

**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO**

**INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 002-2022-2-
0512-SCE**

**SERVICIO DE CONTROL ESPECIFICO A HECHOS CON
PRESUNTA IRREGULARIDAD A SOCIEDAD DE
BENEFICENCIA DE CHICLAYO**

CHICLAYO-CHICLAYO-LAMBAYEQUE

**"DEUDA POR MERCED CONDUCTIVA DE EX
INQUILINOS, GENERADA POR ARRENDAMIENTO DE
INMUEBLES UBICADOS EN GALERIA LA PLAZUELA
DE LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO"**

PERÍODO

PERÍODO:1 DE ENERO DE 2018 AL 30 DE JULIO DE 2021

TOMO I DE III

LAMBAYEQUE - PERÚ

10 DE FEBRERO DE 2022

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"

"□"



INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 002-2022-2-0512-SCE

**“DEUDA POR MERCED CONDUCTIVA DE EX INQUILINOS, GENERADA POR
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES UBICADOS EN GALERIA LA PLAZUELA DE LA
SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO”**

ÍNDICE

DENOMINACIÓN	N° Pág.
I. ANTECEDENTES	
1. Origen	3
2. Objetivos	3
3. Materia de Control Específico y alcance	3
4. De la entidad o dependencia	4
5. Notificación del Pliego de Hechos	5
ARGUMENTOS DEL HECHO PRESUNTAMENTE IRREGULAR	6
Bienes inmuebles ubicados en la Galería la Plazuela de propiedad de la Entidad, continuaron siendo ocupados durante el periodo 2018-2020 sin contar con contrato de arrendamiento vigente, y sin haberse efectuado pagos de la merced conductiva correspondiente, situación que conllevó que la entidad no perciba ingresos por este concepto, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45.	
III. ARGUMENTOS JURÍDICOS	82
IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS IRREGULARES	83
V. CONCLUSIONES	83
VI. RECOMENDACIONES	84
VII. APÉNDICES	84

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 002-2022-2-0512-SCE

"DEUDA POR MERCED CONDUCTIVA DE EX INQUILINOS, GENERADA POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES UBICADOS EN GALERIA LA PLAZUELA DE LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO"

PERÍODO: 1 DE ENERO DE 2018 AL 30 DE JULIO DE 2021

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, en adelante la "Entidad", corresponde a un servicio de control posterior no programado en el Plan Anual de Control 2021 del Órgano de Control Institucional de la Entidad, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0512-2021-003, iniciado mediante oficio n.° 000376-2021-SBCH/OCI de 1 de diciembre de 2021, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021.

2. Objetivo

Objetivo general:

Determinar si el arrendamiento y la obligación de pagos por merced conductiva de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, durante el periodo 2018 a 2020, se realizó en cumplimiento de las cláusulas contractuales y a la normativa aplicable y disposiciones internas.

Objetivo específico

1. Determinar si los contratos y su renovación, de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, se realizó en cumplimiento a la normativa aplicable y disposiciones internas.
2. Determinar si la Entidad ha realizado acciones tendentes a recuperar la deuda generada por ex inquilinos, en relación al arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, en cumplimiento de las cláusulas contractuales, la normativa aplicable y disposiciones internas.

3. Materia del Control Específico y alcance

Materia del Control Específico

Del análisis realizado a la documentación proporcionada por la Entidad, así como, de la información recabada por el personal auditor del OCI a cargo de la evaluación del hecho irregular, se identificó, entre otros, un hecho con evidencias de presunta irregularidad que se ha denominado: "Bienes inmuebles ubicados en la Galería la Plazuela de propiedad de la Entidad, continuaron siendo ocupados durante el periodo 2018 – 2020 sin contar con contrato de arrendamiento vigente, y sin haberse efectuado pagos de la merced conductiva correspondiente, situación que conllevó que la Entidad no perciba ingresos por

este concepto, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45".

Alcance

El servicio de control específico comprenderá el periodo de 1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2020, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relacionada al arrendamiento y deuda por merced conductiva¹ de inmuebles ubicados en Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad.

4. De la entidad o dependencia

La Sociedad de Beneficencia de Chiclayo es una entidad con personería jurídica de derecho público interno, cuenta con autonomía administrativa, económica y financiera en asuntos de su competencia; y tiene como finalidad la promoción, atención y apoyo a niños, adolescentes, jóvenes, mujeres, ancianos y, en general, a toda persona en situación de riesgo, abandono o con problemas de desarrollo humano.

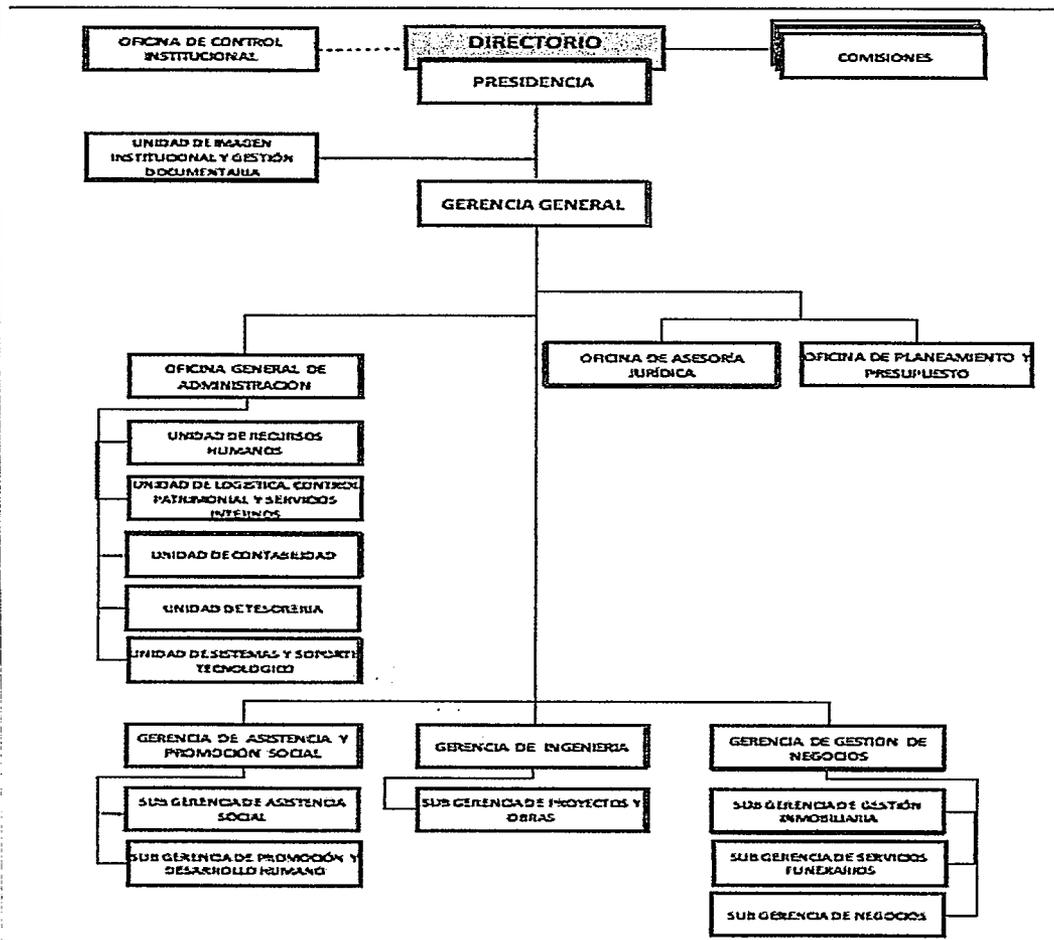
La Entidad se encuentra bajo la rectoría del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables a partir de la emisión del Decreto Legislativo n.º 1411, vigente desde el 12 de setiembre de 2018, el cual señala que las Sociedades de Beneficencia se rigen para su adecuado control, por las normas de los sistemas administrativos de defensa judicial del Estado y control, así como por las normas que regulan los bienes estatales en lo referido a la disposición de los bienes inmuebles.

En continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Entidad:



¹ El presente servicio de control específico se enmarca en el concepto de merced conductiva, es decir no se encuentra dentro del alcance, la verificación de la deuda por servicios públicos y arbitrios generados por los contratos de arrendamiento de inmuebles.

Grafico n.º 1
Organigrama estructural de la Entidad



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones (ROF), aprobado con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG, y la Directiva N° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría, se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a las personas comprendidas en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

Cabe indicar que, no fue posible realizar la notificación electrónica al señor Jorge Leopoldo Díaz Escajadillo, por lo que se optó por la comunicación personal a través de medios físicos, habiéndose cumplido con la notificación del Pliego de Hechos a la citada persona, en ese sentido, en el Apéndice n.º 158 se adjunta la razón fundamentada y conformidad respectiva.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA GALERÍA LA PLAZUELA DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD, CONTINUARON SIENDO OCUPADOS DURANTE EL PERIODO 2018 – 2020 SIN CONTAR CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE, Y SIN HABERSE EFECTUADO PAGOS DE LA MERCED CONDUCTIVA CORRESPONDIENTE, SITUACIÓN QUE CONLLEVÓ QUE LA ENTIDAD NO PERCIBA INGRESOS POR ESTE CONCEPTO, OCASIONÁNDOSE UN PERJUICIO ECONÓMICO DE S/ 86 862,45.

De la revisión selectiva a la documentación alcanzada por la Entidad, se advirtió que durante el período 2018-2020, las personas naturales y/o jurídicas: Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, Elsa Bianco Montesinos, NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC y Luis Humberto Olorte García, ocuparon inmuebles (stand) de la Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad, sin contar con contrato de arrendamiento vigentes entre ambas partes, y a su vez, se ha evidenciado que estas personas naturales y/o jurídicas, durante el período indicado, no realizaron pagos a la Entidad (en algunos meses) por el concepto de merced conductiva, generándose una deuda por este concepto de S/ 86 862,45.

El hecho descrito contraviene los artículos 18° y 19°² de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28° y 31° del Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.° 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"³, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y el numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.° 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Este hecho se ha originado por la falta de diligencia de la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2020, pues no ejecutó y supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración de los inmuebles, toda vez que no cautelaron la suscripción y/o renovación de los contratos de arrendamiento de los stands de la Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad; por lo que, durante los años 2018 al 2020, los inmuebles fueron ocupados y usufructuados por terceros sin mediar vínculo contractual.

En cuanto al hecho de la deuda generada por los ocupantes, se ha originado por la falta de diligencia de la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria y gerencia de Gestión de Negocios, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los ex inquilinos y ocupante, y no ejecutar acciones estratégicas en conjunto para la recuperación de la deuda, a efectos de reducir la morosidad de la Entidad, asimismo, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria omitió elaborar el expediente de agotamiento de la vía administrativa y alcanzar a la oficina de Asesoría Jurídica para que inicie las acciones legales correspondientes. Este hecho también se ha originado por la omisión en su accionar de los jefes de la Oficina de Asesoría Jurídica, quienes no realizaron las acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de los adeudos por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

² El contenido de los artículos 18° y 19° de la presente ley y sus modificatorias, estuvieron vigentes hasta la emisión del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019.

³ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

La situación expuesta ha originado que la Entidad deje de percibir en los años 2018 al 2020, la merced conductiva generada por la utilización de inmuebles de propiedad de la Entidad, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45.

Los hechos expuestos se describen a continuación:

A) Inmueble jirón Elías Aguirre n.º 250 Stand 39-40 Galerías La Plazuela – Ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes

De la revisión selectiva a la documentación remitida, se advirtió que con fecha 15 de enero de 2011, la Entidad suscribió el documento contractual denominado “*Contrato de arrendamiento de bien inmueble*” (**Apéndice n.º 4**), con la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes identificada con DNI: 16416587, con el objeto de alquilar a través de arrendamiento directo, los stands n.º 39 y n.º 40 de la Galería La Plazuela, ubicada en el jirón Elías Aguirre n.º 250, inscrita en la Partida Electrónica n.º 11009997 en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP); señalando lo siguiente:

“(…) Conste por el presente documento, el contrato de arrendamiento que celebran de una parte la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA PÚBLICA DE CHICLAYO** (...) y de la otra parte **HILDA JULIA GUTIERREZ BERMUDEZ** (...) a quien en adelante se le denominará **EL INQUILINO** (...)

(...)
PRIMERO: EL PROPIETARIO, da en arrendamiento al INQUILINO, el inmueble del cual es titular ubicado en la calle Elías Aguirre N°250- Stand 39/40 Galerías LA Plazuela (...)

(...)
TERCERO: El presente contrato tendrá vigencia de un año el mismo que regirán desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2011 (...)

CUARTO: La merced conductiva convenida es de S/750.00 (...); EL INQUILINO en caso de no desocupar el (los) inmueble (s) dentro del plazo pactado, ni haber suscrito nuevo contrato, sin perjuicio de las acciones legales que EL PROPIETARIO pudiera interponer para conseguir la desocupación por la vía judicial (...)

QUINTO: El INQUILINO cancelará la merced conductiva fijada en la cláusula cuarta en forma oportuna y por adelantada dentro de los cinco primeros días de cada mes, sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio institucional del PROPIETARIO mencionado en la parte introductoria del presente contrato o a quien este encargase quedando establecido que el incumplimiento del pago por más de dos (02) cuotas mensuales, dará por resuelto el contrato y expedito el derecho del PROPIETARIO para solicitar la inmediata desocupación del inmueble y a exigir el pago de las rentas adeudadas, con el interés equivalente a la máxima tasa aplicada a las operaciones activas de las empresas bancarias, por cada día que dure la mora.
(...)”

Luego de ello, se suscribió anualmente la renovación del contrato, siendo el último contrato suscrito el 25 de febrero de 2016 (**Apéndice n.º 5**), con plazo de arriendo de 1 de enero al 30 de junio de 2016. Este último contrato de arrendamiento, fue suscrito por la gerente General de la Entidad, y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, incluyéndose entre otras cláusulas, las siguientes:

“(…)”

CUARTA: DE LA MERCED CONDUCTIVA:

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de S/ 990.00 (NOVECIENTOS NOVENTA SOLES) mensuales, incluido el Impuesto General a las Ventas – IGV, aparte del

impuesto por ARBITRIOS Y SERVICIO DE LUZ Y SERVICIO DE AGUA este concepto será pagado por la "ARRENDATARIA" directamente donde corresponda, cuyas copias de voucher será entregados a "ARRENDEDORA".

(...)

SETIMA: DEL ALLANAMIENTO FUTURO

De conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del código Procesal Civil, "LA ARRENDATARIA" se allana desde ya a la demanda Judicial para desocupar el inmueble por las cláusulas de vencimiento del contrato de arrendamiento o por el incumplimiento del pago de la renta de 2 meses y quince días de acuerdo a los establecido en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil, cediendo las mejoras si las hubiese y cualquier pago adelantado, así como también deberá de cancelar las costas y costos del proceso judicial.

(...)"

A.1 Sobre arrendamiento del inmueble desde julio de 2016 hasta febrero de 2020

De la revisión a la documentación presentada por la Entidad, se advierte que la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, mantuvo desde el año 2011 una responsabilidad civil contractual con la Entidad, respecto al arrendamiento de los stands n.° 39 y 40 de la Galería La Plazuela ubicados en el jirón Elías Aguirre n.° 250, suscribiéndose un contrato de arrendamiento (**Apéndice n.° 4**), el mismo que fue renovado de forma periódica hasta el 30 de junio de 2016 (**Apéndice n.° 5**).

Con relación a los documentos presentado por la Entidad, se advierte que el último "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" (**Apéndice n.° 5**) suscrito por el gerente General de la Entidad y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, se realizó el 25 de febrero de 2016, donde se estableció el plazo contractual desde enero a junio de 2016⁴; asimismo, se determinó la suma de S/ 990,00 como pago mensual de la merced conductiva.

Mediante carta n.° 472-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017, (**Apéndice n.° 7**) el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, solicitó a la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, inquilina de los stands n.° 39-40 de Galería La Plazuela, la "devolución del bien inmueble y sus respectivas llaves" precisando que: "(...) la Disposición General N° 5.6 de la Directiva N°005-2016/SBN, concordante con el artículo 1688° del Código Civil que establece que el plazo de los contratos de arrendamiento es de duración determinada (...) no puede exceder de seis (06) años, y teniendo en consideración que usted mantiene en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N°250 - Stand N°39-40 - Chiclayo (...) se le notifica para que (...) se sirva efectuar la devolución del bien inmueble y sus respectivas llaves (...)".

Con carta n.° 397-2017-DPI-SBCH de 1 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 8**), el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, comunicó a la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, que: "(...) se ha elaborado el Contrato de Arrendamiento del inmueble que usted conduce, por lo que se le comunica que en el plazo de 48 horas a partir de la recepción de la presente deberá apersonarse (...) para su suscripción (...). Vencido el plazo se considerará denegada su solicitud (...) reservándonos el derecho de adoptar las acciones legales correspondientes para la recuperación del inmueble".

Asimismo, con carta n.° 055-2018-DPI-SBCH de 29 de enero de 2018 (**Apéndice n.° 9**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria de la Entidad, reiteró

⁴ La subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó al OCI, el primer y último contrato de arrendamiento de los ex inquilinos, a través del Informe n.° 315-2021/SBCH-SGGI de 27 de agosto de 2021 (**Apéndice n.° 6**).

la solicitud de devolución del inmueble, bajo el mismo criterio normativo detallado en la carta n.º 472-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 7**), referido al plazo máximo de arrendamiento.

Posteriormente, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio, emitió la Carta n.º 091-2018-DPI-SBCH de 7 de marzo de 2018 (**Apéndice n.º 10**), comunicando a la inquilina que: "(...) *la merced conductiva para el año 2018, correspondiente al predio ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250-Stands 39 y 40, asciende a la suma de S/ 1 280,00 Soles mensuales*"; asimismo, solicitó "presentar los requisitos establecidos para el procedimiento de **RENOVACIÓN DE CONTRATO** para lo cual se le otorga un plazo de cinco (5) días hábiles (...)". Cabe señalar que, en este documento la jefe de la División de Patrimonio indicó "renovación de contrato", lo cual significaría realizar un nuevo contrato, pero con nuevas estipulaciones, que preceda al anterior, sin embargo, para el presente caso, no se puede hablar de renovación, pues no contaba con un contrato vigente (su último contrato suscrito fue de 25 de febrero de 2016, donde se estableció el plazo contractual de enero a junio de 2016) (**Apéndice n.º 5**).

Posteriormente, mediante Documento S/N presentado ante la Entidad el 9 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 11**), la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes solicitó la "renovación del contrato de arrendamiento de los stand 39 y 40 de la Galería la Plazuela", documento que fue derivado a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria para su "verificación e informe".

así que, a través del informe n.º 410-2018-SGGI-SBCH de 12 de junio de 2018 (**Apéndice n.º 12**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó a la gerente General: "(...) *Para este inmueble la merced conductiva 2018 a Valor de Estudio de Mercado es de S/. 1,280.00 Soles (...) la misma que ha sido aceptada por la interesada y **habiendo esta cumplido con los requisitos establecidos (...)***" (lo resaltado en negrita es nuestro). No obstante, de la revisión efectuada por esta comisión de control, se tiene que según el reporte de "Control de Cobranzas por categoría al 12 de junio de 2018" (**Apéndice n.º 13**) (fecha de emisión del informe n.º 410-2018-SGGI-SBCH), la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes tenía una deuda por merced conductiva de S/ 6 400,00 correspondiente al periodo de febrero a junio de 2018, situación que no fue advertida e informada por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, respecto al incumplimiento de pago de la inquilina, más aún, no se tomó las acciones correspondientes, como la no renovación de contrato y recuperación de los stands 39 y 40 de la Galería La Plazuela.

Cabe señalar que, según lo establecido en el numeral 6.3.17 de la Directiva n.º 005-2016/SBN, la renovación del contrato procede "siempre que el arrendatario se encuentre al día en los pagos estipulados en el contrato primigenio"; asimismo, la Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio 143-2017-P-SBCH, señala en su numeral 7.10, como condición para la renovación de contrato: "se evaluará el pago puntual de las obligaciones del arrendatario".

Con carta n.º 142-2018-SGGI-SBCH de 17 de setiembre de 2018 (**Apéndice n.º 14**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, otorgó a la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, "un plazo de dos (2) días hábiles (...) para que alcance los documentos pendientes y efectúe la renovación del contrato de arrendamiento", asimismo, le indicó: "deberá cumplir con el pago de la siguiente deuda: Merced conductiva de los meses de Febrero a Setiembre de 2018 S/. 10,240.00 (...) Vencido el plazo se iniciarán las acciones legales correspondientes para que efectúe la devolución del inmueble y la cancelación de la deuda correspondiente".

El contenido de esta última carta, evidencia que el pago de la deuda por merced conductiva era necesario para la renovación del contrato, situación que confirma lo expuesto en los párrafos anteriores. Asimismo, se concluye que la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, sugerente de Gestión Inmobiliaria, en su informe n.º 410-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 12**), dirigido a la gerencia General, consignó información que carece de veracidad, pues informó que la inquilina cumplía con los requisitos establecidos, sin embargo, se advierte que la inquilina tenía una deuda que se había incrementado desde febrero hasta setiembre de 2018.

Al respecto, el OCI solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, información relacionada con los contratos de arrendamiento suscritos por el alquiler de los stands 39 - 40 de la Galería La Plazuela, durante los años 2018, 2019 y 2020, requerimiento que fue atendido a través de los documentos siguientes:

- Mediante informe n.º 370-2021/SBCH-SGGI de 1 de octubre de 2021 (**Apéndice n.º 15**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, comunicó que luego de realizar la búsqueda en el acervo documentario y archivo institucional, no se encontró contratos de arrendamiento por el alquiler de los stands 39 - 40 Galería La Plazuela, suscritos por la Entidad y la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes durante los años 2018, 2019 y 2020.

Con informe n.º 434-2021/SBCH-SGGI de 11 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 16**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, precisó las razones por las cuales la Entidad no suscribió contrato con la señora Hilda Julia Gutierrez Bermudes, señalando:

"(...)

- b) **Periodo 2018:** Después de hacer un análisis del comportamiento de pago de la inquilina y en vías de regularizar el contrato para el periodo 2018, se remite la Carta N°091-2018-DPI-SBCH, de fecha 07 de marzo de 2018, solicitando la renovación de contrato; (...). A pesar de ello no se suscribió contrato para dicho periodo, debido a que la inquilina no cumplió con presentar todos los requisitos requeridos, además comenzó con el retraso de sus pagos, (...).
- c) **Periodos 2019-2020:** No se suscribió contrato debido a que la inquilina continuaba atrasada en el pago de sus obligaciones por merced conductiva desde el año 2018 y no mostraba intención de saldar sus deudas (...).

De lo expuesto, se advierte que la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes ocupó los stands n.º 39-40, sin tener contrato de arrendamiento, o en su caso, sin haber suscrito la renovación de contrato, no obstante, la subgerencia de Gestión inmobiliaria estaba facultada para administrar de forma apropiada y oportuna el arrendamiento del inmueble y garantizar que sea ocupado por personas que brinden seguridad en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales; asimismo, supervisar que la persona que requiere un bien en arrendamiento, cumpla con la entrega de los documentos requeridos para el arrendamiento del inmueble, establecidos en la Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo.

En lo que respecta a la falta de contrato, si bien no existía contrato de arrendamiento, el Art. 1700° del Código Civil establece que "Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento", sin embargo, se ha evidenciado que la inquilina incumplió con los pagos mensuales de la merced conductiva desde octubre de 2018; asimismo, conforme lo establece el último contrato suscrito por la inquilina, en su cláusula decima segunda, señala: "Las partes podrán resolver el contrato de pleno derecho (...). Si "LA ARRENDATARIA" deja de pagar

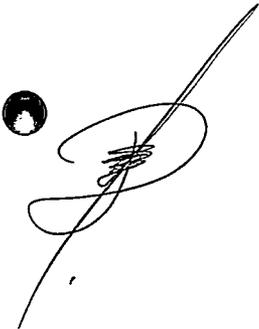
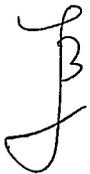
la merced conductiva por más de dos meses, quince días, las partes acuerdan acogerse a la ley de allanamiento automático (...)”.

La situación descrita evidencia que la subgerente de Gestión Inmobiliaria, durante los años 2018 al 2020⁵, no ejecutó y supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción y/o renovación del contrato de arrendamiento de los stands n.º 39 – 40 de Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad; por lo que, desde julio de 2016 hasta febrero de 2020, el inmueble fue ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual, poniendo en riesgo la integridad, preservación y el buen uso del citado inmueble.



2 Sobre la deuda por merced conductiva correspondiente a los meses de octubre de 2018 hasta febrero de 2020.

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, se advirtió que durante el periodo 2018 al 2020, la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes en su condición de inquilina de los stands n.º 39 - 40, ubicado en Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad, generó una deuda con la Entidad de S/ 19 657,30, originada por el incumplimiento de pago de merced conductiva del periodo setiembre de 2018 a febrero de 2020, es decir una morosidad de diecisiete (17) meses de alquiler. El detalle de esta deuda se detalla a continuación:



⁵ En el periodo 2016 al 2017, la Entidad no cuenta con contrato de arrendamiento del inmueble: stands n.º 39 y 40 de la Galería La Plazuela; sin embargo, si se ha cancelado la merced conductiva; en ese sentido, como hecho materia de observación sólo se ha considerado el periodo 2018 al 2020, dado que en esos años no se cuenta con contrato de arrendamiento y se ha generado deuda por merced conductiva.

Cuadro n.º 1
Deuda por merced conductiva de arrendataria de inmueble
Stands 39-40 Elías Aguirre 250, Galería la Plazuela

Nº	Periodo de alquiler	Monto de alquiler (S/)
01	Octubre 2018	308,00
02	Noviembre 2018	1 280,00
03	Diciembre 2018	1 280,00
04	Enero 2019	1 344,00
05	Febrero 2019	1 344,00
06	Marzo 2019	1 344,00
07	Abril 2019	1 344,00
08	Mayo 2019	1 344,00
09	Junio 2019	1 344,00
10	Julio 2019	1 344,00
11	Agosto 2019	1 344,00
12	Setiembre 2019	1 344,00
13	Octubre 2019	1 344,00
14	Noviembre 2019	1 344,00
15	Diciembre 2019	1 088,00
16	Enero 2020	640,00
17	Febrero 2020	277,30
Total Deuda		19 657,30

Fuente: Reporte de "Control de cobranzas por categoría" alcanzado al OCI, mediante Informe n.º 424-2021/SBCH-SGGI de 3 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 17), emitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria

Elaborado por: Comisión de control del OCI

Cabe indicar que, según la información remitida por el RENIEC, mediante oficio n.º 010492-2021/GRI/SGAR/AIR/RENIEC de 3 de noviembre de 2021, (Apéndice n.º 18) comunicó al OCI que la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, falleció el 19 de enero de 2021.

➤ **Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.**

Mediante informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018, (Apéndice n.º 19) emitido por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, dirigido al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, informó: "la inquilina Gutiérrez Bermudes Hilda (...) tiene a la fecha una deuda con nuestra institución, la cual derivo a su despacho el detalle de la misma a efectos de que se inicien las acciones legales correspondientes", detallando como deuda por merced conductiva de los meses de marzo a octubre de 2018, el importe de S/ 10 240,00, comunicando: "para el año 2018 la inquilino no ha renovado contrato". Cabe indicar que, este informe fue alcanzado con copia a la Gerencia de Gestión de Negocios, cuya jefatura estaba a cargo del señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez.

Posteriormente, el señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, emitió el informe n.º 546-2018-OAJ-SBCH de 23 de octubre de 2018 (Apéndice n.º 20), dirigido a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, a través del cual comunicó que se había emitido la carta notarial S/N de fecha 15 de octubre de 2018 (Apéndice n.º 20) dirigida a la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez,

requiriendo el pago total de sus adeudos en el plazo de tres (3) días, y a su vez, en su informe solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, que: "(...) *transcurrido dicho plazo, nos informe si el inquilino cumplió con cancelar la totalidad de la deuda, caso contrario se continuará con las acciones legales correspondientes (...)*".

Al respecto, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, con informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 21**), dirigido al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, comunicó el incumplimiento de la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez en lo relacionado al pago de la deuda requerida en la carta notarial; lo cual queda evidenciado que esta comunicación de la subgerente de Gestión Inmobiliaria, se realizó con retraso, esto es, luego de dos (2) meses de emitida la carta notarial.

