



ESTUDIO CASTILLO CUBAS

Contadores Públicos Colegiados/Peritos Judiciales/Audidores Tributarios

470



CARTA EXTERNA No 20727-2014



Secretaría General

Solicitante : ESTUDIO CASTILLO CUBAS
Asunto : REMITE INFORME PERICIAL CONTABLE
Folios : 14
Observac. :

Lima, 26 de Junio de 2014

Registrado por: VBazan el 27/06/14 a las 10:23 Hras

U. Organica : ADMINISTRACION DOCUMENTARIA Y ARCHI

Señora:
Dra. Mariela Gonzalez Espinoza
Procuradora Pública de la Municipalidad Distrital de Miraflores
Miraflores.-

Asunto: Informe Pericial Contable Preliminar

De nuestra consideración:

Es grato dirigimos a usted para saludarla y a la vez cumplir con presentarle el Informe Pericial Contable Preliminar y sus Anexos respectivos, en el que detallamos las diligencias realizadas para la obtención de las fuentes de información necesarias para la elaboración del referido Informe, así como las limitaciones para culminar el mismo.

Seguros de su atención a la presente, quedamos de usted, no sin antes expresarle nuestro reconocimiento.

Atentamente

Luis A. Castillo
CPGC Luis Alberto Castillo Cubas
Perito Judicial

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
Procuraduría Pública Municipal

27 JUN. 2014

RECIBIDO

Reg. N°
Hora: 5:00 Firma: *[Signature]*

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
INGRESADO CARTAS
ADMINISTRACION DOCUMENTARIA Y ARCHI



ESTUDIO CASTILLO CUBAS

Contadores Públicos Colegiados/Peritos Judiciales/Audidores Tributarios

Exp.: N° 348-27-13.
Sec.: SILVIA RODRIGUEZ VASQUEZ.
Sum.: Informe Pericial Contable.

INFORME PERICIAL CONTABLE PRELIMINAR N° 20-2014.

DE MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

CPCC LUIS ALBERTO CASTILLO CUBAS, Contador Público Colegiado Certificado, con DNI. N° 08092491, con Matrícula N° 14114 del Colegio de Contadores Públicos de Lima, integrante del **Registro de Peritos Judiciales de Lima – REPEJ** de la CSJL, nominado con el N° 03-01-00103-1999, con domicilio profesional en **Av. Arenales N° 431, Of. 102, Santa Beatriz – Lima**; Perito Contable de Parte, en el proceso seguido en el **Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú con Fashion Center S.A.**; a usted con el merecido respeto digo:

Que, habiendo practicado el peritaje contable, solicitado por la Municipalidad de Miraflores, cumplo con presentar el Informe Pericial Contable de Preliminar que contiene las partes siguientes:

- I. ANTECEDENTES.
- II. OBJETO DEL PERITAJE.
- III. EXAMEN PERICIAL.
- IV. CONCLUSIONES.

I. ANTECEDENTES :

1.1 Por Disposición de la Doctora Elvira Martínez Coco, Árbitro Única, con fecha 24.OCT.2013, establece los puntos controvertidos sobre la base de las pretensiones y las defensas planteadas:

a) Respecto a la demanda de fecha 17.JUL.2013 y la contestación de fecha 20.AGO.2013:

1. Determinar la correcta interpretación de las cláusulas referidas al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que Fashion Center tiene a cargo a favor de la Municipalidad, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la Empresa Larcomar S.A. con fecha 29.DIC.1995, y cuya posición contractual asumió Fashion Center.
2. Resuelto lo señalado en el punto 1, determinar si corresponde o no, declarar si Fashion Center adeuda a favor de la Municipalidad, una suma por concepto de participación de Beneficios por la Municipalidad como compensación por derechos de superficie.

Edificio Montecarmelo
Av. Arenales 431 Of. 102, Santa Beatriz - Lima
Teléfono: 719-2700 / 719-2701 / 719-2702
Celular: 99995-5252 Nextel: 405*111
ecastillocubas@hotmail.com



ESTUDIO CASTILLO CUBAS

Contadores Públicos Colegiados/Peritos Judiciales/Audidores Tributarios

3. Resuelto lo señalado en el punto 1, determinar si corresponde o no, establecer que la interpretación planteada por Fashion Center será la aplicable para el pago de la compensación a favor de la Municipalidad en adelante, empleándose dicha interpretación hasta que la vigencia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie entre las partes concluya.

b) Respecto a la reconvencción de fecha 20.AGO.2013 y la contestación de la reconvencción de fecha 30.SEP.2013:

1. Determinar la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato y sus respectivas licencias de funcionamiento.
2. Resuelto lo señalado en el punto 1, determinar, de ser el caso, a cuánto asciende la suma dejada de percibir por la Municipalidad, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha actual mas intereses.

1.2 Con fecha 06.DIC.2013, se suscribe el Contrato N° 169-2013 con la empresa MANAGEMENT GROUP S.A. por los servicios profesionales para elaboración de un Informe Pericial, sobre libros y registros contables de la empresa Larcomar S.A. y de Fashion Center S.A. concesionarios del derecho de superficie de Larcomar del distrito de Miraflores, disponiéndose que el profesional CPC Luis Alberto Castillo Cubas, con N° de colegiatura 01-14114, va a ser el encargado de elaborar el Informe Pericial.

1.3 Con Resolución N° 08 de fecha 29.ENE.2014, la Árbitro Única, indica se brinde la información exacta de la ubicación de los libros y registros contables de la concesionaria LARGO MAR S.A.; asimismo ordena a FASHION CENTER S.A. cumpla con adjuntar copia de los contratos de alquiler, asimismo, requiere a FASHION CENTER S.A., proceda a dar las facilidades al Perito Luis Alberto Castillo Cubas para que pueda acceder a sus libros y registros contables.

