

	Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM
		Versión: 01

LINEAMIENTO N° 003 -SGRC-GNI-SBLM

LINEAMIENTO PARA EL FRACCIONAMIENTO DE DEUDAS NO JUDICIALIZADA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA

ROL	NOMBRE	CARGO	FECHA	SELLO Y FIRMA
Elaborado por:	Gloria Herrera de Rosales	Subgerente de Recuperaciones y Cobranzas	03/08/2020	
Revisado por:	Flor de María Acevedo Zavala	Gerente de Negocios Inmobiliarios (e)	03/08/2020	
	Edwin Martin Arrué Chávez	Gerente de Planeamiento y Desarrollo	13/08/2020	
	Javier Wilfredo Paredes Sotelo	Gerente de Asesoría Legal	07/08/2020	
Aprobado por:	Jorge Luis Lafosse Quintana	Gerente General	29/10/2020	

	Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM
		Versión: 01

CONTROL DE CAMBIOS *

N°	Ítems	Descripción del cambio	Versión	Fecha de vigencia
1	-	Versión Inicial del Documento	01	30/10/2020

Comentarios a las Versiones

Este documento normativo, en su primera versión reemplaza el **Numeral 6.4-De la Recuperación y Cobranza** de la Directiva N° 007-2016-GG/SBLM denominada “Normas Generales y Procedimientos para el Sistema de Gestión Inmobiliaria de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana”, aprobado con Resolución de Gerencia General N° 140-2016-GG/SBLM, Reglamento de Recuperación de Cartera Morosa e Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, aprobada con Resolución de Gerencia General N° 14-2003-GG/SBLM de fecha 25 de febrero del 2003.

* Contemplar sólo las 2 últimas versiones.

ÍNDICE

1. OBJETIVO	4
2. FINALIDAD	4
3. BASE LEGAL	4
4. ALCANCE.....	4
5. DEFINICIONES.....	4
6. SIGLAS:.....	5
7. LINEAMIENTOS GENERALES.....	6
8. LINEAMIENTOS ESPECIFICOS.....	6
9. LINEAMIENTOS TRANSITORIOS.....	9
10.ANEXOS	9

	Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM
		Versión: 01

1. OBJETIVO

Precisar los procedimientos relacionados a la determinación de deuda, su fraccionamiento y compromiso de pago, para aquellas personas naturales o jurídicas que tienen una deuda no judicializada de rentas impagas por el arrendamiento de un inmueble de propiedad y/o administración de la SBLM.

2. FINALIDAD

Establecer los lineamientos y procedimientos para la regularización de deuda no judicializada de rentas impagas que tienen personas naturales o jurídicas por concepto de arrendamiento de un inmueble de propiedad y/o administración de la SBLM.

3. BASE LEGAL

N°	Norma Legal	Referencia aplicable
1	Decreto Legislativo N° 295	Código Civil Peruano.
2	Ley N° 26887	Ley General de Sociedades
3	Decreto Legislativo N°295 y sus modificatorias	Decreto Legislativo que promulga el Código Civil
4	Decreto Legislativo N°1411 y sus modificatorias	Decreto Legislativo que regula la Naturaleza Jurídica, Funciones, Estructura Orgánica y Otras actividades de las Sociedades de Beneficencia.
5	Resolución de Presidencia N° 066-2018-P/SBLM.	Aprueba el Reglamento de Organización y Funciones-ROF de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.
6	Resolución de Presidencia N° 50-2019-P/SBLM.	Aprueba la modificación del Reglamento de Organización y Funciones-ROF de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.
7	Resolución de Gerencia General N° 94-2019/SBLM.	Reglamento de Actividad Comercial de la SBLM y su modificatoria.

4. ALCANCE

El presente documento técnico normativo es de aplicación y cumplimiento obligatorio por los Órganos, Unidades Orgánicas y dependencias de la SBLM.

5. DEFINICIONES

5.1 Arrendatario: Persona natural o jurídica que tiene el derecho a usar el bien inmueble de propiedad y/o administración de la SBLM, bajo las estipulaciones de un contrato de arrendamiento vigente, a cambio de una renta convenida.

5.2 Cartera Activa: Conjunto de bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la SBLM, o en administración, que generan ingresos.

	<p>Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana</p>	<p>LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM</p>
		<p>Versión: 01</p>

5.3 Cartera Pesada: Conjunto de bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la SBLM, o en administración puestos en arrendamiento pero que no generan ingresos.