Desde la fecha de emisión de la carta notarial antes señalada, transcurrieron aproximadamente cuatro (4) meses para que la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitiera la carta n.º 0029-2019-SGGI-SBCH de 8 de febrero de 2019 (**Apéndice n.º 22**), dirigida a la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, comunicando el incumplimiento de pago por merced conductiva, correspondiente al periodo abril a diciembre de 2018, es decir la inquilina adeudaba nueve (9) meses de alquiler.

Luego, mediante carta n.º 0055-2019-SGGI-SBCH de 20 de febrero de 2019 y carta n.º 123-2019-SGGI-SBCH de 2 de abril de 2019 (**Apéndice n.º 23**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó y reiteró a la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, el incumplimiento de pago por deuda de merced conductiva de los stand n.º 39 - 40 de la Galería La Plazuela, correspondiente al periodo abril a diciembre de 2018, ascendente a S/ 11 520,00 otorgándole un plazo de 48 horas para efectuar la cancelación de la deuda, caso contrario se derivaría a la Oficina de Asesoría Jurídica para el inicio de las acciones correspondientes; comunicación que fue notificada nuevamente por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión inmobiliaria, a través de la carta n.º 254-2019/SBCH-SGGI de 15 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 24**), por deuda de merced conductiva del periodo junio de 2018 a junio de 2019 ascendente a S/ 17 024,00, bajo los mismos términos detallados en las cartas precedentes.

Es así que, con Informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019 (**Apéndice n.º 25**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión inmobiliaria, comunicó al señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica: "*la inquilina (...) tiene a la fecha deuda con nuestra institución, la cual derivo a su despacho (...) a efectos de que se continúen con las acciones legales correspondientes*", y a su vez, en su informe detalló la deuda por merced conductiva de los meses de junio de 2018 a agosto de 2019, es decir, quince (15) meses en que la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes no cumplió con el pago de la merced conductiva.

De lo expuesto se advierte que, desde la emisión del informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 21**), hasta la remisión del Informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019, (**Apéndice n.º 25**) transcurrieron aproximadamente ocho (8) meses sin que la subgerencia de Gestión Inmobiliaria informara a las unidades orgánicas competentes, la situación de la deuda por merced conductiva de la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, más aún, la subgerencia de Gestión Inmobiliaria tenía conocimiento que la inquilina no realizaba el pago oportuno de la merced conductiva; sin embargo, en la citada fecha, no desarrolló o ejecutó estrategias para el recupero de la deuda,

ni mucho menos elaboró el expediente que agota la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes.

Asimismo, de la documentación alcanzada por la Entidad se advierte que mediante carta n.º 344-2019/SBCH-SGGI de 26 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 26**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, requirió a la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes: *"cumpla dentro del plazo de 3 días con la obligación del pago correspondiente por concepto de Merced Conductiva (...) por los meses de Julio 2018 a Setiembre 2019"*, comunicación que se reiteró con carta n.º 368-2019/SBCH-SGGI de 22 de octubre de 2019 (**Apéndice n.º 27**), señalando esta vez: *"cumpla (...) con la obligación del pago correspondiente por concepto de Merced Conductiva ascendente a la suma de S/ 18 120,00 por los meses de Setiembre 2018 a Octubre 2019"*, es decir, la inquilina tenía catorce (14) meses de deuda por merced conductiva. Cabe señalar que, cada una de las cartas emitidas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria y que fueron comunicadas a la inquilina, presentaban el sello que indica *"PARA PROCESO JUDICIAL EMBARGO, RETENCION, MEDIDAS CAUTELARES, ETC."*, precisando además en cada carta: *"Finalmente le recordamos que de persistir en su incumplimiento iniciaremos las acciones legales necesarias para recuperar lo adeudado más los intereses establecidos por ley"*.



Dicho lo anterior, y persistiendo la deuda de la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes por S/ 18 120,00 correspondiente a la merced conductiva de los meses de setiembre 2018 a octubre 2019, la Entidad realizó una transacción extrajudicial el 25 de octubre de 2019 (**Apéndice n.º 28**), entre la inquilina y la Entidad⁶. El señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, a través del informe n.º 343-2019-SBCH/OAJ de 18 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.º 29**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, le hizo de conocimiento esta transacción extrajudicial que pactó el compromiso de pago de la inquilina por deuda de merced conductiva de S/ 18 120,00, que sería cancelada en diez (10) cuotas de S/ 1 812,00; no obstante, luego de un (1) mes de suscrita la transacción, la inquilina con Documento S/N, comunicó a la Entidad el 19 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.º 30**), la devolución del stand n.º 40, llevándose a cabo la entrega de llaves el 21 de diciembre de 2019⁷.

Ante ello, luego de aproximadamente un (1) mes de efectuada la entrega de llaves del stand n.º 40 por parte de la inquilina, mediante carta n.º 040-2020/SBCH-SGGI de 27 de enero de 2020 (**Apéndice n.º 32**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó a la inquilina: *"a la fecha ha incumplido en cancelar la 2da cuota establecida en la Transacción Extrajudicial de fecha 25 de Octubre de 2019 equivalentes a S/ 1 182.00 soles"*, es decir, se exigió el pago luego de un (1) mes de su vencimiento; aunado a ello, en la citada carta se indicó: *"la 3ra cuota esta por vencer el 29 de Enero de 2020 (...) Por lo tanto, se le comunica de manera URGENTE y se le otorga un PLAZO de tres días hábiles (...) a fin de cancelar las dos cuotas"*. A los días siguientes de emitida esta carta, la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, con Documento S/N de 30 de enero de 2020 (**Apéndice n.º 33**) hizo de conocimiento la devolución del stand n.º 39 de la Galería La Plazuela, efectuándose la entrega de llaves el 13 de febrero de 2020⁸.

⁶ Documento simple suscrito entre las partes, sin firma legalizada por notario.

⁷ Conforme consta en el "Acta de Entrega de Llaves del Bien Inmueble" suscrito por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes. (**Apéndice n.º 31**)

⁸ Conforme consta en el "Acta de Entrega de llaves del Bien Inmueble y Constatación del bien inmueble" suscrita el 13 de febrero de 2020, por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes. (**Apéndice n.º 34**)

Habiéndose realizado la entrega de llaves de los stands n.º 39 y 40 conducidos por la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, y evidenciándose el incumplimiento de la transacción extrajudicial, la subgerencia de Gestión Inmobiliaria omitió informar a las unidades orgánicas competentes, sobre el estado situacional de la deuda por merced conductiva de la ex inquilina, sobre los actos administrativos realizados para las cobranzas, así como del cobro de merced conductiva de los stands 39 y 40 de la Galería La Plazuela; sin embargo, luego de transcurrido ocho (8) meses de la entrega de llaves del stand 39, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, a través del informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 35**) hizo de conocimiento al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, lo siguiente: "(...) a fin de que su despacho inicie las acciones legales correspondientes, remito el sinceramiento de la deuda que mantiene la ex inquilina con nuestra institución", señalando que la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes tiene una deuda por merced conductiva generadas por los meses de octubre de 2018 a febrero de 2020, asimismo, adjuntó la documentación necesaria a efectos de que la Oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones legales correspondientes.



En relación al informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 35**), la Oficina de Asesoría Jurídica, durante la gestión del señor José David Custodio Cabrejos, realizó el proyecto de Resolución de Gerencia General n.º 089-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 36**) relacionado con la ejecución de la garantía de la ex inquilina, y a su vez, en el artículo segundo se indicó: "**DISPONER**, que la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria en coordinación con la Oficina de Asesoría Jurídica tomen las acciones correspondientes respecto a la deuda que mantiene la ex inquilina **HILDA GUTIERREZ BERMUDEZ** conforme sea analizado en la parte considerativa de la presente resolución".

En relación a esta Resolución de Gerencia General n.º 089-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 36**) suscrita por el gerente General y con el visto bueno y sello de la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, se dispuso que la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria en coordinación con la Oficina de Asesoría Jurídica, tomen las acciones correspondientes respecto a la deuda que mantiene la ex inquilina, no obstante, de la documentación alcanzada, esta comisión de control ha evidenciado que el jefe de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, omitió efectuar las coordinaciones con la instancia competente para las acciones legales correspondientes, es decir, no ejecutó lo dispuesto por la Gerencia General en el acto resolutorio emitido.

De lo expuesto, la deuda por merced conductiva de los stand n.º 39 y 40 de Galería la Plazuela, generada por los meses de octubre de 2018 a febrero de 2020 y contraída por la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes al 30 de setiembre de 2021, asciende a S/ 19 657,30 conforme se detalla en el reporte de "Control de cobranzas por categoría" remitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria al OCI, mediante Informe n.º 424-2021/SBCH-SGGI de 3 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 17**) (ver cuadro n.º 1).

Por otro lado, dentro de las acciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, se advierte la emisión de Balances de arrendamiento mensual de cuentas de inquilinos y ex inquilinos de los diversos inmuebles de propiedad de la Entidad⁹. En estos balances de

⁹ La subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó al OCI los Balances de Arrendamiento, a través de los Informes n.ºs 301-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 37**) y 422-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 38**) de 20 de agosto de 2021 y 3 de noviembre de 2021, respectivamente.

arrendamiento se detalla, entre otros puntos, la captación de ingresos de inquilinos activos, de ex inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de ex inquilinos, balance de arrendamiento de cuentas por cobrar de inquilinos y ex inquilinos, todos estos balances correspondientes a los inmuebles clasificados en bienes urbanos, edificio piedra lora, edificio dos de mayo, y galería la plazuela.

En relación a los meses de octubre de 2018 a febrero de 2020, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento de los stands n.º 39 y 40 de las Galerías La Plazuela. Estos informes de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 905-2018-SGGI-SBCH de 23 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 40**), 1047-2018-SGGI-SBCH de 26 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 41**), 052-2019-SGGI-SBCH de 24 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 42**), 127-2019-SGGI-SBCH de 26 de febrero de 2019 (**Apéndice n.º 43**), 250-2019/SBCH-SGGI de 16 de abril de 2019 (**Apéndice n.º 44**), 301-2019/SBCH-SGGI de 7 de mayo de 2019 (**Apéndice n.º 45**), 334-2019/SBCH-SGGI de 22 de mayo de 2019 (**Apéndice n.º 46**), 391-2019/SBCH-SGGI de 28 de junio de 2019 (**Apéndice n.º 47**), 415-2019/SBCH-SGGI de 12 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 48**), 504-2019/SBCH-SGGI de 19 de agosto de 2019 (**Apéndice n.º 49**), 582-2019/SBCH-SGGI de 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 50**), 811-2019/SBCH-SGGI de 10 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.º 51**), 019-2020/SBCH-SGGI de 16 de enero de 2020 (**Apéndice n.º 52**) y 060-2020/SBCH-SGGI de 7 de febrero de 2020 (**Apéndice n.º 53**), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.
- Informes n.ºs 737-2019/SBCH-SGGI de 6 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.º 54**) y 129-2020/SBCH-SGGI de 21 de mayo de 2020 (**Apéndice n.º 55**) los mismos que fueron dirigidos a la Gerencia General, con copia a las unidades orgánicas de: Contabilidad y Oficina General de Administración.
- Informe n.º 662-2019/SBCH-SGGI de 11 de octubre de 2019 (**Apéndice n.º 56**), el cual fue dirigido a la Unidad de Contabilidad, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios y Oficina General de Administración.

Asimismo, en cuanto a los meses de marzo de 2020 a julio de 2021, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda acumulada de la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, por el concepto de merced conductiva no pagada, del inmueble antes mencionado. Estos informes de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 143-2020/SBCH-SGGI de 3 de julio de 2020 (**Apéndice n.º 57**), 156-2020/SBCH-SGGI de 22 de julio de 2020 (**Apéndice n.º 58**), 177-2020/SBCH-SGGI de 10 de agosto de 2020 (**Apéndice n.º 59**), 186-2020/SBCH-SGGI de 14 de agosto de 2020 (**Apéndice n.º 60**), 214-2020/SBCH-SGGI de 1 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 61**), 246-2020/SBCH-SGGI de 18 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 62**), 286-2020/SBCH-SGGI de 7 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 63**), 346-2020/SBCH-SGGI de 11 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 64**), 383-2020/SBCH-SGGI de 9 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.º 65**), 002-2021/SBCH-SGGI de 5 de enero de 2021 (**Apéndice n.º 66**),

139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 67**), 168-2021/SBCH-SGGI de 17 de mayo de 2021 (**Apéndice n.º 68**), 204-2021/SBCH-SGGI de 9 de junio de 2021 (**Apéndice n.º 69**), 244-2021/SBCH-SGGI de 12 de julio de 2021 (**Apéndice n.º 70**) y 287-2021/SBCH-SGGI de 11 agosto de 2021 (**Apéndice n.º 71**), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.

- Informes n.ºs 067-2021/SBCH-SGGI de 15 de febrero de 2021 (**Apéndice n.º 72**) y 094-2021/SBCH-SGGI de 3 de marzo de 2021 (**Apéndice n.º 73**), los mismos que fueron dirigidos a la Gerencia General, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios, Unidad de Contabilidad y Oficina de Administración.

De lo expuesto, se advierte que la subgerente de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2021, emitió documentos dirigidos a la inquilina solicitando la cancelación de la merced conductiva que adeudaba, emitió informes dirigidos a las unidades orgánicas comunicando la deuda generada por la inquilina y luego ex inquilina, u otros documentos; sin embargo, las acciones realizadas se ejecutaron con retraso, no siendo oportuno el cobro de la merced conductiva de los stands 39 y 40 de la Galería La Plazuela, permitiendo que la deuda se incrementara de forma periódica, y por ende, que la Entidad a la fecha, no haya percibido la suma de S/ 19 657,30 respecto a la deuda de la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez.

Asimismo, la subgerente de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2021, no desarrolló ni ejecutó estrategias conjuntamente con la gerencia de Gestión de Negocios para la recuperación de la deuda que mantiene la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez con la Entidad, a efectos de reducir la morosidad de la Entidad; sin embargo, teniendo conocimiento de los antecedentes de morosidad e incumplimiento del pago de la merced conductiva, se permitió que la ex inquilina siga ocupando los stands 39 y 40 de la Galería La Plazuela, situación que generó que el monto de la deuda se incrementara al no comunicar de forma oportuna a las áreas competentes la situación deudora de la ex inquilina, lo que imposibilitó a la Entidad realizar las acciones correspondientes como la resolución de contrato, recupero del inmueble, y el pago de la deuda por merced conductiva, situación que perjudica a la fecha a la Entidad y benefició en su momento a la ex inquilina al haber hecho uso del inmueble sin haber realizado el pago de merced conductiva durante el periodo setiembre de 2018 a febrero de 2020, existiendo una morosidad de diecisiete (17) meses.

➤ **Actuaciones realizadas por la gerencia de Gestión de Negocios.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió documentos dirigidos con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, relacionados con la deuda generada por la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, siendo estos:

- Informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 19**), alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios.
- Informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018, alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios (**Apéndice n.º 21**).
- Informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020, alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios (**Apéndice n.º 35**).

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios sobre los informes mencionados, se advierte lo siguiente:

- En relación al Informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 19**), el señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, gerente de Gestión de Negocios, emitió el informe n.º 082-2018-SBCH-GGN de 26 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 74**), dirigido a la señora Martha Elizabeth Chávez Alarcón, gerente General, donde hizo de conocimiento y de forma reiterativa que "se viene recepcionando los documentos que se adjuntan emitidos por la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria, los mismos que remito a su despacho para su conocimiento y si el caso lo amerita deberá ordenar el acto administrativo a seguir según corresponda" (lo subrayado es agregado). Con este accionar, el gerente de Gestión de Negocios omitió el cumplimiento de sus funciones, al no efectuar acciones de recuperación de la morosidad existente en la Entidad, toda vez que, entre los informes remitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, los cuales detallaban las deudas por incumplimiento de pago de merced conductiva, se encontraba el informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 19**), relacionado al incumplimiento de pago de la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, quien adeudaba ocho (8) meses de arrendamiento, es decir desde marzo a octubre de 2018.
- En cuanto al informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 21**), fue recibido por la gerencia de Gestión de Negocios, durante la gestión del señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (el incumplimiento de la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez en lo relacionado al pago de la deuda requerida en la carta notarial), y no ejecutó acciones relacionadas¹⁰.
- En cuanto al informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 35**), fue recibido por la gerencia de Gestión de Negocios, durante la gestión del señor James Edward Barragán Marín, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (deuda por merced conductiva de la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, generadas por los meses de octubre de 2018 a febrero de 2020), y no ejecutó acciones relacionadas¹⁰.



Por otro lado, en relación a los meses de octubre de 2018 a julio de 2021, la Gerencia de Gestión de Negocios recibió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento de los stands n.º 39 y 40 de las Galerías La Plazuela. Asimismo, se advierte que, en relación a estos informes de arrendamiento mensuales recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios, ésta instancia realizó algunas acciones, y en otros casos, no se tomaron acciones, para el recupero de la deuda, permitiendo que, a la fecha, la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad. Esta información se muestra en el siguiente cuadro:

¹⁰ Esta información se ha obtenido del contenido del informe n.º 000248-2021-SBCH/GGN de 18 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 75**), emitido por la Gerencia de Gestión de Negocios, y que fue alcanzada al OCI.

Cuadro n.º 2
Informes de balances de arrendamiento mensual recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios,
y acciones realizadas

Nº	Informe de arrendamiento emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria			Gerencia de Gestión de Negocios		Acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios	
	Documento N°	Asunto	Deuda de Inquilina Hilda Gutiérrez (S/)	Deuda de Ex Inquilina Hilda	Fecha de recibido		Jefe de la Gerencia
1	Informe 905-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Octubre 2018	8 960,00	0	23/11/2018	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
2	Informe 1047-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Noviembre 2018	10 240,00	0	31/12/2018	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
3	Informe 052-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Diciembre 2018	11 520,00	0	29/01/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
4	Informe 127-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Enero 2019	11 520,00	0	08/03/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
5	Informe 250-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Febrero 2019	14 208,00	0	17/04/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
6	Informe 301-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2019	15 552,00	0	07/05/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
7	Informe 334-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2019	15 616,00	0	23/05/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
8	Informe 391-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2019	15 680,00	0	03/07/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
9	Informe 415-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2019	17 024,00	0	16/07/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
10	Informe 504-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2019	18 368,00	0	20/08/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
11	Informe 582-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2019	19 712,00	0	17/09/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
12	Informe 662-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Septiembre 2019	19 776,00	0	11/10/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
13	Informe 811-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2019	17 652,00	0	12/12/2019	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
14	Informe 019-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2019	18 996,00	0	16/01/2020	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
15	Informe 060-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Enero 2020	18 996,00	0	11/02/2020	Crisóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
16	Informe 143-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2020	18 996,00	0	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
17	Informe 156-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2020	0	20 004,00	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
18	Informe 177-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2020	0	20 004,00	13/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
19	Informe 186-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2020	0	20 004,00	18/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
20	Informe 214-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2020	0	20 004,00	17/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
21	Informe 246-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2020	0	20 004,00	21/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
22	Informe 286-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Setiembre 2020	0	19 757,60	13/10/2020	James Edward Barragan Marin	Se emitió el informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020
23	Informe 346-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Octubre 2020	0	19 757,60	12/11/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
24	Informe 383-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2020	0	19 657,30	11/12/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
25	Informe 002-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2020	0	19 657,30	08/01/2021	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
26	Informe 067-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Enero 2021	0	19 657,30	22/02/2021	(*)	No se tomaron acciones
27	Informe 139-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2021	0	19 657,30	08/04/2021	Bely Coronel Tay	Se emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021
28	Informe 168-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2021	0	19 657,30	17/05/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	No se tomaron acciones
29	Informe 204-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2021	0	19 657,30	14/06/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	Se emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021
30	Informe 244-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2021	0	19 657,30	12/07/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	
31	Informe 287-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2021	0	19 657,30	12/08/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	

Fuente: Informes n.ºs 000244 y 000245-2021-SBCH/GGN de 10 de noviembre (Apéndice n.º 76) y 15 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 77), respectivamente, emitidos ambos por la Gerencia de Gestión de Negocios.

Elaboración: Comisión de control

Nota:

(*) A la fecha de recibido el documento, la Gerencia de Gestión de Negocios no contaba con un jefe encargado y/o designado.

De la información que se muestra en el cuadro precedente, se advierte lo siguiente:

- En cuanto al informe n.º 286-2020/SBCH-SGGI de 7 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 63**), el señor James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios, con informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 78**), dirigido al señor Ricardo Romero Rentería, gerente General, informó el estado situacional de las deudas de la Entidad, señalando entre sus conclusiones "ordene a la oficina de asesoría jurídica un informe legal detallado de los procesos judiciales sobre inquilinos activos y ex inquilinos de las cuentas por cobrar de la SBCH", así como la "creación de la oficina de cobranza y recuperación de cartera pesada"; es así que, mediante memorándum n.º 367-2020-GG-SBCH de 26 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 79**), la Gerencia General comunicó a James Barragán Marin, gerente de Gestión de Negocios "debe efectuar a esta Gerencia General su requerimiento de personal para reforzar a la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria a efectos que se pueda mejorar la recaudación"; en ese sentido, mediante informe n.º 131-2020-GGN-SBCH de 26 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 80**), el señor James Barragán Marin, gerente de Gestión de Negocios, solicitó al gerente General, el requerimiento de "un abogado de cobranza y cartera pesada para la operatividad de la Gerencia de Gestión de Negocios, subgerencia de gestión Inmobiliaria y subgerencia de servicios funerarios".
- Como respuesta al informe n.º 139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 67**), la señora Betty Coronel Tay, gerente de Gestión de Negocios, emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 81**), dirigido a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitando se emita un informe indicando:
 - " - El procedimiento que ha realizado para la recuperación de la deuda.
 - La relación de inquilinos morosos con contrato y sin contrato.
 - Plazo para la remisión de los expedientes de cada inquilino para su remisión a la Oficina de Asesoría Jurídica, para la interposición de las demandas correspondientes.(...)"
- En relación a los informes n.ºs 204-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 69**), 244-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 70**), y 287-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 71**), la señora Anny Colmenares Regalado, gerente de Gestión de Negocios, emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021 (**Apéndice n.º 82**), dirigido a la Gerencia General, solicitando la implementación de la subgerencia de Gestión Comercial, Ventas y Cobranzas, la misma que se encargaría de gestionar la cobranza pre judicial, y agotar todas las alternativas para la recuperación de la deuda morosa.
- Finalmente, en cuanto a los otros veintiséis (26) informes de arrendamiento mensuales, recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios, se ha evidenciado que dicha instancia tomó conocimiento de los documentos, y no ejecutó acciones relacionadas para el recupero de la deuda, permitiendo que, a la fecha, la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad.

De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de gerente de Gestión de Negocios durante los años 2018 al 2021, omitieron organizar y efectuar las acciones estratégicas de recuperación de la morosidad por parte de la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, no obstante, habiendo tomado conocimiento de la deuda por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los stands 39 y 40 de la Galería La Plazuela, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo. Asimismo, no ejecutaron estrategias conjuntamente con la subgerencia de

Gestión Inmobiliaria, que permitan la recuperación de la deuda que tenía la ex inquilina con la Entidad, generando que a la fecha la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad.

➤ **Actuaciones realizadas por la oficina de Asesoría Jurídica.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió documentos dirigidos a la Oficina de Asesoría Jurídica, relacionados con la deuda generada por la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, siendo estos:

- Informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 19**).
- Informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 21**).
- Informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019 (**Apéndice n.º 25**).
- Informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 35**).

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Oficina de Asesoría Jurídica sobre los informes mencionados, se advierte lo siguiente:



- En relación al informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 19**), el señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, con informe n.º 546-2018-OAJ-SBCH de 23 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 20**), remitió a la subgerente de Gestión Inmobiliaria, la Carta Notarial de 15 de octubre de 2018, suscrita por Martha Elizabeth Chávez Alarcón, gerente General, en el que se requirió a la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, el pago de adeudos por merced conductiva y otros, respecto al alquiler del bien inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250°, stands 39 y 40 de Galería La Plazuela, otorgándole un plazo de tres (3) días para cancelar la totalidad de su deuda ascendente a S/ 12 628,10; señalando: dentro del contexto de la carta que *"en caso de no cumplir con lo solicitado, nos veremos obligados a iniciar las acciones legales en su contra e interponer las medidas de embargo necesarias, (...)"*, señalando en dicho informe: *"solicitamos que, transcurrido dicho plazo, nos informe si el inquilino cumplió con cancelar la totalidad de su deuda, caso contrario se continuara con las acciones legales correspondientes"*.
- En cuanto al informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 21**), fue recibido por la Oficina de Asesoría Jurídica, durante la gestión del señor José David Custodio Cabrejos, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (el incumplimiento de la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez en lo relacionado al pago de la deuda requerida en la carta notarial), y no ejecutó acciones relacionadas¹¹.
- En cuanto al informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019 (**Apéndice n.º 25**), fue recibido por la Oficina de Asesoría Jurídica, durante la gestión del señor Marcos Isaías González Alejos, siendo que, con fecha 25 de octubre de 2019, se suscribió la transacción extrajudicial¹² celebrada entre la Entidad, representada por su apoderado legal Víctor Armando Echevarría Brenis, y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez (**Apéndice n.º 28**), en el cual la inquilina se comprometió al pago de la deuda por merced

¹¹ Esta información se ha obtenido del contenido del oficio n.º 018-2021-SBCH/OAJ de 22 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 83**), emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica, y que fue alcanzada al OCI.

¹² Documento simple suscrito entre las partes, sin firma legalizada por notario.

conductiva que tenía con la Entidad por el monto de S/ 18 120,00, a ser canceladas en diez (10) cuotas de S/ 1 812,00; transacción extrajudicial que fue remitida por el señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, mediante informe n.º 343-2019-SBCH/OAJ de 18 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.º 29**), dirigido a Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria.

Cabe resaltar que, en este informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019 (**Apéndice n.º 25**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó al señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, el estado actual de la deuda que mantenía la inquilina con la Entidad, respecto al inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre n.º 250 - stands n.º 39 y 40 Galerías La Plazuela, deuda que correspondía al incumplimiento de pago de la merced conductiva de los meses de junio de 2018 a agosto de 2019; no obstante, la Oficina de Asesoría Jurídica **omitió iniciar las acciones legales conforme al apercibimiento señalado en la carta notarial de 15 de octubre de 2018**, más aun, cuando el plazo transcurrido entre la remisión del informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH (19 de diciembre de 2018) (**Apéndice n.º 21**) y el informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI (8 de agosto de 2019) (**Apéndice n.º 25**), donde se comunicó a la Oficina de Asesoría Jurídica sobre la deuda de la inquilina con la Entidad, era de aproximadamente ocho (8) meses.



- En relación al informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 35**), la Oficina de Asesoría Jurídica, durante la gestión del señor José David Custodio Cabrejos, se limitó a realizar el proyecto de Resolución de Gerencia General n.º 089-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 36**), relacionado con la ejecución de la garantía de la ex inquilina, y a su vez, en el artículo segundo se indicó: **"DISPONER, que la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria en coordinación con la Oficina de Asesoría Jurídica tomen las acciones correspondientes respecto a la deuda que mantiene la ex inquilina HILDA GUTIERREZ BERMUDEZ conforme sea analizado en la parte considerativa de la presente resolución"**; sin embargo y pese a que la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria le alcanzó la documentación solicitada y necesaria (**Apéndice n.º 35**) para el inicio de las acciones legales correspondientes, la Oficina de Asesoría Jurídica no inició acción alguna.

Por otro lado, el OCI requirió a la oficina de Asesoría Jurídica, informe si la Entidad había interpuesto o no demanda civil contra la ex inquilina Hilda Gutiérrez Bermudes, es así que, mediante oficio n.º 005-2021-SBCH/OAJ de 24 de setiembre de 2021 (**Apéndice n.º 84**), la oficina de Asesoría Jurídica, informó: **"en nuestro legajo de expedientes judiciales no tenemos proceso judiciales (...)"** entre otros, de la ex inquilina quien ocupó los stands n.º 39 y 40 de la Galería la Plazuela, de propiedad de la Entidad.

