en Jr. Huallaga N°650, Oficina 18, 4to Piso 416- Cercado de Lima, al obtener la Buena Pro de conformidad con las bases de la subasta.

PRIMERA.- EL ARRENDADOR es una empresa municipal encargada de la administración de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, según Acuerdo de Concejo N° 268 del 22 de octubre de 1990 y Acuerdo de Concejo N° 087 del 20 de Abril del 2007.

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDA.- Por el presente contrato **EL ARRENDADOR** otorga en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** el **INMUEBLE** ubicado en Jr. Huallaga N°650, Oficina 18, 4to Piso 416- Cercado de Lima provincia y departamento de Lima, con un área de 25.01 m2, propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

EL INMUEBLE materia del presente contrato es alquilado en el estado en que se encuentra y debe asignarse exclusivamente para su uso como local comercial, no pudiéndose, bajo sanción de resolución de contrato, dar un uso incompatible con los autorizados.

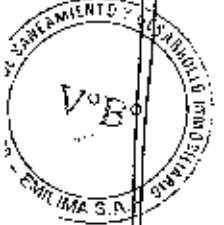
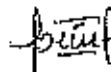
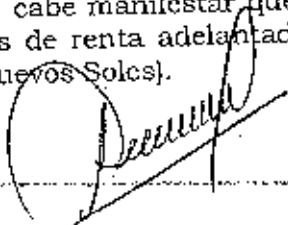
PLAZO DEL CONTRATO

TERCERA.- El plazo del contrato de arrendamiento acordado por las partes será de 3 años vigente, desde el 30.11.2011 al 29.11.2014.

FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO

CUARTA.- La renta mensual, incluido el Impuesto General a las Ventas (I.G.V), es de S/. 280.00 (Doscientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles) que deberá ser abonada por mes adelantado, dentro de los diez primeros días de cada mes en las oficinas de **EMILIMA S.A.** o en la Cuenta Bancaria que **EL ARRENDADOR** señale para tal efecto.

Asimismo, cabe manifestar que **LA ARRENDATARIA** ha depositado treinta y seis (36) meses de renta adelantada equivalente a S/.10,080.00 (Diez mil ochenta y 00/100 Nuevos Soles).



Cualquier variación en el monto del Impuesto General a las Ventas a futuro, será igualmente de cargo de **LA ARRENDATARIA**, y tendrá incidencia directa en el monto de la renta, la misma que será reajustada automáticamente.

ACTUALIZACION DE LA RENTA

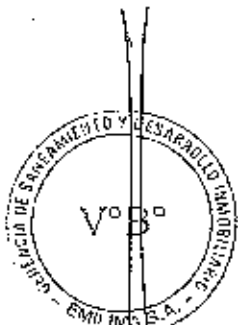
QUINTA.- EL ARRENDADOR en conformidad con el artículo 6.5.3 incisos 4 y 5 del Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles Administrados por **EMILIMA S.A.**, incrementará anualmente la renta:

- De acuerdo a las pautas de la libre Oferta y Demanda del mercado, donde se encuentra ubicado **EL INMUEBLE**, teniendo en cuenta el valor comercial de la zona.
- Teniendo como base el 10% del valor de la tasación comercial del inmueble dividido entre doce (12) meses, alcanzando la renta optima.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

SEXTA.- Son obligaciones de **LA ARRENDATARIA** las siguientes:

1. Pagar puntualmente dentro de los diez primeros días del mes el monto de la renta mensual.
2. Pagar puntualmente los gastos de mantenimiento de **EL INMUEBLE**, entre los que se incluye los de limpieza interior y exterior, energía eléctrica, agua y desagüe y los demás que corresponda, según la naturaleza del inmueble, debiendo remitir la fotocopia de los recibos cancelados cuando el arrendador lo requiera
3. Dar al bien el uso para el cual ha sido alquilado, bajo sanción de resolución del contrato.
4. Conservar en buen estado **EL INMUEBLE**
5. Asumir todo gasto por concepto de reparación y/o mantenimiento de las instalaciones del inmueble e incluso de las mejoras, el cual se realizara previa autorización de **EL ARRENDADOR**.
6. Permitir la inspección periódica de **EL INMUEBLE** al personal de **EL ARRENDADOR** y exhibir o proporcionar fotocopia de los recibos por servicios básicos, arbitrios municipales entre otros a solicitud de **EL ARRENDADOR**.
7. Devolver el bien a **EL ARRENDADOR** dentro de las 24 horas del vencimiento del contrato, siempre que no se haya procedido a la renovación.
8. No ceder a terceros el bien materia del presente contrato bajo ningún título, ni subarrendarlo, total o parcialmente, ni ceder su posición contractual salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**, en cuyo caso se suscribirán los documentos que fueren necesarios.
9. No realizar sin consentimiento de **EL ARRENDADOR** modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
10. No utilizar el inmueble como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasiona tanto a terceros como al inmueble.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Cualquier variación en el monto del Impuesto General a las Ventas a futuro, será igualmente de cargo de **LA ARRENDATARIA**, y tendrá incidencia directa en el monto de la renta, la misma que será reajustada automáticamente.