5.4 Cuota de Fraccionamiento: Es el importe fijo a pagar en la periodicidad y condiciones establecidas en el Acta de Reconocimiento y Fraccionamiento de Deuda.

5.5 Cuota Inicial: Es el importe que debe pagarse para acceder al fraccionamiento.

5.6 Deuda de arrendamiento: Está compuesta por la renta más IGV que se ha dejado de pagar y su correspondiente mora y/o penalidad que haya generado.

5.7 Deudor de arrendamiento: Es la persona que no ha realizado el pago de la renta y otros conceptos generados por la deuda.

5.8 Inmueble Matriz: Inmueble susceptible de ser dividido o subdividido en Unidades Prediales Arrendables (UPAs).

5.9 Ocupante: Persona natural o jurídica que ocupa una UPA que pertenece a la SBLM, sin vínculo contractual o cuando el que se tenía se encuentra fenecido.

5.10 Renta: Es el precio pactado por un inmueble otorgado en arrendamiento.

5.11 Sistema de Gestión Inmobiliaria: Sistema Informático web que sirve de soporte a la gestión de los inmuebles de la SBLM. Apoya a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria en la generación de los contratos de alquiler para que la Subgerencia de Recuperación y cobranzas realice la recaudación de las rentas generadas por arrendamiento.

5.12 Unidad Predial Arrendable (UPA): Inmueble o parte de un Inmueble Matriz que esta independizado física y/o registralmente, sea de propiedad y/o administración de la SBLM, que es pasible de ser arrendado y que además cuenta con una clave administrativa.

6. SIGLAS:

SBLM	: Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.
GNI	: Gerencia de Negocios Inmobiliarios.
SGRC	: Subgerencia de Recuperaciones y Cobranzas.
GAL	: Gerencia de Asesoría Legal.
SGGI	: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria.
SGTI	: Subgerencia de Tecnologías de la Información.
SGAJ	: Subgerencia de Asuntos Judiciales.

	<p>Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana</p>	LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM
		<p>Versión: 01</p>

7. LINEAMIENTOS GENERALES

- 7.1 Podrán ser materia de fraccionamiento, la deuda generada por arrendamiento de inmuebles que no se encuentren judicializadas.
- 7.2 Si el compromiso de pago de fraccionamiento no se cumple, esa deuda no podrá ser fraccionada nuevamente.
- 7.3 La Subgerencia de Recuperaciones y Cobranzas, dirige y ejecuta el procedimiento de determinación de deuda por concepto de arrendamiento de inmueble, su fraccionamiento y compromiso de pago. Asimismo, asesora al deudor de arrendamiento en la gestión y trámite de fraccionamiento.
- 7.4 La Gerencia de Negocios Inmobiliarios, supervisa las acciones del procedimiento de determinación de deuda por concepto de arrendamiento de inmueble, su fraccionamiento y compromiso de pago.
- 7.5 La Subgerencia de Tecnologías de la Información, es responsable del control y seguridad de los datos registrados por los Órganos y Unidades Orgánicas en el Sistema de Gestión Inmobiliaria.
- 7.6 La Subgerencia de Asuntos Judiciales, es responsable de mantener actualizado el registro de procesos judiciales en el Sistema de Gestión Inmobiliaria sobre desalojo, recuperación de deuda u otros similares referentes al arrendamiento de inmuebles de propiedad y/o administración de la SBLM.

8. LINEAMIENTOS ESPECIFICOS

Determinación de la Deuda

- 8.1 El Área de Recaudación de la SGRC realiza la determinación de deuda por concepto de arrendamiento de inmueble a través del Sistema de Gestión Inmobiliaria de la SBLM. En caso que la deuda no se encuentre registrada en el Sistema de Gestión Inmobiliaria, su determinación se realiza a través de la revisión de la Carpeta Administrativa de la UPA u otro medio debidamente sustentado.
- 8.2 Para las rentas impagas que se encuentran registradas en el Sistema de Gestión Inmobiliaria de la SBLM, la determinación de deuda por concepto de arrendamiento de inmueble se acredita a través de la "Liquidación de Deuda" que emite el Sistema de Gestión Inmobiliaria.
- 8.3 Para las rentas impagas que no se encuentran registradas en el Sistema de Gestión Inmobiliaria de la SBLM, la determinación de deuda se acredita a través de un **Informe de Liquidación de Deuda**, señalándose expresamente el(los) documento(s) consultados. Este Informe es emitido por un Analista de Cobranzas al Coordinador/ra del Área de Recaudación de la SGRC, quien da la conformidad del Informe a través de un visto bueno.