Finalmente, en relación a los meses de octubre de 2018 a agosto de 2019, la Oficina de Asesoría Jurídica recibió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba la inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento de los stands n.º 39 y 40 de las Galerías La Plazuela. Estos informes de balances de arrendamiento mensuales fueron emitidos por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y alcanzados con copia a la Oficina de Asesoría Jurídica, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro n.º 3
Informes de balances de arrendamiento mensual recibidos por la Oficina de Asesoría Jurídica,
y acciones realizadas

Informe de arrendamiento emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria					Oficina de Asesoría Jurídica		Acciones realizadas por la Oficina de Asesoría Jurídica
Nº	Documento Nº	Asunto	Deuda de Inquilina: Hilda Gutierrez (S/)	Deuda de Ex Inquilina Hilda Gutierrez (S/)	Fecha de recibido	Jefe de la Oficina	
1	Informe 905-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Octubre 2018	8 960,00	0	23/11/2018	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
2	Informe 1047-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Noviembre 2018	10 240,00	0	31/12/2018	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
3	Informe 052-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Diciembre 2018	11 520,00	0	29/01/2019	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
4	Informe 127-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Enero 2019	11 520,00	0	08/03/2019	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
5	Informe 250-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Febrero 2019	14 208,00	0	16/04/2019	(*)	No se tomaron acciones
6	Informe 301-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2019	15 552,00	0	07/05/2019	Luis Demetrio Llanos Chimoy	No se tomaron acciones
7	Informe 334-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2019	15 616,00	0	23/05/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
8	Informe 391-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2019	15 680,00	0	04/07/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
9	Informe 415-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2019	17 024,00	0	16/07/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
10	Informe 504-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2019	18 368,00	0	20/08/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
	Informe 582-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2019	19 712,00	0	17/09/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones

Fuente: Oficio n.º 024-2021-SBCH/OAJ de 3 de diciembre de 2021 (Apéndice n.º 85), emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica.

Elaboración: Comisión de control

Nota:

A la fecha de recibido el documento, la Oficina de Asesoría Jurídica no contaba con un jefe encargado y/o designado.

De la información que se muestra en el cuadro precedente, se tiene que, el total de los once (11) informes de balance de arrendamiento mensual, recibidos por la Oficina de Asesoría Jurídica, siendo que dicha instancia tomó conocimiento de los documentos, y no ejecutó acciones relacionadas. Esta información ha sido comunicada por la Oficina de Asesoría Jurídica a través del oficio n.º 024-2021-SBCH/OAJ de 3 de diciembre de 2021 (Apéndice n.º 85), el cual informó a este OCI que, los informes de arrendamientos recibidos: "según el sistema de Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, ingreso el referido informe para conocimiento, mas no para su evaluación y atención (del acervo documentario no se encontró archivo); de lo expuesto, es preciso señalar que, la documentación que se remite para conocimiento, es justamente para que tener conocimiento de las situaciones que afectan a la Entidad, siendo su función establecida en el Reglamento de Organización y Funciones, la de "controlar, ejecutar y evaluar todas las acciones judiciales, administrativas de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo".

De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica durante los años 2018 al 2020, omitieron realizar las acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de los adeudos por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los stands 39 y 40 de la Galería La Plazuela; no obstante, haber tomado conocimiento de la deuda pendiente de la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo.

B) Inmueble jirón Elías Aguirre n.º 250 Stands n.º 7, 11A, 11B Galerías La Plazuela – Ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Bianco y ex ocupante Elsa Bianco Montesinos.

De la revisión selectiva a la documentación remitida, se advirtió que con fecha 1 de enero de 2012, la Entidad suscribió el documento contractual denominado "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" (Apéndice n.º 86) con la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, identificada con DNI: 25622959, con el objeto de alquilar a través de arrendamiento directo, los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, ubicada en el jirón Elías Aguirre n.º 250, inscrita con Partida Electrónica n.º 11009997 en la SUNARP, señalando lo siguiente:

"Conste por el presente documento un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE** que celebra de una parte la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO (...)** quien en adelante se le denominará "**LA ARRENDADORA**" y de la otra parte la Srta. **ELSA SOTOMAYOR BIANCO (...)** a quien en adelante se le denominará "**EL ARRENDATARIO**"

(...)

SEGUNDO: DEL ARRENDAMIENTO

Por el presente contrato "**LA ARRENDADORA**" da en arriendo el inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250, Stands N° 7; 11-A; 11-B, de la Galería La Plazuela (...)

TERCERO: EL PLAZO

La duración del presente contrato rige desde el 01 de Enero del 2012 hasta el 31 de Diciembre del 2012 (...)

CUARTO: DE LA MERCED CONDUCTIVA

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de **S/ 1000.00 (UN MIL y 00/100 NUEVOS SOLES)** mensuales (...)

DECIMO PRIMERO: DE LAS CAUSALES DE RESOLUCION

Las partes podrán resolver el contrato de pleno derecho por incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

Si "**EL ARRENDATARIO**" deja de pagar la merced conductiva por más de tres meses, en cuyo caso las partes establecen por toda penalidad el pago equivalente a los meses pendientes de pago considerando la duración del contrato de la merced conductiva vigente al momento de producirse el incumplimiento, sin perjuicio del pago de la deuda que ocasiona el incumplimiento. El pago de la penalidad establecida deberá hacerse sin necesidad de requerimiento de ninguna clase.

(...)"

Luego de ello, se suscribió anualmente la renovación del contrato, siendo el último contrato suscrito el 28 de noviembre de 2017 (Apéndice n.º 87), con plazo de arriendo de 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017¹³. Este último contrato de arrendamiento, fue suscrito por el gerente General de la Entidad y la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, incluyéndose entre otras cláusulas, las siguientes:

(...)

CUARTA: DE LA MERCED CONDUCTIVA:

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de **S/ 1573.00 (UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES SOLES)** mensuales, incluido el Impuesto General a las Ventas – IGV, aparte del impuesto por **ARBITRIOS Y SERVICIO DE LUZ Y SERVICIO DE AGUA** este concepto será pagado por "**LA ARRENDATARIA**" directamente donde corresponda, cuyas copias de voucher será entregados a "**LA ARRENDADORA**".

(...)

¹³ El contrato de arrendamiento ha sido suscrito por el plazo de un año, esto es: desde 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017; sin embargo, en el contrato por error se ha consignado: desde 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2017.

SETIMA: DEL ALLANAMIENTO FUTURO

*De conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del código Procesal Civil, "LA ARRENDATARIA" se allana desde ya a la demanda Judicial para desocupar el inmueble por las cláusulas de vencimiento del contrato de arrendamiento o por el incumplimiento del pago de la renta de 2 meses y quince días de acuerdo a lo establecido en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil, cediendo las mejoras si las hubiese y cualquier pago adelantado, así como también deberá de cancelar las costas y costos del proceso judicial.
(...)"*

B.1 Sobre arrendamiento del inmueble desde enero de 2018 hasta setiembre de 2020

De la revisión a la documentación presentada por la Entidad, se advierte que la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, mantuvo desde el año 2012 una responsabilidad civil contractual con la Entidad, respecto al arrendamiento de los stands n.° 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, ubicados en el jirón Elías Aguirre n.° 250, suscribiéndose un contrato de arrendamiento (**Apéndice n.° 86**), el mismo que fue renovado de forma periódica hasta el 31 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 87**).

Con relación a los documentos presentados por la Entidad, se advierte que el último "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" (**Apéndice n.° 87**), suscrito por el gerente General de la Entidad y la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, se realizó el 28 de noviembre de 2017, donde se estableció el plazo contractual desde enero a diciembre de 2017; asimismo, se determinó la suma de S/ 1 573,00 como pago mensual de la merced conductiva.

Mediante carta n.° 449-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 88**), el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, solicitó a la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, inquilina de los stand 07, 11A y 11B de Galería La Plazuela, la "devolución del inmueble y sus respectivas llaves", precisando que: "la Disposición General N°5.6 de la Directiva N°005-2016/SBN concordante con el artículo 1688° del Código Civil que establece que el plazo de los contratos de arrendamiento (...) no puede exceder de seis (06) años, y teniendo en consideración que usted mantiene en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Calle Elías Aguirre N°250 - Stand N°07, 11A y 11B – Chiclayo (...) se le notifica para que (...) se sirva efectuar la devolución del inmueble y sus respectivas llaves (...)". Cabe indicar que, la carta n.° 449-2017-DPI-SBCH (**Apéndice n.° 88**), no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario.

Luego, con carta n.° 373-2017-DPI-SBCH de 29 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 89**), el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, comunicó a la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco que: "(...) se ha elaborado el Contrato de Arrendamiento del inmueble que usted conduce, por lo que se le comunica que en el plazo de 48 horas a partir de la recepción de la presente deberá apersonarse (...) para su suscripción (...). Vencido el plazo se considerará denegada su solicitud (...) reservándonos el derecho de adoptar las acciones legales correspondientes para la recuperación del inmueble".

Vencido el plazo establecido en el contrato correspondiente al año 2017, y no habiéndose realizado la devolución del inmueble, o en su caso, la renovación del contrato, con carta n.° 008-2018-DPI-SBCH de 19 de enero de 2018 (**Apéndice n.° 90**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, reiteró la solicitud de devolución del inmueble, bajo el mismo criterio normativo detallado mediante carta n.° 449-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017 referido al plazo máximo de arrendamiento (**Apéndice n.° 88**). Cabe

indicar que, la carta n.º 008-2018-DPI-SBCH no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario (**Apéndice n.º 90**).

Posteriormente, mediante informe n.º 082-2018-OAL-MLPM-SBCH de 9 de marzo de 2018 (**Apéndice n.º 91**), emitido por la señora Martha Pita Mundaca, jefa de la oficina de Asesoría Legal, y dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, con copia a la Gerencia General, hizo de conocimiento que: "(...) con fecha 15 de Febrero del año en curso, acudimos a la RENIEC para solicitar su ficha de la Sra. Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, mediante la cual se verificó su fallecimiento", recomendando: "(...) **requerir a los familiares de la Ex Inquilina (...) la devolución del inmueble ubicado en la Calle Elías Aguirre N° 250, Stand 07, 11A y 11B "Galerías La Plazuela"**".

En respuesta a ello, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, a través del informe n.º 190-2018-DPI-SBCH de 5 de abril de 2018 (**Apéndice n.º 92**), dio respuesta a la señora Martha Pita Mundaca, jefa de la oficina de Asesoría Legal, señalando que: "(...) **ya se cumplió con cursar cartas a la Señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco (...) solicitándole la DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE que ocupa, a las cuales hizo caso omiso**" (lo resaltado en negrita es nuestro), detallando como documentos cursados, la carta n.º 049-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 88**) y carta n.º 008-2018-DPI-SBCH de 19 de enero de 2018 (**Apéndice n.º 90**). El contenido de este informe, evidencia que las cartas mencionadas fueron emitidas y comunicadas antes del fallecimiento de la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Bianco (13 de febrero de 2018); no obstante, a pesar de haber transcurrido aproximadamente un (1) mes de tomar conocimiento del fallecimiento de la ex inquilina, se advierte del contenido del informe n.º 190-2018-DPI-SBCH (**Apéndice n.º 92**), que la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, no cursó documento solicitando la devolución del inmueble a quien en ese momento ocupaba los stands 07, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, omitiendo coordinar y ejecutar las acciones necesarias para el recupero y adecuada administración de los inmuebles antes indicados.

Posteriormente, el señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, emitió el informe n.º 0181-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 17 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 93**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, a través del cual comunicó que se había emitido la Carta notarial S/N de 3 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 93**), dirigida a la señora Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida), ocupante de los stands 07-11A-11B de la Galería la Plazuela, requiriéndole: "(...) **Su hija Elsa Luzmila Sotomayor Bianco suscribió un contrato de arrendamiento por los Stands N° 07, 11A y 11B (...) cuyo vencimiento fue el 31 de Diciembre del 2017, encontrándose hasta la actualidad usted en posesión de dichos Stands (...). En mérito a lo manifestado (...) se sirva DESOCUPAR Y HACER ENTREGA DE LAS LLAVES (...), para cuyo efecto se le otorga EL PLAZO DE TRES (03) DIAS (...) vencido el plazo concedido y haciendo caso omiso a la presente, le estaremos iniciando Proceso Judicial**". Cabe precisar que, esta carta notarial no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario.

Dicho lo anterior, transcurrió aproximadamente un (1) mes, para que el señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, emita el informe n.º 279-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 3 de julio de 2018 (**Apéndice n.º 94**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, a través del cual comunicó que se había emitido la carta notarial S/N del 12 de junio de 2018 (**Apéndice n.º 94**) suscrita por el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, conjuntamente con la gerente General, dirigida a la ocupante Elsa Bianco Montesinos, en el cual se reiteró el pedido de devolución y entrega de llaves de los stands 07, 11A y 11B de la

Galería La Plazuela, comunicando a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria: "(...) *debiendo su despacho informar el cumplimiento o incumplimiento del requerimiento realizado (...)*".

Con informe n.º 539-2018-SGGI-SBCH de 25 de julio de 2018 (**Apéndice n.º 95**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, comunicó al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina Asesoría Jurídica, con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, que: "(...) *la Inquilina **Elsa Bianco Montesinos Vda. Sotomayor**, quien conduce el inmueble ubicado en **Calle Elías Aguirre N° 250-stands 07/11A/11B de las "Galerías la Plazuela"**, a la fecha no ha cumplido con la devolución del stand en cuestión referida en su Carta Notarial inserta en el informe de la referencia (...)*".

Al respecto, el OCI solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, información relacionada con los contratos de arrendamiento suscritos por el alquiler de los stands 07, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, durante los años 2018, 2019 y 2020, requerimiento que fue atendido a través de los documentos siguientes:

- Con informe n.º 408-2021/SBCH-SGGI de 25 de octubre de 2021 (**Apéndice n.º 96**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, hizo de conocimiento lo siguiente:
"(...) 1. *Que, el inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250 Stand 7-11A-11B de Galerías "La Plazuela", estuvo arrendado por la ex inquilina, señora **Elsa Luzmila Sotomayor Bianco** (...) por tal motivo mediante solicitud de fecha 09 de setiembre de 2020, hace entrega formal del inmueble.*
2. *El último contrato firmado por la ex inquilina señora, Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, tiene fecha de vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, no habiendo renovado hasta la fecha que devolvió el inmueble (09/09/2020)*
(...) *informo a su despacho que, en el periodo de enero de 2018 a diciembre de 2020, no se ha suscrito ningún contrato por el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250 Stand 7-11A-11B de Galerías "La Plazuela" (...)* (lo resaltado en negrita es nuestro).

En este informe se indicó que la señora **Elsa Luzmila Sotomayor Bianco** ocupó los stands y realizó la entrega del inmueble, no obstante, esta aseveración sería un error, toda vez que la solicitud de entrega del inmueble corresponde al 9 de septiembre de 2020, y es remitida por la señora Elsa Bianco Montesinos, madre de la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Bianco (fallecida el 13 de febrero de 2018).

- A través del informe n.º 448-2021/SBCH-SGGI de 23 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 97**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, precisó las razones por las cuales la Entidad no suscribió contrato con la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, señalando:

"(...)

- a) **Periodo 2018:** *No se firma contrato debido a que se solicita a la inquilina la devolución del inmueble (Carta N°449-2017-DPI-SBCH de fecha 27 de Noviembre de 2017 y Carta N°008-2018- DPI-SBCH, de fecha 19 de enero de 2018), en virtud a que el monto de la merced conductiva para el año 2018 (...) superaba el 50% de la UIT, por lo que el procedimiento de arrendamiento se debería realizar mediante convocatoria pública. No obstante, la inquilina hizo caso omiso a las peticiones de devolución del inmueble por vencimiento de contrato, hecho que fue comunicado a la Oficina de Asesoría Legal (...) Así mismo (...) la Oficina de Asesoría Jurídica (...) solicita a la señora Bianco Montesinos Vda. De Sotomayor Elsa Posesionaria del inmueble y madre de la titular del contrato (Sotomayor Bianco Elsa Luzmila) "Desocupar y hacer entrega de llaves" del inmueble*

(...) debido al fallecimiento de la señora Sotomayor Bianco Elsa Luzmila".

- b) **Periodos 2019-2020:** No se suscribió contrato por las mismas razones expuestas en el periodo 2018, no obstante, la inquilina continuó cancelando la deuda por merced conductiva del año 2019, pero con el monto de la renta establecida para el periodo 2017".

De lo expuesto, se advierte que la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco ocupó los stands n.º 7, 11A y 11B Galerías La Plazuela, desde enero de 2018 al 13 de febrero de 2018, sin tener contrato de arrendamiento, o en su caso sin haber suscrito su renovación, asimismo, luego del fallecimiento de la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, titular del contrato de arrendamiento, los inmuebles fueron ocupados por la señora Elsa Bianco Montesinos, madre de la inquilina; no obstante, la Entidad no realizó un nuevo contrato de arrendamiento con la ocupante, de acuerdo a las formalidades establecidos en la Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH, más aún, se ha evidenciado que la Entidad emitió documentos, requiriendo a la señora Elsa Bianco Montesinos, la devolución del inmueble.

Asimismo, a pesar de la recomendación brindada por la oficina de Asesoría legal mediante informe n.º 082-2018-OAL-MLPM-SBCH de 9 de marzo de 2018 (**Apéndice n.º 91**), respecto a que la subgerencia de Gestión Inmobiliaria comunique a los familiares la devolución de los stands 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, esta no se realizó, precisando que se había comunicado con anterioridad a la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, sin embargo, no tomó en cuenta que: a) las cartas de requerimiento para la devolución de los inmuebles fueron remitidas con anterioridad al fallecimiento de la ex inquilina; b) Hasta la fecha de fallecimiento de la ex inquilina no se contaba con un contrato de arrendamiento que garantice una relación contractual y genere obligaciones entre las partes.

La situación descrita evidencia que la subgerencia de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2020, no ejecutó y supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción y/o renovación del contrato de arrendamiento de los stands 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad; por lo que, desde enero de 2018 hasta setiembre de 2020, el inmueble fue ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual, poniendo en riesgo la integridad, preservación y el buen uso del citado inmueble.

B.2 Sobre el pago de la merced conductiva desde enero de 2020 hasta setiembre de 2020

Desde el 1 de enero hasta el 13 de febrero de 2018 la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, continuó ocupando sin contrato, el inmueble: stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela ubicados en el jirón Elías Aguirre n.º 250; y a partir del 14 de febrero de 2018 hasta setiembre de 2020¹⁴, la señora Elsa Bianco Montesinos, ocupó el mismo inmueble, sin contar con contrato de arrendamiento y/o renovación del alquiler en esos años, suscrito con la Entidad.

Al respecto, cabe indicar que, según la información remitida por el RENIEC, mediante oficio n.º 010492-2021/GRI/SGAR/AIR/RENIEC de 3 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 18**), comunicó al OCI que la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, falleció el 13 de febrero de 2018¹⁵.

¹⁴ El 9 de setiembre de 2020, la ocupante hizo entrega de los stands de propiedad de la Entidad.

¹⁵ Mediante Informe n.º 082-2018-OAL-MLPM-SBCH de 9 de marzo de 2018 (**Apéndice n.º 91**), la oficina de Asesoría Legal hizo de conocimiento a la División de Patrimonio (ahora llamada Subgerencia de Gestión Inmobiliaria), el fallecimiento de la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco.

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, se advirtió que durante el periodo 2018 al 2020, la señora Elsa Bianco Montesinos ocupó los stands n.º 7, 11A y 11B, ubicados en Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad y generó una deuda con la Entidad de S/ 13 056,00 originada por el incumplimiento de pago de merced conductiva del periodo enero a setiembre de 2020, es decir existía una morosidad de nueve (9) meses de alquiler. El detalle de esta deuda se detalla a continuación:

Cuadro n.º 4
Deuda por merced conductiva de arrendataria de inmueble
Stands 7, 11A y 11B Elías Aguirre 250, Galería la Plazuela

Nº	Periodo de alquiler	Monto de alquiler (S)
01	Enero 2020	1 573,00
02	Febrero 2020	1 573,00
03	Marzo 2020	1 573,00
04	Abril 2020	1 573,00
05	Mayo 2020	1 573,00
06	Junio 2020	1 573,00
07	Julio 2020	1 573,00
08	Agosto 2020	1 573,00
09	Setiembre 2020	472,00
Deuda Total		13 056,00

Fuente: Reporte de "Control de cobranzas por categoría" alcanzado al OCI, mediante Informe n.º 500-2021/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2021 (Apéndice n.º 98), emitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.

Elaborado por: Comisión de control



➤ **Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.**

Durante el año 2019, la señora Elsa Bianco Montesinos continuó ocupando los stands 7, 11A y 11B ubicados en la Galería La Plazuela, cancelando con retraso el pago de merced conductiva, toda vez que, mediante carta n.º 066-2020/SBCH-SGGI de 24 de febrero de 2020 (Apéndice n.º 99), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria comunicó a la señora **Elsa Luzmila Sotomayor Bianco**, el incumplimiento de pago por merced conductiva de diciembre de 2019, y le indicaba: "(...) le concedemos un plazo de tres (03) días calendario (...) de persistir su falta de pago iniciaremos las acciones legales correspondientes". Cabe indicar que, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria dirigió esta carta a la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, a pesar que tenía conocimiento que falleció en febrero de 2018¹⁵, no obstante, el retraso en el pago de la merced conductiva era originado por la ocupante de los stands: **Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida ex inquilina)**.

Por lo indicado, desde enero de 2020, la señora Elsa Bianco Montesinos ocupó el inmueble sin efectuar el pago de la merced conductiva correspondiente, hasta que mediante Documento S/N de 9 de setiembre de 2020 (Apéndice n.º 100), la señora Elsa Bianco Montesinos comunicó a la Entidad, la entrega de los inmuebles ocupados, señalando: "(...) me veo obligada a hacer entrega de las tiendas N° 7, 11-A Y 11-B, las mismas que han sido entregadas por su representada en calidad de arriendo. (...)".

Habiéndose realizado la entrega de llaves de los stands 7, 11A y 11B conducidos por la señora Elsa Bianco Montesinos, y evidenciándose el incumplimiento de pago de la merced conductiva desde enero hasta setiembre de 2020, se advierte que, en ese periodo la subgerencia de

Gestión Inmobiliaria omitió informar a las unidades orgánicas competentes, sobre el estado situacional de la deuda por merced conductiva de la ocupante, ni desarrolló o ejecutó estrategias para el recupero de la deuda, asimismo, no elaboró el expediente que agota la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes para el cobro de la merced conductiva de los stands 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, permitiendo que a la fecha la Entidad no haya podido efectuar el recupero de dicha deuda, generando perjuicio económico de S/ 13 056,00, por su inacción.

Asimismo, se evidencia que, luego de transcurrido diez (10) meses desde el último mes de pago (diciembre de 2019), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitió el informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 101**), dirigido a la señora Betty Coronel Tay, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, indicando lo siguiente: "1. (...) *la ex inquilina Sra. Sotomayor Bianco Elsa Luzmila comunica que hace la entrega del bien inmueble que conducía ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250-Stands 07/11A/11B-Galerías "La Plazuela". (...) 2. A fin de que su despacho inicie y/o continúe con las acciones legales correspondientes, remito el sinceramiento de la deuda que mantiene la ex inquilina con nuestra institución (...) 3. Finalmente, hago de su conocimiento que la ex - inquilina tiene como depósito de garantía el monto S/ 850.00 Soles (...); monto que deberá ser ejecutado a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, para cancelar parte de la deuda que mantiene pendiente (...)*".



Cabe indicar que, adjunto a este informe, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó a la Oficina de Asesoría Jurídica, información relacionada con el reporte de deuda, acta de constatación del bien inmueble, entre otros; sin embargo, se advierte en el contenido de esta documentación que, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria reportó que la deuda por merced conductiva por los meses de enero a setiembre de 2020 había sido generada por la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco¹⁶, situación que no corresponde a la realidad, pues la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco falleció en febrero de 2018, por lo que la ocupante de los stands y que generó la deuda por merced conductiva fue la señora Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida). Estando a lo comentado, se concluye que la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria no elaboró el expediente con la documentación correcta y adecuada, que permita agotar la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo indicado, en relación al informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 101**), la Oficina de Asesoría Jurídica, durante la gestión de la señora Betty Coronel Tay, realizó el proyecto de Resolución de Gerencia General n.º 0104-2020-G-SBCH de 12 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 102**), con el visto bueno y sello de la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, en cuyo Artículo Primero se indicó: "**DISPONER**, la Ejecución de la Garantía a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, por el monto total de S/850.00 Soles (...)".

En cuanto a esta Resolución de Gerencia General n.º 0104-2020-G-SBCH (**Apéndice n.º 102**), se advierte en su contenido que se dispuso la ejecución de la garantía; no obstante, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, consignó su visto bueno y sello en el acto resolutorio, omitiendo informar y/o alertar a las instancias competentes, sobre

¹⁶ En este informe, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria indicó que la deuda había sido generada por la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes, la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco falleció en febrero de 2018, por lo que la ocupante de los stands y que generó la deuda por merced conductiva fue la señora Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida).

las acciones legales pendientes de iniciar para el recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

De lo expuesto, la deuda por merced conductiva de los stands 7, 11A y 11B de Galería la Plazuela, generada por los meses de enero a setiembre de 2020 y contraída por la ocupante Elsa Bianco Montesinos al 30 de setiembre de 2021, asciende a S/ 13 056,00, conforme se detalla en el reporte de "Control de cobranzas por categoría"¹⁷, remitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria al OCI, mediante Informe n.º 500-2021/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2021 (Apéndice n.º 98) (ver cuadro n.º 4).

Por otro lado, dentro de las acciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, se advierte la emisión de informes de balances de arrendamiento mensual de cuentas de inquilinos y ex inquilinos de los diversos inmuebles de propiedad de la Entidad¹⁸. En estos balances de arrendamiento se detalla, entre otros puntos, la captación de ingresos de inquilinos activos, de ex inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de ex inquilinos, balance de arrendamiento de cuentas por cobrar de inquilinos y ex inquilinos, todos estos balances correspondientes a los inmuebles clasificados en bienes urbanos, edificio piedra lora, edificio dos de mayo y galería la plazuela.

En relación a los meses de abril a setiembre de 2020, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balance de arrendamiento mensual que se detallan en el Apéndice n.º 39, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba la ocupante Elsa Bianco Montesinos¹⁹, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento de los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela; sin embargo, no se advierte que la citada subgerencia haya desarrollado o ejecutado estrategia alguna para el recupero de la deuda. Estos informes de balance de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 156-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 58), 177-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 59), 186-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 60), 214-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 61), 246-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 62) y 286-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 63) los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.

Asimismo, en cuanto a los meses de octubre de 2020 a julio de 2021, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el Apéndice n.º 39, en los cuales se incluyó la deuda acumulada de la ocupante Elsa Bianco Montesinos²⁰, por el concepto de merced conductiva no pagada, de los stands antes mencionados; igualmente, no se advierte que la citada subgerencia haya

¹⁷ En este reporte, la deuda correspondiente a los stands n.º 7, 11A – 11B de la Galería La Plazuela, figuraba a nombre de Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, de acuerdo a lo mencionado en los párrafos precedentes, la citada persona falleció en febrero de 2018, por lo que la deuda corresponde a la ocupante: Elsa Bianco Montesinos.

¹⁸ La subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó al OCI los Balances de Arrendamiento, a través de los Informes n.ºs 301-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 37) y 422-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 38), de 20 de agosto de 2021 y 3 de noviembre de 2021, respectivamente.

¹⁹ En estos informes, la deuda correspondiente a los stands n.º 7, 11A – 11B de la Galería La Plazuela, figuraba a nombre de Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, de acuerdo a lo mencionado en los párrafos precedentes, la citada persona falleció en febrero de 2018, por lo que la deuda corresponde a la ocupante: Elsa Bianco Montesinos.

²⁰ En estos informes, la deuda correspondiente a los stands n.º 7, 11A – 11B de la Galería La Plazuela, figuraba a nombre de Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, de acuerdo a lo mencionado en los párrafos precedentes, la citada persona falleció en febrero de 2018, por lo que la deuda corresponde a la ocupante: Elsa Bianco Montesinos.

desarrollado o ejecutado estrategia alguna para el recupero de la deuda. Estos informes de balances de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 346-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 64), 383-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 65), 002-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 66), 139-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 67), 168-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 68), 204-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 69), 244-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 70), y 287-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 71), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.
- Informes n.ºs 067-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 72) y 094-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 73), los mismos que fueron dirigidos a la Gerencia General, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios, Unidad de Contabilidad y Oficina de Administración.

