



TRANSCRITA

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

RECTORADO

Modificación - 7178-R-01

RESOLUCION RECTORAL Nro. 01710 -CR-97

Lima, 03 ABR. 1997

Visto el Oficio N° 021-97 con Registro de Mesa de Partes General N° 5549-RG-97 del Dr. Roberto Rendón Vásquez, Segundo Vice Presidente de la Comisión de Reorganización, con el que eleva a consideración de la Comisión de Reorganización, el Proyecto de Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales.

CONSIDERANDO:

Que la Universidad es propietaria de terrenos, locales y/o edificaciones ubicadas al interior del Campus Universitario y otras dependencias, no destinados o utilizados para el cumplimiento de sus fines docentes, académicos o culturales ni para su administración, y que son susceptibles de ser utilizados en todo o en parte como locales comerciales y/o industriales, los mismos que están asentados en los Registros Públicos;

Que es necesario reglamentar el Arrendamiento o Concesión de los Inmuebles de la Universidad, para ser alquilados a terceros o algunos de ellos otorgados en concesión de conformidad con la normatividad legal vigente;

Que el Dr. Roberto Rendón Vásquez, Segundo Vicepresidente de la Comisión de Reorganización, ha elaborado un proyecto de Reglamento para el Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales;

Que la Comisión de Reorganización ha efectuado algunas modificaciones en los artículos 102, 142, 182 y 212 del citado Reglamento;

En aplicación del Artículo 42 de la Ley N° 26457, prorrogada en su vigencia por la Ley N° 26614, así como los Artículos 862 y 872 del Estatuto de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; y,

Estando a lo acordado por la Comisión de Reorganización en su sesión N° 124 de fecha 05 de marzo de 1997;

SE RESUELVE:

- 1º Aprobar el Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales, de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, conformado por IV Capítulos y 282 Artículos, que en fojas diez (10) forma parte de la presente Resolución Rectoral.
- 2º Encargar a la Dirección General de Administración, el cumplimiento de la presente Resolución Rectoral.

Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

MIGUEL ANGEL VILCA LOPEZ
SECRETARIO GENERAL

zqm.



MANUEL PAREDES MARIQUIN
RECTOR





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO O CONCESION DE LOCALES
PARA SERVICIOS COMERCIALES

CAPITULO I

DE LOS ASPECTOS GENERALES

Art. 19 La Universidad es propietaria de terrenos, locales y/o edificaciones ubicadas al interior del Campus Universitario u otras dependencias, no destinados o utilizados para el cumplimiento de sus fines docentes, académicos o culturales ni para su administración, y que son susceptibles de ser utilizados en todo o en parte como locales comerciales y/o industriales.

Art. 20 Los inmuebles a que se refiere el artículo precedente podrán ser alquilados en todo o en parte a terceros, o algunos de ellos otorgados en concesión de conformidad con la normatividad legal vigente.

Art. 30 La Universidad puede variar, cuando lo estime pertinente, el destino y uso de los mencionados inmuebles.

Art. 40 Los inmuebles mencionados deberán producir rentas para la Universidad, en cuantía que se halle en proporción a su superficie tanto de área de terreno como de área construida, calidad de la edificación, ubicación, utilización por el tercero, precio de mercado.

Art. 50 El arrendamiento o concesión de los inmuebles de propiedad de la Universidad a que se refiere el Artículo 19, se rige por el presente Reglamento; la concesión de los mismos para el funcionamiento de servicios se otorga de conformidad con la normatividad vigente para el sector público, considerando lo dispuesto en el presente reglamento en lo que fuera aplicable.

El arrendamiento o la concesión de los inmuebles a que se refiere este Reglamento, es para fines de brindar servicios que cubran al expendio de alimentos, libros, fotocopias, materiales de escritorio y afines, a la Comunidad Universitaria.





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-2-

Art. 7º Los servicios a que se refiere el artículo 6º sólo se efectuarán en los locales que para el efecto se hayan acondicionado en las Facultades u otras dependencias de la Universidad. A su vez dichos lugares se designarán por Resolución del Rectorado previo dictamen de las Oficinas Generales de Infraestructura, Operaciones y Mantenimiento y Decanos y/o Jefes de Oficinas interesadas.