- 8.4 En caso de que el arrendatario reconozca solo una parte de la deuda indicando que ha tomado posesión del inmueble en fecha distinta a la que registra el Sistema de Gestión Inmobiliaria o el Informe de Liquidación de Deuda, deberá presentar los documentos que acrediten el inicio de la posesión del inmueble. Asimismo el Área de Recaudación de la SGRC revisará la Carpeta Administrativa de la UPA u otro medio de sustento apropiado.
- 8.5 En caso de que un ocupante de inmueble, a quien se le traspaso informalmente la posesión de una UPA, reconozca que ocupa el lugar una cantidad de meses y que en ese lapso de tiempo no pagó renta y quiere fraccionar esa deuda, el Área de Recaudación de la SGRC analizará el caso y emitirá un **Informe** donde se verifique la información del ocupante y determine la deuda. Este Informe será derivado por la SGRC a la GNI para la aprobación de la deuda establecida y su derivación a la SGGI para la formalización contractual.
- 8.6 Si en el proceso de determinación de deuda se constata que el arrendatario incumplió un compromiso de pago de fraccionamiento suscrito con anterioridad, el caso debe ser derivado por la SGRC a la GAL para el inicio de las correspondientes acciones legales.
- 8.7 Si en el proceso de determinación se constata que el deudor por concepto de arrendamiento de inmueble tiene proceso judicial por la SBLM, el caso debe ser derivado por la SGRC a la GAL para el inicio de las acciones legales.

Fraccionamiento y Compromiso de Pago

- 8.8 Pueden gestionar fraccionamiento de deuda los arrendatarios que figuren como Titular en el reporte de “Liquidación de Deuda” que emite el Sistema de Gestión Inmobiliaria. Para la deuda no registrada en este Sistema, un Analista de Cobranzas deberá emitir un **Informe** al Coordinador/ra del Área de Recaudación de la SGRC, donde se identifique al último Titular de arrendamiento a partir del último contrato o al último poseionario a partir de un pre contrato o acta de entrega de inmueble o recibo de pago.
- 8.9 Si el arrendatario que gestiona el fraccionamiento de deuda tiene el contrato vencido o no tiene contrato; tiene que ser derivado por el Coordinador/ra del Área de Recaudación de la SGRC a la SGGI para que formalice su situación contractual.
- 8.10 El Área de Recaudación de la SGRC a partir de la “Liquidación de Deuda” que emite el Sistema de Gestión Inmobiliaria o el **Informe de Liquidación de Deuda** visado por el Coordinador/ra del Área de Recaudación o el **Informe** aprobado por la GNI de determinación de deuda de ocupante de inmueble al que se le traspasos informalmente la posesión de una UPA, negociará el fraccionamiento de deuda en función al monto y el análisis de riesgo de su recuperación.
- 8.11 Solo se podrá otorgar fraccionamiento de deuda a las UPAs con contrato vigente o que hayan formalizado su relación contractual en la SGGI. El plazo mínimo es

	Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM Versión: 01
---	---	---

de 2 meses y un máximo determinado a partir de la fecha de finalizado la vigencia de contrato, por lo que la programación de cuotas mensuales no debe superar esa fecha. En ningún caso el valor de la cuota mensual podrá ser inferior a S/. 100.00 (cien y 100/00 soles).

- 8.12** La cuota inicial es un porcentaje de la deuda materia de fraccionamiento. En ningún caso podrá ser menor al 10% del monto total de la deuda o al importe de cada una de las cuotas otorgadas. La cuota inicial deberá ser cancelada al día siguiente de emitida la "Liquidación de Deuda" del Sistema de Gestión Inmobiliaria, el **Informe de Liquidación de Deuda** visado por el Coordinador/ra del Área de Recaudación o el **Informe** aprobado por la GNI de determinación de deuda de ocupante de inmueble al que se le traspaso informalmente la posesión de una UPA, siendo requisito indispensable para el otorgamiento y aprobación del fraccionamiento. La cuota inicial será considera como cuota N° 01.
- 8.13** Se entenderá la aceptación del fraccionamiento por parte del deudor, con el pago de la cuota inicial.
- 8.14** Se considera como fecha de vencimiento de las siguientes cuotas fraccionadas, el mismo día en que se canceló la cuota inicial. Si al momento de programar las fechas de vencimiento caen en días no hábiles, la fecha de vencimiento será trasladado al primer día hábil siguiente.
- 8.15** Definidos los términos del fraccionamiento, el arrendatario u ocupante suscribirá el "Acta de Reconocimiento y Fraccionamiento de Deuda". Por parte de la SBLM esta Acta será firmada por el Subgerente/a de la SGRC.