De lo expuesto, se advierte que, la subgerente de Gestión Inmobiliaria, durante los años 2020 al 2021, no emitió documentos dirigidos a la señora Elsa Bianco Montesinos, ocupante de los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, solicitando la cancelación de la merced conductiva correspondiente al período enero a setiembre de 2020 que adeudaba. Así también, se advierte que, la subgerente de Gestión Inmobiliaria emitió informes dirigidos a las unidades orgánicas comunicando la deuda generada por la ocupante y luego ex ocupante, u otros documentos, sin desarrollar o ejecutar estrategia alguna para el recupero de la deuda, ni elaboró el expediente de agotamiento de la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes; generando que a la fecha la Entidad no haya podido efectuar el recupero de dicha deuda, de los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, permitiendo que la deuda se incrementara de forma periódica, y por ende, que la Entidad a la fecha, no haya percibido la suma de S/ 13 056,00 respecto a la deuda de la ex ocupante Elsa Bianco Montesinos.



Asimismo, la subgerente de Gestión Inmobiliaria durante los años 2020 al 2021, continuó con su accionar de no desarrollar y ejecutar estrategias conjuntamente con la gerencia de Gestión de Negocios para la recuperación de la deuda que mantiene la señora Elsa Bianco Montesinos con la Entidad, a efectos de reducir la morosidad por alquiler de inmuebles de la Entidad; sin embargo, teniendo conocimiento de los antecedentes de morosidad e incumplimiento del pago de la merced conductiva, se permitió que la señora Elsa Bianco Montesinos, madre de la occisa, siga ocupando los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, situación que generó que el monto de la deuda se incrementara al no comunicar de forma oportuna a las áreas competentes la situación deudora de la ex ocupante, lo que imposibilitó a la Entidad realizar las acciones correspondientes como la resolución de contrato, recupero del inmueble, y el pago de la deuda por merced conductiva, situación que perjudica a la fecha a la Entidad y benefició en su momento a la ex ocupante, al haber hecho uso de los stands sin haber realizado el pago de merced conductiva durante el período enero a setiembre de 2020, existiendo una morosidad de nueve (9) meses, generando un perjuicio económico para la entidad.

➤ **Actuaciones realizadas por la gerencia de Gestión de Negocios.**

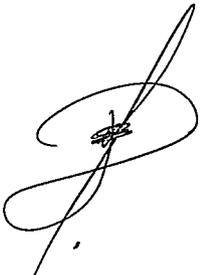
De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió un documento dirigido con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, relacionados con la deuda generada por la ocupante Elsa Bianco Montesinos, siendo este:

- Informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 101**), alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios.

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios sobre el informe mencionado, se advierte lo siguiente:

- En cuanto al informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 101**), fue recibido el 26 de octubre de 2020 por la gerencia de Gestión de Negocios, durante la gestión del señor James Edward Barragán Marín, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (deuda por merced conductiva de la ocupante, generada por los meses de enero a setiembre de 2020), y no ejecutó acciones relacionadas²¹, para el recupero de la deuda.

Por otro lado, en relación a los meses de abril de 2020 a julio de 2021, la Gerencia de Gestión de Negocios recibió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba la ocupante Elsa Bianco Montesinos, por concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento de los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela; sin embargo, no realizó ninguna acción estratégica para el recupero de dicha deuda. Esta información se muestra en el siguiente cuadro:



²¹ Esta información se ha obtenido del contenido del informe n.º 000248-2021-SBCH/GGN de 18 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 75**), emitido por la Gerencia de Gestión de Negocios, y que fue alcanzada al OCI.

Cuadro n.º 5
Informes de balances de arrendamiento mensual recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios,
y acciones realizadas

Informe de balance de arrendamiento emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria					Gerencia de Gestión de Negocios		Acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios
Nº	Documento Nº	Asunto	Deuda de ocupante Elsa Blanco Montesinos (S/)	Deuda de Ex ocupante Elsa Blanco Montesinos (S/)	Fecha de recibido	Jefe de la Gerencia	
1	Informe 156-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2020	6 292,00	0	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
2	Informe 177-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2020	7 865,00	0	13/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
3	Informe 186-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2020	9 438,00	0	18/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
4	Informe 214-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2020	11 011,00	0	17/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
5	Informe 246-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2020	12 584,00	0	21/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
6	Informe 286-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Setiembre 2020	13 056,00	0	13/10/2020	James Edward Barragan Marin	Se emitió el informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020
7	Informe 346-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Octubre 2020	0	13 056,00	12/11/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
8	Informe 383-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2020	0	13 056,00	11/12/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
9	Informe 002-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2020	0	13 056,00	08/01/2021	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
10	Informe 067-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Enero 2021	0	13 056,00	22/02/2021	(*)	No se tomaron acciones
11	Informe 139-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2021	0	13 056,00	08/04/2021	Bety Coronel Tay	Se emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021
12	Informe 168-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2021	0	13 056,00	17/05/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	No se tomaron acciones
	Informe 204-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2021	0	13 056,00	14/06/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	Se emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021
	Informe 244-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2021	0	13 056,00	12/07/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	
	Informe 287-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2021	0	13 056,00	12/08/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	

Fuente: Informe n.º 000245-2021-SBCH/GGN de 15 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 77), emitido por la Gerencia de Gestión de Negocios.

Elaboración: Comisión de control.

Nota:

(*) A la fecha de recibido el documento, la Gerencia de Gestión de Negocios no contaba con un jefe encargado y/o designado.

De la información que se muestra en el cuadro precedente, se advierte lo siguiente:

- En cuanto al informe n.º 286-2020/SBCH-SGGI de 7 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 63), el señor James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios, con informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 78), dirigido al señor Ricardo Romero Rentería, gerente General, informó el estado situacional de las deudas de la Entidad, señalando entre sus conclusiones "ordene a la oficina de asesoría jurídica un informe legal detallado de los procesos judiciales sobre inquilinos activos y ex inquilinos de las cuentas por cobrar de la SBCH", así como la "creación de la oficina de cobranza y recuperación de cartera pesada"; es así que, mediante memorándum n.º 367-2020-GG-SBCH de 26 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 79), la Gerencia General comunicó a James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios "debe efectuar a esta Gerencia General su requerimiento de personal para reforzar a la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria a efectos que se pueda mejorar la recaudación"; en ese sentido, mediante informe n.º 131-2020-GGN-SBCH de 26 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 80), el señor James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios, solicitó al gerente

General, el requerimiento de "un abogado de cobranza y cartera pesada para la operatividad de la Gerencia de Gestión de Negocios, subgerencia de gestión Inmobiliaria y subgerencia de servicios funerarios".

- Como respuesta al informe n.º 139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 67**), la señora Betty Coronel Tay, gerente de Gestión de Negocios, emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 81**), dirigido a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitando se emita un informe indicando:
" - El procedimiento que ha realizado para la recuperación de la deuda.
- La relación de inquilinos morosos con contrato y sin contrato.
- Plazo para la remisión de los expedientes de cada inquilino para su remisión a la Oficina de Asesoría Jurídica, para la interposición de las demandas correspondientes.
(...)"
- En relación a los informes n.ºs 204-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 69**), 244-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 70**), y 287-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 71**), la señora Anny Colmenares Regalado, gerente de Gestión de Negocios, emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021 (**Apéndice n.º 82**), dirigido a la Gerencia General, solicitando la implementación de la subgerencia de Gestión Comercial, Ventas y Cobranzas, la misma que se encargaría de gestionar la cobranza pre judicial, y agotar todas las alternativas para la recuperación de la deuda morosa.
- Finalmente, en cuanto a los otros diez (10) informes de arrendamiento mensuales recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios, se ha evidenciado que dicha instancia tomó conocimiento de los documentos, y no ejecutó acciones relacionadas.



De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de gerente de Gestión de Negocios durante los años 2020 al 2021, omitieron organizar y efectuar las acciones estratégicas de recuperación de la morosidad por parte de la señora Elsa Bianco Montesinos, no obstante, habiendo tomado conocimiento de la deuda por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los stands n.º 7, 11A y 11B de la Galería La Plazuela, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo. Asimismo, no ejecutaron estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, que permitan la recuperación de la deuda que tenía la ex ocupante con la Entidad, generando que a la fecha la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad.

➤ **Actuaciones realizadas por la oficina de Asesoría Jurídica.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió un documento dirigido a la Oficina de Asesoría Jurídica, relacionado con la deuda generada por la señora Elsa Bianco Montesinos, siendo este:

- Informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 101**).

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Oficina de Asesoría Jurídica sobre el informe mencionado, se advierte lo siguiente:

- En relación al informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 101**), fue recibido el 26 de octubre de 2020 por la Oficina de Asesoría Jurídica, durante la gestión del señora Betty Coronel Tay, quien realizó el proyecto de Resolución de Gerencia General n.º 0104-2020-G-SBCH de 12 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 102**), consignando su

visto bueno y sello, y en cuyo artículo primero se indicó: "**DISPONER**, la Ejecución de la Garantía a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, por el monto total de S/.850.00 Soles (...) por concepto de garantía a nombre de Ex inquilina **ELSA LUZMILA SOTOMAYOR BIANCO**, quien conducía el inmueble ubicado en la Calle Elías Aguirre N° 250-Stands N° 07, 11A, 11B (...)"

En cuanto a esta Resolución de Gerencia General n.° 0104-2020-G-SBCH (**Apéndice n.° 102**), se advierte en su contenido que se dispuso la ejecución de la garantía; no obstante, la señora Betty Coronel Tay, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, consignó su visto bueno y sello en el acto resolutorio, omitiendo iniciar las acciones legales para el recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

Por otro lado, el OCI requirió a la oficina de Asesoría Jurídica, informe si la Entidad había interpuesto o no demanda civil contra la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, es así que, mediante oficio n.° 005-2021-SBCH/OAJ de 24 de setiembre de 2021 (**Apéndice n.° 84**), la oficina de Asesoría Jurídica, informó: "en nuestro legado de expedientes judiciales no tenemos proceso judiciales (...)" entre otros, de la ex inquilina quien ocupó los stands n.° 7, 11A – 11B de la Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad.

Asimismo, el OCI requirió a la oficina de Asesoría Jurídica, informe si la Entidad había interpuesto o no demanda civil contra la ocupante Elsa Bianco Montesinos, es así que, mediante oficio n.° 006-2021-SBCH/OAJ de 14 de octubre de 2021 (**Apéndice n.° 103**), la oficina de Asesoría Jurídica, informó: "en nuestro legajo de expedientes judiciales no obra proceso judicial (...)" de la señora Elsa Bianco Montesinos, por incumplimiento de pago de los stands n.° 7, 11A – 11B de la Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad.

De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica durante los años 2020 al 2021, omitieron realizar las acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de los adeudos por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los stands n.° 7, 11A – 11B de la Galería La Plazuela; no obstante, haber tomado conocimiento de la deuda pendiente de la señora Elsa Bianco Montesinos, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo.

C) Inmueble jirón Elías Aguirre n.° 250 Stand 1 Galerías La Plazuela – Ex inquilino empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC.

De la revisión selectiva a la documentación alcanzada, se advirtió que, con fecha 1 de octubre de 2014, la Entidad suscribió el documento contractual denominado "**Contrato de arrendamiento de bien inmueble**" (**Apéndice n.° 104**) con la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, identificada con RUC: 20539270762, representada por Erick Rogger Jara Barturen, en su condición de Gerente y con DNI: 45212404, con el objeto de alquilar mediante arrendamiento directo, el stand n.° 1 de la Galería La Plazuela, ubicada en el jirón Elías Aguirre n.° 250, inscrita en la Partida Electrónica n.° 11009997, señalando lo siguiente:

"(...) Conste por el presente documento, un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, que celebra de una parte, **LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO (...)** y de la otra parte **NOVATECH SOLUCIONES TECNOLOGICAS S.A.C (...)** a quien en adelante se le denominará "**EL ARRENDATARIO**" (...)"

PRIMERO: DEL INMUEBLE:

"LA ARRENDADORA" es propietaria del inmueble ubicado en la calle **Elías Aguirre 250°, stand 01, del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque (...)**

TERCERO: EL PLAZO:

La duración del presente contrato rige desde el **01 de Octubre del 2014, hasta el 30 de Setiembre del 2015** y podrá ser renovable, si ambas partes están de acuerdo, bajo nuevo contrato (...)

CUARTO: DE LA MERCED CONDUCTIVA:

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de **S/ 3,000.00 (TRES MIL y 00/100 NUEVOS SOLES)** mensuales, incluido el Impuesto General a las Ventas - IGV, aparte del impuesto por ARBITRIOS, este concepto será pagado por "**EL ARRENDATARIO**" directamente donde corresponda, cuyas copias de Boucher serán entregados a "**LA ARRENDADORA**".

QUINTO: DE LA FORMA DE PAGO Y OTRAS ESTIPULACIONES:

Los pagos de la merced Conductiva mensual a "**LA ARRENDADORA**" son por mes adelantado y deberán efectuarse como plazo máximo hasta los 10 primeros días de cada mes.

En el supuesto que el día establecido como fecha para efectuar los pagos por concepto de la merced conductiva sea considerado como día inhábil, el pago deberá ser realizado el día hábil anterior a su vencimiento.

Asimismo, cuando "**EL ARRENDATARIO**" no cumpla con pagar la merced conductiva en un plazo de dos meses, este se obliga a pagar por concepto de mora la suma de 5 % del valor de la merced conductiva.

(...)

DECIMO PRIMERO: DE LAS CAUSALES DE RESOLUCION:

Las partes podrán resolver el contrato de pleno derecho por incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

Si "**EL ARRENDATARIO**" deja de pagar la merced conductiva por más de tres meses, en cuyo caso las partes establecen por toda penalidad el pago equivalente a los meses pendientes de pago considerando la duración del contrato de la merced conductiva vigente al momento de producirse el incumplimiento, sin perjuicio del pago de la deuda que ocasiona el incumplimiento.

El pago de la penalidad establecida deberá hacerse sin necesidad de requerimiento de ninguna clase.

(...)"

Luego de ello, se suscribió anualmente la renovación del contrato, siendo el último contrato suscrito el 28 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 105**), con plazo de arriendo de 1 de enero al 31 de diciembre de 2017. Este último contrato de arrendamiento, fue suscrito por la gerente General de la Entidad y el señor Erick Rogger Jara Barturen, gerente General de la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, incluyéndose entre otras cláusulas, las siguientes:

(...)

CUARTA: DE LA MERCED CONDUCTIVA:

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de **S/ 3,300.00 (TRES MIL TRECIENTOS SOLES)** mensuales, incluido el Impuesto General a las Ventas – IGV, aparte del impuesto por ARBITRIOS Y SERVICIO DE LUZ Y SERVICIO DE AGUA POTABLE este concepto será pagado por "**EL ARRENDATARIO**" directamente donde corresponda, cuyas copias de Boucher serán entregados a "**LA ARRENDADORA**".

(...)

SETIMA: DEL ALLANAMIENTO FUTURO

*De conformidad con el artículo 5° de la ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del código Procesal Civil, "EL ARRENDATARIO" se allana desde ya a la demanda Judicial para desocupar el inmueble por las cláusulas de vencimiento del contrato de arrendamiento o por el incumplimiento del pago de la renta de 2 meses y quince días de acuerdo a lo establecido en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil, cediendo las mejoras si las hubiese y cualquier pago adelantado, así como también deberá de cancelar las costas y costos del proceso judicial.
(...)"*

C.1 Sobre arrendamiento del inmueble desde enero de 2018 hasta junio de 2019

De la revisión a la documentación presentada por la Entidad, se advierte que la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, mantuvo desde octubre de 2014 una responsabilidad civil contractual con la Entidad, respecto al arrendamiento del stand n.° 1 de la Galería La Plazuela ubicado en el jirón Elías Aguirre n.° 250, suscribiéndose un contrato de arrendamiento (**Apéndice n.° 104**), el mismo que fue renovado de forma periódica hasta el 31 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 105**).

Con relación a los documentos presentado por la Entidad, se advierte que el último "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" (**Apéndice n.° 105**) suscrito por el gerente General de la Entidad y la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, se realizó el 28 de noviembre de 2017, donde se estableció el plazo contractual desde el 1 enero al 31 de diciembre de 2017²²; asimismo, se determinó la suma de S/ 3 300,00 como pago mensual de la merced conductiva.

Mediante carta n.° 462-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 106**), el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, solicitó a la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, inquilino del stand 1 de Galería La Plazuela, que: "(...) en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 92° del Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el arrendamiento del bien inmueble que usted conduce, se efectuará a través de convocatoria pública toda vez que la renta mensual para el ejercicio 2018 supera el 50% de la UIT vigente (...)". Cabe indicar que, la carta n.° 462-2017-DPI-SBCH (**Apéndice n.° 106**) no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario.

Con carta n.° 370-2017-DPI-SBCH de 29 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 107**), el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, comunicó a la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, que: "(...) se ha elaborado el Contrato de Arrendamiento del inmueble que usted conduce, por lo que se le comunica que en el plazo de 48 horas a partir de la recepción de la presente deberá apersonarse (...) para su suscripción (...). Vencido el plazo se considerará denegada su solicitud (...) reservándonos el derecho de adoptar las acciones legales correspondientes para la recuperación del inmueble".

Posteriormente, mediante carta n.° 083-2018-DPI-SBCH de 15 de febrero de 2018 (**Apéndice n.° 108**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, solicitó a la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, la "devolución de inmueble por vencimiento de contrato" precisando que: "(...) mediante la Directiva N° 005-2016/SBN regula el "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre

²² La subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó al OCI, el primer y último contrato de arrendamiento de los ex inquilinos, a través del Informe n.° 315-2021/SBCH-SGGI de 27 de agosto de 2021 (**Apéndice n.° 6**).

*disponibilidad" (...), el bien que usted viene conduciendo bajo arrendamiento, la merced conductiva para el año 2018 supera el 50% de la UIT, por lo tanto merece realizar el procedimiento de Subasta Pública (...) se le informa que ha **VENCIDO SU CONTRATO** de arrendamiento el 31 de Diciembre del 2017 por lo que se solicita realice la **DEVOLUCION** del inmueble ubicado en la Calle Jr. Elías Aguirre N° 250/ Stand 01 (...) con la finalidad de evitar la acumulación de un mes más de arrendamiento se procederá a realizar **EL ACTA DE ENTREGA** del Inmueble, pudiendo usted participar en este proceso público".*

Es así que, mediante Documento S/N presentado ante la Entidad el 21 de febrero de 2018 (**Apéndice n.° 109**), el señor Erick Jara Barturén, gerente general de la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, solicitó la renovación de contrato de arrendamiento para el año 2018; no obstante, de la documentación emitida por la entidad, no obra documento de respuesta a la solicitud del inquilino ni contrato de arrendamiento (**Apéndice n.° 109**).

Al respecto, el OCI solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, información relacionada con los contratos de arrendamiento suscritos por el alquiler del stand n.° 1 de la Galería La Plazuela, durante los años 2018 y 2019, requerimiento que fue atendido a través de los documentos siguientes:

- Mediante informe n.° 485-2021/SBCH-SGGI de 10 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.° 110**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, precisó las razones por las cuales la Entidad no suscribió contrato con la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, señalando:

"(...)

- a) **Periodo 2018:** *No se firma contrato debido a que se solicita al inquilino la devolución del inmueble (...) No obstante, el inquilino hizo caso omiso a las peticiones de devolución del inmueble por vencimiento de contrato. Por lo que esta Subgerencia cumplió en remitir oportunamente a la Oficina de Asesoría Legal (...) Los informes antes mencionados fueron remitidos con la finalidad de que la Oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones legales correspondientes (Por vencimiento de contrato y Obligación de Dar Suma de Dinero) (...)*
- b) **Periodos 2019:** *No se suscribió contrato por las mismas razones expuestas en el literal a) para el periodo 2018 (...)"*

De lo expuesto, se advierte que la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. ocupó el stand n.° 1, sin tener contrato de arrendamiento, o en su caso, sin haber suscrito la renovación de contrato, no obstante, la subgerencia de Gestión inmobiliaria estaba facultada para administrar de forma apropiada y oportuna el arrendamiento del inmueble y garantizar que sea ocupado por personas que brinden seguridad en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales; asimismo, supervisar que la persona que requiere un bien en arrendamiento, cumpla con la entrega de los documentos requeridos para el arrendamiento del inmueble, establecidos en la Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Entidad.

En lo que respecta a la falta de contrato, si bien no existía contrato de arrendamiento, el Art. 1700° del Código Civil establece que "Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"; sin embargo, se ha evidenciado que el inquilino incumplió con los pagos mensuales de la merced conductiva desde mayo de 2018; asimismo, conforme lo establece el último contrato suscrito por el inquilino, en su cláusula decima segunda "Las partes podrán resolver el contrato de pleno derecho (...). Si **"EL ARRENDATARIO"** deja de pagar la

merced conductiva por más de dos meses, quince días, las partes acuerdan acogerse a la ley de allanamiento automático (...)"

La situación descrita evidencia que la subgerente de Gestión Inmobiliaria, durante los años 2018 y 2019, no ejecutó ni supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción y/o renovación del contrato de arrendamiento del stand n.º 1 de Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad; por lo que, desde enero de 2018 hasta junio de 2019, el inmueble fue ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual, poniendo en riesgo la integridad, preservación y el buen uso del citado inmueble.

C.2 Sobre la deuda por merced conductiva correspondiente a los meses de mayo de 2018 hasta junio de 2019

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, se advirtió que durante el periodo 2018 al 2019, la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC ocupó el stand n.º 1 de la Galería La Plazuela ubicada en el jirón Elías Aguirre n.º 250, de propiedad de la Entidad, y generó una deuda con la Entidad de S/ 43 911,65 originada por el incumplimiento de pago de merced conductiva del periodo mayo 2018 a junio 2019, es decir existía una morosidad de catorce (14) meses de alquiler. El detalle de esta deuda se detalla a continuación:

Cuadro n.º 6

Deuda por merced conductiva de ex inquilino de inmueble Stand 1 Elías Aguirre 250, Galería la Plazuela

Nº	Periodo de alquiler	Monto de alquiler (S/)
01	Mayo 2018	1 561.65
02	Junio 2018	3 300.00
03	Julio 2018	3 300.00
04	Agosto 2018	3 300.00
05	Setiembre 2018	3 300.00
06	Octubre 2018	3 300.00
07	Noviembre 2018	3 300.00
08	Diciembre 2018	3 300.00
09	Enero 2019	3 300.00
10	Febrero 2019	3 300.00
11	Marzo 2019	3 300.00
12	Abril 2019	3 300.00
13	Mayo 2019	3 300.00
14	Junio 2019	2 750.00
Total Deuda		43 911,65

Fuente: Reporte de "Control de cobranzas por categoría" alcanzado al OCI, mediante Informe n.º 443-2021/SBCH-SGGI de 17 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 111), emitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.

Elaborado por: Comisión de Control

➤ Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.

Mediante informe n.º 321-2018-DPI-SBCH de 22 de mayo de 2018 (Apéndice n.º 112), emitido por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, dirigido al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, comunicó: "(...) el

inquilino empresa NOVATECH SOLUCIONES TECNOLOGICAS SAC, quien conduce el inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250 Stand N°01 de Galerías "La Plazuela" – Chiclayo (...) Quedando pendiente a la fecha una deuda con nuestra institución, la cual derivo a su despacho el detalle de la misma a efectos de se inicien las acciones legales correspondientes (...)", señalando la deuda por merced conductiva ascendente a S/ 3 300,00, correspondiente al mes de mayo de 2018.

Desde la fecha de emisión del informe n.° 321-2018-DPI-SBCH (**Apéndice n.° 112**), transcurrieron aproximadamente seis (6) meses para que la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitiera el informe n.° 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 113**), dirigido al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, comunicando: "(...) *el inquilino empresa NOVATECH SOLUCIONES TECNOLOGICAS SAC, quien conduce el inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250 Stand N°01 de Galerías "La Plazuela" –Chiclayo, tiene a la fecha una deuda con nuestra institución, la cual derivo a su despacho el detalle de la misma a efectos de se inicien las acciones legales correspondientes (...)*", detallando como deuda por merced conductiva de los meses de mayo a noviembre de 2018, el importe de S/ 23 100,00. Cabe indicar que, el informe n.° 862-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.° 113**), fue alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, cuya jefatura estaba a cargo del señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez.

Posteriormente, la Oficina de Asesoría Jurídica emitió el informe n.° 610-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 12 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.° 114**), dirigido a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, comunicando que se había remitido la carta notarial S/N al inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC (carta notarial de fecha 16 de noviembre de 2018) (**Apéndice n.° 114**), a través del cual se le otorgó el plazo de tres (3) días para que cumpla con la cancelación de su deuda, y a su vez, en este informe, se solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria: "(...) *informar el cumplimiento o incumplimiento del requerimiento realizado en dicha carta notarial (...)*".

Es así que, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, con informe n.° 016-2019-SGGI-SBCH²³ de 8 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 115**), dirigido al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, comunicó el incumplimiento del inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, en lo relacionado al pago de la deuda requerida en la carta notarial.

Dicho lo anterior, se evidencia que, desde la fecha de emisión de la carta notarial S/N de fecha 16 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 114**), transcurrieron aproximadamente dos (2) meses para que la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitiera la carta n.° 0015-2019-SGGI-SBCH de 28 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 116**), dirigida al inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, comunicando que "*tiene una deuda pendiente del inmueble que viene conduciendo ubicado en Elías Aguirre N° 250 – 01 (...)*", por merced conductiva correspondiente al periodo mayo a diciembre de 2018, ascendente a S/ 26 400,00, es decir el inquilino iba incrementando su deuda a ocho (8) meses de alquiler. Cabe señalar que, esta carta n.° 0015-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.° 116**) no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario.

²³ En el documento se consignó por error el año 2018; sin embargo, correspondía consignar el año 2019, toda vez que fue emitido y recibido en enero de 2019.

De otro lado, mediante informe n.º 068-2019-SGGI-SBCH de 31 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 117**), emitido por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, dirigido al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, comunicó: "se hace de conocimiento que el nuevo Representante Legal de la empresa **NOVATECH SOLUCIONES TECNOLOGICAS SAC** que ocupa el inmueble ubicado en la calle **Elias Aguirre N° 250 stand 01- Galerías "La Plazuela"**, es el señor **JEAN ANDERSON REYES FARRO**". En razón a este informe, la Oficina de Asesoría Jurídica con informe n.º 046-2019-OAJ-SBCH de 4 de febrero de 2019 (**Apéndice n.º 118**), solicitó a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, que: "(...) *Encontrándose el inquilino con demanda de Desalojo en la etapa de Sentencia, solicito a usted, se sirva notificar administrativamente al nuevo representante legal en caso tuviera deuda; agotada esta vía se podrán remitir los recaudos para la continuación de las acciones legales correspondientes*".

Es así que, mediante carta n.º 048-2019-SGGI-SBCH de 20 de febrero de 2019 (**Apéndice n.º 119**), emitida por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, dirigida al señor Jean Anderson Reyes Farro, representante legal del inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, comunicó el incumplimiento de pago por deuda de merced conductiva del stand n.º 1 de la Galería La Plazuela, correspondiente al periodo mayo de 2018 a febrero de 2019, ascendente a S/ 33 000,00, otorgándole un plazo de 48 horas para efectuar la cancelación de la deuda, caso contrario procedería a "reportar su estado a la Central de Riesgo (INFOCORP)". Cabe indicar que, esta carta n.º 048-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 119**) no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario.

Más adelante, con informe n.º 198-2019/SBCH-SGGI de 26 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 120**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión inmobiliaria, comunicó al señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica: "(...) *el inquilino NOVATECH SOLUCIONES TECNOLÓGICAS SAC (...) a la fecha mantiene deuda con nuestra institución, la cual a efecto de continuar con las acciones legales correspondiente remito a su despacho la deuda actualizada (...)*", asimismo, detalló la deuda por merced conductiva de S/ 36 300,00, correspondiente a los meses de mayo de 2018 a marzo de 2019, es decir, el inquilino iba incrementando su deuda a once (11) meses de alquiler.

