

Chiclayo, 22 de Enero de 2015

OFICIO N° 01-OCI/ORO-2015- SBCH

Señora
María Rosario Verástegui León
Presidente de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo
Jr. Elías Aguirre 248- Of. 07
Lambayeque- Chiclayo- Chiclayo



ASUNTO : Comunicación de orientación de oficio
REF. : Directiva N° 006-2014-CG/APROD,
aprobada con Resolución de contraloría n.º 454-2014-CG de
13/10/2014

Me dirijo a usted en el marco del dispositivo de la referencia que regula el ejercicio del control simultáneo efectuado por la Contraloría General de la República y los órganos de Control Institucional, cuyo propósito es alertar a los funcionarios públicos la existencia de situaciones que podrían afectar el cumplimiento de sus objetivos.

Sobre el particular, le comunico que como resultado de la revisión de la información sobre CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE – TERRENO UBICADO EN LA AV. EL DEPORTE URB. 3 DE OCTUBRE DE PROPIEDAD DE LA BENEFICENCIA DE CHICLAYO, hemos tomado conocimiento de las situaciones que se detallan en el anexo adjunto.

En tal sentido nos permitimos recomendarle valorar los riesgos comentados y disponer las acciones preventivas pertinentes, las cuales nos deben ser comunicadas en un plazo no mayor de 10 días hábiles.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO
C.P.C. Juan S. Barrera Espinoza
JEFE (e) DEL ORGANISMO DE CONTROL INSTITUCIONAL

15665.001

ANEXO AL OFICIO N° 01-OCI/ORO-2015- SBCH

De la revisión de la información sobre CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE – TERRENO UBICADO EN LA AV. EL DEPORTE URB. 3 DE OCTUBRE DE PROPIEDAD DE LA BENEFICENCIA DE CHICLAYO, se ha identificado la situación que se detalla a continuación:

1. Sumilla: Alquiler de inmueble ubicado en Av. El deporte Urb. 3 de Octubre de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, se ha efectuado ^{de} sin observar las disposiciones legales ^{de} sobre la materia, afectando el interés público. *de*
conformidad
con la ley

a) Hecho advertido:

Según contrato de arrendamiento de fecha 24 de diciembre de 2014 se ha alquilado a la empresa CH & T CORPORACION S.A.C. el lote de terreno de 4,794.00 m2, ubicado en Av. El deporte Urb. 3 de Octubre de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, directamente, por un importe de \$1,500.00 como merced conductiva mensual, por espacio de cinco años, y con un incremento de 10% anual.

La cláusula tercera del contrato dispone: “..cumplido los cinco años y el arrendatario ha cumplido cabalmente con el contrato se procederá a su **renovación automática** por el mismo período por un plazo no menor al estipulado **y así sucesivamente cada quinquenio.**” *de*

Según consulta realizada en el sistema informático de SUNAT el día 21/1/2015, el número de RUC 20561200174, CH & T CORPORACION S.A.C. es una empresa inscrita el 11/3/2014, y según se observa, a la fecha de la consulta, no ha impreso comprobantes de pago alguno, es decir aún no está operando. (adjunto consulta)

Además, ésta empresa, como integrante del consorcio ANGELES, es la que se ha adjudicado la buena pro para la construcción de un cuartel de 462 nichos para adultos denominada “El descanso de la felicidad” para el cementerio “El Carmen” de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo (adjunto copia del acta de buena pro de 24 de diciembre de 2014).

Del expediente de alquiler que obra en la División de patrimonio y Rentas, e inmobiliaria, se observa que los hechos han sucedido como se detalla a continuación:

1. La solicitud de arrendamiento ha sido presentada el día 17 de diciembre 2014.
2. El día 18.12.2014 el directorio presidido por el Eco. Roberto Ranjiro Nakano toma acuerdo de alquiler del predio solicitado.

3. El día viernes 19.12.2014 el presidente del directorio Roberto Ranjira Nakano ordena a la Gerente Victoria Castañeda Zamora, disponer la elaboración de contrato.

4. El día viernes 19.12.2014 la Gerente Victoria Castañeda Zamora, con memorándum N° 864-2014-G-SBCH ordena al Abog. César Rimarachín Rimarachín, jefe de la oficina de Asesoría legal, la elaboración del contrato, señalando ciertas cláusulas.

5. El día martes 24.12.2014 la Gerente Victoria Castañeda Zamora suscribe el contrato de arrendamiento

6. El día martes 24.12.2014 la señora Janet Rodríguez López, jefe (e) de la división de patrimonio hace entrega del terreno al arrendatario.