Art. 8º Se considera concesionario a aquellas personas naturales o Jurídicas que obtuvieran la Buena Pro, de acuerdo al Concurso Público y/o Licitación Pública que establecen la Ley del Presupuesto General de la República y el Reglamento General de Adquisiciones y/o, servicios de la Universidad.

Art. 9º Los concesionarios están sujetos a lo especificado en el Contrato de Concesión y lo dispuesto en el presente Reglamento en lo que corresponda.

Art. 10º Ningún miembro de la Comunidad San Marquina podrá ser concesionario o arrendatario ni sus familiares hasta el cuarto grado de consaguinidad y segundo grado de afinidad. Está terminantemente prohibido el otorgamiento de más de una concesión o arrendamiento a dos o más miembros de una misma familia hasta el cuarto grado de consaguinidad y segundo grado de afinidad.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS INMUEBLES

Art. 1º La Dirección General de Administración de la Universidad llevará un archivo de todos los locales, inmuebles o ambientes de propiedad de la Universidad a que se refiere el Art. 1º del presente reglamento, el que deberá estar permanentemente al día, debiendo contener los autoavaluos de cada unidad inmobiliaria, los recibos de pagos de impuestos a la propiedad





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú. DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-3-

predial empresarial o no empresarial o documentos sustitutorios que establezcan las normas legales, contratos de suministro de servicio eléctrico, agua y desague, telefónico si lo hubiera, fotocopia nítida y/o duplicado del pago de impuestos prediales, gavelas, arbitrios y cualquier otro pago que deba efectuarse al Gobierno Central y Gobierno Local.

En el mismo archivo, que se hará inmueble por inmueble, se insertará los contratos de arrendamiento o de concesión que se hubieran efectuado, correspondencia epistolar y/o legal cursada con relación al inmueble y todo documento relativo al mismo, incluyendo recibos de pago de alquileres.

Art. 129 La administración de los inmuebles de la Universidad a que se refiere el presente reglamento estará a cargo de la Dirección General de Administración, órgano que coordinará con la Autoridad o máximo Funcionario de la dependencia en que esté ubicado el inmueble que se administra.

Art. 130 La Dirección General de Administración-DIGA, administrará los inmuebles de la Universidad comprendidos en el presente reglamento con criterio comercial y con el expreso objetivo de prestar servicios a la Comunidad Universitaria y obtener rentas razonables para la Universidad.

Estará a su cargo aprobar los valores de los arrendamientos y/o concesiones de los inmuebles, los términos de los contratos, la conservación de los mismos, el control del cumplimiento de los contratos y que estos no sean sub-alquilados a terceros, variados en el uso que se pactó en el contrato y cuidar y salvaguardar todo cuanto de hecho o derecho corresponda a la Universidad.

Art. 140 Cuando los locales en referencia estén dentro de los ambientes de una Facultad el 70% de la renta será a favor de ella y el 30% a favor de la Administración Central. Los gastos para la conservación del local se distribuirán en la misma proporción.





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-4-

Cuando el local en referencia esté fuera del ámbito de la Facultad, el 100% del alquiler será a favor de la administración central.

Art. 15º Son atribuciones de la DIGA:

- a) Administrar los inmuebles de la Universidad a que se refiere el art. 1º de este Reglamento.
- b) Informar, por escrito, y con copia al Sr. Rector de la Universidad y a la Oficina de Auditoría Interna de la Universidad, las contravenciones a este Reglamento o cualquier acto o hecho irregular que se cometa por cualquier autoridad de la Universidad con la contratación, utilización o administración de los inmuebles comprendidos en este reglamento.
- c) Organizar todos y cada uno de los contratos de arrendamiento y/o concesiones, adoptando las medidas necesarias para garantizar que el arrendatario o concesionario cumpla tanto con el puntual pago de los arrendamientos como de las obligaciones que se derivan del contrato.
- d) Organizar la forma y pago de las rentas por parte de los arrendatarios o concesionarios. Controlar que todos y cada uno de los arrendatarios o concesionarios esté al día en el pago de las rentas y el pago de las gavelas, arbitrios u otras obligaciones legales, o contractuales devinientes de la ocupación por arrendamiento ó concesión de inmuebles de la Universidad.
- e) Iniciar las acciones legales pertinentes cuando un arrendatario o concesionario incumpla en todo o en parte el contrato, incurra en dos y medio meses de mora en el pago de sus arrendamientos, así como las acciones legales pertinentes contra el arrendatario o concesionario y sus garantes o avalistas para asegurar el pago de





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-5-

arrendamientos y otras obligaciones insolutas.

