

Lima, 14 JUN. 2019

Visto:

El Informe N° 204-2019-EMILIMA-GGI/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 depositada por la señorita Judith Aranguren Ccoya, en razón al incumplimiento del pago de la renta del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, 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 21.09.2016, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. y la señorita Judith Aranguren Ccoya suscribieron el Contrato de Arrendamiento N° LC002-16 respecto del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, Cercado de Lima, por el periodo de tres (03) años contados a partir del 21.09.2016 hasta el 20.09.2019;

Que, con Cartas N°s 329 y 448-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC del 16.03.2019 y 14.05.2019, respectivamente, la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos requirió a la arrendataria el pago de la renta del mes de febrero, marzo, abril y mayo del 2019;

Que, con Informe de visto, 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 señorita Judith Aranguren Ccoya, ascendente a S/. 1,093.22 (Mil Noventa y Tres y 22/100 Soles), al pago de las rentas adeudadas por ésta (febrero, marzo, abril y mayo 2019), hasta donde alcance, valga precisar, a los meses de febrero y marzo 2019 y parte del mes de abril 2019. En ese sentido, requirió la emisión de la Resolución de Gerencia General respectiva, alcanzado para dicho efecto 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 antes mencionada;

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 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 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 señorita Judith Aranguren Ccoya, ascendente a S/. 1,093.22 (Mil Noventa y Tres y 22/100 Soles), 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° 206, 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° 161 -2019-EMILIMA-GAL-SGAJ

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, Oficina N° 206, Cercado de Lima (Contrato de Arrendamiento N° LC002-016)

Referencia : Informe N° 204-2019-EMILIMA-GGI/SGGPC de fecha 30.05.2019, recibido el 06.06.2019

Fecha : Lima, 06 de junio de 2019

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

I. Antecedentes:

- Con fecha 21.09.2016, la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. y la señorita Judith Aranguren Ccoya suscribieron el Contrato de Arrendamiento N° LC002-16 respecto del inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, Cercado de Lima, por el periodo de tres (03) años contados a partir del 21.09.2016 al 20.09.2019.
- Con Cartas N°s 329 y 448-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC del 16.03.2019 y 14.05.2019, respectivamente, la Sub Gerencia de Gestión de Predios y Contratos requirió a la arrendataria el pago de la renta del mes de febrero, marzo, abril y mayo del 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 señorita Judith Aranguren Ccoya, a fin de cumplir con el pago de las rentas adeudadas por la citada arrendataria de febrero 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, adeudos 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 adcuade 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.



07 JUN. 2019

PASE A: SGLC / De Suiza

PARA: Continuar trámite y

dejar

recomendaciones de GdH.

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:

- Pago de Renta, y los intereses generados por la demora en el pago.
- Pago de la Penalidad pactada por no devolver el inmueble en caso se haya solicitado el mismo por EMILIMA S.A.
- Pago de arbitrios municipales.
- Pago de Servicios Básicos.
- Reparación de daños en el inmueble ocasionados por el arrendatario.
- 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.
- Al respecto, 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 señorita Judith Aranguren Ccoya, ascendente a S/. 1,093.22 (Mil Noventa y Tres y 22/100 Soles), a imputarse en parte al pago de la deuda que la arrendataria sostiene con EMILIMA S.A., valga precisar, a los meses de febrero y marzo 2019 y parte del mes de abril 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, ascendente a S/. 1,093.22 (Mil Noventa y Tres y 22/100 Soles), al pago de la renta impaga correspondiente al inmueble ubicado en el Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, Cercado de Lima (Contrato de Arrendamiento N° LC002-016), cuenta con marco legal, correspondiendo a tal efecto la emisión de 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,

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

Señora Gerente General:

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

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
EMILIMA S.A.
GERENCIA GENERAL

06 JUN. 2019

PASE A:

PARA:

v susse vistes de los areas

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

INFORME N° 204-2019-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 - **JUDITH ARANGUREN CCOYA**

REF : a) Contrato de Arrendamiento N° LC002-16, del 21.09.2016.
b) Carta N° 329-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC, del 16.04.2019.
c) Carta N° 448-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC, del 14.05.2019.