ACTUALIZACION DE LA RENTA

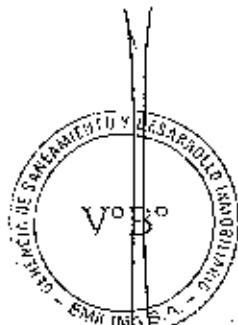
QUINTA.- EL ARRENDADOR en conformidad con el artículo 6.5.3 incisos 4 y 5 del Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles Administrados por **EMILIMA S.A.**, incrementará anualmente la renta:

- De acuerdo a las pautas de la libre Oferta y Demanda del mercado, donde se encuentra ubicado **EL INMUEBLE**, teniendo en cuenta el valor comercial de la zona.
- Teniendo como base el 10% del valor de la tasación comercial del inmueble dividido entre doce (12) meses, alcanzando la renta optima.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

SEXTA.- Son obligaciones de **LA ARRENDATARIA** las siguientes:

1. Pagar puntualmente dentro de los diez primeros días del mes el monto de la renta mensual.
2. Pagar puntualmente los gastos de mantenimiento de **EL INMUEBLE**, entre los que se incluye los de limpieza interior y exterior, energía eléctrica, agua y desagüe y los demás que corresponda, según la naturaleza del inmueble, debiendo remitir la fotocopia de los recibos cancelados cuando el arrendador lo requiera
3. Dar al bien el uso para el cual ha sido alquilado, bajo sanción de resolución del contrato.
4. Conservar en buen estado **EL INMUEBLE**
5. Asumir todo gasto por concepto de reparación y/o mantenimiento de las instalaciones del inmueble e incluso de las mejoras, el cual se realizara previa autorización de **EL ARRENDADOR**.
6. Permitir la inspección periódica de **EL INMUEBLE** al personal de **EL ARRENDADOR** y exhibir o proporcionar fotocopia de los recibos por servicios básicos, arbitrios municipales entre otros a solicitud de **EL ARRENDADOR**.
7. Devolver el bien a **EL ARRENDADOR** dentro de las 24 horas del vencimiento del contrato, siempre que no se haya procedido a la renovación.
8. No ceder a terceros el bien materia del presente contrato bajo ningún título, ni subarrendarlo, total o parcialmente, ni ceder su posición contractual salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**, en cuyo caso se suscribirán los documentos que fueren necesarios.
9. No realizar sin consentimiento de **EL ARRENDADOR** modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
10. No utilizar el inmueble como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasiona tanto a terceros como al inmueble.



11. No perturbar el orden público con actos que contravengan la moral y las buenas costumbres o que atenten contra la tranquilidad pública en el inmueble arrendado.
12. No hacer uso de la vereda y/o pista para la ubicación de objetos, vitrinas, etc; así como invadir pasajes de circulación y/o áreas verdes comunes centrales y laterales, tragaluces o ductos, salvo que se cuente con autorización emitida por autoridad competente.
13. No colocar avisos luminosos publicitarios y/o otros en la fachada del inmueble, sin la autorización previa de autoridad competente.
14. Reportar a **EL ARRENDADOR** la ocurrencia de algún hecho o circunstancia que afecte el inmueble tales como incendio, derrumbe u otros.
15. Las demás obligaciones contenidas en el Código Civil o que se consignent en el presente contrato.

DE LAS MEJORAS

SÉTIMA.- LA ARRENDATARIA podrá efectuar por cuenta y costo propio las reparaciones, mantenimientos y mejoras que sean necesarias y útiles para conservar el bien en el mismo estado en que fue recibido incluyendo las reparaciones correspondientes a las instalaciones de agua y luz, previa autorización de **EL ARRENDADOR**.

Las mejoras cualquiera sea su modalidad, quedan en beneficio de **EL ARRENDADOR**.

