

AR-02-13

CARGO



SEC. ARBITRAL: **CARLOS SEMINARIO**
 EXP. N°: **348-27-13**
 SUMILLA: **ALEGATOS**

SEÑORA ARBITRO ÚNICA ELVIRA MARTINEZ COCO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES, debidamente representada por su Procurador Público Municipal **FRANKLIN FLORES DOMÍNGUEZ**, designado mediante Resolución de Alcaldía N° 062-2015-A/MM de fecha 29 de enero de 2015, en el proceso arbitral seguido por FASHION CENTER S.A; sobre DECLARACIÓN ARBITRAL, a Ud. atentamente digo:

Que, cumplimos con presentar dentro del plazo establecido mediante resolución N° 18 de fecha 20 de enero de 2015, nuestros alegatos, para lo cual señalamos lo siguiente:

RESPECTO A LOS ARGUMENTOS DE FONDO DE LA DEMANDA

1. Que de conformidad con el Anexo B del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie del 29 de diciembre de 1995, modificado por contrato de fecha 20 de octubre de 1997, se estableció el Plan de Inversiones y Participación de la Municipalidad, que debería cumplir la demandante a favor de este Municipio, de conformidad con el siguiente cuadro:

Concepto	Tarifa Mensual/ diaria	Unidad de cálculo
A	US \$ 0.40	Metro Cuadrado de local comercial techado con contrato de alquiler vigente
B	US \$ 0.30	Metro cuadrado de local comercial sin techar con contrato de alquiler vigente
C	US \$ 0.05	Hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento
D	US \$ 0.04	Boleto vendido para función cine

E	US\$ 0.05	Boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines
F	US\$ 1.00	Habitación de Hotel

En virtud del mencionado Contrato de Otorgamiento de superficie la Demandante ha venido interpretando de manera equívoca el Anexo B de Contrato de Superficie, ya que ha estado elaborando liquidaciones de pago de manera unilateral y ha considerado excluir el espacio de cines y de estacionamientos fuera de las áreas techadas y sin techar, lo cual difiere de lo pactado por ambas partes.

2. En ese sentido, la demandante tenía la obligación de informar mensualmente al Municipio: (i) El número de vehículos-hora registrados por mes (ii) El número de boletos vendidos mensualmente para funciones de cine (iii) El número de boletos vendidos mensualmente para funciones distintas al cine.

Además, se dispuso que la Superficiaria: "entregará al Municipio de Miraflores en el plazo de 72 horas, copia legalizada de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales. Queda perfectamente entendido que los párrafos que anteceden establecen un método para el cálculo de la tasa total que deberá pagar la Superficiaria a el Municipio de Miraflores, y que está constituida por la suma de la aplicación de las tarifas antes mencionadas. Asimismo, queda claro que esa tasa total corresponde al derecho de superficie de la integridad del área a que se refiere la cláusula cuarta de este contrato. Sin perjuicio de ello, si la SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial se aplicará a éstas la misma tasa". (El subrayado es nuestro)

En ese sentido, dichas obligaciones no han sido cumplidas por Fashion center ya que ésta sostiene que "las zonas de estacionamiento y cine son áreas techadas comerciales y que su cálculo no debe efectuarse conforme a las variables: horas utilizadas de parqueo vehicular y áreas de cine, previstas en el Contrato, sino en función a la variable de áreas techadas comerciales"; es decir, en una interpretación que escapa a lo establecido o pactado en el

contrato respecto de la parte comentada, la misma que de su simple lectura, no se advierte estipulaciones oscuras o ambiguas, respecto de las obligaciones contractuales y los métodos para determinar el cálculo de las tasas por derecho de compensación.

3. Señora Árbitro, la voluntad pactada por las partes, no es otro que el expresado en el anexo B del contrato con fecha 29 de diciembre de 1995, en donde se aprecia claramente que las tarifas contenidas en el mismo no son excluyentes entre sí, muy por el contrario, el contenido indica que estas se calculan por la suma de todas las tasas; siendo por tanto, exigible el pago de la compensación señalada en las liquidaciones remitidas por mi representada. Lo cual demuestra que la demandante pretende darle una interpretación contraria a la real intención o voluntad común de las partes con el fin de no cumplir con el pago íntegro de la compensación por derecho de superficie a favor de mi representada.

RESPECTO A LA RECONVENCIÓN

3. Señora Árbitro, Fashion Center tenía entre otras obligaciones la siguiente: *"entregará al Municipio de Miraflores en el plazo de 72 horas copia legalizada de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales, (...) Sin perjuicio de ello, si la SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial se aplicará a éstas la misma tasa"*. La obligación de Fashion Center S.A. es expresa e implica que ésta deba hacer entrega de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales que se encuentren ubicados dentro del área de concesión materia del contrato, desde la vigencia de la concesión.

Pese a la obligación expresa, Fashion Center S.A. solo cumple con informar a la Subgerencia de Rentas la hora de permanencia del vehículo ingresado en las áreas de estacionamiento, boleto vendido para función de cine y boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines; por lo que está incumpliendo con remitir la copia legalizada de los contratos de arrendamiento de los demás

locales comerciales, lo cual impide conocer el estado de ocupación de los mismos y sobre todo, cuantos metros cuadrados tiene cada local comercial, para efectos de determinar cuánto es la tasa que deben pagar por área techada y sin techar respecto a dichos establecimientos.

En ese sentido, queda demostrado que la demandante ha omitido información ya que existe una diferencia de lo verificado por mi representada y lo liquidado unilateralmente por Fashion Center S.A, en cuanto al metraje declarado en la liquidación de pago presentada por Fashion Center y lo advertido mediante Procedimiento de Fiscalización tributaria realizado por la Gerencia de Administración tributaria de esta Municipalidad.

POR TANTO:

A usted, Señora Árbitro Única, pido tener presente nuestros alegatos.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, en mi condición de defensor de los intereses de la Municipalidad distrital de Miraflores, me apersono a la presente instancia en virtud a lo establecido en el art. 29° de la ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades; concordante con el art. 18 del Decreto Legislativo del Sistema de Defensa Jurídica del Estado N° 1068; señalando como domicilio para efectos de la notificación en Av. Larco 400- Miraflores (Palacio Municipal).

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, por convenir a nuestros derechos, solicito nos conceda el uso de la palabra a fin de exponer sobre los hechos y el derecho que amparan nuestra pretensión, de manera previa a la expedición del Laudo Arbitral.



DR. FRANKLIN FLORES DOMINGUEZ
PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL (E)
CAL 32696