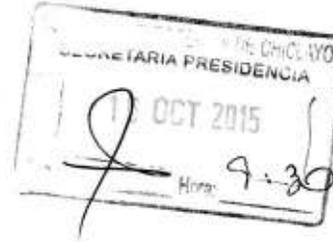


Chiclayo, 16 de octubre de 2015

OFICIO N° 108-2015-OCI-SBCH

Dr. Miguel David Salazar Calopiña
Presidente de Directorio
Sociedad de Beneficencia de Chiclayo
Presente.



De mi consideración:

ASUNTO: Remite Informe de Acción Simultánea
"Actividades que garanticen el cumplimiento de
cláusulas contractuales en arrendamiento de
bienes inmuebles"

REFERENCIA: Oficio N° 97-2015-OCI-SBCH

El presente es para saludarlo e informarle que, en cumplimiento del Plan Anual de Control 2015 del Órgano de Control Institucional de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, se ha efectuado la Acción Simultánea "Actividades que garanticen el cumplimiento de cláusulas contractuales en arrendamiento de bienes inmuebles".

Por lo antes expuesto se adjunta el informe de la acción simultánea que incluye comentarios, aspectos relevantes, conclusiones y recomendaciones a ser implementadas.

Atentamente,



CPC Luis Alonso Lluén Ramos
Jefe (e) del Órgano de Control Institucional
Sociedad de Beneficencia de Chiclayo

INFORME DE ACCIÓN SIMULTÁNEA

ACCIÓN SIMULTÁNEA A SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

"ACTIVIDADES QUE GARANTICEN EL CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES"

I. ORIGEN

El presente informe se emite en mérito a lo dispuesto por el Órgano de Control Institucional de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, mediante Oficio N° 97-2015-OCI-SBCH, en el marco de lo previsto en la Directiva N° 006-2014-CG/APROD aprobada mediante Resolución de Contraloría N°156-2015-CG de 16 de abril de 2015.

II. OBJETIVO

El servicio de control simultáneo se realizó teniendo como objetivo determinar el nivel de cumplimiento de cláusulas contractuales y normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales en el arrendamiento de bienes inmuebles a cargo de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo durante el año 2015.

III. ALCANCE

Depósito de merced de garantía por arrendamiento de inmuebles realizados durante el año 2015.

Pago de merced conductiva por arrendamiento de inmuebles y pago de servicios vinculados a inmuebles arrendados durante el año 2015

IV. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD Y DE LAS ACTIVIDADES MATERIA DE LA ACCIÓN SIMULTÁNEA

4.1 Información de la entidad

La Sociedad de Beneficencia de Chiclayo es una persona jurídica de derecho público interno que por encargo de la ley realiza funciones de bienestar y promoción social complementarias de los fines sociales y tutelares del estado.

La entidad canaliza los recursos que faciliten el desarrollo, mejoramiento e incremento de programas, dentro de los lineamientos de política institucional; se financia con recursos propios, los mismos que se generan a través del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad, así como de los servicios funerarios, de salud y de educación que ofrece.

4.2 De las actividades materia de la acción simultánea

Los ingresos propios que se deriven de los actos de disposición de sus bienes constituyen recursos de las Sociedades de Beneficencia, por lo que las actividades dirigidas a una



ejecución eficiente y dentro del marco normativo de estos ingresos tienen un gran valor en el desempeño de este tipo de entidades.

La Sociedad de Beneficencia de Chiclayo tiene en propiedad bienes inmuebles en la localidad de Chiclayo que son utilizados como oficinas administrativas y como predios destinados al arrendamiento con la finalidad de financiar las actividades sociales institucionales.

A efectos de categorización, estos bienes inmuebles son clasificados en cuatro grupos inmobiliarios: 1) Edificio Piedra Lora, 2) galerías La Plazuela, 3) Edificio Dos de Mayo y 4) Bienes Urbanos.

La Dirección de Producción de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, está conformada por cuatro unidades: 1) la Unidad de Proyectos y Obras, 2) la Unidad de Gestión Patrimonial, 3) la Unidad de Servicios Funerarios y 4) la Unidad de Cementerio.

La Unidad de Gestión Patrimonial es el órgano encargado de formular políticas y propuestas orientadas a la optimización de la administración del patrimonio inmobiliario de la institución y tiene entre sus funciones las de elaborar y adecuar normas, manuales y/o directivas relacionadas con el control patrimonial, así como la supervisión de la misma; y de administrar y supervisar, los inmuebles de propiedad de la SBCH, y controlar la recaudación que éstos generen.