FECHA : Lima, 30 de mayo 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° 206, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, debidamente inscrito en la Partida N° 40598227 (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 **JUDITH ARANGUREN CCOYA** suscribieron el contrato de arrendamiento, respecto al local comercial ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, Cercado de Lima, por el plazo de tres (3) años, contados desde el 21.09.2016 hasta el 20.09.2019.
- 1.3 Con documento de la referencia b) se requirió a la señora **JUDITH ARANGUREN CCOYA** el pago de la deuda que mantiene con **EMILIMA S.A.** por concepto de renta correspondiente a los meses de febrero, marzo y abril del 2019 en la suma de S/1,290.00 (mil doscientos noventa y 00/100 Soles).
- 1.4 Con documento de la referencia c) se requirió nuevamente a la señora **JUDITH ARANGUREN CCOYA** el pago de la deuda que mantiene con **EMILIMA S.A.** por concepto de renta correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril y mayo del 2019 en la suma de S/1,720.00 (mil setecientos veinte y 00/100 Soles), conforme se observa del cuadro maestro.
- 1.5 A la fecha la señora **JUDITH ARANGUREN CCOYA** mantiene la deuda por concepto de renta correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril y mayo 2019, equivalente a S/ 1,720.00 (mil setecientos veinte y 00/100 Soles), sin incluir los intereses moratorios respectivos.
- 1.6 Que, en reiteradas oportunidades se intentó lograr comunicación con la señora **JUDITH ARANGUREN CCOYA** a fin de que cumpla con sus obligaciones contractuales, no encontrando respuesta alguna.



II. ANÁLISIS:

- 2.1 De la revisión en el Sistema de Gestión Inmobiliaria – SIGI, se desprende que la señora **JUDITH ARANGUREN CCOYA**, no ha cancelado los meses de febrero, marzo, abril y mayo 2019 por la suma de /1,720.00 (mil setecientos veinte y 00/100 Soles), respecto al inmueble ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, 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 **JUDITH ARANGUREN CCOYA**. 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 **JUDITH ARANGUREN CCOYA** cuenta con una garantía en la suma de S/ 1,093.22 (mil noventa y tres con 22/100 Soles), de la cual deberá ejecutarse el total en merito a la deuda que asciende a S/1,820.62 (mil ochocientos veinte con 62/100 Soles), más intereses moratorios; por lo que dicha ejecución cubrirá las rentas de los meses de febrero y marzo y el saldo pendiente será considerado como pago a cuenta del mes de abril del presente año.

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- 3.1 En consecuencia, siendo que la señora **JUDITH ARANGUREN CCOYA** mantiene deuda en **EMILIMA S.A.** por concepto de rentas impagas de febrero, marzo, abril y mayo 2019 por el arrendamiento del local comercial ubicado en Jr. Huallaga N° 650, Oficina N° 206, 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/ 472.18 (cuatrocientos setenta y dos con 18/100 Soles) correspondiente al mes de febrero 2019 (incluyendo intereses moratorios a la fecha).
 - b) S/ 461.35 (cuatrocientos sesenta y uno con 35/100 Soles) correspondiente al mes de marzo (incluyendo intereses moratorios a la fecha).
 - c) Descontando los montos señalados en los literales precedentes, queda un saldo de garantía de S/ 159.69 (ciento cincuenta y nueve con 69/100 Soles) el cual debe ser aplicado como pago a cuenta del mes de abril 2019 que, incluyendo intereses moratorios a la fecha, asciende a S/ 449.35 (cuatrocientos cuarenta y nueve con 35/100 Soles), quedando un saldo por pagar de S/ 289.66 (doscientos ochenta y nueve con 66/100 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 **JUDITH ARANGUREN CCOYA** 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 30.05.2019

FAS / ASA

LIQUIDACION DE DEUDAS POR ALQUILER

CLIENTE: ARANGUREN CCOYA JUDITH
DIRECCION : Huallaga N° 650 INT N° 206
Cercado de Lima

CONTRATO: LC002-16
CUM 127
LIQUIDADO AL: 30/05/2019
RENTA 430.00

CUOTAS	RENTA	INTERES	SUB_TOTAL
201902	430.00	42.18	472.18
201903	430.00	31.35	461.35
201904	430.00	19.35	449.35
201905	430.00	7.74	437.74
TOTAL S/.	1,720.00	100.62	1,820.62



Lima, 14 mayo del 2019

CARTA N° 448-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC

Señor (a)(es):
ARANGUREN CCOYA JUDITH
HUALLAGAN° 650 Int.206
CERCADO DE LIMA.-

Asunto : REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTA

Referencia : Contrato de Arrendamiento N° LC002-16.