LA GARANTÍA

OCTAVA.- LA ARRENDATARIA entrega a **EL ARRENDADOR** como depósito de garantía el importe equivalente a tres (3) meses de renta, sin incluir IGV, lo que equivale a S/. 711.86 (Setecientos once y 86/100 Nuevos Soles).

La garantía depositada tiene como finalidad respaldar el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato; llámese pago de renta, de servicios básicos, de arbitrios municipales y por la reparación de daños y del deterioro inusual que **LA ARRENDATARIA** pudiera ocasionar a **EL INMUEBLE**.

El incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de las obligaciones económicas derivadas del contrato, supondrá la aplicación de la garantía, la cual debe ser reembolsada por **LA ARRENDATARIA** dentro de quince (15) días calendario, de lo contrario se procederá a resolver el presente contrato.

DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

NOVENA.- El procedimiento para la devolución de la garantía depositada será el siguiente:

LA ARRENDATARIA, vía carta simple, solicitará a **EL ARRENDADOR** la devolución de la garantía depositada dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la finalización del contrato.



En caso que cumplidos los treinta (30) días calendario señalados en el punto anterior sin que se haya presentado dicha solicitud **EL ARRENDADOR** comunicará a **LA ARRENDATARIA** mediante carta simple, que de no solicitar la devolución de la garantía en un plazo perentorio de treinta (30) días esta pasará a disposición de **EL ARRENDADOR** no habiendo posibilidad de reclamo posterior al vencimiento del plazo indicado.

La devolución procederá solo y cuando **LA ARRENDATARIA** haya hecho entrega del inmueble y se haya verificado que no existen deudas por concepto de renta de alquiler, servicios básicos, arbitrios municipales, y/o gastos generados por reparación de daños ocasionados al inmueble.

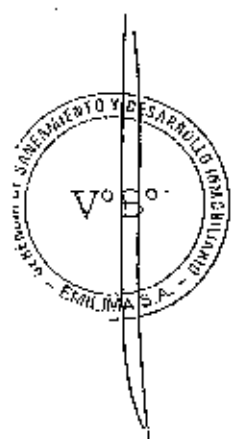
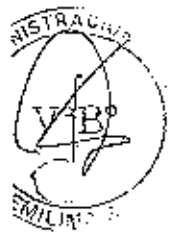
LA RENOVACIÓN

DECIMA.- Procederá la renovación del contrato, por acuerdo de las partes y a solicitud de **LA ARRENDATARIA**, con una anticipación de treinta (30) días a la fecha del vencimiento, siempre que se encuentre al día en el pago de la renta mensual dentro del plazo señalado en la cláusula tercera del presente contrato, pago de arbitrios y servicios públicos.

CAUSALES DE RESOLUCIÓN

DÉCIMA PRIMERA.- Constituyen causales de resolución automática del presente contrato, las siguientes:

1. Destino del bien arrendado para uso o fines distintos al señalado en la cláusula Segunda.
2. Incumplimiento en el pago de dos meses y quince días de renta mensual, previo requerimiento por escrito a **LA ARRENDATARIA**.
3. Incumplimiento en el pago de dos trimestres por concepto de los arbitrios municipales, previo requerimiento por escrito a **LA ARRENDATARIA**.
4. Incumplimiento en el pago de dos meses por concepto de servicios de agua y/o luz, previo requerimiento por escrito a **LA ARRENDATARIA**.
5. Subarrendamiento del inmueble.
6. Realizar sin consentimiento de **EL ARRENDADOR** modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
7. Por vencimiento de contrato sin renovación inmediata, previa notificación por escrito a **LA ARRENDATARIA**.
8. Utilizar **EL INMUEBLE** como depósito de materiales o sustancias inflamables, corrosivas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la seguridad y las instalaciones de este y sus ocupantes, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños y perjuicios que ocasione tanto a terceros como al inmueble.
9. Cuando el inmueble sea requerido para formar parte de un Proyecto Municipal, en cuyo caso la entrega se deberá realizar en un plazo máximo de treinta (30) días después de ser solicitada.
10. Por fallecimiento de **LA ARRENDATARIA** sin que alguno de sus herederos manifieste voluntad de continuar con el contrato.
11. En el caso que **LA ARRENDATARIA** no reponga el monto de la garantía aplicada por la falta de pago de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato, en el plazo de quince (15) días, contados desde la notificación de la Resolución de Gerencia General.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





- 12. **EL ARRENDADOR** podrá resolver el contrato en forma unilateral, teniendo **LA ARRENDATARIA** un plazo de treinta (30) días para devolver el inmueble procediendo **EL ARRENDADOR** a la devolución de los meses de renta por adelantado cancelados, caso contrario será **LA ARRENDATARIA** pasible de aplicar la penalidad establecida en la cláusula Décima Segunda.
- 13. Cuando el inmueble haya sido declarado inhabitable por los organismos competentes.