V. COMENTARIOS

En el desarrollo de la acción simultánea se procedió a revisar la documentación solicitada, de cuyo resultado se formulan los siguientes comentarios:

5.1 Del soporte procedimental de las actividades vinculadas al arrendamiento de bienes inmuebles de la entidad

Se ha evidenciado la falta de documentos institucionales de identificación y descripción de las actividades, participantes, así como del soporte informático y documental que intervienen en el proceso de arrendamiento de bienes inmuebles.

5.2 Requisitos legales para el arrendamiento de bienes inmuebles de dominio privado de la entidad

La Ley 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales establece en su artículo 18° que *"las entidades públicas deben procurar el uso económico y social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento (...), y atendiendo a los fines y objetivos institucionales"*.

En ese sentido, para garantizar el máximo aprovechamiento económico, el valor de la renta que se debe cobrar por el arrendamiento de los bienes inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo debe determinarse a través de tasación a valor de mercado por profesional técnico debidamente acreditado, en virtud de la Directiva N° 006-2007-SBN, Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del estado de libre disponibilidad.

Del análisis se desprende que la determinación de este valor de la renta no es efectuada bajo el procedimiento que la normativa del sistema de bienes estatales dispone por lo que, al carecer de sustento técnico, no existe certeza de que del arrendamiento de los bienes inmuebles de la entidad se esté disponiendo del mayor rendimiento económico técnicamente factible.

5.3 Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y cláusulas contractuales

No existe formato modelo debidamente oficializado para contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles de la entidad, que sirva como base para garantizar la uniformización de los criterios aplicados en los mencionados escritos contractuales.

Del análisis físico de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de la entidad se evidenciaron las siguientes características:

- a) No se identifica estipulaciones claras y detalladas sobre características del pago, plazos y efectos vinculados al pago de servicios (agua y luz) así como de tributos municipales



- b) No se identifica estipulaciones claras y detalladas sobre condiciones y circunstancias de aplicación de merced de garantía por parte de la entidad en calidad de arrendadora.

5.4 Cláusulas económicas en contratos de arrendamientos de bienes inmuebles de la entidad

Depósito de merced de garantía

La Directiva N° 006-2007-SBN, que regula el procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del estado de libre disposición, establece que *"todo contrato de arrendamiento cuya renta mensual sea inferior a una (1) UIT, deberá contar con una garantía por la suma equivalente a dos (02) veces el valor de la renta, la misma que será devuelta al finalizar el contrato, siempre y cuando no hayan obligaciones pendientes de pago y el inmueble se encuentre en buen estado de conservación"*.

Se constata que para arrendamientos iniciados el año 2015 se efectúan depósitos de garantía por la suma equivalente a una (01) vez el valor de la renta.

Arrendatario	Inmueble	Merced conductiva	Merced de garantía
Balarezo José Luis	Mesones Bienes Urbanos/Bolognesi N° 873/879 (casa)	1000.00	1000.00
Cabello Walter Hugo	Reyna Galerías La Plazuela/Elías Aguirre N° 250 72-73 (STAND)	800.00	800.00
Consultora en Medio Ambiente y Seguro	Galerías La Plazuela/Elías Aguirre N° 250 26 (STAND)	550.00	550.00
Finquin Silvia	Chanamé Galerías La Plazuela/Elías Aguirre N° 250 74 (STAND)	400.00	400.00
Monteza Sabrina	Montero Edificio Dos de Mayo/Alfredo Lapoint N° 907 (imprensa)	2000.00	Renovación
New Jegold SAC	Sport Edificio Dos de Mayo/Alfredo Lapoint N° 921 (tienda)	3500.00	Renovación
Nole Daniel Antonio	Echeandía Bienes Urbanos/Vicente de la Vega 1257 (Restaurante)	1000.00	1000.00
Orlandini Antonio	Valera José Bienes Urbanos/Luis Gonzales N° 675 (Restaurante)	1500.00	Renovación
Palacios Alexander	Fernández Galerías La Plazuela/Elías Aguirre N° 250 79 (STAND)	300.00	300.00
Pretel Martín	Nazario Carlos Edificio Piedra Lora/Elías Aguirre N° 288 09 (consultorio)	600.00	600.00
Zuloeta Julia	Sosa de Elías Bienes Urbanos/Vicente de la Vega 1233 (Casa)	850.00	850.00

Tabla 1: Depósito por merced de garantía para arrendamiento de inmuebles – 2015

Fuente: Informe N° 367-2015-DPI-SBCH; Informe N°184-2015-UT-SBCH; Sistema de Tesorería SBCH

Nota: Datos por concepto de merced de garantía que indican 'Renovación' corresponden a depósitos efectuados en mérito a contratos predecesores



ACCIÓN SIMULTÁNEA A SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

"ACTIVIDADES QUE GARANTICEN EL CUMPLIMIENTO DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES EN ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES"

Pago de conceptos

En cuanto al pago de conceptos derivados de los contratos de arrendamientos de inmuebles, la Sociedad de Beneficencia percibe ingresos dinerarios no reembolsables por a) merced conductiva, b) gastos por servicios de agua y luz, y c) tributos municipales.