Me dirijo a usted(es) en relación con el contrato de arrendamiento de la referencia, sobre el inmueble ubicado en HUALLAGAN° 650 Int.206

Al respecto, se ha verificado que a la fecha usted adeuda la suma de S/. 1,802.58⁸¹ correspondiente a: febrero, marzo, abril, mayo, 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 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.

⁸¹El monto no incluye los intereses moratorios, los cuales serán calculados al momento de la cancelación.



Lima, 16 abril del 2019

CARTA N° 329-2019-EMILIMA-GGI-SGGPC

Señor (a)(es):
ARANGUREN CCOYA JUDITH
HUALLAGA N° 650 206
CERCADO DE LIMA.-

Asunto : REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTA

Referencia : Contrato de Arrendamiento N° LC002-16.

Me dirijo a usted(es) en relación con el contrato de arrendamiento de la referencia, sobre el inmueble ubicado en HUALLAGA N° 650 206

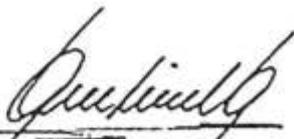
Al respecto, se ha verificado que a la fecha usted adeuda la suma de S/1,290.00²⁹ correspondiente a: febrero, marzo y abril 2019, por el arrendamiento del inmueble antes indicado.

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 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.

²⁹El monto no incluye los intereses moratorios, los cuales serán calculados al momento de la cancelación.



que
saldamente se dejó bajo

puerta porque la puerta
esta cerrada con candados

~~Juan~~

Mejorato Inca. G.

27-04-19

NOTARIA SAMANIEGO
 Sr. Miró Quesada 256, Lima.-1
 Teléfono: 4289075
 www.notariasamaniego.com
 noisama@notariasamaniego.com

EMILIMA S.A.
 EMPRESA MUNICIPAL
 INMOBILIARIA DE LIMA
 R.U.C. N° 20126236078
 noisama@notariasamaniego.com

NOTARIA SAMANIEGO
 Sr. Miró Quesada 256, Lima.-1
 Teléfono: 4289075
 www.notariasamaniego.com
 noisama@notariasamaniego.com

CONTRATO N° LC002-16
JUDITH ARANGUREN CCOYA
 PÁGINA 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° LC002-16

Conste por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento N° LC002-16, que celebran de una parte la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A. – EMILIMA S.A.**, con R.U.C. N° 20126236078, con domicilio en Jr. Ucayali N° 266, distrito de Cercado de Lima, debidamente representada por su Gerente General, **Abg. SONIA MARIA CORDERO VÁSQUEZ**, identificada con D.N.I. N° 09370423, designada mediante Acuerdo de Directorio N°17 de fecha 07.09.2016, a quien se le denominará **LA ARRENDADORA** y, de la otra parte, **JUDITH ARANGUREN CCOYA**, identificada con DNI N° 40573544 y con domicilio en Cooperativa Sagrada Familia Mz. Q Lt. 15, Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia de Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**, en los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES

Mediante Subasta Pública N° 001–2016–EMILIMA S.A. de fecha 07 de setiembre de 2016 aprobada por Acuerdo de Directorio N° 01-2016/03S del 23.02.2016, **LA ARRENDATARIA** en calidad de postora, se hizo acreedora a la adjudicación en arrendamiento del inmueble ubicado el Jr. Huallaga N° 650 Of. 206, distrito de Cercado de Lima, al obtener la Buena Pro, de conformidad con las Bases de la Subasta.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato **LA ARRENDADORA** otorga en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** el inmueble ubicado Jr. Huallaga N° 650 Of. 2016, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, con área de 25.01m², de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con Partida Registral N° 40598227 (SUNARP) y administrado por EMILIMA S.A.