Teniendo en cuenta los comentarios exhibidos en éste informe, y, sin desconocer el principio de celeridad de la administración pública, se podría presumir de un caso de festinación de trámites.

El contrato ha sido suscrito por la Bachiller en Contabilidad, señora Victoria Castañeda Zamora, como Gerente de la Beneficencia de Chiclayo y visado por el Abog. César Rimarachín Rimarachín como jefe (e) de la Oficina de Asesoría Legal, ambos debidamente capacitados con recursos de la entidad en materia de Gestión de la propiedad estatal, tal como consta en los comprobantes de pago N° 003783 de 6/11/2013 S/ 1,443.00; N° 002175 de 13/6/2014 S/600.00 ; N° 003428 de 3/10/2014 S/ 660.00 (Victoria Castañeda Zamora); N° 001722 de 21/5/2014 S/ 1,090.00; 002173 de 13/6/2014 S/ 540.00(C. Rimarachín). Se aprecia también el visto bueno de la jefe de la división de Patrimonio, señora Janet Rodríguez López quien, de sus labores de secretaria, fuera encargada de la jefatura de la división de Patrimonio por espacio de 15 días, sin capacitación alguna.

Se añade que anteriormente la disposición del mismo bien estuvo gestionándose en la modalidad de derecho de superficie con la empresa SD ADVACE SAC, por una contraprestación económica mayor, cuyo expediente debe obrar en los archivos de la entidad.(Se adjunta copia de informe n° 40-2013-DPI-SBCH de 13 de febrero de 2013)

b) Revelar el hecho o la situación detectada que constituya un riesgo

Se observa que no se ha efectuado un estudio de mercado para fijar la merced conductiva acorde con los usos y costumbres de plaza, ni se he realizado una subasta pública para adjudicar el alquiler a la mejor propuesta de pago de renta sobre la base del valor comercial, situación que pone en riesgo el buen uso que se debe dar a los bienes del estado.

Además se corre el riesgo de que el contrato, por disposición de la cláusula tercera, quede a duración indeterminada, impidiendo que a Beneficencia pueda disponer libremente del bien para optar por mejores opciones.

c) Criterio:

La ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales de 14 de diciembre de 2007 y su reglamento, el Decreto supremo N° 007-2008-VIVIENDA, son los dispositivos legales que norman el proceso de arrendamiento de bienes estatales, sobre todo éste último en el subcapítulo XIV ARRENDAMIENTO.

Al respecto, la ley N° 29151, en su art. 18° sostiene: “**Aprovechamiento de los bienes estatales.**- 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 de la presente ley, y atendiendo a los fines y objetivos institucionales”

Mientras que el reglamento en su artículo 92° **De las modalidades de entrega en arrendamiento**, dispone:” el arrendamiento de predios estatales se efectuará mediante convocatoria pública y excepcionalmente, de manera directa”. Este caso no exhibe las condiciones legales para que el arriendo sea de manera directa.

d) Riesgo:

1. Existe el riesgo de que la Beneficencia esté perdiendo la posibilidad de incrementar sus ingresos; y, por tanto, restando posibilidades de favorecer a una mayor población con mayores y mejores servicios sociales.

2. Cabe la posibilidad de que éstos hechos, por contravenir el orden normativo administrativo de carácter general, sean declarados nulos. Al respecto la **Ley N° 27444- Ley del procedimiento Administrativo General, dispone:**

“Artículo 5° Objeto o contenido del acto administrativo

5.1 El Objeto o contenido del acto administrativo es aquello que decide, declara o certifica la autoridad.

5.2 En ningún caso será admisible un objeto o contenido prohibido por el orden normativo, ni incompatible con la situación de hecho prevista en las normas...”

5.3. No podrá contravenir en el caso concreto disposiciones constitucionales, legales, mandatos judiciales firmes; ni podrá infringir normas administrativas de carácter general provenientes de autoridad de igual, inferior o superior jerarquía, e incluso de la misma autoridad que dicte el acto.”

.....

“Artículo 10° Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1.- La contravención a la constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.”

“Artículo 11° Instancia competente para declarar la nulidad

.....

11.3 La resolución que declara la nulidad, además dispondrá lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido.”

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

C.P.C. Juan S. Barrera Espinoza
JEFE (H) DEL ORGANISMO DE CONTROL INSTITUCIONAL