Dicho lo anterior, mediante informe n.º 279-2019/SBCH-SGGI de 29 de abril de 2019 (**Apéndice n.º 121**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión inmobiliaria, comunicó al señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, gerente de Gestión de Negocios, con copia a la Gerencia General, lo siguiente: "(...) 1. *El arrendatario es la empresa NOVATECH SOLUCIONES TECNOLÓGICAS SAC, el cual se encuentra vencido su contrato desde el año 2017 y por lo cual se ha tomado acciones legales como proceso de Desalojo. (...) 5. Se remitió a la oficina de Asesoría Jurídica el informe de la deuda el 26 de marzo del 2019 para que se continúen con las acciones legales, según en el INFORME N° 198-2019-SBCH/SGGI. (...) Por lo que le solicito que a través de su despacho se informe al área correspondiente con la finalidad de que se tome en cuenta lo informado por mi despacho*".

Posteriormente, con informe n.º 000140-2019-SBCH/OAJ de 26 de junio de 2019 (**Apéndice n.º 122**), la Oficina de Asesoría Jurídica, hizo de conocimiento a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, lo siguiente: "1- *La SBCH inicio demanda de desalojo contra dicha empresa, la misma que resulto fundada mediante sentencia de fecha 10 de mayo de 2019 (exp. 01131-2018-0-1706-JP-CI-01), (...) 4- Finalmente, a efectos de iniciar el cobro de las deudas de NOVATECH, solicito se remita informe actualizado de la deuda que este mantiene con la entidad*".

De otro lado, a través de la carta n.º 261-2019/SBCH-SGGI de 15 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 123**) emitida y suscrita por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, conjuntamente con el señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, dirigida a la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC, comunicó el incumplimiento de pago de la merced conductiva, señalando que: "(...) a la fecha tiene una deuda pendiente por concepto de **MERCED CONDUCTIVA**, ascendente a **S/ 45,650.00 (...)**", otorgándole "un plazo de 48 horas para realizar la cancelación de lo adeudado". Cabe indicar que, esta carta n.º 261-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 123**) no presenta rúbrica de recepción por parte del destinatario.

Más adelante, como respuesta al informe n.º 000140-2019-SBCH/OAJ de 26 de junio de 2019 (**Apéndice n.º 122**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitió el informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), dirigido al señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con copia a la Gerencia de Gestión de Negocios, en cuyo contenido se indicó: "(...) **informarle la situación actual del ex – inquilino, NOVATECH SOLUCIONES TECNOLÓGICAS SAC** quien conducía el inmueble ubicado en la calle **Elías Aguirre N° 250 Stand 01 – Galerías "La Plazuela"** Para que se continúen con las acciones legales correspondiente, teniendo en cuenta el expediente judicial N° 1133-2018-0-1706-JP-CI-01 (...)", señalando como deuda por merced conductiva correspondiente a los meses de mayo de 2018 a junio de 2019, el importe de S/ 45 650,00, agregando que el ex inquilino: "tiene un depósito de garantía por el monto de **S/ 3000.00 Soles**, monto que deberá ser ejecutado a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, para cancelar parte de la deuda pendiente del ex – inquilino (...)". Cabe indicar que, adjunto a este informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 124**), la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó a la Oficina de Asesoría Jurídica, información relacionada con el reporte de deuda, acta de constatación del bien inmueble, último contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino, entre otros, con lo cual se evidencia que la instancia competente elaboró el expediente de agotamiento de la vía administrativa, y lo alcanzó a la oficina de Asesoría Jurídica para que inicie las acciones correspondientes.

En relación al informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), se emitió la Resolución de Presidencia de Directorio n.º 125-2019-P-SBCH de 4 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 125**), en cuyo Artículo Primero se indicó: "**DISPONER**, la Ejecución de la Garantía a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, por el monto de **S/. 3,000.00 soles (...)** a nombre de **NOVATECH SOLUCIONES TECNOLÓGICAS SAC**, por ser ex inquilino del inmueble en la Calle Elías Aguirre n° 250 Stand 01 Galerías "LA PLAZUELA" (...)".

De lo expuesto, la deuda por merced conductiva del stand n.º 1 de Galería la Plazuela, correspondiente a los meses de mayo de 2018 a junio de 2019, y contraída por el ex inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, asciende a S/ 43 911,65, conforme se detalla en el reporte de "Control de cobranzas por categoría" al 30 de setiembre de 2021, remitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria al OCI, mediante Informe n.º 443-2021/SBCH-SGGI de 17 de noviembre de 2021 (ver cuadro n.º 6) (**Apéndice n.º 111**).

Por otro lado, dentro de las acciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, se advierte la emisión de informes de balances de arrendamiento mensual de cuentas de inquilinos y ex inquilinos de los diversos inmuebles de propiedad de la Entidad. En estos balances de arrendamiento se detalla, entre otros puntos, la captación de ingresos de inquilinos activos, de ex inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres

de ex inquilinos, balance de arrendamiento de cuentas por cobrar de inquilinos y ex inquilinos, todos estos balances correspondientes a los inmuebles clasificados en bienes urbanos, edificio piedra lora, edificio dos de mayo, y galería la plazuela.

En relación a los meses de mayo de 2018 a junio de 2019, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba el inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, por concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento del stand n.º 1 de la Galería La Plazuela. Estos informes de balances de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 582-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 126**), 702-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 127**), 806-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 128**), 905-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 40**), 1047-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 41**), 052-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 42**), 127-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 43**), 250-2019/SBCH-SGGI, (**Apéndice n.º 44**), 301-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 45**), 334-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 46**), 391-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 47**) y 415-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 48**), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.

Asimismo, en cuanto a los meses de julio de 2019 a julio de 2021, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda acumulada del ex inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC., por el concepto de merced conductiva no pagada, del inmueble antes mencionado. Estos informes de balances de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 504-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 49**), 582-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 50**), 811-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 51**), 019-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 52**), 060-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 53**), 143-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 57**), 156-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 58**), 177-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 59**), 186-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 60**), 214-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 61**), 246-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 62**), 286-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 63**), 346-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 64**), 383-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 65**), 002-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 66**), 139-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 67**), 168-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 68**), 204-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 69**), 244-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 70**), y 287-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 71**), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.
- Informes n.ºs 737-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 54**), 129-2020/SBCH-SGGI, (**Apéndice n.º 55**), 067-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 72**), y 094-2021/SBCH-SGGI, (**Apéndice n.º 73**), los mismos que fueron dirigidos a la Gerencia General, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios, Unidad de Contabilidad y Oficina de Administración.
- Informe n.º 662-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 56**), el cual fue dirigido a la Unidad de Contabilidad, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios y Oficina General de Administración.



➤ **Actuaciones realizadas por la gerencia de Gestión de Negocios.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió documentos dirigidos con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, relacionados con la deuda generada por el inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, siendo estos:

- Informe n.º 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 113**), alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios.
- Informe n.º 016-2019-SGGI-SBCH²⁴ de 8 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 115**), alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios.
- Informe n.º 279-2019/SBCH-SGGI de 29 de abril de 2019 (**Apéndice n.º 121**), alcanzado con copia a la gerencia General.
- Informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), alcanzado con copia a la gerencia de Gestión de Negocios.

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios sobre los informes mencionados, se advierte lo siguiente:

- En relación al informe 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (con registro documentario n.º 183404.007) (**Apéndice n.º 113**), fue recibido por la gerencia de Gestión de Negocios, durante la gestión del señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (deuda por merced conductiva del inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, generada por los meses de mayo a noviembre de 2018), y no ejecutó acciones relacionadas²⁵.
- En cuanto al informe n.º 016-2019-SGGI-SBCH de 8 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 115**), fue recibido por la gerencia de Gestión de Negocios, durante la gestión del señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (incumplimiento de la carta notarial remitida al inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC. en lo relacionado al pago de la deuda requerida en la carta notarial), y no ejecutó acciones relacionadas²⁶.
- En relación al informe n.º 279-2019/SBCH-SGGI de 29 de abril de 2019 (**Apéndice n.º 121**), el señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, gerente de Gestión de Negocios, con proveído n.º 307-2019-SBCH/GGN (**Apéndice n.º 121**), dirigido al jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, señaló: "(...) traslado a su despacho para las acciones que correspondan".
- En cuanto al informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), fue recibido por la gerencia de Gestión de Negocios, durante la gestión del señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, siendo que dicha instancia tomó conocimiento del documento (detalle de la deuda por merced conductiva generada por el ex inquilino

²⁴ En el documento se consignó por error el año 2018; sin embargo, correspondía consignar el año 2019, toda vez que fue emitido y recibido en enero de 2019.

²⁵ Esta información se ha obtenido de la consulta realizada al Sistema informático de Trámite Documentario, referente al trámite n.º 183404.007 (**Apéndice n.º 129**).

²⁶ Esta información se ha obtenido del contenido del informe n.º 000272-2021-SBCH/GGN de 14 de diciembre de 2021, emitido por la gerencia de Gestión de Negocios, y que fue alcanzada al OCI (**Apéndice n.º 130**).

Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, para la continuación de las acciones legales correspondientes), y no ejecutó acciones relacionadas²⁷.

Por otro lado, en relación a los meses de julio de 2018 a julio de 2021, la Gerencia de Gestión de Negocios recibió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba el inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC., por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento del stand n.º 1 de la Galería La Plazuela. Esta información se muestra en el siguiente cuadro:



²⁷ Esta información se ha obtenido del contenido del informe n.º 000272-2021-SBCH/GGN de 14 de diciembre de 2021, emitido por la gerencia de Gestión de Negocios, y que fue alcanzada al OCI (Apéndice n.º 130).

Cuadro n.º 7
Informes de balances de arrendamiento mensual recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios,
y acciones realizadas

Informe de balance de arrendamiento emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria				Gerencia de Gestión de Negocios		Acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios	
Nº	Documento N°	Asunto	Deuda de Inquilino Novatech (S/)	Deuda de Ex Inquilino Novatech (S/)	Fecha de recibido		Jefe de la Gerencia
1	Informe 582-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Julio 2018	13 200,00	0	13/08/2018	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
2	Informe 702-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Agosto 2018	13 200,00	0	19/09/2018	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
3	Informe 806-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Septiembre 2018	16 500,00	0	18/10/2018	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
4	Informe 905-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Octubre 2018	19 800,00	0	23/11/2018	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
5	Informe 1047-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Noviembre 2018	23 100,00	0	31/12/2018	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
6	Informe 052-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Diciembre 2018	26 400,00	0	29/01/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
7	Informe 127-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Enero 2019	26 400,00	0	08/03/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
8	Informe 250-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Febrero 2019	39 600,00	0	11/04/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
9	Informe 301-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2019	39 600,00	0	07/05/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
10	Informe 334-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2019	39 600,00	0	23/05/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
11	Informe 391-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2019	42 900,00	0	03/07/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
12	Informe 415-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2019	45 650,00	0	16/07/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
13	Informe 504-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2019	0	45 650,00	20/08/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
14	Informe 582-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2019	0	45 650,00	17/09/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
15	Informe 662-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Septiembre 2019	0	43 911,65	11/10/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
16	Informe 811-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2019	0	43 911,65	12/12/2019	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
17	Informe 019-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2019	0	43 911,65	16/01/2020	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
18	Informe 060-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Enero 2020	0	43 911,65	11/02/2020	Cristóbal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones (...)
19	Informe 143-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2020	0	43 911,65	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
20	Informe 156-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2020	0	43 911,65	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
21	Informe 177-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2020	0	43 911,65	13/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
22	Informe 186-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2020	0	43 911,65	18/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
23	Informe 214-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2020	0	43 911,65	17/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
24	Informe 246-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2020	0	43 911,65	21/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
25	Informe 286-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Septiembre 2020	0	43 911,65	13/10/2020	James Edward Barragan Marin	Se remitió a la Gerencia General con informe n.º 131-2020-SBCH/CCGN
26	Informe 346-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Octubre 2020	0	43 911,65	12/11/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
27	Informe 383-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2020	0	43 911,65	11/12/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
28	Informe 002-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2020	0	43 911,65	08/01/2021	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
29	Informe 067-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Enero 2021	0	43 911,65	22/02/2021	(*)	No se tomaron acciones
30	Informe 139-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2021	0	43 911,65	08/04/2021	Bety Coronel Tay	Se emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/CCGN de 8 de abril de 2021
31	Informe 168-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2021	0	43 911,65	17/05/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	No se tomaron acciones
32	Informe 204-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2021	0	43 911,65	14/06/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	Se emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/CCGN de 23 de agosto de 2021
33	Informe 244-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2021	0	43 911,65	12/07/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	
34	Informe 287-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2021	0	43 911,65	12/08/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	

Fuente: Informes n.ºs 000244 y 000245-2021-SBCH/CCGN de 10 de noviembre (Apéndice n.º 76) y 15 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 77), respectivamente, emitidos ambos por la Gerencia de Gestión de Negocios.

Elaboración: Comisión de control

Nota:

(*) A la fecha de recibido el documento, la Gerencia de Gestión de Negocios no contaba con un jefe encargado y/o designado.

De la información que se muestra en el cuadro precedente, se advierte lo siguiente:

- En cuanto al informe n.º 286-2020/SBCH-SGGI de 7 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 63**), el señor James Barragán Marín, gerente de Gestión de Negocios, con informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 78**), dirigido al señor Ricardo Romero Rentería, gerente General, informó el estado situacional de las deudas de la Entidad, señalando entre sus conclusiones "ordene a la oficina de asesoría jurídica un informe legal detallado de los procesos judiciales sobre inquilinos activos y ex inquilinos de las cuentas por cobrar de la SBCH", así como la "creación de la oficina de cobranza y recuperación de cartera pesada"; es así que, mediante memorándum n.º 367-2020-GG-SBCH de 26 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 79**), la Gerencia General comunicó a James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios "debe efectuar a esta Gerencia General su requerimiento de personal para reforzar a la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria a efectos que se pueda mejorar la recaudación"; en ese sentido, mediante informe n.º 131-2020-GGN-SBCH de 26 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 80**), el señor James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios, solicitó al gerente General, el requerimiento de "un abogado de cobranza y cartera pesada para la operatividad de la Gerencia de Gestión de Negocios, subgerencia de gestión Inmobiliaria y subgerencia de servicios funerarios".
- Como respuesta al informe n.º 139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 67**), la señora Betty Coronel Tay, gerente de Gestión de Negocios, emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021 (**Apéndice n.º 81**), dirigido a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitando se emita un informe indicando:
 - " - El procedimiento que ha realizado para la recuperación de la deuda.
 - La relación de inquilinos morosos con contrato y sin contrato.
 - Plazo para la remisión de los expedientes de cada inquilino para su remisión a la Oficina de Asesoría Jurídica, para la interposición de las demandas correspondientes. (...)"
- En relación a los informes n.ºs 204-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 69**), 244-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 70**), y 287-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 71**), la señora Anny Colmenares Regalado, gerente de Gestión de Negocios, emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021 (**Apéndice n.º 82**), dirigido a la Gerencia General, solicitando la implementación de la subgerencia de Gestión Comercial, Ventas y Cobranzas, la misma que se encargaría de gestionar la cobranza pre judicial, y agotar todas las alternativas para la recuperación de la deuda morosa.
- Finalmente, en cuanto a los otros veintinueve (29) informes de balances de arrendamiento mensual, recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios, se ha evidenciado que dicha instancia tomó conocimiento de los documentos, y no ejecutó acciones relacionadas.

De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de gerente de Gestión de Negocios durante los años 2018 al 2021, omitieron organizar y efectuar las acciones estratégicas de recuperación de la morosidad por parte del ex inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, no obstante, habiendo tomado conocimiento de la deuda por incumplimiento de pago de la merced conductiva del stand n.º 1 de la Galería La Plazuela, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo. Asimismo, no ejecutaron estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, que permitan la recuperación de la deuda que tenía el ex inquilino con la Entidad, generando que a la fecha la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad.

➤ **Actuaciones realizadas por la oficina de Asesoría Jurídica.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió documentos dirigidos a la Oficina de Asesoría Jurídica, relacionados con la deuda generada por el ex inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, siendo estos:

- Informe n.º 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 113**).
- informe n.º 016-2019-SGGI-SBCH de 8 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 115**).
- Informe n.º 068-2019-SGGI-SBCH de 31 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 117**).
- Informe n.º 198-2019/SBCH-SGGI de 26 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 120**).
- Informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**).

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Oficina de Asesoría Jurídica sobre los informes mencionados, se advierte lo siguiente:

- En relación al Informe n.º 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 113**), la oficina de Asesoría Jurídica, a cargo del señor José David Custodio Cabrejos, emitió la carta notarial S/N de 16 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 114**), dirigida al inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, comunicándole la deuda por merced conductiva de S/ 23 100,00 (del período mayo a noviembre de 2018), y se le otorgó el plazo de tres (3) días para que "**CUMPLA CON PAGAR LA TOTALIDAD DE SU DEUDA**". A su vez, la Oficina de Asesoría Jurídica, emitió el informe n.º 610-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 12 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 114**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, sugerente de Gestión Inmobiliaria, comunicando que se había remitido la carta notarial al inquilino, y solicitando a dicha instancia: "(...) *informar el cumplimiento o incumplimiento del requerimiento realizado en dicha carta notarial (...)*".
- En relación al Informe n.º 068-2019-SGGI-SBCH de 31 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 117**), el señor José David Custodio Cabrejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, emitió el Informe n.º 046-2019-OAJ-SBCH de 4 de febrero de 2019 (**Apéndice n.º 118**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, señalando que: "(...) *Encontrándose el inquilino con demanda de Desalojo en la etapa de Sentencia, solicito a usted, se sirva notificar administrativamente al nuevo representante legal en caso tuviera deuda; agotada esta vía se podrán remitir los recaudos para la continuación de las acciones legales correspondientes (...)*".
- En cuanto a los informes n.ºs 016-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 115**) y 198-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 120**) de 8 de enero de 2019 y 26 de marzo de 2019 respectivamente, el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, señor Marcos Isaias Gonzáles Alejos, emitió el Informe n.º 000140-2019-SBCH/OAJ de fecha 26 de junio de 2019 (**Apéndice n.º 122**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, en el que comunicó: "**1- La SBCH inicio demanda de desalojo contra dicha empresa, la misma que resulto fundada mediante sentencia de fecha 10 de mayo de 2019 (exp. 01131-2018-0-1706-JP-CI-01), no habiéndose interpuesto recurso impugnatorio por ninguna de las partes contra dicho pronunciamiento judicial, esta debe ser declarada consentida (...)** 2. (...) *Siendo el estado físico actual del inmueble EN*



J. B.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

POSESION de la SBCH a partir del 26 de junio de 2019. Lo que informo a usted para que proceda conforme a sus atribuciones (...) 4- Finalmente, a efectos de iniciar el cobro de las deudas de NOVATECH, solicito se remita informe actualizado de la deuda que este mantiene con la entidad"

- En relación al Informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), se emitió la Resolución de Presidencia de Directorio n.º 125-2019-P-SBCH de 4 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 125**), con el visto bueno y sello del señor Marcos Isaías Gonzáles Alejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, en cuyo Artículo Primero se indicó: **"DISPONER, la Ejecución de la Garantía a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, por el monto de S/. 3,000.00 soles (...) a nombre de NOVATECH SOLUCIONES TECNOLÓGICAS SAC, por ser ex inquilino del inmueble en la Calle Elías Aguirre n° 250 Stand 01 Galerías "LA PLAZUELA" (...)"**.

En cuanto a esta Resolución de Presidencia de Directorio n.º 125-2019-P-SBCH (**Apéndice n.º 125**), se advierte en su contenido que se dispuso la ejecución de la garantía; no obstante, el señor Marcos Isaías Gonzáles Alejos, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, consignó su visto bueno y sello en el acto resolutorio, omitiendo iniciar las acciones legales para el recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

Por otro lado, el OCI requirió a la oficina de Asesoría Jurídica, informe si la Entidad había interpuesto o no demanda civil contra el ex inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, es así que, mediante oficio n.º 010-2021-SBCH/OAJ de 16 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 131**), la oficina de Asesoría Jurídica, informó: **"NO OBRA proceso judicial por incumplimiento de pago merced conductiva (...)"** del ex inquilino quien ocupó el stand n.º 1 de la Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad.

Cabe señalar que, el OCI solicitó a la SUNARP, la partida registral de la empresa Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, requerimiento que fue atendido mediante oficio n.º 275-2021-Z.R. N° II-UREG-ORCHACH-EMTS de 12 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 132**), en el cual se evidenció que la empresa Novatech Soluciones Tecnológicas SAC no se encuentra liquidada.

Finalmente, en relación a los meses de octubre de 2018 a agosto de 2019, la Oficina de Asesoría Jurídica recibió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba el inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento del stand n.º 1 de la Galería La Plazuela. Estos informes de balances de arrendamiento mensuales fueron emitidos por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y alcanzados con copia a la Oficina de Asesoría Jurídica, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro n.º 8
Informes de balances de arrendamiento mensual recibidos por la Oficina de Asesoría Jurídica,
y acciones realizadas

Nº	Documento N°	Asunto	Deuda de Inquilino		Fecha de recibido	Oficina de Asesoría Jurídica	
			Novatech (S/)	Ex Inquilino Novatech (S/)		Jefe de la Oficina	Acciones realizadas por la Oficina de Asesoría Jurídica
1	Informe 905-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Octubre 2018	19 800,00	0	23/11/2018	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
2	Informe 1047-2018-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Noviembre 2018	23 100,00	0	31/12/2018	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
3	Informe 052-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Diciembre 2018	26 400,00	0	29/01/2019	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
4	Informe 127-2019-SGGI-SBCH	Balance Arrendamiento Enero 2019	26 400,00	0	08/03/2019	José David Custodio Cabrejos	No se tomaron acciones
5	Informe 250-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Febrero 2019	39 600,00	0	16/04/2019	(*)	No se tomaron acciones
6	Informe 301-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2019	39 600,00	0	07/05/2019	Luis Denterio Llanos Chimoy	No se tomaron acciones
7	Informe 334-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2019	39 600,00	0	23/05/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
8	Informe 391-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2019	42 900,00	0	04/07/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
9	Informe 415-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2019	45 650,00	0	16/07/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
10	Informe 504-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2019	0	45 650,00	20/08/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones
11	Informe 582-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2019	0	45 650,00	17/09/2019	Marcos Isaías Gonzáles Alejos	No se tomaron acciones

Fuente: Oficio n.º 024-2021-SBCH/OAJ de 3 de diciembre de 2021 (Apéndice n.º 85), emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica.

Elaboración: Comisión de control

Nota:

A la fecha de recibido el documento, la Oficina de Asesoría Jurídica no contaba con un jefe encargado y/o designado.

De la información que se muestra en el cuadro precedente, se tiene que, el total de los once (11) informes de balances de arrendamiento mensual, fueron recibidos por la Oficina de Asesoría Jurídica, siendo que dicha instancia tomó conocimiento de los documentos, y no ejecutó acciones relacionadas. Esta información ha sido comunicada por la Oficina de Asesoría Jurídica, a través del oficio n.º 024-2021-SBCH/OAJ de 3 de diciembre de 2021 (Apéndice n.º 85), el cual informó a este OCI que, los informes de balances de arrendamientos recibidos: "según el sistema de Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, ingreso el referido informe para conocimiento, mas no para su evaluación y atención (del acervo documentario no se encontró archivo); de lo expuesto, es preciso señalar que, la documentación que se remite para conocimiento, es justamente para que tener conocimiento de las situaciones que afectan a la Entidad, siendo su función establecida en el Reglamento de Organización y Funciones, la de "controlar, ejecutar y evaluar todas las acciones judiciales, administrativas de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo".

De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica durante los años 2018 al 2019, omitieron realizar las acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de los adeudos por incumplimiento de pago de la merced conductiva del stand 1 de la Galería La Plazuela; no obstante, haber tomado conocimiento de la deuda pendiente del ex inquilino Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo.

D) Inmueble jirón Elías Aguirre n.º 250 Stand 41-G Galerías La Plazuela – Ex inquilino Luis Humberto Olorte García

De la revisión selectiva a la documentación remitida, se advirtió que con fecha 1 de enero de 2012, la Entidad suscribió el documento contractual denominado "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" (Apéndice n.º 133) con el señor Luis Humberto Olorte García, identificado con DNI: 16683289, con el objeto de alquilar a través de arrendamiento directo, el stand n.º 41-G de la Galería La Plazuela, ubicado en el jirón Elías Aguirre n.º 250, inscrita con Partida Electrónica n.º 11009997 en la SUNARP, señalando lo siguiente:

"(...) Conste por el presente documento, un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, que celebra de una parte la **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO** (...) y de la otra parte el Sr. **LUIS HUMBERTO OLORTE GARCIA** (...) a quien en adelante se le denominará "**EL ARRENDATARIO**" (...)

(...)

PRIMERO: DEL INMUEBLE:

"**LA ARRENDEDORA**" es propietaria del inmueble ubicado en la calle **Elías Aguirre N° 250, Stand 41-G, de la Galería La Plazuela** (...)

TERCERO: EL PLAZO:

La duración del presente contrato rige desde el **01 de Enero del 2012 hasta el 31 de Diciembre del 2012** y podrá ser renovable, si ambas partes están de acuerdo, bajo nuevo contrato.

(...)

CUARTO: LA MERCED CONDUCTIVA:

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de **S/ 300.00 (TRECIENTOS y 00/100 NUEVOS SOLES)** mensuales, incluido el Impuesto General a las Ventas - IGTV, aparte del impuesto por ARBITRIOS, este concepto será pagado por "**EL ARRENDATARIO**" directamente donde corresponda, cuyas copias de voucher serán entregados a "**LA ARRENDEDORA**".

QUINTO: DE LA FORMA DE PAGO Y OTRAS ESTIPULACIONES:

Los pagos de la merced Conductiva mensual a "**LA ARRENDEDORA**" son por mes adelantado y deberán efectuarse como plazo máximo hasta los 10 primeros días de cada mes.

En el supuesto que el día establecido como fecha para efectuar los pagos por concepto de la merced conductiva sea considerado como día inhábil, el pago deberá ser realizado el día hábil anterior a su vencimiento.

Asimismo, cuando "**EL ARRENDATARIO**" no cumpla con pagar la merced conductiva en plazo de dos meses, este se obliga a pagar por concepto de mora la suma de 5 % del valor de la merced conductiva.

(...)

DECIMO PRIMERO: DE LAS CAUSALES DE RESOLUCION:

Las partes podrán resolver el contrato de pleno derecho por incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el presente contrato.

Si "**EL ARRENDATARIO**" deja de pagar la merced conductiva por más de tres meses, en cuyo caso las partes establecen por toda penalidad el pago equivalente a los meses pendientes de pago considerando la duración del contrato de la merced conductiva vigente al momento de producirse el incumplimiento, sin perjuicio del pago de la deuda que ocasiona el incumplimiento. El pago de la penalidad establecida deberá hacerse sin necesidad de requerimiento de ninguna clase.

(...)"



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Luego de ello, se suscribió anualmente la renovación del contrato, siendo el último contrato suscrito el 28 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 134**), con plazo de arriendo de 1 de enero al 31 de diciembre 2017. Este último contrato de arrendamiento, fue suscrito por la gerente General de la Entidad, y el señor Luis Humberto Olorte García, incluyéndose entre otras cláusulas, las siguientes:

"(...)

CUARTA: DE LA MERCED CONDUCTIVA:

La merced conductiva estipulada para el presente contrato es de **S/ 605.00 (SEISCIENTOS CINCO SOLES)** mensuales, incluido el Impuesto General a las Ventas – IGV, aparte del impuesto por ARBITRIOS Y SERVICIO DE LUZ Y SERVICIO DE AGUA este concepto será pagado por **"EL ARRENDATARIO"** directamente donde corresponda, cuyas copias de Boucher será entregados a la **"ARRENDADORA"**.

"(...)

SETIMA: DEL ALLANAMIENTO FUTURO

De conformidad con el artículo 5º de la ley N° 30201 que modifica el artículo 594º del código Procesal Civil, **"EL ARRENDATARIO"** se allana desde ya a la demanda Judicial para desocupar el inmueble por las cláusulas de vencimiento del contrato de arrendamiento o por el incumplimiento del pago de la renta de 2 meses y quince días de acuerdo a lo establecido en el artículo 330º y siguientes del Código Procesal Civil, cediendo las mejoras si las hubiese y cualquier pago adelantado, así como también deberá de cancelar las costas y costos del proceso judicial.

"(...)"

Sobre arrendamiento del inmueble desde enero de 2018 hasta agosto de 2020

De la revisión a la documentación presentada por la Entidad, se advierte que el señor Luis Humberto Olorte García, mantuvo desde el año 2012 una responsabilidad civil contractual con la Entidad, respecto al arrendamiento del stand n.º 41-G de la Galería La Plazuela, ubicado en el jirón Elías Aguirre n.º 250, suscribiéndose un contrato de arrendamiento (**Apéndice n.º 133**), el mismo que fue renovado de forma periódica hasta el 31 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.º 134**).