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 dar un uso incompatible con el autorizado, bajo sanción de resolución de contrato.

CLÁUSULA TERCERA.- DE LA RENTA MENSUAL

La renta mensual, incluido el Impuesto General a las Ventas – IGV, es de S/. 430.00 (Cuatrocientos treinta con 00/100 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 **LA ARRENDADORA** señale para tal efecto.

CLÁUSULA CUARTA.- PLAZO DEL CONTRATO

El plazo del contrato de arrendamiento acordado por las partes será de tres (3) años contados desde el 21 de setiembre del 2016 al 20 de setiembre de 2019.

CLÁUSULA QUINTA.- FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO

La renta mensual, incluido el Impuesto General a las Ventas (I.G.V), asciende a S/.430.00 (Cuatrocientos treinta con 00/100 Soles) que deberá ser abonada por veintinueve (29) meses adelantados, y los siguientes meses hasta completar los tres (3) años, deberán ser abonados dentro de los diez primeros días de cada mes en las oficinas de **EMILIMA S.A.** o en la Cuenta Bancaria que **LA ARRENDADORA** señale para tal efecto.

En caso de incumplimiento de pago de la renta dentro del plazo señalado, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar un interés moratorio y compensatorio, de acuerdo a la tasa vigente señalada por el Banco Central de Reserva del Perú y la Superintendencia de Banca y



Sr. Gerente General
 Telefonos: 4289075
 www.emilima.com.pe
 noisama@notariasamaniego.com

Seguros, calculados por EMILIMA S.A., a la fecha del pago, autorizando a LA ARRENDADORA a proporcionar información a la Central de Riesgo INFOCORP en caso de incurrir en mora.

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.

CLÁUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

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 del inmueble, entre los que se incluye los de limpieza interior y exterior, energía eléctrica, agua, entre otros, según la naturaleza del inmueble, debiendo remitir la fotocopia de los recibos cancelados cuando LA ARRENDADORA lo requiera.
3. Dar al bien el uso para el cual ha sido alquilado, bajo sanción de resolución de contrato.
4. Conservar en inmueble en buen uso, con el desgaste natural del paso del tiempo.
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 LA ARRENDADORA.
6. Permitir la inspección periódica del inmueble al personal de EMILIMA S.A y exhibir o proporcionar fotocopia de los recibos por servicios básicos, entre otros, a solicitud de LA ARRENDADORA.
7. Devolver el bien LA ARRENDADORA al vencimiento del contrato o habiéndose dado por resuelto el contrato.
8. No ceder a terceros el bien arrendado, bajo ningún título ni subarrendarlo, total o parcialmente, ni ceder su posición contractual salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de LA ARRENDADORA, en cuyo caso se suscribirán los documentos que fueren necesarios.
9. No realizar sin consentimiento de LA ARRENDADORA modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
10. No efectuar construcciones de material noble u otro similar en el interior del inmueble, salvo aquellas que impliquen el mejoramiento de la propiedad, para lo cual deberá contar con la autorización de LA ARRENDADORA.
11. 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 perjuicios que ocasione tanto a terceros como al inmueble.
12. No perturbar el orden público con actos que contravengan la moral y las buenas costumbres o que atenten la tranquilidad pública en el inmueble arrendado.
13. No hacer uso de las áreas comunes 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 encuentre con autorización emitida por autoridad competente.
14. No colocar avisos luminosos publicitarios y/u otros en la fachada del inmueble, sin la autorización previa de la autoridad competente.
15. Reportar a LA ARRENDADORA la ocurrencia de algún hecho en la fachada del inmueble tales como incendio, derrumbe u otros.
16. Las demás obligaciones estipuladas en el contrato, así como las contenidas en el Código Civil en lo que respecta al arrendamiento.



CLÁUSULA SETIMA.- DE LAS MEJORAS

Las mejoras se regirán de acuerdo a lo estipulado en el Código Civil.