Si se incurre en alguna de las causales de resolución establecidas en el presente contrato las partes contratantes acuerdan que la resolución del contrato será en forma automática, sin necesidad de notificación previa, luego de lo cual **LA ARRENDATARIA** procederá a la entrega del predio.



CLÁUSULA PENAL

DÉCIMA SEGUNDA.- Si antes del vencimiento del plazo **LA ARRENDATARIA** resolviera unilateralmente el presente contrato o desocupara y devolviera el inmueble, **EL ARRENDADOR** conservará el monto depositado como garantía, sin perjuicio de devolver el inmueble en el estado en que fue entregado.



Si al vencimiento del plazo, no se ha suscrito una renovación del contrato **LA ARRENDATARIA** se obliga a devolver el local comercial en forma inmediata dentro de las 24 horas, caso contrario, de no entregar **EL INMUEBLE** se obliga a pagar cada mes una renta mensual equivalente al doble de la renta pactada, lo que no significará la continuación o renovación del presente contrato.

RESPONSABILIDAD POR DETERIORO DEL ESPACIO PARA USO COMERCIAL

DÉCIMA TERCERA.- De conformidad con el artículo 1683º del Código Civil, **LA ARRENDATARIA** es exclusiva responsable por la pérdida, daño o deterioro de **EL INMUEBLE** y sus accesorios, que ocurran en el curso del arrendamiento o permanencia del uso del bien arrendado, aun cuando se deriven de incendio, debiendo asumir el costo de las reparaciones o reposición del inmueble en su integridad y en forma exclusiva a conformidad de **EL ARRENDADOR** salvo que haya contratado a su costo y cargo, un seguro o póliza contra todo riesgo que cubra el inmueble en caso de siniestros.



CLASULA ARBITRAL

DECIMA CUARTA.- Las partes acuerdan de manera voluntaria que toda desavenencia, litigio conflicto o controversia que pudiera derivarse de este contrato, convenio o acto jurídico, incluidas las de su nulidad o invalidez, serán resueltas a través del arbitraje popular, mediante fallo definitivo, de conformidad con los Reglamentos del Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia, a cuya administración, reglamentos y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad, el arbitraje será de derecho y será resuelto por arbitro único, el mismo que será elegido por el Centro de Arbitraje Popular.



Asimismo, las partes acuerdan conceder al árbitro las facultades para la ejecución forzosa del laudo; estas facultades comprenden hasta el último acto procesal antes del uso de la fuerza pública.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





CONTRATO N°LC071-011
 DELIA ARANGOITIA VILLANUEVA
 6/6

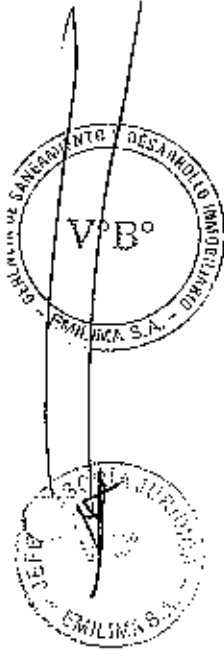
FIADOR SOLIDARIO

DÉCIMA QUINTA.- Interviene en el presente contrato en calidad de **FIADOR SOLIDARIO** de **LA ARRENDATARIA** el Señor **SEBASTIÁN ARANGOITIA VILLANUEVA** con D.N.I. N°28229109, con domicilio en Pje. Macate N°184, Dpto. 102- Breña, quien responderá solidariamente ante **EL ARRENDADOR** por todas las obligaciones de **LA ARRENDATARIA** y renuncia expresamente al beneficio de excusión.

COMPETENCIA Y JURISDICCION DE LA EJECUCION DEL LAUDO ARBITRAL

DÉCIMA SEXTTA.- En caso resulte necesario recurrir al Poder Judicial, como consecuencia de la ejecución del Laudo Arbitral, son competentes los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Lima.

En señal de conformidad, las partes suscriben tres ejemplares de igual tenor al día **30 NOV. 2011**



[Handwritten signature]
EL ARRENDADOR.....
CARLOS ELEODORO CASTILLO SÁNCHEZ
GERENTE GENERAL
EMILIMA S.A

[Handwritten signature]
LA ARRENDATARIA
[Handwritten signature]
EL FIADOR