Con relación a los documentos presentados por la Entidad, se advierte que el último *"Contrato de arrendamiento de bien inmueble"* (**Apéndice n.º 134**), suscrito por la gerente General de la Entidad y el señor Luis Humberto Olorte García, se realizó el 28 de noviembre de 2017, donde se estableció el plazo contractual desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2017²⁸; asimismo, se determinó la suma de S/ 605,00 como pago mensual de la merced conductiva.

Mediante carta n.º 378-2017-DPI-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 135**), el jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, comunicó al inquilino Luis Humberto Olorte García, que: *"(...) se ha elaborado el Contrato de Arrendamiento del inmueble que usted conduce, por lo que se le comunica que en el plazo de 48 horas a partir de la recepción de la presente deberá apersonarse (...) para su suscripción (...). Vencido el plazo se considerará denegada su solicitud (...) reservándonos el derecho de adoptar las acciones legales correspondientes para la recuperación del inmueble"*.

Posteriormente, mediante Documento S/N presentado ante la Entidad el 15 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 136**), el inquilino Luis Humberto Olorte García solicitó la *"renovación del contrato"*

²⁸ La subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó al OCI, el primer y último contrato de arrendamiento de los ex inquilinos, a través del Informe n.º 315-2021/SBCH-SGGI de 27 de agosto de 2021 (**Apéndice n.º 6**).

de arrendamiento del stand 41-G de la Galería La Plazuela”, documento que fue derivado a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria para su “verificación e informe”.

Es así que, a través del informe n.º 408-2018-SGGI-SBCH de 12 de junio de 2018 (**Apéndice n.º 137**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó a la señora Martha Elizabeth Chávez Alarcón, gerente General: “(...) el inquilino señor **Luis Humberto Olorte García** ha solicitado la renovación del inmueble (...) **Stand 41 – G** de la Galería “La Plazuela” – Chiclayo. Para este inmueble la merced conductiva 2018 a **Valor de Estudio de Mercado** es de **S/. 750.00 Soles** (...) la misma que ha sido aceptada por el interesado y habiendo este cumplido con los requisitos establecidos (...)”.

Luego, mediante Documento S/N recibido por la Entidad el 3 de julio de 2018 (**Apéndice n.º 138**), el inquilino Luis Humberto Olorte García presentó los documentos solicitados para la renovación del contrato de arrendamiento del stand 41-G, documento que fue derivado por la gerencia general, con proveído n.º 185060.001 (**Apéndice n.º 138**), a la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, para “evaluar e informar”. De la búsqueda efectuada al trámite n.º 185060.001 en el sistema informático de Gestión Documentaria de la Entidad (**Apéndice n.º 138**), no se evidencia documento de respuesta emitido por la sugerencia de Gestión Inmobiliaria.

Posteriormente, mediante carta n.º 0093-2019/SBCH-SGGI de 4 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 139**), la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó al inquilino que: “la merced conductiva para el año en curso, del inmueble que alquila ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250-Stand 41G de Galerías “La Plazuela”, asciende a la suma **S/ 787,50 Soles mensuales**”; asimismo, solicitó: “presentar los requisitos establecidos para el procedimiento de **RENOVACIÓN DE CONTRATO** para lo cual se le otorga un plazo de cinco (5) días hábiles”; comunicación que fue reiterada al inquilino, a través de la carta n.º 110-2019/SBCH-SGGI de 19 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 140**), emitida por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión inmobiliaria. Cabe señalar que, en este documento la jefe de la subgerencia de Gestión inmobiliaria indicó “renovación de contrato”, lo cual significaría realizar un nuevo contrato, pero con nuevas estipulaciones, que preceda al anterior, sin embargo, en este caso del inquilino Luis Humberto Olorte García, no se puede hablar de renovación, pues no contaba con un contrato vigente (su último contrato suscrito fue de 28 de noviembre de 2017, donde se estableció el plazo contractual de enero a diciembre de 2017)

Por otro lado, de la revisión efectuada por esta comisión de control, se tiene que según el reporte de “Control de Cobranzas” por Merced Conductiva al 19 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 141**), (fecha de emisión de la carta n.º 110-2019/SBCH-SGGI) (**Apéndice n.º 140**), el señor Luis Humberto Olorte García adeudaba tres (3) meses de merced conductiva, esto es, desde enero a marzo de 2019; situación que no fue advertida e informada por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, respecto al incumplimiento de pago del inquilino, más aún, no se tomó las acciones correspondientes, como la no renovación de contrato y recuperación del stand 41-G de la Galería La Plazuela. En concordancia con lo indicado, se tiene que el numeral 6.3.17 de la Directiva n.º 005-2016/SBN, establece que la renovación del contrato procede “siempre que el arrendatario se encuentre al día en los pagos estipulados en el contrato primigenio”; asimismo, la Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH, señala en su numeral 7.10, como condición para la renovación de contrato: “se evaluará el pago puntual de las obligaciones del arrendatario”.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Al respecto, el OCI solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria información relacionada a los contratos de arrendamiento suscritos por el alquiler del stand n.º 41-G de la Galería La Plazuela, durante los años 2018, 2019 y 2020, requerimiento que fue atendido a través de los documentos siguientes:

- Con informe n.º 449-2021/SBCH-SGGI de 23 de noviembre de 2021 (**Apéndice n.º 142**), la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, precisó las razones por las cuales la Entidad no suscribió contrato con el señor Luis Humberto Olorte García, siendo las siguientes:

“(...)

a) Periodo 2018: *El inquilino mantenía deuda por merced conductiva, por lo que se ha remitido a la Oficina de Asesoría Jurídica los informes de deuda (...); A pesar de ello no se suscribió contrato para dicho periodo, debido a que el inquilino no cumplió con presentar todos los requisitos requeridos (...).*

b) Periodos 2019-2020: *No se suscribió contrato debido a que el inquilino no cumplió con presentar todos los requisitos requeridos (...).*”

De lo expuesto, se advierte que el ex inquilino Luis Humberto Olorte García ocupó el stand n.º 41-G de Galería La Plazuela, desde el 1 de enero de 2018 hasta agosto de 2020, sin tener contrato de arrendamiento, o para el presente caso, sin haber suscrito la renovación de contrato, no obstante, la subgerencia de Gestión inmobiliaria estaba facultada para administrar de forma apropiada y oportuna el arrendamiento del inmueble y garantizar que sea ocupado por personas que brinden seguridad en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales; asimismo, supervisar que la persona que requiere un bien en arrendamiento, cumpla con la entrega de los documentos requeridos para el arrendamiento del inmueble, establecidos en la Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo.

En lo que respecta a la falta de contrato, si bien no existía contrato de arrendamiento, el artículo 1700° del Código Civil establece que: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”, sin embargo, se ha evidenciado que el inquilino incumplió con los pagos mensuales de la merced conductiva desde agosto de 2019, asimismo, conforme lo establece el último contrato suscrito por el inquilino, en su cláusula décima segunda “Las partes podrán resolver el contrato de pleno derecho (...). Si “EL ARRENDATARIO” deja de pagar la merced conductiva por más de dos meses, quince días, las partes acuerdan acogerse a la ley de allanamiento automático (...)”.

La situación descrita evidencia que la subgerencia de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2020, no ejecutó ni supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción y/o renovación de contrato de arrendamiento del stand n.º 41-G de Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad; por lo que, desde enero 2018 hasta agosto de 2020, el inmueble fue ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual, poniendo en riesgo la integridad, preservación y el buen uso del citado inmueble.

D.2 Sobre la deuda por merced conductiva correspondientes a los meses de agosto de 2019 hasta agosto de 2020

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, se advirtió que durante el periodo 2018 al 2020, el señor Luis Humberto Olorte García, en su condición de inquilino, ocupó el stand

n.º 41-G, ubicado en Galería La Plazuela, de propiedad de la Entidad y generó una deuda con la Entidad de S/ 10 237,50, originada por el incumplimiento de pago de merced conductiva del periodo agosto de 2019 a agosto de 2020, es decir, existe una morosidad de trece (13) meses de alquiler. El detalle de esta deuda se detalla a continuación:

Cuadro n.º 9
Deuda por merced conductiva de arrendatario de inmueble
Stand 41-G Elías Aguirre 250, Galería la Plazuela

Nº	Periodo de alquiler	Monto de alquiler (S/)
01	Agosto 2019	787,50
02	Setiembre 2019	787,50
03	Octubre 2019	787,50
04	Noviembre 2019	787,50
05	Diciembre 2019	787,50
06	Enero 2020	787,50
07	Febrero 2020	787,50
08	Marzo 2020	787,50
09	Abril 2020	787,50
10	Mayo 2020	787,50
11	Junio 2020	787,50
12	Julio 2020	787,50
13	Agosto 2020	787,50
Total Deuda		10 237,50

Fuente: Reporte de "Control de cobranzas por categoría" alcanzado al OCI, mediante Informe n.º 424-2021/SBCH-SGGI de 3 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 17), emitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.

Elaborado por: Comisión de control



➤ **Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria.**

Mediante carta n.º 371-2019/SBCH-SGGI de 22 de octubre de 2019 (Apéndice n.º 143) y carta n.º 412-2019/SBCH-SGGI de 25 de noviembre de 2019 (Apéndice n.º 144), la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, requirió al inquilino Luis Humberto Olorte García que: "(...) *cumpla dentro del plazo de 3 días con la obligación del pago correspondiente por concepto de Merced Conductiva, ascendente a la suma de S/ 4,725.00 (...) del inmueble ubicado en calle Elías Aguirre N° 250 stand 41G de las galerías La Plazuela-Chiclayo (...)*", asimismo le indicó: "*ha transcurrido más de 06 MESES desde que surgió su obligación sin que se haya realizado EL PAGO correspondiente (...) de persistir en su incumplimiento iniciaremos las acciones legales necesarias para recuperar lo adeudado (...)*".

Luego, la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitió cartas dirigidas al inquilino Luis Humberto Olorte García, comunicándole el incumplimiento de pago de la merced conductiva, siendo estos: carta n.º 483-2019/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2019 (Apéndice n.º 145), que señaló: "(...) *adjunto su deuda según detalle: Merced Conductiva (Junio a Diciembre 2019) S/. 5,512.50 (...)*"; carta n.º 003-2020/SBCH-SGGI de 20 de enero de 2020 (Apéndice n.º 146), que detalló: "(...) *adjunto su deuda según detalle. Merced Conductiva (Julio a Diciembre 2019) S/. 4,725.00 (...)*"; y carta n.º 061-2020/SBCH-SGGI de 24 de febrero de 2020 (Apéndice n.º 147), que comunicó: "(...) *adjunto su deuda según detalle. Merced Conductiva de Agosto a Diciembre 2019 (...)*".

S/ 3,937.50 (...)", solicitándole al inquilino en cada una de estas cartas: "se acerque a la oficina con la finalidad de evaluar su caso, conocer el motivo de su falta de pago caso contrario lo estaremos iniciando medidas legales por falta de pago (...)"

De esta última carta de febrero de 2020 (**Apéndice n.º 147**), transcurrieron aproximadamente seis (6) meses, para que la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, emitiera la carta n.º 103-2020/SBCH-SGGI de 10 de agosto de 2020 (**Apéndice n.º 148**), suscrita conjuntamente con el señor Ricardo Alfonso Romero Rentería, gerente general, dirigida al inquilino Luis Humberto Olorte García, comunicándole: "(...) El monto adeudado por concepto de merced conductiva, asciende a la suma de S/ 9,450.00 Soles, que corresponde a los meses de Agosto 2019 a julio del 2020. En ese sentido, mucho agradeceré, se sirva apersonarse en un plazo de 72 horas a nuestras oficinas a cancelar el compromiso pendiente, caso contrario nos veremos en la obligación de tomar acciones correspondientes de ley (...)", es decir, el inquilino adeudaba doce (12) meses de alquiler, omitiendo cumplir con sus funciones al no desarrollar o ejecutar estrategias para el recupero de la deuda, ni mucho menos elaboró el expediente que agota la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes, permitiendo, durante doce (12) meses, que la deuda siga incrementando y el arrendatario siga haciendo uso del stand n.º 41-G, sin hacer pago alguno, generando que a la fecha la Entidad no haya podido efectuar el recupero de dicha deuda, el cual constituye un perjuicio económico de S/ 10 237,50, por su inacción.

Posteriormente, el señor Luis Humberto Olorte García, con Documento S/N de 21 de agosto de 2020 (**Apéndice n.º 149**), dirigido al Gerente General, recibido por la Entidad el 2 de septiembre de 2020, comunicó la devolución del stand n.º 41-G; es así que, mediante informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 150**), emitido por la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, dirigido a la señora Betty Coronel Tay, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica²⁹, comunicó: "(...) A fin de que su despacho inicie con las acciones legales correspondientes, remito el sinceramiento de la deuda que mantiene el ex inquilino con nuestra institución (...)", a su vez, en este informe detalló la deuda por merced conductiva de los meses de agosto de 2019 a agosto de 2020, es decir, trece (13) meses en que el señor Luis Humberto Olorte García no cumplió con el pago de la merced conductiva; sin embargo, en ningún momento hizo llegar el expediente que agota la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes. Cabe indicar que, este informe fue alcanzado con copia a la Gerencia de Gestión de Negocios, recibido por esta instancia el 4 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 151**), cuya jefatura estaba a cargo del señor James Edward Barragán Marín.

De lo expuesto anteriormente se advierte que, desde la emisión de la carta n.º 371-2019/SBCH-SGGI de 22 de octubre de 2019 (**Apéndice n.º 143**), relacionada con el incumplimiento de pago de merced conductiva, hasta la emisión del informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 150**), transcurrió aproximadamente un (1) año, sin que la subgerencia de Gestión Inmobiliaria informara a las unidades orgánicas competentes, respecto del estado situacional de la deuda por merced conductiva del inquilino Luis Humberto Olorte García, así como de los actos administrativos realizados para la cobranza; más aún, la subgerencia de Gestión Inmobiliaria tenía conocimiento que el inquilino no realizaba el pago oportuno de la merced conductiva.

²⁹ Documento recibido por la Oficina de Asesoría Jurídica, el 4 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 150**).

Adicionalmente, en cuanto al informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 150**), la señora Betty Coronel Tay, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con informe n.º 000339-2020-SBCH/OAJ de 2 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.º 152**), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó: "II.- Recomendaciones: 1.- Que, para el inicio de la demanda de Obligación de Dar suma de Dinero, se requiere su Contrato y Adeudos correspondientes. 2.- También sería necesario ejecutar su garantía, en el caso que no se haya ejecutado. 3.- Verificar en la Sub Gerencia, si dentro de los requisitos se tiene la firma algún aval y/o garante. III. Conclusión: Se estaría a la espera de los recaudos correspondientes para el inicio de demanda judicial (...)". No obstante, de la información alcanzada por la Entidad³⁰, se advierte que la jefatura de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria no alcanzó respuesta a la Oficina de Asesoría Jurídica, por lo que omitió alcanzar la información necesaria para el inicio de las acciones legales.

Por otro lado, dentro de las acciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, se advierte la emisión de informes de balances de arrendamiento mensual de cuentas de inquilinos y ex inquilinos de los diversos inmuebles de propiedad de la Entidad³¹. En estos balances de arrendamiento se detalla, entre otros puntos, la captación de ingresos de inquilinos activos, de ex inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de inquilinos, cuentas por cobrar de alquileres de ex inquilinos, balance de arrendamiento de cuentas por cobrar de inquilinos y ex inquilinos, todos estos balances correspondientes a los inmuebles clasificados en bienes urbanos, edificio piedra lora, edificio dos de mayo y galería la plazuela.

En relación a los meses de agosto de 2019 a agosto de 2020, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba el inquilino Luis Humberto Olorte García, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento del stand n.º 41-G de las Galerías La Plazuela; sin embargo, no se advierte que la citada subgerencia haya desarrollado o ejecutado estrategia alguna para el recupero de la deuda, ni mucho menos elaboró el expediente que agota la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes. Estos informes de balances de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 582-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 50**), 811-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 51**), 019-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 52**), 060-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 53**), 143-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 57**), 156-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 58**), 177-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 59**), 186-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 60**), 214-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 61**) y 246-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 62**), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.
- Informes n.ºs 737-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 54**) y 129-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 55**), los mismos que fueron dirigidos a la Gerencia General, con copia a las unidades orgánicas de: Contabilidad y Oficina General de Administración.
- Informe n.º 662-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 56**), el cual fue dirigido a la Unidad de Contabilidad, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios y Oficina General de Administración.

³⁰ Información alcanzada al OCI, con informe n.º 496-2021/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.º 153**).

³¹ La subgerencia de Gestión Inmobiliaria alcanzó al OCI los Balances de Arrendamiento, a través de los Informes n.ºs 301-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 37**) y 422-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 38**), de 20 de agosto de 2021 y 3 de noviembre de 2021 respectivamente.

Asimismo, en cuanto a los meses de setiembre de 2020 a julio de 2021, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, emitió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda acumulada del ex inquilino Luis Humberto Olorte García, por el concepto de merced conductiva no pagada, del inmueble antes mencionado. Estos informes de balances de arrendamiento corresponden a los siguientes:

- Informes n.ºs 286-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 63**), 346-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 64**), 383-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 65**), 002-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 66**), 139-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 67**), 168-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 68**), 204-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 69**), 244-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 70**), 287-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 71**), los cuales fueron dirigidos a la Gerencia de Gestión de Negocios, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia General, Oficina de Asesoría Jurídica, entre otros.
- Informes n.ºs 067-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 72**) y 094-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 73**), los mismos que fueron dirigidos a la Gerencia General, con copia a las unidades orgánicas de: Gerencia de Gestión de Negocios, Unidad de Contabilidad y Oficina de Administración.



De lo expuesto, se advierte que la subgerencia de Gestión Inmobiliario durante los años 2019 al 2021, emitió informes dirigidos a las unidades orgánicas comunicando la deuda generada por el inquilino y luego ex inquilino, u otros documentos; sin desarrollar o ejecutar estrategia alguna para el recupero de la deuda, ni elaboró el expediente de agotamiento de la vía administrativa para que la Oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes, generando que a la fecha la Entidad no haya podido efectuar el recupero de dicha deuda, del stand 41-G de la Galería La Plazuela, permitiendo que la deuda se incrementara de forma periódica, y por ende, que la Entidad a la fecha, no haya percibido la suma de S/ 10 237,50 respecto a la deuda del ex inquilino Luis Humberto Olorte García.

Asimismo, la subgerencia de Gestión Inmobiliaria durante los años 2019 al 2021, no desarrolló y ejecutó estrategias conjuntamente con la gerencia de Gestión de Negocios para la recuperación de la deuda que mantiene el ex inquilino Luis Humberto Olorte García con la Entidad, a efectos de reducir la morosidad por alquiler de inmuebles de la Entidad; sin embargo, teniendo conocimiento de los antecedentes de morosidad e incumplimiento del pago de la merced conductiva, se permitió que el ex inquilino siga ocupando el stand 41-G de la Galería La Plazuela, situación que generó que el monto de la deuda se incrementara al no comunicar de forma oportuna a las áreas competentes la situación deudora del ex inquilino, más aún, omitió alcanzar a la Oficina de Asesoría Jurídica la información necesaria para el inicio de las acciones legales, lo que imposibilitó a la Entidad realizar las acciones correspondientes como la resolución de contrato, recupero del inmueble, y el pago de la deuda por merced conductiva, situación que perjudica a la fecha a la Entidad y benefició en su momento al ex inquilino al haber hecho uso del inmueble sin haber realizado el pago de merced conductiva durante el periodo agosto de 2019 a agosto de 2020, existiendo una morosidad de trece (13) meses, permitiendo que a la fecha la Entidad no haya podido efectuar el recupero de dicha deuda, generando un perjuicio económico.

➤ **Actuaciones realizadas por la gerencia de Gestión de Negocios.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió un Informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 151**), dirigido con copia a la gerencia de Gestión de Negocios, relacionado con la deuda generada por el ex inquilino Luis Humberto Olorte García, siendo que, el señor James Edward Barragán Marín, jefe de la Gerencia de Gestión de Negocios, al recibir el informe procedió a archivarlo con fecha 4 de noviembre de 2020³², sin adoptar acciones para el recupero de la deuda, permitiendo que a la fecha, la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad.

Por otro lado, en relación a los meses de agosto de 2019 a julio de 2021, la Gerencia de Gestión de Negocios recibió los informes de balances de arrendamiento mensual que se detallan en el **Apéndice n.º 39**, en los cuales se incluyó la deuda que mensualmente generaba el inquilino Luis Humberto Olorte García, por el concepto de merced conductiva no pagada, correspondiente al arrendamiento del stand n.º 41-G de la Galería La Plazuela. Esta información se muestra en el siguiente cuadro:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

³² En el informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020, recibido por la Gerencia de Gestión de Negocios (**Apéndice n.º 151**), en el reverso de este informe se consignó "archivo", y a su vez, la fecha, el visto bueno y sello de la Gerencia de Gestión de Negocios.

Cuadro n.º 10
Informes de balances de arrendamiento mensual recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios,
y acciones realizadas

Informe de arrendamiento emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria					Gerencia de Gestión de Negocios		Acciones realizadas por la Gerencia de Gestión de Negocios
Nº	Documento N°	Asunto	Deuda de Inquilino Luis Olorte (S/)	Deuda de Ex Inquilino Luis Olorte (S/)	Fecha de recibido	Jefe de la Gerencia	
1	Informe 582-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2019	3 937,50	0	17/09/2019	Cristobal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
2	Informe 662-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Setiembre 2019	4 725,00	0	11/10/2019	Cristobal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
3	Informe 811-2019/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2019	4 725,00	0	12/12/2019	Cristobal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
4	Informe 019-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2019	4 725,00	0	16/01/2020	Cristobal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
5	Informe 060-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Enero 2020	4 725,00	0	11/02/2020	Cristobal Reaño Ramirez	No se tomaron acciones
6	Informe 143-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2020	3 937,50	0	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
7	Informe 156-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2020	7 087,50	0	23/07/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
8	Informe 177-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2020	7 875,00	0	13/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
9	Informe 186-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2020	8 662,50	0	18/08/2020	Jorge Diaz Escajadillo	No se tomaron acciones
10	Informe 214-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2020	9 450,50	0	17/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
11	Informe 246-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Agosto 2020	10 237,50	0	21/09/2020	Hanny Ramos Suarez	No se tomaron acciones
12	Informe 286-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Setiembre 2020	0	10 237,50	13/10/2020	James Edward Barragan Marin	Se emitió informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020.
13	Informe 346-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Octubre 2020	0	10 237,50	12/11/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
14	Informe 383-2020/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Noviembre 2020	0	10 237,50	11/12/2020	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
15	Informe 002-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Diciembre 2020	0	10 237,50	08/01/2021	James Edward Barragan Marin	No se tomaron acciones
16	Informe 139-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Marzo 2021	0	10 237,50	08/04/2021	Bety Coronel Tay	Se emitió informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021.
17	Informe 168-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Abril 2021	0	10 237,50	17/05/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	No se tomaron acciones
18	Informe 204-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Mayo 2021	0	10 237,50	14/06/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	Se emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021.
19	Informe 244-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Junio 2021	0	10 237,50	12/07/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	
20	Informe 287-2021/SBCH-SGGI	Balance Arrendamiento Julio 2021	0	10 237,50	12/08/2021	Anny Milagros Comenares Regalado	

Fuente: Informe n.º 000245-2021-SBCH/GGN de 15 de noviembre de 2021 (Apéndice n.º 77), emitido por la Gerencia de Gestión de Negocios.

Elaboración: Comisión de control

De la información que se muestra en el cuadro precedente, se advierte lo siguiente:

- En cuanto al informe n.º 286-2020/SBCH-SGGI de 7 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 63), el señor James Barragán Marín, gerente de Gestión de Negocios, con informe n.º 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 78), dirigido al señor Ricardo Romero Rentería, gerente General, informó el estado situacional de las deudas de la Entidad, señalando entre sus conclusiones "ordene a la oficina de asesoría jurídica un informe legal detallado de los procesos judiciales sobre inquilinos activos y ex inquilinos de las cuentas por cobrar de la SBCH", así como la "creación de la oficina de cobranza y recuperación de cartera pesada"; es así que, mediante memorándum n.º 367-2020-GG-SBCH de 26 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 79), la Gerencia General comunicó a James Barragán Marín, gerente de Gestión de Negocios "debe efectuar a esta

Gerencia General su requerimiento de personal para reforzar a la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria a efectos que se pueda mejorar la recaudación"; en ese sentido, mediante informe n.º 131-2020-GGN-SBCH de 26 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 80), el señor James Barragan Marin, gerente de Gestión de Negocios, solicitó al gerente General, el requerimiento de "un abogado de cobranza y cartera pesada para la operatividad de la Gerencia de Gestión de Negocios, subgerencia de gestión Inmobiliaria y subgerencia de servicios funerarios".

- Como respuesta al informe n.º 139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021 (Apéndice n.º 67), la señora Betty Coronel Tay, gerente de Gestión de Negocios, emitió el Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021 (Apéndice n.º 81), dirigido a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, solicitando se emita un informe indicando:
 - El procedimiento que ha realizado para la recuperación de la deuda.
 - La relación de inquilinos morosos con contrato y sin contrato.
 - Plazo para la remisión de los expedientes de cada inquilino para su remisión a la Oficina de Asesoría Jurídica, para la interposición de las demandas correspondientes. (...)"
- En relación a los informes n.ºs 204-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 69), 244-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 70), y 287-2021/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 71), la señora Anny Colmenares Regalado, gerente de Gestión de Negocios, emitió el informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021 (Apéndice n.º 82), dirigido a la Gerencia General, solicitando la implementación de la subgerencia de Gestión Comercial, Ventas y Cobranzas, la misma que se encargaría de gestionar la cobranza pre judicial, y agotar todas las alternativas para la recuperación de la deuda morosa.
- Finalmente, en cuanto a los otros quince (15) informes de arrendamiento mensuales, recibidos por la Gerencia de Gestión de Negocios, se ha evidenciado que dicha instancia tomó conocimiento de los documentos, y no ejecutó acciones relacionadas.

De lo expuesto, se advierte que los servidores y/o funcionarios que ocuparon el cargo de gerente de Gestión de Negocios durante los años 2019 al 2021, omitieron organizar y efectuar las acciones estratégicas de recuperación de la morosidad por parte del ex inquilino Luis Humberto Olorte García, no obstante, habiendo tomado conocimiento de la deuda por incumplimiento de pago de la merced conductiva del stand 41-G de la Galería La Plazuela, situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo. Asimismo, no ejecutaron estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, que permitan la recuperación de la deuda que tenía el ex inquilino con la Entidad, generando que a la fecha la deuda persista en perjuicio económico de la Entidad.

➤ **Actuaciones realizadas por la oficina de Asesoría Jurídica.**

De acuerdo a lo comentado en el punto anterior sobre "Actuaciones realizadas por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria", se tiene que dicha instancia, emitió un documento dirigido a la Oficina de Asesoría Jurídica, relacionado con la deuda generada por el ex inquilino Luis Humberto Olorte García, siendo este:

- Informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (Apéndice n.º 150).

De la revisión a la documentación proporcionada por la Entidad, respecto a las acciones realizadas por la Oficina de Asesoría Jurídica sobre el informe mencionado, se advierte lo siguiente:

- En cuanto al informe n.° 302-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.° 150), la señora Betty Coronel Tay, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, con informe n.° 000339-2020-SBCH/OAJ de 2 de diciembre de 2020 (Apéndice n.° 152), dirigido a la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, subgerente de Gestión Inmobiliaria, comunicó:

"I.- Antecedentes:

Primero: Que, es necesario informar a su Despacho que en la lista de Obligación de Dar Suma de Dinero, no se cuenta con demanda alguna interpuesta en contra del Ex Inquilino Luis Humberto Olorte García, quién venía conduciendo el Stand No 41-G de Galería La Plazuela 250.

Segundo: Que, se puede observar del contenido del Informe No 302-2020/SBCH-SGG, que el referido Ex Inquilino a la fecha de Agosto 2019, adeuda el monto de S/.10,749.40 soles (...).