- f) Adoptar las medidas pertinentes para la seguridad, conservación y cuidado de los inmuebles mencionados y sus instalaciones sin excepción.
- g) Iniciar, contra cualquier tercero que ocupe ilegalmente dichos inmuebles de la Universidad, las acciones legales para que desocupe inmediatamente dichos bienes. También llevar a cabo toda acción legal contra cualquier tercero que afecte o agravie las propiedades en referencia o que haya realizado cualquier hecho que dañe o ponga en riesgo de daño dichos bienes.
- h) Normar y controlar, en coordinación con la Oficina General de Bienestar Universitario, lo relacionado con el sistema de los servicios, calidad de los mismos, el expendio, el funcionamiento de las instalaciones y otros, elaborando las normas o Reglamentos que correspondan.



CAPITULO III

DE LOS CONTRATOS

Art. 169

Los contratos de arrendamiento y los de concesión se firmarán obligatoriamente por dos personas por parte de la Universidad, como propietaria. Uno de ellos es el Director General de Administración y el otro la máxima Autoridad de la dependencia en que se halle ubicado el inmueble.



Art. 179

Todo contrato de arrendamiento o de concesión, antes que el arrendatario o concesionario tome posesión del bien, deberá tener obligatoria e imprescindible la firma del arrendatario o concesionario legalizada ante Notario Público.

Art. 189

El contrato obligatoria e imprescindible



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-6-

contendrá cláusulas que determinen:

- a) Que en caso de falta de pago de dos y medio meses de arrendamiento y/o pago de la concesión, la Universidad, de pleno Derecho iniciará la acción legal pertinente para el lanzamiento del arrendatario o concesionario del inmueble.
- b) Que los inmuebles son destinados en todo exclusivamente a comercio, industria, depósito o cualquier uso que no sea casa habitación, no podran ser usados en todo o en parte como vivienda del arrendatario del concesionario o de terceros. El concesionario no podra usar el local como dormitorio.
- c) Que los inmuebles arrendados u otorgados en concesión no pueden ser sub-arrendados, cedidos en todo o en parte a terceros.
- d) Que el arrendatario o concesionario deberá pagar, sin requerimiento, las rentas en la Tesorería de la Universidad, por mensualidades adelantadas.
- e) Que el arrendatario o concesionario este obligado a pagar, además, las gavelas, arbitrios y todo derecho Municipal así mismo, pagar también todo derecho al Gobierno Local (Municipalidad) o Central (Impuestos) devinientes del uso del local arrendado.
- f) Están también obligados a pagar el consumo de energía eléctrica y el servicio de agua y desagüe en forma mensual, la falta de pago de estos servicios a la presentación de los recibos da derecho a la Universidad para el corte de ellos, sin que tal hecho suponga acto lesivo al arrendatario y/o concesionario y sin perjuicio de exigir el pago de lo adeudado por tales servicios mas moras e intereses.





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-7-

- g) Que el monto de la renta está en función del uso, ubicación, número de metros cuadrados de área de terreno y área techada.
- h) Que la duración del contrato en ningún caso deberá exceder de un año calendario, bajo pena de nulidad cualquier otra duración pactada.
- i) La obligación del arrendatario o del concesionario de conservar el bien y de mantener en buen estado sus instalaciones y servicios. Pagar de su cuenta, costo y riesgo las reparaciones y composturas, el pintado interior y exterior del inmueble, conservando la unidad arquitectónica del bien, en caso de ser parte integrante de un inmueble de mayor tamaño.
- j) Que el arrendatario o concesionario no está autorizado a efectuar mejoras útiles o necesarias, salvo expresa autorización escrita anterior por el Administrador, y con firma legalizada Notarialmente del pedido para hacerlas. Y que en ningún caso las mejoras serán pagadas al arrendatario o concesionario, quedando estas a favor de la Universidad sin costo alguno para esta. La Universidad puede exigir al arrendatario o concesionario que retire las mejoras de su cuenta y deje el bien en el mismo buen estado en que tomó el arrendamiento o concesión.
- k) Que en caso de mora en el pago de la renta o de los consumos de energía eléctrica y agua, se cobrará los intereses legales no menores a la mayor tasa de intereses señaladas por el Banco Central de Reserva para prestamos bancarios.
- l) Que en caso de desocupación, por el arrendatario o concesionario, del inmueble antes del vencimiento del contrato, la Universidad tiene derecho a lucro cesante por una suma igual a tres mensualidades.