Pago de merced conductiva

Grupo Inmobiliario	Saldo (USD)	Saldo (PEN)
Edificio Piedra Lora	38745.00	123240.00
Galerías La Plazuela	21731.22	161802.00
Edificio Dos de Mayo	64392.00	30010.00
Bienes Urbanos	102522.94	156867.00
TOTAL	227391.16	471919.00

Tabla 2: Cuentas por cobrar por arrendamiento de inmuebles al 15 de octubre de 2015 (impago mayor o igual a dos meses)

Fuente: Cuadro de morosidad – merced conductiva (Sistema de Tesorería SBCH)

Pago de gastos por servicios de agua y luz

Grupo Inmobiliario	Saldo (USD)	Saldo (PEN)
Edificio Piedra Lora	0.00	922.76
Galerías La Plazuela	0.00	3485.00
Edificio Dos de Mayo	0.00	6251.00
Bienes Urbanos	0.00	3060.00
TOTAL	0.00	13718.16

Tabla 3: Cuentas por cobrar por servicios de agua al 15 de octubre de 2015

Fuente: Cuadro de morosidad – servicios agua potable (Sistema de Tesorería SBCH)

Grupo Inmobiliario	Saldo (USD)	Saldo (PEN)
Edificio Piedra Lora	0.00	7338.00
Edificio Dos de Mayo	0.00	6460.00
TOTAL	0.00	13798.00

Tabla 4: Cuentas por cobrar por servicios de luz al 15 de octubre de 2015

Fuente: Cuadro de morosidad – servicios de luz eléctrica (Sistema de Tesorería SBCH)

Pago de tributos municipales

Grupo Inmobiliario	A cuenta de arrendadora	A cuenta de arrendatario
Edificio Piedra Lora	2613.09	16617.67
Galerías La Plazuela	10102.30	33043.40
Edificio Dos de Mayo	76119.85	27068.33
Bienes Urbanos	54555.63	20058.21

Tabla 5: Deuda por tributos municipales (a septiembre 2015)

Fuente: Informe N° 010-2015-MPR-DPI/SBCH (14 de septiembre de 2015)



De las tablas precedentes se evidencia la existencia de una gran deuda en favor de la entidad que no ha sido efectivamente ejecutada, por los cuatro conceptos, que ameritan el ejercicio de funciones dirigidas a incrementar la capacidad de ejercer el derecho de percepción de ingresos institucionales.

VI. ASPECTOS RELEVANTES

De la revisión efectuada a las actividades que garanticen el cumplimiento de cláusulas contractuales en arrendamiento de bienes inmuebles a cargo de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, se han identificado los siguientes hechos que ponen en riesgo el resultado o logro de los objetivos del proceso que garantiza el cumplimiento de depósitos de garantías y del proceso que garantiza el cumplimiento de pagos de acuerdo a cláusulas contractuales:

1. Sumilla: No se realiza tasación por profesional técnico acreditado para determinar el valor de la renta de los bienes inmuebles

- a) **Hecho advertido:** El valor de la renta que se debe cobrar por el arrendamiento de los bienes inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo no se determina a través de tasación a valor de mercado por profesional técnico acreditado
- b) **Criterio:** La Directiva N° 006-2007-SBN, Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del estado de libre disponibilidad, establece que *"la entidad arrendadora es la responsable de efectuar o encargar la realización de la tasación del valor de mercado de la renta, la que deberá ser suscrita por un profesional técnico debidamente acreditado"*.
- c) **Riesgo:** Menor aprovechamiento económico producto del arrendamiento de los inmuebles en casos que el valor de la renta sea menor a su valor en el mercado.

2. Sumilla: El valor de los depósitos de garantía por arrendamiento de bienes inmuebles es menor al valor establecido por la normatividad del Sistema de Nacional de Bienes Estatales

- a) **Hecho advertido:** El valor correspondiente de los depósitos por garantía es equivalente a una (01) merced conductiva del contrato de arrendamiento del que se origina, siendo insuficiente para garantizar una protección económica en caso de situaciones de impago e inferior al valor legalmente determinado.
- b) **Criterio:** La Directiva N° 006-2007-SBN, Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado del estado de libre disponibilidad, establece que *"todo contrato de arrendamiento cuya renta mensual sea inferior a una (1) UIT, deberá contar con una garantía por la suma equivalente a dos (02) veces el valor de la renta, la misma que será devuelta al finalizar el contrato, siempre y cuando no hayan obligaciones pendientes de pago y el inmueble se encuentre en buen estado de conservación"*.



c) **Riesgo:** Disminuir la capacidad de la entidad en calidad de arrendadora de responder ante consecuencias económicas generadas durante situaciones de impago por parte de los arrendatarios.