II.- Recomendaciones:

- 1.- *Que, para el inicio de la demanda de Obligación de Dar suma de Dinero, se requiere su Contrato y Adeudos correspondientes.*
- 2.- *También sería necesario ejecutar su garantía, en el caso que no se haya ejecutado.*
- 3.- *Verificar en la Sub Gerencia, si dentro de los requisitos se tiene la firma algún aval y/o garante.*

III. Conclusión:

Se estaría a la espera de los recaudos correspondientes para el inicio de demanda judicial (...)"

En relación a este informe n.° 000339-2020-SBCH/OAJ de 2 de diciembre de 2020, se tiene que, la subgerente de Gestión Inmobiliaria, no alcanzó respuesta a la Oficina de Asesoría Jurídica, y a su vez, dicha Oficina de Asesoría Jurídica no emitió otro documento reiterando lo solicitado, ni comunicó a las instancias competentes, esta omisión de la entrega de información de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria.

Por otro lado, el OCI requirió a la oficina de Asesoría Jurídica, informe si la Entidad había interpuesto o no demanda civil contra el ex inquilino Luis Humberto Olorte García, es así que, mediante oficio n.° 007-2021-SBCH/OAJ de 19 de octubre de 2021 (Apéndice n.° 154), la oficina de Asesoría Jurídica, informó: "NO OBRA EN DESPACHO", en relación al ex inquilino quien ocupó el stand n.° 41G de la Galería la Plazuela, de propiedad de la Entidad.

De lo expuesto, se advierte que el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, tomó conocimiento de la deuda pendiente del ex inquilino Luis Humberto Olorte García y solicitó los documentos necesarios para el inicio de las acciones legales, no obstante, al no recibir respuesta de lo requerido, omitió reiterar lo solicitado, y además, no comunicó a las instancias competentes, esta omisión de la entrega de información de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria; situación que perjudicó a la Entidad, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo, y que no se realicen las acciones legales.

En resumen, de acuerdo a lo indicado en los literales A.2, B.2, C.2 y D.2 se tiene que la deuda total por concepto de merced conductiva de los señores Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC y Luis Humberto Olorte García, ex inquilinos, es de S/ 86 862,45, conforme se detalle en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 11
Deuda por merced conductiva de ex inquilinos

Nombre del ex inquilino	DNI/ RUC	Estado actual	Dirección del inmueble alquilado	Periodo de último contrato	Morosidad	
					Meses adeudados	Total Deuda (S/)
GALERIA LA PLAZUELA						
Gutierrez Bermudes Hilda Julia	16416587	Fallecida 19/01/2021	Jr.Elias Aguirre n.º 250 - Stand 39-40	1 enero 2016 - 30 junio 2016	Octubre 2018 - Febrero 2020	19 657,30
Sotomayor Bianco Elsa Luzmila	25622959	Fallecida 13/02/2018	Jr.Elias Aguirre n.º 250 - Stand 7-11A-11B	1 enero 2017 - 31 diciembre 2017	Enero 2020 - Setiembre 2020	13 056,00
NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC	20539270762	Baja de oficio 30/09/2019	Jr. Elias Aguirre n.º 250 - stand n.º 1	1 enero 2017 - 31 diciembre 2017	Mayo 2018 - Junio 2019	43 911,65
Olorte García Luis Humberto	16683289	Vivo	Jr.Elias Aguirre n.º 250 - Stand 41-G	1 enero 2017 - 31 diciembre 2017	Agosto 2019 - Agosto 2020	10 237,50
Total deuda						86 862,45

Fuente: Documentación alcanzada por la Entidad.

Elaborado por: Comisión de Control

Estando a los hechos expuestos, la Entidad ha incumplido la siguiente normativa:

Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014, que señala³³:

"Artículo 18º.- Aprovechamiento de los bienes estatales

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o 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.

(...)

"Artículo 19º.- Defensa de los bienes estatales

Las entidades públicas deberán adoptar las acciones necesarias para la defensa administrativa y judicial de los bienes estatales de su propiedad o las que tengan a su cargo"

(...)"

Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019, que establece:

"Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo

³³ El contenido de los artículos 18º y 19º de la presente ley y sus modificatorias, estuvieron vigentes hasta la emisión del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019.

su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

(...)

Artículo 31°.- Defensa de los bienes estatales

Las entidades públicas deberán adoptar las acciones necesarias para la defensa administrativa y judicial de los bienes estatales de su propiedad o las que tengan a su cargo.”

(...)”

- ✓ Resolución n.º 068-2016/SBN, que aprueba la Directiva n.º 005-2016/SBN: “Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, publicado el 16 de setiembre de 2016, que prescribe:

“6.3 DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES A LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO

(...)

6.3.9 Del Acta de Entrega Recepción y Devolución

(...) Concluido el plazo del contrato de arrendamiento, la devolución del bien debe constar en un acta de devolución, suscrita por el representante de la entidad que aprobó el trámite.

(...)

6.3.14 Resolución Contractual

De existir incumplimiento del pago de las rentas en más de una oportunidad, el SAT comunicará dicha situación a la SPADE en el caso de la SBN, para el caso de los predios a cargo de las demás entidades, corresponderá a las unidades orgánicas competentes. Para tal efecto, LA DGPE en el caso de la SBN, con el sustento de la SDAPE, comunicará al administrado que procede a valerse de la cláusula resolutoria y requerirá la devolución del bien, en el caso de las demás entidades, lo efectuará la unidad orgánica competente.

(...)

6.3.17 Renovación de contrato

La renovación del contrato de arrendamiento procede (...) siempre que el arrendatario se encuentre al día en los pagos estipulados en el contrato primigenio.

(...)

- ✓ Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH, que aprueba la “Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo”³⁴, de 5 de octubre de 2017, que prescribe:

“7.9 Causas de la Resolución de Contrato

El contrato de arrendamiento quedará resuelto por las siguientes causas:

(...)

- Incumplimiento en el pago de la merced conductiva transcurridos dos meses y quince días consecutivos.

(...)

- Cumplimiento con la orden de desalojo en amparo a la cláusula de allanamiento establecido en el contrato de arrendamiento. Esta se realizará cuando el arrendatario acumule una deuda mayor a dos meses y quince días o en caso de vencimiento del contrato de alquiler y el arrendatario se resisten a entregar el inmueble conforme lo establece el artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil.

(...)

³⁴ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

En los casos de resolución de contrato de arrendamiento, la Entidad notificará vía carta notarial al arrendatario concediéndole un plazo de 72 horas para que proceda a la devolución de las llaves del inmueble, su desocupación y/o de descerraje en caso de no encontrar a ninguna persona en el inmueble, sin necesidad de procedimiento ni declaración judicial y/o extrajudicial previa. La entidad exigirá al arrendatario el pago de la merced correspondiente y/o se considerarán los arriendos pagados por adelantado como lucro cesante.

7.10 Condiciones para Renovación de Contrato

(...)

- *La División de Patrimonio e Inmobiliaria o quien haga sus veces, en coordinación con la Oficina de Asesoría Legal, bajo responsabilidad deberá comunicar al arrendatario treinta (30) días antes del vencimiento de su contrato, indicando que en el caso que deseara renovarlo, tendrá únicamente tres días hábiles después de la fecha de vencimiento para expresar su voluntad por escrito, caso contrario se considerará el inmueble disponible.*
- *Se evaluará el pago puntual de las obligaciones del arrendatario.*

(...)

7.17 Preparación de expedientes para dar por agotada la vía administrativa

El procedimiento será el siguiente.

- *A los dos meses de incumplimiento en el pago de la merced conductiva la División de Patrimonio e Inmobiliaria remitirá carta simple al inquilino concediéndole un plazo no mayor de cinco días hábiles para la cancelación de su deuda.*
- *Agotada el plazo de cinco días y con la consecuente falta de pago por parte del inquilino, se le remite una segunda carta notificándole que por falta de pago se recurrirá a otras instancias, así como se procederá a registrar su condición de moroso en la central de riesgos INFOCORP. Para tal efecto se concederá un plazo de cinco días hábiles.*

Ante la renuncia de pago por parte del arrendatario, se procede a elaborar el expediente para ser remitido a la Gerencia General con la siguiente documentación: Informe detallando el incumplimiento en la cancelación de la merced conductiva y Reporte de Cobranza de la merced conductiva y otras obligaciones, Contrato de Arrendamiento, DNI del arrendatario y aval, Compromiso del aval, cartas enviadas al inquilino con su respectiva recepción, último comprobante de pago de la merced conductiva y Reporte de Cobranza de la merced conductiva.

- *La Gerencia dispondrá a través de la Oficina de Asesoría Legal, el requerimiento del pago de sus adeudos mediante carta notarial, otorgándole al arrendatario un plazo no mayor de cinco días hábiles para su cumplimiento.*
- *No obstante todo lo actuado el inquilino hace caso omiso a nuestros requerimientos manteniendo su deuda, se da por agotada la vía administrativa y se remite el expediente a la Oficina de Asesoría Legal para el inicio de las acciones correspondientes.*
- *Se requiere a la Gerencia la autorización correspondiente para remitir informe de deuda del inquilino a la central de riesgos INFOCORP.*

(...)

8.2 ARRENDAMIENTO DIRECTO

(...)

Procedimiento

(...)

- *El contrato de Arrendamiento es elaborado por la Oficina de Asesoría Legal y derivado a la División de Patrimonio e Inmobiliaria par la visación correspondiente. Posteriormente será elevado a la Gerencia para su suscripción.*

- Contando con la visación de la División de Patrimonio e Inmobiliaria y aprobación de la Oficina de Asesoría Legal, se procede a la remisión del Contrato de Arrendamiento a la Gerencia para la suscripción correspondiente.
 - Una vez adjudicado el inmueble, el arrendatario tiene siete días hábiles para suscribir el contrato y legalizar su firma ante Notario Público, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Directiva
 - Es responsabilidad de la División de Patrimonio e Inmobiliaria mantener el archivo del Expediente Administrativo de Arrendamiento.
 - En caso de incumplimiento del arrendatario es suscribir el contrato en el plazo establecido, se considerará por no presentada su solicitud y no existiendo obligación de la entidad en devolver los pagos efectuados durante su tramitación.
- (...)"

- ✓ Resolución de Gerencia n.º 0114-2020-GG-SBCH, que aprueba la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", de 27 de noviembre de 2020, que establece:

"(...)

7. PREPARACIÓN DE EXPEDIENTES PARA DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA

El trámite será el siguiente:

- a) A los treinta (30) días calendario de que el inquilino deja de pagar el monto de alquiler a la institución, la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria remitirá al inquilino una carta simple, conminándolo a pagar el arriendo, en el transcurso de siete (7) días hábiles.
- b) Agotado este tiempo de siete (7) días y con la consecuente falta de pago por parte del inquilino, se le remite una segunda carta simple avisando que por la falta de pago se recurrirá a otras instancias, esperando otros siete (7) días hábiles.
- c) A la renuencia de pago por parte del arrendatario, se procede a preparar el expediente para ser remitido al Área de Cobranzas, con la siguiente documentación original: Contrato de Arrendamiento y Adendas de ser el caso, DNI del inquilino y de su aval, Letra de Cambio, Declaración Jurada de no estar impedida de contratar con el Estado, cartas de requerimiento de pago, (...).
- d) La copia del expediente, debe quedar archivado obligatoriamente en la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria.
- e) El expediente del Área de Cobranzas, servirá para remitir la Carta Notarial al inquilino de aviso para que cumpla con el adeudo, bajo apercibimiento de iniciar los procesos judiciales que correspondan.
- f) A pesar de todo lo actuado, el inquilino se encuentra reacio al pago se da por agotada la vía administrativa y se remite el expediente a la Oficina de Asesoría Jurídica, para la consecución del trámite a seguir."



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Este hecho se ha originado por la falta de diligencia de la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2020, pues no ejecutó y supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración de los inmuebles, toda vez que no cautelaron la suscripción y/o renovación de los contratos de arrendamiento de los stands de la Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad; por lo que, durante los años 2018 al 2020, los inmuebles fueron ocupados y usufructuados por terceros sin mediar vínculo contractual.

En cuanto al hecho de la deuda generada por los ocupantes, se ha originado por la falta de diligencia de la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria y gerencia de Gestión de Negocios, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los inquilinos y ocupante, y no ejecutar acciones estratégicas en

conjunto para la recuperación de la deuda, a efectos de reducir la morosidad de la Entidad, asimismo, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria omitió elaborar el expediente de agotamiento de la vía administrativa y alcanzar a la oficina de Asesoría Jurídica para que la inicie las acciones legales correspondientes. Este hecho también se ha originado por la omisión en su accionar de los jefes de la Oficina de Asesoría Jurídica, quienes no realizaron las acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de los adeudos por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

La situación expuesta ha originado que la Entidad deje de percibir en los años 2018 al 2020, la merced conductiva generada por la utilización de inmuebles de propiedad de la Entidad, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45.

Las personas comprendidas en los hechos presentaron sus comentarios o aclaraciones dentro del plazo, los mismos que se adjuntan en el **Apéndice n.º 157** del presente informe de control.

Efectuada la evaluación de los comentarios y documentos presentados, se concluye que no se desvirtúan los hechos notificados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación, y las cédulas de notificaciones, forman parte del **Apéndice n.º 157** del Informe de Control Específico.

La participación de las personas comprendidas en los hechos se describe a continuación:


HANNY JOANNE RAMOS SUÁREZ, identificada con DNI n.º 42820237, en calidad de jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria, encargada mediante memorándum n.º 005-2018-UPER-SBCH de 3 de enero de 2018 (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión de 4 de enero de 2018 hasta el 8 de mayo de 2018³⁵; en calidad de subgerente de Gestión Inmobiliaria, designada mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.º 081-2018-P-SBCH de 9 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 156**), y concluida la designación mediante Resolución de Gerencia General n.º 156-2021-GG-SBCH de 7 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión del 9 de mayo de 2018 hasta el 2 de diciembre de 2021; y en calidad de gerente de Gestión de Negocios, encargada con memorándum n.º 292-2020-GG/SBCH de 7 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 156**), y concluida la encargatura mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.º 052-2020-P-SBCH de 2 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión de 7 de setiembre al 4 de octubre de 2020; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación electrónica n.º 00000001-2021-CG/0512-02-003 de 23 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.º 157**), y presentó sus comentarios y aclaraciones mediante carta n.º 001-2022-HJRS de 7 de enero de 2022 (**Apéndice n.º 157**).


En su condición de subgerente de Gestión Inmobiliaria, respecto al tema contractual, emitió el informe n.º 410-2018-SGGI-SBCH de 12 de junio de 2018 (**Apéndice n.º 12**), comunicando a la gerencia General, que la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes cumplía con los requisitos establecidos para la renovación de contrato; omitiendo advertir e informar el incumplimiento de pago de la ex inquilina, toda vez que a la fecha del citado informe, tenía una deuda por merced conductiva de S/ 6 400,00 correspondiente a los meses de febrero a junio de 2018, siendo requisito para la renovación de contrato, encontrarse al día en los pagos estipulados en el contrato primigenio, permitiendo que desde enero de 2018 hasta febrero de 2020, los stands 39-40 fueran ocupados y usufructuados por un tercero sin mediar vínculo contractual.


Asimismo, tomó conocimiento del fallecimiento de la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Bianco a través del informe n.º 082-2018-OAL-MLPM-SBCH de 9 de marzo de 2018 (**Apéndice n.º 91**), omitiendo solicitar la devolución de los stand 7-11A-11B a los familiares de la ex inquilina, tras su fallecimiento, o a quien en ese momento ocupaba dicho inmueble, conforme a lo recomendado por la oficina de Asesoría Jurídica en el

³⁵ No obra documento que acredite fecha de culminación del cargo; sin embargo, se tiene que, con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 081-2018-P-SBCH de 9 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 156**), la designan a partir de esa fecha, en el cargo de subgerente de Gestión Inmobiliaria.

informe n.º 082-2018-OAL-MLPM-SBCH (**Apéndice n.º 91**), permitiendo que el inmueble sea ocupado por la señora Elsa Bianco Montesinos, madre de la inquilina, aunado a ello omitió ejecutar y supervisar las acciones necesarias para la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción de contrato de arrendamiento, permitiendo que desde enero de 2018 hasta setiembre de 2020, el inmueble fuera ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual.

Tomó conocimiento de la solicitud de renovación de contrato de arrendamiento para el año 2018, a través del Documento S/N de 21 de febrero de 2018 (**Apéndice n.º 109**) presentado por el señor Erick Jara Barturén, representante legal de la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. ante la Entidad, sin embargo, de la documentación emitida por la entidad, no obra documento de respuesta a la solicitud del ex inquilino, ni contrato de arrendamiento, omitiendo la ejecución y supervisión de las operaciones relacionadas con la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción y/o renovación del contrato de arrendamiento del stand n.º 1, puesto que requirió la devolución del inmueble solamente a través de la carta n.º 083-2018-DPI-SBCH de 15 de febrero de 2018 (**Apéndice n.º 108**), permitiendo que desde enero de 2018 hasta junio del 2019, el inmueble fuera ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual.

Emitió la carta n.º 110-2019/SBCH-SGGI de 19 de marzo de 2019 (**Apéndice n.º 140**), donde comunicó de forma reiterativa al ex inquilino Luis Humberto Olorte García, la presentación de los documentos necesarios para el procedimiento de renovación de contrato, hecho que no correspondía por cuanto el último contrato suscrito con el inquilino se realizó el 28 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 134**), donde se estableció el plazo contractual de enero a diciembre de 2017, omitiendo advertir e informar el incumplimiento de pago del ex inquilino, toda vez que a la fecha de la citada carta, tenía una deuda por merced conductiva de S/ 2 362,50 correspondiente a los meses de enero a marzo de 2019, siendo requisito para la renovación de contrato, encontrarse al día en los pagos estipulados en el contrato primigenio; asimismo, omitiendo la ejecución y supervisión de las operaciones relacionadas con la adecuada administración del inmueble, toda vez que no cauteló la suscripción y/o renovación del contrato de arrendamiento del stand n.º 41G de Galería La Plazuela, permitiendo que desde enero de 2018 hasta agosto de 2020, el inmueble fuera ocupado y usufructuado por un tercero sin mediar vínculo contractual.

Consecuentemente, los hechos expuestos se han originado por la omisión en su accionar de la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, en calidad de jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria y posteriormente Subgerente de Gestión Inmobiliaria, al omitir ejecutar y supervisar las operaciones relacionadas con la adecuada administración de los inmuebles arrendados por los ex inquilinos, toda vez que, no cauteló la suscripción y/o renovación de los contratos de arrendamiento de los stands 1, 39-40, 7-11A-11B y 41G de Galería la Plazuela, ocupados y usufructuados por terceros sin mediar vínculo contractual; siendo que, la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes suscribió el último contrato de arrendamiento el 25 de febrero de 2016 (**Apéndice n.º 5**) con plazo contractual de 1 de enero a 30 de junio de 2016; la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco suscribió el último contrato el 28 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 87**) con plazo contractual de 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y luego de su fallecimiento, la señora Elsa Bianco Montesinos ocupó los stand 7-11A-11B sin vínculo contractual, la empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. suscribió el último contrato el 28 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 105**), con plazo contractual de 1 enero al 31 de diciembre de 2017; y el señor Luis Humberto Olorte García suscribió el último contrato el 28 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 134**), con plazo contractual de 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

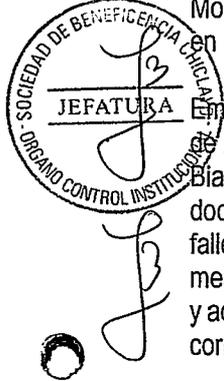
Respecto a la deuda de la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, emitió los Informes n.ºs 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019 (**Apéndice n.º 25**) y 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.º 21**) comunicando a la oficina de Asesoría Jurídica, la deuda por merced conductiva del stand 39-40 y el incumplimiento de pago, omitiendo ejecutar estrategias para la recuperación de la deuda, toda vez que entre ambos informes transcurrieron aproximadamente ocho (8) meses sin que la subgerencia

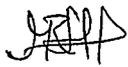
de Gestión Inmobiliaria informara a las unidades orgánicas competentes la situación deudora de la ex inquilina.

Tomó conocimiento de la transacción extrajudicial realizada entre la Entidad y la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, a través del informe n.º 343-2019-SBCH/OAJ de 18 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.º 29**) remitido por la oficina de Asesoría Jurídica, no obstante mediante informe n.º 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 35**), comunicó a la oficina de Asesoría Jurídica, el sinceramiento de la deuda y el incumplimiento de pago de la ex inquilina, omitiendo comunicar de forma oportuna a las unidades orgánicas competentes respecto del estado situacional de la deuda por merced conductiva de la ex inquilina, toda vez que transcurrieron aproximadamente once (11) meses, imposibilitando a la entidad realizar las acciones correspondientes como la resolución del contrato, recupero del inmueble y el pago de la deuda por merced conductiva, permitiendo que la deuda se incrementara a través del tiempo.

Tomó conocimiento de la Resolución de Gerencia General n.º 089-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 36**) que dispuso efectuar las coordinaciones con la instancia competente para llevar a cabo las acciones legales respecto a la deuda de la ex inquilina Hilda Gutiérrez Bermudes, omitiendo ejecutar lo dispuesto por la gerencia general en el acto resolutorio emitido.

Referente a la deuda de la ex ocupante Elsa Bianco Montesinos, emitió la carta n.º 066-2020/SBCH-SGGI de 24 de febrero de 2020 (**Apéndice n.º 99**), dirigida a la señora Elsa Luzmila Sotomayor Blanco comunicando el incumplimiento de pago por merced conductiva, no obstante, tuvo conocimiento que la ex inquilina había fallecido en febrero de 2018, omitiendo emitir documentos dirigidos a la señora Elsa Bianco Montesinos, ocupante del stand n.º 7, 11-A y 11-B, tras el fallecimiento de la ex inquilina, respecto del retraso en el pago de merced conductiva.


Emitió el informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 101**) dirigido a la oficina de Asesoría Jurídica, comunicando el sinceramiento de la deuda de la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Blanco, no obstante, tuvo conocimiento que la ex inquilina había fallecido en febrero de 2018, omitiendo emitir documentos dirigidos a la señora Elsa Bianco Montesinos, ocupante del stand n.º 7, 11-A y 11-B tras el fallecimiento de la ex inquilina, solicitando la cancelación de la merced conductiva correspondiente a los meses de enero a setiembre de 2020; asimismo, omitió elaborar el expediente con la documentación correcta y adecuada que permita agotar la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes.


Visó la Resolución de Gerencia General n.º 0104-2020-G-SBCH de 12 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 102**), que dispuso la ejecución de garantía de la deuda por merced conductiva de la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Blanco a favor de la Entidad, omitiendo informar y/o alertar a las instancias competentes, sobre las acciones legales pendientes de iniciar para el recupero de la merced conductiva.

En cuanto a la deuda del ex inquilino, Luis Humberto Olorte García, emitió el informe n.º 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 150**) dirigido a la oficina de Asesoría Jurídica, comunicando el sinceramiento de la deuda del ex inquilino, omitiendo remitir el expediente que agota la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes.


Recibió el informe n.º 000339-2020-SBCH/OAJ de 2 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.º 152**) remitido por la oficina de Asesoría Jurídica, mediante el cual requirió documentación de la deuda del ex inquilino Luis Humberto Olorte García para el inicio de la demanda de obligación de dar suma de dinero, omitiendo alcanzar la información solicitada por la oficina de Asesoría Jurídica para el inicio de las acciones legales, imposibilitando a la Entidad realizar las acciones correspondientes como la resolución de contrato, recupero del inmueble y pago de la deuda por merced conductiva.

Consecuentemente, los hechos expuestos se han originado por la omisión en su accionar de la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, en calidad de jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria y posteriormente Subgerente de Gestión Inmobiliaria, al omitir desarrollar o ejecutar estrategias conjuntamente con la gerencia de Gestión de Negocios para la recuperación de la deuda de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos, y Luis Humberto Olorte, a efectos de reducir la morosidad por alquiler de inmuebles de la Entidad, permitiendo que los ex inquilinos sigan ocupando los inmuebles y que la deuda se incrementara al no comunicar de forma oportuna a las áreas competentes, la situación deudora de los ex inquilinos.

Además, de omitir elaborar el expediente de agotamiento de la vía administrativa para que la oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones correspondientes; imposibilitando a la Entidad realizar las acciones correspondientes como la resolución de contrato, recupero de inmueble y el pago de la deuda por merced conductiva, situación que perjudica a la fecha a la Entidad y benefició en su momento a los ex inquilinos, quienes hicieron uso de los stands sin haber realizado el pago de merced conductiva, permitiendo que a la fecha la Entidad no haya podido efectuar el recupero de deuda, generando un perjuicio económico a la Entidad de S/ 42 950,80³⁶.

De otro lado, en calidad de gerente de Gestión de Negocios, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, a través de los informes n.ºs 214-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 61) y 246-2020/SBCH-SGGI (Apéndice n.º 62) sobre balance de arrendamiento mensual de julio y agosto de 2020, respectivamente, remitido ambos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria; omitiendo efectuar acciones de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permitan la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad.

En ese sentido, la señora Hanny Joanne Ramos Suarez transgredió lo dispuesto en el artículo 18º de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28º del Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.º 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"³⁷, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y literales a, b, c, d, e, f, del numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.º 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Por lo que, la señora Hanny Joanne Ramos Suárez, en su calidad de subgerente de Gestión Inmobiliaria, incumplió sus funciones generales establecidas en los numerales 1, 4, 13 y 15 del artículo 58º del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (Apéndice n.º 159): "Son funciones de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria: "1. Programar,

³⁶ Monto correspondiente a la sumatoria de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos: Hilda Julia Gutiérrez Bermudes ascendente a S/ 19 657,30, Elsa Bianco Montesinos por el importe de S/ 13 056,00, y Luis Humberto Olorte García por la suma de S/ 10 237,50.

³⁷ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

coordinar, ejecutar y supervisar las operaciones relacionadas con la adecuada administración del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia Chiclayo – SBCH (...) 4. Ejecutar acciones para maximizar la rentabilidad del patrimonio inmobiliario, de cada unidad predial arrendable. (...) 13. Desarrollar y ejecutar estrategias para la recuperación de la deuda, reduciendo la cartera morosa. (...) 15. Elaborar y emitir informe anual y de gestión en forma periódica a la Gerencia de Negocios y demás órganos competentes”.

A su vez, incumplió las funciones específicas establecidas en el numeral 3 del Manual de Perfil de Puestos (MPP), aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.º 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): nombre del puesto: subgerente de Gestión Inmobiliaria “(...) 3. Elaborar y proponer los mecanismos para subasta y alquiler de los inmuebles de la Institución”.

De otro lado, en su calidad de gerente de Gestión de Negocios, incumplió las funciones establecidas en los numerales 13 y 17 del artículo 56º del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): “Son funciones de la Gerencia de Gestión de Negocios, las siguientes: “(...) 13. Planificar, organizar y efectuar las acciones de recuperación de la morosidad existentes en la entidad (...) 17. Supervisar y controlar la ejecución de estrategias para la recuperación de la deuda, reduciendo la cartera morosa”.

Asimismo, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 7 y 10 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.º 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): nombre del puesto: Gerente de Gestión de Negocios “(...) 1. Efectuar las acciones productivas y de generación de nuevos ingresos, así como la recuperación tributaria y de morosidad (...) 7. Formular estrategias que permitan potenciar la captación o recuperación de mayores recursos a través de los servicios y/o productos que brinda la entidad (...) 10. Asignar y supervisar las funciones y/o tareas específicas del personal a su cargo”.

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la señora Hanny Joanne Ramos Suarez, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa y civil.

CRISTÓBAL GONZALO REAÑO RAMÍREZ, identificado con DNI n.º 16470633, gerente de Gestión de Negocios, encargado mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.º 084-2018-P-SBCH de 9 de mayo de 2018 (**Apéndice n.º 156**), y concluida la encargatura con Memorandum n.º 00102-2020-SBCH/URRH de 12 de junio de 2020 (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión del 9 de mayo de 2018 hasta el 11 de junio de 2020; a quien se le notificó el pliego de hechos mediante cédula de notificación electrónica n.º 00000002-2021-CG/0512-02-003 de 23 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.º 157**), siendo que, hasta la fecha de emisión del presente informe, no presentó sus comentarios y/o aclaraciones; sin embargo, no se le exime de responsabilidad en los siguientes hechos expuestos:

En su condición de gerente de Gestión de Negocios, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, a través de los siguientes informes de balances de arrendamiento mensual remitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria: Informes n.ºs 582-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 126**), 702-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 127**), 806-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 128**), 905-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 40**), 1047-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 41**), 052-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 42**), 127-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.º 43**), 250-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 44**), 301-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 45**), 334-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 46**), 391-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 47**), 415-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 48**), 504-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 49**), 582-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 50**), 662-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 56**), 811-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 51**), 019-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 52**) y 060-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 53**);

omitiendo organizar y efectuar acciones de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de merced conductiva de los ex inquilinos.