II. OBJETO DEL PERITAJE :

En mérito a lo solicitado por la Municipalidad Distrital de Miraflores, el objeto del presente Informe Pericial Contable, con la información proporcionada, consiste en practicar una pericia contable en los Libros y documentos contables de Larcomar S.A. y Fashion Center S.A. a fin de corroborar el correcto monto que debieron pagar éstas empresas a la Municipalidad como compensación por el uso de derecho de superficie, en cumplimiento del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie, desde el 29.DIC.1995 hasta el 31.DIC.2013.

Edificio Montecarmelo

Av. Arenales 431 Of. 102, Santa Beatriz - Lima

Teléfono: 719-2700 / 719-2701 / 719-2702

Celular: 99995-5252 Nextel: 405*111

Handwritten signature



III. EXAMEN PERICIAL :

La actuación pericial, fluye objetivamente, siguiendo Principios Éticos de: equidad, veracidad, confidencialidad, imparcialidad, celeridad, legalidad y economía; con independencia de criterio respecto a las partes involucradas y con desempeño de la experiencia profesional; en aplicación a las leyes, reglamentos, disposiciones legales vigentes; normas, usos y costumbres de la técnica contable y las técnicas aplicables al Peritaje Contable Judicial.

3.1. Fuentes de Información.

Siendo la prueba pericial, el instrumento que sirve para criticar tanto los hechos visibles, como las afirmaciones de las partes¹ y su importancia desde la óptica contable, al ser a la vez una prueba pre constituida, por tener las características de evaluar documentos efectuados antes del proceso que sirven para dilucidar los hechos a probar, asentando la certeza de las afirmaciones o negando la evidencia de los hechos ofrecidos por las partes² y tomando como antecedente el expediente judicial de la causa, hemos examinado los documentos dubitados³ siguientes:

3.1.1. Documentos del Expediente y los proporcionados por la Municipalidad Distrital de Miraflores y Fashion Center S.A.

Documentos proporcionados por la Municipalidad Distrital de Miraflores

- Escritura de Otorgamiento de Derecho de Superficie con Larcomar S.A.
- Modificación de Escritura de Otorgamiento de Derecho de Superficie con Larcomar S.A.
- Contratos de Alquiler entre Larco Mar S.A. y Fashion Center S.A. con Terceros.
- Liquidaciones Mensuales de Pagos realizados por Fashion Center S.A, a la Municipalidad de Miraflores, periodo: Enero 2004 a Abril 2013.
- Pagos realizados por Larcomar S.A. y Fashion Center S.A., periodo: Diciembre 1998 a Abril 2013.
- Licencias de Funcionamiento de Terceros.

¹ BENAVIDES C. César A. TRATADO DE DOCUMENTOLOGIA p. 35.

² ALMAGRO NOSETE, José. en AUDITORIA Y CONTABILIDAD EN LOS PROCESOS JUDICIALES, de LORA LARA, Bartolomé. P. 58.

³ Los documentos dubitados, son aquellos documentos examinados que requieren salvaguardar su condición física desde el momento que es insertada al expediente o cuando sin estarlos, van a ser utilizados por el Perito, quien a su vez, tiene la responsabilidad de devolverlos a los autos o a las partes.



ESTUDIO CASTILLO CUBAS

Contadores Públicos Colegiados/Peritos Judiciales/Audidores Tributarios

Asimismo, durante la labor pericial se ha verificado que el tiempo que media entre "la solicitud del Requerimiento" y "la Entrega de la Información" es un tiempo en exceso largo, más aún si tenemos en cuenta que la revisión de la información es minuciosa, y que el plazo de los 20 días hábiles para la elaboración del Informe Pericial son insuficientes, siendo necesario por lo menos 30 días hábiles a partir de la fecha de entrega de la información integral por parte de Fashion Center S.A.

Señora Procuradora, para efectos de cumplir con el objeto pericial es necesario que Fashion Center S.A. ponga a disposición de la Arbitro la siguiente información:

- ✓ El sustento de las liquidaciones de pagos como son: los cálculos, facturas de ventas, relación de empresas y personas a las que facturó, periodo: Enero 1996 a Diciembre 2013.
- ✓ El sustento de las liquidaciones en la emisión de la facturas de ventas mensuales a Los Portales S.A., por concepto de estacionamiento, periodo: Enero 1996 a Diciembre 2013.
- ✓ El registro de los boletos vendidos para las funciones de cines y para espectáculos distintos a los de cines, los documentos sustentarios, periodo: Enero 1996 a Diciembre 2013.
- ✓ Nuevos Contratos de alquiler con usuarios de Larcomar y Adendas de los mismos.

Con esta información procederemos a contrastar los Contratos de alquiler con Terceros y las liquidaciones de pago efectuadas por Larcomar S.A. y Fashion Center S.A., así como contrastar estos documentos con el Tarifario acordado en el Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie y los Registros de Ventas y las Facturas de Ventas correspondientes.

Señora Procuradora de la Municipalidad de Miraflores, es lo que informo respecto al Informe Pericial encomendado.

Lima, 26 de Junio de 2014

Luis A. Castillo
LUIS ALBERTO CASTILLO CUBAS
 Contador Público Colegiado Certificado
 PERITO JUDICIAL

Edificio Montecarmelo

Av. Arenales 431 Of. 102, Santa Beatriz - Lima

Teléfono: 719-2700 / 719-2701 / 719-2702

Celular: 99995-5252 Nextel: 405*111

castillocubas@castillocubas.com