CLÁUSULA OCTAVA.- LA GARANTÍA

LA ARRENDATARIA entrega a LA ARRENDADORA como garantía el importe equivalente a tres (3) meses de renta, sin incluir I.G.V., la cual asciende a S/. 1,093.22 (Un mil noventa y tres con 22/100 soles).

La garantía tiene como finalidad respaldar el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato; llámese pago de renta, de servicios básicos y por la reparación de daños y del deterioro inusual que LA ARRENDATARIA pudiera ocasionar al 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 rembolsada por LA ARRENDATARIA dentro de quince (15) días calendarios, de lo contrario se procederá a resolver el presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

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

Al concluir el arrendamiento, la garantía depositada por LA ARRENDATARIA sólo será restituida en su totalidad siempre y cuando se haya hecho entrega del inmueble a EL ARRENDADOR y no se mantengan deudas producto de Renta, Servicios Básicos y/o gastos generados por los daños ocasionados al inmueble arrendado.

Si en un plazo de treinta (30) días calendario LA ARRENDATARIA no se acerca a las oficinas administrativas de LA ARRENDADORA a recabar el depósito de garantía efectuado en respaldo a sus obligaciones contractuales, LA ARRENDADORA depositará la garantía en mención en una cuenta bancaria a nombre del beneficiario, tomando del monto total de dicha garantía, los gastos administrativos en los cuales se ha incurrido para realizar el trámite o se consignará judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA.- LA RENOVACIÓN

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 y en el pago de los servicios públicos.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA.- CAUSALES DE RESOLUCIÓN

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 meses por concepto de servicios de agua y/o luz, previo requerimiento por escrito a LA ARRENDATARIA.
4. Subarrendamiento del inmueble.



NOTARIA SAMANIEGO
Jr. Miró Quesada 256, Lima.-1
Teléfono: 4289975 / Nextel: 998128581
www.notariasamaniego.com
notsama@notariasamaniego.com

5. Realizar sin consentimiento de **LA ARRENDADORA** modificaciones que alteren la estructura arquitectónica del inmueble arrendado.
6. Por vencimiento de contrato sin renovación inmediata, previa notificación por escrito a **LA ARRENDATARIA**.
7. 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.
8. Por fallecimiento de **LA ARRENDATARIA** sin que alguno de sus herederos manifieste voluntad de continuar con el contrato.
9. 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.
10. **LA ARRENDADORA** podrá resolver el contrato en forma unilateral, teniendo **LA ARRENDATARIA** un plazo de treinta (30) días para devolver el inmueble procediendo **LA ARRENDADORA** a la devolución de los meses de renta por adelantado cancelados. Si **LA ARRENDATARIA** no devuelve el inmueble en el plazo antes indicado, se aplicará la penalidad establecida en el segundo párrafo de la cláusula Décimo Segunda.
11. 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, previa notificación a **LA ARRENDATARIA**, luego de lo cual se procederá a la entrega del predio.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA.- CLÁUSULA PENAL

Si antes del vencimiento del plazo **LA ARRENDATARIA** resolviera unilateralmente el presente contrato o desocupara y devolviera el inmueble, **LA ARRENDADORA** conservará el monto de la garantía, sin perjuicio de devolver el inmueble en el estado en que fue entregado.

Si al vencimiento del plazo del contrato o del plazo otorgado por **LA ARRENDADORA** para la devolución del inmueble, **LA ARRENDATARIA** no cumple con devolver el inmueble en las condiciones que se le entregó, se generará un pago mensual equivalente al doble del monto de la renta establecida en el contrato de arrendamiento, hasta que se produzca la desocupación del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA.- RESPONSABILIDAD POR PÉRDIDA O DETERIORO DEL PREDIO

De conformidad con el artículo 1683° del Código Civil, **LA ARRENDATARIA** es exclusiva responsable por la pérdida, daño o deterioro de **EL PREDIO** 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 **LA ARRENDADORA**, salvo que haya contratado a su costo y cargo, un seguro o póliza contra todo riesgo que cubra el inmueble en caso de siniestros.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA.- DE LA LETRA DE CAMBIO