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

RECTORADO

-3-

Esta obligación debe estar garantizada por un avalista del arrendatario o concesionario.

- ii) Que el arrendatario o concesionario debe depositar en la Tesorería de la Universidad una garantía no menor a tres mensualidades, para responder por deterioros, daños o desperfectos que este ocasiona en el inmueble. Esta suma le será devuelta por la Universidad, sin intereses, al término del arrendamiento o concesión o cuando desocupe el bien, previa deducción de los gastos de reparación u otros adeudos que tenga. En ningún caso esta garantía será aplicada al pago de arrendamientos o de la concesión **adeudados** ni al de consumos de energía eléctrica o agua. La suma dejada en garantía, será devuelta sin intereses al arrendatario, luego que la Universidad cumpla con su trámite administrativo regular para pagos a terceros y se emita el correspondiente libramiento. En todo caso la garantía tiene duración indefinida.

Art. 199

Al término de la duración del contrato, el arrendatario o concesionario debe desocupar el inmueble y devolverlo a la Universidad. En caso que el arrendatario o concesionario desee continuar con la ocupación del bien, con sesenta (60) días anteriores al término del contrato, deberá pedir por carta notarial a la DIGA, su deseo de celebrar nuevo contrato. Para el caso, se aplicarán las tarifas que para ese año deba aprobar la DIGA, las que se obligara a pagar el arrendatario, obligándose además a aceptar la mayor cantidad por depósito de garantía y las nuevas condiciones que se le establezca por la Universidad.

En caso de no firmarse el nuevo contrato, el arrendatario o concesionario deberá devolver desocupado el bien a la Universidad.

Art. 209

Debe establecerse en el contrato, que si el arrendatario o concesionario, no devuelve desocupado el bien en la fecha de terminación del arrendamiento o concesión, automáticamente





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-9-

el monto de la renta por los tres siguientes meses será el doble de la renta señalada en el contrato. En los tres meses siguientes será el doble de esta última renta y así, sucesivamente cada tres meses hasta la desocupación. El garante del arrendatario o concesionario, también garantizará esta obligación.

Art.219 El garante del arrendatario o concesionario deberá ser persona natural o jurídica con solvencia económica **suficiente** para responder por las obligaciones que asuma el arrendatario o concesionario.

Art.229 Parte de los ingresos producto de los arrendamientos o concesiones será destinado para la conservación y reparación de los inmuebles.

Art.239 Según la ubicación, y tratándose de inmuebles en los que hay intereses comerciales, la Universidad, además del arrendamiento, podrá cobrar un Juanillo(derecho de llave) por la celebración del contrato. Esta suma es distinta a los arrendamientos, concesiones y garantías. Esta suma (Juanillo) no se devolverá al arrendatario y quedará a favor de la Universidad.

Art.249 El concesionario y/o arrendatario deberán ser garantizados por un tercero para el pago de la renta y/o valor de la concesión, consumo de energía eléctrica, agua y cualquier otro adeudo en favor de la Universidad. La duración de la garantía es indefinida y será vigente mientras el garantizado pague sus adeudos a la Institución.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Art.259 Toda situación no prevista en este Reglamento, será acordado, en primer término por la DIGA y en segundo por el Consejo Universitario.





UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMERICA)

RECTORADO

-10-

- Art. 269** Lo relacionado con los precios de los servicios y/o productos, calidad del servicio, condiciones de higiene u otros, se regirá por las normas pertinentes.
- Art. 279** En el primer contrato el arrendatario y/o concesionario se obligará, de su costo y riesgo, a hacer instalaciones y colocar medidores para energía eléctrica y agua. Estos quedaran en beneficio del local y por tanto de la Universidad, sin obligación a devolver su costo al arrendatario y/o concesionario.
- Art. 289** En tanto la Universidad se encuentre en estado de Reorganización, sólomente por acuerdo de la Comisión de Reorganización se puede asignar terrenos, locales y servicios para cualquier uso en toda la Universidad, sin excepción.

XXX