3. Sumilla: A la fecha existe una gran deuda en favor de la entidad que no ha sido efectivamente ejecutada por conceptos relacionados al arrendamiento de bienes inmuebles

a) **Hecho advertido:** Por conceptos de merced conductiva, servicios públicos de agua y luz, así como de tributos municipales, existe una gran deuda en favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo que no ha sido efectivamente ejecutada y que proviene de una acumulación continua a través del tiempo.

b) **Criterio:**

La Ley 28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto en su artículo 10°, sobre la finalidad de los fondos públicos, expone que *"Los fondos públicos se orientan a la atención de los gastos que genere el cumplimiento de sus fines, independientemente de la fuente de financiamiento de donde provengan. Su percepción es responsabilidad de las Entidades competentes con sujeción a las normas de la materia"*.

El artículo 11° del Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de bienes estatales establece que *"La planificación, coordinación y ejecución de las acciones referidas al registro, administración, supervisión y disposición de los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración, son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin"* (el subrayado es agregado).

Al configurarse el derecho a la cobranza de merced conductiva, servicios públicos de agua y luz, así como de tributos municipales y ser función de la Unidad de Gestión Patrimonial de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones de la entidad – aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio N° 060-2015-P-SBCH – "g) administrar y supervisar los inmuebles de propiedad de la SBCH, y controlar la recaudación que éstos generen", esta Unidad Orgánica debe realizar las acciones necesarias para garantizar la percepción del mencionado concepto cuando se presenten las condiciones que lo hacen exigible.

c) **Riesgo:** Limitar la capacidad de la entidad, en términos económico-financieros, para dar soporte a los programas que por su naturaleza ofrece a la población en riesgo.

4. Sumilla: No se efectúa la cobranza por concepto de interés moratorio por cancelaciones de merced conductiva efectuadas fuera de plazo.

a) **Hecho advertido:** La Unidad de Gestión Patrimonial de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo no realiza la emisión de comprobantes de pago para que se ejecute el ingreso a través de cobranza por concepto de interés moratorio con respecto a los arrendatarios que realizan cancelaciones de merced conductiva fuera de los plazos especificados en sus respectivos contratos de arrendamientos.



b) **Criterio:**

El concepto de mora, así como los supuestos que configuran su derecho de cobro en favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, se encuentra estipulado en los contratos de arrendamiento de inmuebles que la entidad celebra en calidad de arrendadora con cada uno de los particulares con calidad de arrendatarios.

El artículo IX del Título Preliminar del Código Civil establece que: *"Las disposiciones del Código Civil se aplicarán supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con ellas"* (el subrayado es agregado).

El artículo 11° del Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de bienes estatales establece que *"La planificación, coordinación y ejecución de las acciones referidas al registro, administración, supervisión y disposición de los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración, son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin"* (el subrayado es agregado).

Puesto que los contratos de arrendamiento son suscritos por ambas partes en uso de su capacidad de contratar y con voluntad plena para ejercer derechos civiles, de acuerdo al Código Civil; al configurarse el derecho a la cobranza de este concepto de mora y ser función de la Unidad de Gestión Patrimonial de acuerdo al Reglamento de Organización y Funciones de la entidad – aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio N° 060-2015-P-SBCH – *"g) administrar y supervisar los inmuebles de propiedad de la SBCH, y controlar la recaudación que éstos generen"*, esta Unidad Orgánica debe realizar las acciones necesarias para garantizar la percepción del mencionado concepto cuando se presenten las condiciones que lo hacen exigible.

c) **Riesgo:** Perjudicar económicamente a la entidad al disminuir las probabilidades de hacer una cobranza efectiva del concepto de mora.



VII. CONCLUSIONES

Durante la ejecución de la acción simultánea se han advertido cuatro (4) hechos que ponen en riesgo el logro de los objetivos del proceso que garantiza el cumplimiento de depósitos de garantías y del proceso que garantiza el cumplimiento de pagos, los cuales han sido detallados en el numeral VI del presente informe.

VIII. RECOMENDACIÓN

Hacer de conocimiento al Titular de la Entidad los riesgos identificados como resultado de la acción simultánea efectuada, con la finalidad de que implemente las medidas preventivas pertinentes, dirigidas a mitigar o superar los riesgos comentados en el numeral VI.

Chiclayo 15 de octubre de 2015



CPC Luis Alonso Lluén Ramos
Jefe de equipo



CPC Luis Alonso Lluén Ramos
 Jefe (e) del órgano de Control Institucional
 Sociedad de Beneficencia de Chiclayo