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Arrendamiento de Inmuebles Administrados por **EMILIMA S.A.**, aprobado por Resolución de Gerencia General N°200-201-0000049, modificada por Resolución de Gerencia General N°200-20100000403 DEL 22.08.2014 se garantiza el



cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, mediante la emisión de una Letra de Cambio por la suma de S/ 1,290 (Un mil doscientos noventa con 00/100 Soles), monto equivalente a tres meses de renta, incluido I.G.V, debidamente suscrita por LA ARRENDATARIA.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA.- DEL ALLANAMIENTO

De conformidad con el artículo 594° del Código Procesal Civil, LA ARRENDATARIA se allanará a una eventual y futura demanda judicial que pudiera interponer EMILIMA S.A. aceptando expresamente la pretensión de desalojo o restitución del inmueble dirigida contra ella, ya sea por vencimiento de contrato o por incumplimiento de pago conforme a lo establecido en los artículos 1697° y 1698° del Código Civil.

En este caso LA ARRENDATARIA se allanará además a la pretensión acumulada de pago de arriendo.

Asimismo, LA ARRENDATARIA expresa que la presente clausula será de estricto cumplimiento, aun cuando con fecha posterior a la admisión de la demanda judicial procediera a cumplir con la totalidad del pago adeudado.

Para el cumplimiento del presente contrato y de la presente clausula, LA ARRENDATARIA y LA ARRENDADORA deberán legalizar su firma ante Notario Público.

Se precisa que, todas las demás pretensiones que no se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Cláusula de Allanamiento Futuro de su contrato, serán resueltas a través del arbitraje popular, mediante fallo definitivo, de conformidad con la cláusula : " DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS" del presente Contrato de Arrendamiento N°LC002-016.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA.- DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes acuerdan de manera voluntaria que toda desavenencia, litigio 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 árbitro único, el mismo que será elegido por el Centro de Arbitraje Popular.

En cuanto a la ejecución del laudo, se deberá recurrir al Poder Judicial, toda vez que con el auxilio de la fuerza pública podrá hacerse efectivo el desalojo o el cobro de la obligación, entre otros aspectos.

Las partes suscriben en tres ejemplares de igual tenor, en señal de conformidad.

Lima, 21 SET. 2016



LA ARRENDADORA

Sonia María Cordero Vásquez
GERENTE GENERAL
EMILIMA S.A.



LA ARRENDATARIA



NOTARIA SAMANIEGO
Jr. Miró Quesada 256, Lima.-1
Teléfono: 4289975 / Nextel: 998128581

NOTARIA SAMANIEGO
 Jr. Miró Quesada 256, Lima.-1
 Teléfono: 4289975 / Nextel: 998128581
 www.notariasamaniego.com
 notsama@notariasamaniego.com

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO DOÑA **SONIA MARIA CORDERO VASQUEZ**, IDENTIFICADA CON **D.N.I. N° 09370423**, QUIEN FIRMA EN CALIDAD DE **GERENTE GENERAL**, DE **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA S.A.-EMILIMA S.A.**, SEGÚN **PARTIDA N° 00824828**, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA ZONA REGISTRAL LIMA N° IX - SEDE LIMA, ES AUTENTICA; DOY FE. SE DEJA CONSTANCIA QUE LA NOTARIA NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO, CONFORME LO ESTABLECE EL ARTICULO N° 108 DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, LEY DEL NOTARIADO. **LIMA, VEINTIUNO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE.** ===



Silvia Samaniego de Mestanza

SILVIA SAMANIEGO DE MESTANZA
 NOTARIA DE LIMA



GM

NOTARIA SAMANIEGO
 Jr. Miró Quesada 256, Lima.-1
 Teléfono: 4289975 / Nextel: 998128581
 www.notariasamaniego.com
 notsama@notariasamaniego.com

CERTIFICO: QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO DE JUDITH ARANGUREN COYA IDENTIFICADO(A) CON DNI N° 40573544 ES AUTENTICA.

SE DEJA CONSTANCIA QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO N° 108. DL N° 1049, EL NOTARIO NO ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

LIMA, 20 JUN 2017

Silvia Samaniego de Mestanza

SILVIA SAMANIEGO DE MESTANZA
 NOTARIA DE LIMA