Seguimiento y Pérdida de Fraccionamiento del Pago de la Deuda Fraccionada

- 8.16** La SGRC puede declarar nulo el fraccionamiento si es que se determina que alguno de los datos o documentos proporcionados por el arrendatario deudor es falso, o, que se ha omitido datos, documentación o circunstancias que hubieran influido en el otorgamiento de fraccionamiento.
- 8.17** La pérdida de fraccionamiento se producirá cuando el deudor registre falta de pago al vencimiento de dos cuotas consecutivas o alternadas, o cuando no cumpla en pagar la última cuota dentro del plazo establecido.
- 8.18** El Área de Recaudación, emitirá un reporte a la SGRC de pérdida de fraccionamiento, el último día hábil de cada mes.
- 8.19** La pérdida de fraccionamiento será declarada mediante Informe del Área de Recaudación y remitido a la SGRC en un plazo no mayor a 07 (siete) días calendarios.
- 8.20** La SGRC, remitirá el Informe de pérdida de fraccionamiento en un plazo no mayor a 07 (siete) días calendarios, a la GAL para que se inicie las acciones legales correspondientes.

	Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM
		Versión: 01

9. Lineamientos Transitorios

- 9.1 Los fraccionamientos aprobados antes de la entrada en vigencia del presente documento y que se encuentren vigentes, se adecuarán a lo establecido en el presente lineamiento, en lo que corresponda.
- 9.2 Los documentos originales que generen un fraccionamiento de deuda y compromiso de pago serán archivados en las Carpetas Administrativas que corresponda según clave UPA. Asimismo, la SGRC deberá mantener un Registro actualizado de Actas suscritas.
- 9.3 Los actos que no estén previstos en el presente Lineamiento y que tengan relación específica con el fraccionamiento de deuda de rentas atrasadas serán resueltos por la GNI y/o la GG.

10. ANEXOS

- Anexo N° 1: Modelo de Acta de Reconocimiento y Fraccionamiento de Deuda.



Lineamiento Para el Fraccionamiento de Deudas No Judicializada por Arrendamiento de Inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana

LI N° 003 -SGRC-GNI-SBLM

Versión: 01

Anexo N° 1: Modelo de Acta de Reconocimiento y Fraccionamiento de Deuda

ACTA DE RECONOCIMIENTO Y FRACCIONAMIENTO DE DEUDA

N°.....-20....

Mediante el presente documento el Sr/Sra....., identificado(a) con N° de DNI....., domiciliado en....., en calidad de.....(Arrendatario u Ocupante)....., del inmueble ubicado en....., con código UPA N°.....

Reconozco, libre y sin coacción alguna, mantener un adeudo pendiente de pago a favor de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana – SBLM, por concepto de deuda por renta, por el inmueble ubicado en....., con código UPA N°....., ascendente al monto de S/.(Inc. IGV) correspondiente al siguiente periodo:de.....20... hasta.....del 20..., lo cual totaliza meses de renta impaga.

La SBLM, a fin de llegar a un acuerdo de pago accede al pago fraccionado de la deuda reconocida por el....(Arrendatario u Ocupante)...., aceptando que la cancelación de la referida deuda por parte del ... (Arrendatario u Ocupante)... , se realice de forma fraccionada según el siguiente cronograma:

Table with 4 columns: N°, Numero de cuota, Monto S/., Fecha de Pago. Rows 01-05 showing 1ra to 5ta cuota.

Asimismo, el... (Arrendatario u Ocupante)...., se compromete a efectuar el pago puntual de las cuotas pactadas, en virtud a ello, el incumplimiento en el pago de dos (02) cuotas, en forma consecutiva o alternada, facultara a la SBLM a dar por vencido todos los plazos y ejecutar judicialmente la totalidad o el saldo de la deuda reconocida por él .(Arrendatario u Ocupante).

En señal de conformidad, se suscribe el presente documento en la ciudad de Lima, a losDías del mes.....del año 20....

El... (Arrendatario u Ocupante)...

Sr/Sra.....
DNI N°.....



Huella Digital

La SBLM

Subgerencia de Recuperaciones y Cobranzas - SGRC