Asimismo, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva e incumplimiento de pago de los ex inquilinos: Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, a través de los Informes n.ºs 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.º 19**) y 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.º 21**), y empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. mediante los informes n.ºs 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.º 113**), 016-2019-SGGI-SBCH³⁸ de 8 de enero de 2019 (**Apéndice n.º 115**) y 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), omitiendo ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permita la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad de la Entidad.

Los hechos indicados, se han originado por la omisión en su accionar del señor Cristobal Gonzalo Reaño Ramírez, en calidad de gerente de Gestión de Negocios, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, omitiendo efectuar acciones administrativas de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permitan la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad, generando que a la fecha la deuda persista, ocasionando perjuicio económico a la Entidad de S/ 27 532,30³⁹.

En ese sentido, el señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez transgredió lo dispuesto en el artículo 18⁴⁰ de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; el artículo 28º del Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.º 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"⁴¹, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y literales a, b, c, d, e, f, del numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.º 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Asimismo, incumplió las funciones establecidas en los numerales 13 y 17 del artículo 56º del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): "Son funciones de la Gerencia de Gestión de Negocios, las siguientes: "(...) 13. Planificar, organizar y efectuar las acciones de recuperación de la morosidad existentes en la entidad (...) 17. Supervisar y controlar la ejecución de estrategias para la recuperación de la deuda, reduciendo la cartera morosa".

³⁸ En el documento se consignó por error el año 2018; sin embargo, correspondía consignar el año 2019, toda vez que fue emitido y recibido en enero de 2019".

³⁹ Monto correspondiente a la sumatoria de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos: Hilda Julia Gutiérrez Bermudes ascendente a S/ 19 657,30, y Luis Humberto Olorte García por la suma de S/ 7 875,00 (correspondiente a los meses de agosto de 2019 a mayo de 2020).

⁴⁰ El contenido de los artículos 18º y 19º de la presente ley y sus modificatorias, estuvieron vigentes hasta la emisión del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019.

⁴¹ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 7 y 10 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.º 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): nombre del puesto: Gerente de Gestión de Negocios "(...) 1. Efectuar las acciones (...) así como la recuperación tributaria y de morosidad (...) 7. Formular estrategias que permitan potenciar la captación o recuperación de mayores recursos a través de los servicios y/o productos que brinda la entidad (...) 10. Asignar y supervisar las funciones y/o tareas específicas del Personal a su cargo".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el señor Cristóbal Gonzalo Reaño Ramírez, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa y civil.

JORGE LEOPOLDO DIAZ ESCAJADILLO, identificado con DNI n.º 72807040, en su calidad de gerente de Gestión de Negocios de la entidad, encargado mediante memorándum n.º 00102-2020-SBCH/URRHH (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión de 12 de junio de 2020 hasta el 4 de setiembre de 2020⁴², a quien se le comunicó el pliego de hechos mediante cédula de notificación n.º 006-2021-SBCH/OCI-SCE3 de 28 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.º 157**), y presentó sus comentarios y aclaraciones mediante Documento S/N de 5 de enero de 2022 (**Apéndice n.º 157**).

En su calidad de gerente de Gestión de Negocios, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos⁴³, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, a través de los siguientes informes de balances de arrendamiento mensual remitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria: Informes n.º 143-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 57**), 156-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 58**), 177-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 59**), y 186-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 60**); omitiendo organizar y efectuar acciones de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permita la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad de la Entidad.

Los hechos indicados, se han originado por la omisión en su accionar del señor Jorge Leopoldo Díaz Escajadillo, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, omitiendo efectuar acciones administrativas de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permitan la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad, generando que a la fecha la deuda persista, ocasionando perjuicio económico a la Entidad de S/ 42 950,80⁴⁴.

En ese sentido, el señor Jorge Leopoldo Díaz Escajadillo transgredió lo dispuesto en el artículo 18º de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; el

⁴² No obra documento que acredite fecha de culminación del cargo; sin embargo, se tiene que, con memorándum n.º 292-2020-GG/SBCH de 7 de setiembre de 2020 (**Apéndice n.º 156**), encargan a partir de esa fecha, un jefe para la unidad orgánica de Gestión de Negocios.

⁴³ La Subgerencia de Gestión Inmobiliaria indicó que la deuda por merced conductiva por los meses de enero a setiembre de 2020 había sido generada por la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco falleció en febrero de 2018, por lo que la ocupante de los stands 7-11A-11B que generó la deuda por merced conductiva fue la señora Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida).

⁴⁴ Monto correspondiente a la sumatoria de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos: Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez ascendente a S/ 19 657,30, Elsa Bianco Montesinos por el monto de S/ 13 056,00, y Luis Humberto Olorte García por la suma de S/ 10 237,50.

artículo 28° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva n.° 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.° 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"⁴⁵, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y literales a, b, c, d, e, f, del numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.° 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Asimismo, incumplió las funciones generales establecidas en los numerales 13 y 17 del artículo 56° del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): "*Son funciones de la Gerencia de Gestión de Negocios, las siguientes: (...) 13. Planificar, organizar y efectuar las acciones de recuperación de la morosidad existentes en la entidad (...) 17. Supervisar y controlar la ejecución de estrategias para la recuperación de la deuda, reduciendo la cartera morosa*".

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 7 y 10 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.° 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): nombre del puesto: Gerente de Gestión de Negocios "*(...) 1. Efectuar las acciones (...) así como la recuperación tributaria y de morosidad (...) 7. Formular estrategias que permitan potenciar la adaptación o recuperación de mayores recursos a través de los servicios y/o productos que brinda la entidad (...) 10. Asignar y supervisar las funciones y/o tareas específicas del personal a su cargo*".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el señor Jorge Leopoldo Díaz Escajadillo, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa y civil.

ANNY MILAGROS COLMENARES REGALADO, identificada con DNI n.° 42774629, en su calidad de gerente de Gestión de Negocios de la entidad, encargada mediante Resolución de Gerencia General n.° 079-2021-GG-SBCH de 27 de julio 2021 (**Apéndice n.° 156**), periodo de gestión de 12 de mayo de 2021 hasta la fecha del presente informe, a quien se le comunicó el pliego de hechos mediante cédula de notificación electrónica n.° 00000004-2021-CG/0512-02-003 de 23 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.° 157**), y presentó sus comentarios y aclaraciones mediante Informe n.° 0001-AMCR-2022 de 4 de enero de 2022 (**Apéndice n.° 157**).

En su calidad de gerente de Gestión de Negocios, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos⁴⁶, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, a través de los siguientes informes de balances de arrendamiento mensual remitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria: Informes n.°s 168-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 68**), 204-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 69**), 244-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 70**) y 287-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 71**), omitiendo organizar y efectuar acciones administrativas de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de merced conductiva de los ex

⁴⁵ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

⁴⁶ La Subgerencia de Gestión Inmobiliaria indicó que la deuda por merced conductiva por los meses de enero a setiembre de 2020 había sido generada por la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco falleció en febrero de 2018, por lo que la ocupante de los stands 7-11A-11B que generó la deuda por merced conductiva fue la señora Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida).

inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permita la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad de la Entidad.

Los hechos indicados, se han originado por la omisión en su accionar de la señora Anny Milagros Colmenares Regalado, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, omitiendo efectuar acciones administrativas de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permitan la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad, generando que a la fecha la deuda persista.

En ese sentido, la señora Anny Milagros Colmenares Regalado transgredió lo dispuesto en el artículo 18° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva n.° 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.° 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"⁴⁷, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y literales a, b, c, d, e, f, del numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.° 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Asimismo, incumplió las funciones establecidas en los numerales 13 y 17 del artículo 56° del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): "Son funciones de la Gerencia de Gestión de Negocios, las siguientes: "(...) 13. Planificar, organizar y efectuar las acciones de recuperación de la morosidad existentes en la entidad (...) 17. Supervisar y controlar la ejecución de estrategias para la recuperación de la deuda, reduciendo la cartera morosa".

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 7 y 10 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.° 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): nombre del puesto: Gerente de Gestión de Negocios "(...) 1. Efectuar las acciones (...) así como la recuperación tributaria y de morosidad (...) 7. Formular estrategias que permitan potenciar la captación o recuperación de mayores recursos a través de los servicios y/o productos que brinda la entidad (...) 10. Asignar y supervisar las funciones y/o tareas específicas del personal a su cargo".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la señora Anny Milagros Colmenares Regalado, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa.

JOSE DAVID CUSTODIO CABREJOS, identificado con DNI n.° 43444922, en su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica de la Entidad, designado mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.° 083-2018-P-SBCH de 9 de mayo de 2018 (**Apéndice n.° 156**), y concluida la designación con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 062-2019-P-SBCH de 11 de abril de 2019 (**Apéndice n.° 156**), periodo de

⁴⁷ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

gestión del 14 de mayo de 2018 hasta el 12 de abril de 2019; posteriormente, en el mismo cargo de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica de la Entidad, designado mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.° 023-2020-P-SBCH de 2 de junio de 2020 (**Apéndice n.° 156**), y concluida la designación con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 056-2020-P-SBCH de 20 de octubre de 2020 (**Apéndice n.° 156**), periodo de gestión del 3 de junio de 2020 hasta el 16 de octubre de 2020; a quien se le comunicó el pliego de hechos mediante cédula de notificación electrónica n.° 00000005-2021-CG/0512-02-003 de 23 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.° 157**), siendo que, hasta la fecha de emisión del presente informe, no presentó sus comentarios y/o aclaraciones; sin embargo, no se le exime de responsabilidad en los siguientes hechos expuestos:

En su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez y empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC., a través de los siguientes informes de balances de arrendamiento mensual emitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria y alcanzados con copia a la oficina de Asesoría Jurídica: Informes n.°s 905-2018-SGGI-SBCH, (**Apéndice n.° 40**), 1047-2018-SGGI-SBCH (**Apéndice n.° 41**), 052-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.° 42**), 127-2019-SGGI-SBCH (**Apéndice n.° 43**), omitiendo ejecutar legales y/o judiciales conducentes al recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de merced conductiva.

Asimismo, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva e incumplimiento de pago de los ex inquilinos: Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez a través de los informes n.°s 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018 (**Apéndice n.° 19**), y 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018 (**Apéndice n.° 21**), y empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. mediante los informes n.°s 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018 (**Apéndice n.° 113**), 016-2019-SGGI-SBCH de 8 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 115**), 068-2019-SGGI-SBCH de 31 de enero de 2019 (**Apéndice n.° 117**) y 198-2019/SBCH-SGGI de 26 de marzo de 2019 (**Apéndice n.° 120**), omitiendo ejecutar acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de merced conductiva, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo.

Además, suscribió las cartas notariales: a la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez (Carta Notarial S/N del 15 de octubre de 2018) (**Apéndice n.° 20**), sobre requerimiento de pago de deuda; y al ex inquilino empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. (Carta Notarial S/N del 16 de noviembre de 2018) (**Apéndice n.° 114**) por requerimiento de pago de deuda, omitiendo iniciar las acciones legales conforme al apercibimiento señalado en las cartas notariales.

Finalmente, el señor José David Custodio Cabrejos, recibió el informe n.° 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020 (**Apéndice n.° 35**), emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, a través del cual se le comunicó que la ex inquilina Hilda Julia Gutiérrez Bermudes tenía una deuda por merced conductiva generada por los meses de octubre de 2018 a febrero de 2020, asimismo, se le adjuntó la documentación necesaria a efectos de que la Oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones legales correspondientes; sin embargo, el señor José David Custodio Cabrejos no inició acción alguna, y sólo se limitó a realizar el proyecto de Resolución de Gerencia General n.° 089-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.° 36**), el cual cuenta con su sello y visto bueno, relacionado con la ejecución de la garantía de la ex inquilina, y con la disposición de iniciar las acciones para el recupero de la deuda de la ex inquilina.

Los hechos indicados, se han originado por la omisión en su accionar del señor José David Custodio Cabrejos, quien no efectuó las acciones legales y/o judiciales pertinentes a fin de recuperar los adeudos por los ex inquilinos morosos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez y empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC.; generando que a la fecha la deuda persista, ocasionando perjuicio económico a la Entidad de S/ 19 657,30⁴⁸

⁴⁸ Monto correspondiente a la deuda por merced conductiva de la ex inquilina: Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.

En ese sentido, el señor José David Custodio Cabrejos transgredió lo dispuesto en los artículos 18° y 19° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28° y 31° del Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva n.° 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.° 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"⁴⁹, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y literales a, b, c, d, e, f, del numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.° 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Asimismo, incumplió sus funciones generales establecidas en los numerales 3 y 5 del artículo 28° del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): "Son funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica: "(...) 3. *Planificar, organizar, dirigir, controlar, ejecutar y evaluar todas las acciones judiciales, Administrativas de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, en concordancia con la legislación vigente y lineamientos de política institucional (...)* 5. *Asesorar, analizar, interpretar y emitir opinión legal, informe técnico legal, que se requieran sobre asuntos de su competencia*".

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 4 y 6 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.° 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): nombre del puesto: jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica "(...) 1. *Planificar, organizar, dirigir y supervisar las actividades administrativas y legales de su competencia (...)* 4. *Absolver las consultas, emitiendo opinión sobre asuntos legales y administrativos requeridos por la Alta Dirección y Unidades Orgánicas estructuradas (...)* 6. *Elaborar y/o absolver las demandas de tipo penal, civil, administrativo a favor o en contra de la entidad*".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el señor José David Custodio Cabrejos, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa y civil.


MARCOS ISAIAS GONZALES ALEJOS, identificado con DNI n.° 41781683, en su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica de la Entidad, designado mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.° 073-2019-P-SBCH de 22 de mayo de 2019 (**Apéndice n.° 156**), y concluida la designación con Resolución de Presidencia de Directorio n.° 019-2020-P-SBCH de 8 de abril de 2020 (**Apéndice n.° 156**), periodo de gestión del 21 de mayo de 2019 hasta el 8 de abril de 2020, a quien se le comunicó el pliego de hechos mediante cédula de notificación electrónica n.° 00000001-2022-CG/0512-02-003 de 5 de enero de 2022 (**Apéndice n.° 157**), y presentó sus comentarios y aclaraciones mediante Escrito n.° 01 de 11 de enero de 2022 (**Apéndice n.° 157**).

En su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, durante su periodo de gestión del 21 de mayo de 2019 hasta el 8 de abril de 2020, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva del ex inquilino NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC., a través de los siguientes informes de balances de arrendamiento mensual emitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria y alcanzados con copia a la

⁴⁹ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

oficina de Asesoría Jurídica: Informes n.ºs 334-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 46**), 391-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 47**), 415-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 48**), 504-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 49**), y 582-2019/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 50**), omitiendo ejecutar acciones legales conducentes al recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de merced conductiva.

Asimismo, el señor Marcos Isaias Gonzáles Alejos, recibió el informe n.º 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019 (**Apéndice n.º 124**), mediante el cual tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva e incumplimiento de pago del ex inquilino NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. (deuda de mayo de 2018 a junio de 2019), asimismo, con este informe se le adjuntó la documentación necesaria a efectos de que la Oficina de Asesoría Jurídica inicie las acciones legales correspondientes; sin embargo, el señor Marcos Isaias Gonzáles Alejos no inició acción alguna, y sólo se limitó a realizar el proyecto de Resolución de Presidencia de Directorio n.º 125-2019-P-SBCH de 4 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.º 125**), el cual cuenta con su sello y visto bueno, relacionado con la ejecución de la garantía del ex inquilino.

Los hechos indicados, se han originado por la omisión en su accionar del señor Marcos Isaias Gonzáles Alejos, quien no efectuó las acciones pertinentes a fin de recuperar los adeudos por el ex inquilino NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC.; generando que a la fecha la deuda persista, ocasionando perjuicio económico a la Entidad de S/ 43 911,65⁵⁰.

En ese sentido, el señor Marcos Isaias Gonzáles Alejos transgredió lo dispuesto en los artículos 18º y 19º de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28º y 31º del Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.º 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"⁵¹, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y el numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.º 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Asimismo, incumplió sus funciones generales establecidas en los numerales 3 y 5 del artículo 28º del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): "Son funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica: "(...) 3. *Planificar, organizar, dirigir, controlar, ejecutar y evaluar todas las acciones judiciales, Administrativas de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, en concordancia con la legislación vigente y lineamientos de política institucional* (...) 5. *Asesorar, analizar, interpretar y emitir opinión legal, informe técnico legal, que se requieran sobre asuntos de su competencia*".

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 4 y 6 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.º 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): nombre del puesto: jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica "(...) 1. *Planificar, organizar, dirigir y supervisar las actividades administrativas y legales de su competencia* (...) 4. *Absolver las consultas, emitiendo opinión sobre asuntos legales y administrativos requeridos por la Alta Dirección y Unidades*

⁵⁰ Monto correspondiente a la deuda por merced conductiva del ex inquilino NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC.

⁵¹ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

Orgánicas estructuradas (...) 6. Elaborar y/o absolver las demandas de tipo penal, civil, administrativo a favor o en contra de la entidad".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa y civil.

BETTY CORONEL TAY, identificada con DNI n.º 16782917, en su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica de la Entidad, encargada mediante memorándum n.º 344-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión de 20 de octubre de 2020 hasta el 7 de marzo de 2021⁵²; y en su calidad de gerente de Gestión de Negocios, designada mediante Resolución de Presidencia de Directorio n.º 0017-2021-P-SBCH de 22 de marzo de 2021 (**Apéndice n.º 156**), y concluida la designación con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 0027-2021-P-SBCH de 13 de mayo de 2021 (**Apéndice n.º 156**), periodo de gestión del 22 de marzo de 2021 hasta el 11 de mayo de 2021, a quien se le comunicó el pliego de hechos mediante cédula de notificación electrónica n.º 00000003-2021-CG/0512-02-003 de 23 de diciembre de 2021 (**Apéndice n.º 157**), y presentó sus comentarios y aclaraciones mediante Escrito S/N de 5 de enero de 2022 (**Apéndice n.º 157**).

En su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva e incumplimiento de pago de la señora Elsa Bianco Montesinos⁵³, ex ocupante de los stands 07, 11A, 11B, a través del informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020 (**Apéndice n.º 101**) que adjuntaba entre otros documentos, copia de Solicitud del 9 de setiembre de 2020 emitida por la ocupante Elsa Bianco Montesinos (madre de la ex inquilina fallecida), omitiendo alertar respecto de la información alcanzada por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria para agotar la vía administrativa, asimismo, omitiendo ejecutar acciones legales conducentes al recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de merced conductiva, permitiendo que la morosidad se incremente a través del tiempo.

Adicionalmente, proyectó y visó la Resolución de Gerencia General n.º 0104-2020-G-SBCH de 12 de noviembre de 2020 (**Apéndice n.º 102**), que dispuso la ejecución de garantía de la ex inquilina Elsa Luzmila Sotomayor Bianco a favor de la entidad, omitiendo iniciar las acciones legales para el recupero de la deuda generada por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

Además, en calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica emitió el informe n.º 000339-2020-SBCH/OAJ de 2 de diciembre de 2020 (**Apéndice n.º 152**), a través del cual solicitó a la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, los documentos necesarios para dar inicio a las acciones legales correspondientes (demanda de obligación de dar suma de dinero) contra el ex inquilino Luis Humberto Olorte García, no obstante, al no recibir respuesta no comunicó a las instancias competentes, esta omisión de la entrega de información por parte de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, situación que conllevó que al 7 de marzo de 2021 (fecha de término en el cargo) la Entidad no inicie las acciones legales para el recupero de la deuda por merced conductiva del ex inquilino.

Consecuentemente, los hechos indicados se han originado por la omisión en su accionar de la señora Betty Coronel Tay en calidad de jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, quien no efectuó las acciones legales a fin

⁵² No obra documento que acredite fecha de culminación del cargo; sin embargo, se tiene que, con Resolución de Presidencia n.º 0013-2021-P-SBCH de 5 de marzo de 2021 (**Apéndice n.º 156**), encargan a partir del 8 de marzo de 2021, un jefe para la unidad orgánica de la Oficina de Asesoría Jurídica.

⁵³ La Subgerencia de Gestión Inmobiliaria indicó que la deuda por merced conductiva por los meses de enero a setiembre de 2020 había sido generada por la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco, no obstante, la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco falleció en febrero de 2018, por lo que la ocupante de los stands 7-11A-11B que generó la deuda por merced conductiva fue la señora Elsa Bianco Montesinos (madre de la fallecida).

de recuperar los adeudos por los ex inquilinos Elsa Bianco Montesinos y Luis Humberto Olorte García, generando que a la fecha la deuda persista, ocasionando perjuicio económico a la Entidad S/ 23 293,50⁵⁴.

De otro lado, en su calidad de gerente de Gestión de Negocios, durante su periodo de gestión, del 22 de marzo de 2021 al 11 de mayo de 2021, tomó conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, a través del informe n.º 139-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.º 67**) correspondiente al balance de arrendamiento del mes de marzo de 2021, emitido por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria, omitiendo organizar y efectuar acciones de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de merced conductiva de los ex inquilinos.

Consecuente, los hechos indicados se han originado por la omisión en su accionar de la señora Betty Coronel Tay, en calidad de gerente de Gestión de Negocios, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermúdez, Elsa Bianco Montesinos, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, omitiendo efectuar acciones administrativas de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de la merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permitan la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad, generando que a la fecha la deuda persista en perjuicio de la Entidad.

En ese sentido, la señora Betty Coronel Tay transgredió lo dispuesto en los artículos 18º y 19º de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28º y 31º del Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante Resolución n.º 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la "Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo"⁵⁵, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y literales a, b, c, d, e, f, del numeral 7 de la actualización de la "Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", aprobada con Resolución de Gerencia n.º 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

En su calidad de jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, incumplió sus funciones generales establecidas en los numerales 3 y 5 del artículo 28º ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): "Son funciones de la Oficina de Asesoría Jurídica: (...) 3. Planificar, organizar, dirigir, controlar, ejecutar y evaluar todas las acciones judiciales, Administrativas de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, en concordancia con la legislación vigente y lineamientos de política institucional (...) 5. Asesorar, analizar, interpretar y emitir opinión legal, informe técnico legal, que se requieran sobre asuntos de su competencia".

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 4 y 6 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.º 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.º 159**): nombre del puesto: jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica "(...) 1. Planificar, organizar, dirigir y supervisar las actividades administrativas y legales de su competencia (...) 4. Absolver las consultas,

⁵⁴ Monto correspondiente a la sumatoria de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos: Elsa Bianco Montesinos por el monto de S/ 13 056,00, y Luis Humberto Olorte García por la suma de S/ 10 237,50.

⁵⁵ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

emitiendo opinión sobre asuntos legales y administrativos requeridos por la Alta Dirección y Unidades Orgánicas estructuradas (...) 6. Elaborar y/o absolver las demandas de tipo penal, civil, administrativo a favor o en contra de la entidad".

Asimismo, incumplió las funciones generales establecidas en los numerales 13 y 17 del artículo 56° del ROF de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Presidencia de Directorio N° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): "Son funciones de la Gerencia de Gestión de Negocios, las siguientes: (...) 13. Planificar, organizar y efectuar las acciones de recuperación de la morosidad existentes en la entidad (...) 17. Supervisar y controlar la ejecución de estrategias para la recuperación de la deuda, reduciendo la cartera morosa".

Además, incumplió las funciones específicas establecidas en los numerales 1, 7 y 10 del MPP de la Entidad, aprobado por Resolución de Presidencia de Directorio n.° 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 159**): nombre del puesto: Gerente de Gestión de Negocios "(...) 1. Efectuar las acciones (...) así como la recuperación tributaria y de morosidad (...) 7. Formular estrategias que permitan potenciar la captación o recuperación de mayores recursos a través de los servicios y/o productos que brinda la entidad (...) 10. Asignar y supervisar las funciones y/o tareas específicas del personal a su cargo".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la señora Betty Coronel Tay, se ha determinado que los hechos específicos con evidencias de irregularidad no han sido desvirtuados, y configuran presunta responsabilidad administrativa y civil.

Cabe precisar que, la comisión de control también evidenció la participación del señor **JAMES EDWARD BARRAGÁN MARÍN**, en su calidad de gerente de Gestión de Negocios, al haber tomado conocimiento de la deuda por merced conductiva de los ex inquilinos Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, Elsa Bianco Montesinos, empresa NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC. y Luis Humberto Olorte García, a través de los siguientes informes de balances de arrendamiento mensual emitidos por la subgerencia de Gestión Inmobiliaria: Informes n.° 286-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 63**), 346-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 64**), 383-2020/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 65**) y 002-2021/SBCH-SGGI (**Apéndice n.° 66**); omitiendo organizar y efectuar acciones administrativas y/o legales de recuperación de la morosidad por incumplimiento de pago de merced conductiva de los ex inquilinos; asimismo, omitió ejecutar estrategias conjuntamente con la subgerencia de Gestión Inmobiliaria que permita la recuperación de la deuda de los ex inquilinos a efectos de reducir la morosidad de la Entidad.

En tal sentido, por la omisión en su accionar en calidad de gerente de Gestión de Negocios, permitió la acumulación de la deuda de los ex inquilinos, generando que a la fecha la deuda persista; no obstante, el señor James Edward Barragán Marín según ficha de consulta RENIEC (**Apéndice n.° 155**), tiene la condición de fallecido, por lo que no se realizó señalamiento de responsabilidad correspondiente.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad "Bienes inmuebles ubicados en la Galería la Plazuela de propiedad de la Entidad, continuaron siendo ocupados durante el periodo 2018 – 2020 sin contar con contrato de arrendamiento vigente, y sin haberse efectuado pagos de la merced conductiva correspondiente, situación que conllevó que la Entidad no perciba ingresos por este concepto, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45" están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la Irregularidad "Bienes inmuebles ubicados en la Galería la Plazuela de propiedad de la Entidad, continuaron siendo ocupados durante el periodo 2018

– 2020 sin contar con contrato de arrendamiento vigente, y sin haberse efectuado pagos de la merced conductiva correspondiente, situación que conllevó que la Entidad no perciba ingresos por este concepto, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45” están desarrollados en el **Apéndice n.º 3** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECIFICOS IRREGULARES

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los apéndices del presente Informe de Control Específico, los responsables por los hechos irregulares están identificados en el **Apéndice n.º 1**.

V. CONCLUSIONES

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Evidencia de Irregularidad practicado a la Entidad, se formula la conclusión siguiente:

1. De la revisión selectiva a la documentación alcanzada por la Entidad, se advirtió que durante el período 2018-2020, las personas naturales y/o jurídicas: Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, Elsa Bianco Montesinos, NOVATECH Soluciones Tecnológicas SAC y Luis Humberto Olorte García, ocuparon inmuebles (stand) de la Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad, sin contar con contrato de arrendamiento vigentes entre ambas partes, y a su vez, se ha evidenciado que estas personas naturales y/o jurídicas, durante el período indicado, no realizaron pagos a la Entidad (en algunos meses) por el concepto de merced conductiva, generándose una deuda por este concepto de S/ 86 862,45.

El hecho descrito transgrede lo dispuesto en los artículos 18º y 19º ⁵⁶ de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 14 de diciembre de 2007, modificado por Ley n.º 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, publicado el 12 de julio de 2014; los artículos 28º y 31º del Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019; el artículo 1704º del Decreto Legislativo n.º 295, que promulga el Código Civil, publicado el 25 de julio de 1984; el artículo 4º del Decreto Legislativo n.º 1411, Decreto Legislativo que Regula la Naturaleza Jurídica, Funciones, Estructura Orgánica y otras Actividades de las Sociedades de Beneficencia, publicado el 12 de septiembre de 2018; los numerales 6.3.9, 6.3.14, y 6.3.17 de la Directiva denominada “Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución n.º 068-2016/SBN, publicada el 16 de setiembre de 2016; numerales 7.9, 7.10, 7.17 y 8.2 de la “Directiva para el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo”⁵⁷, aprobada con Resolución de Presidencia de Directorio n.º 143-2017-P-SBCH de 5 de octubre de 2017; y el numeral 7 de la actualización de la “Directiva para el arrendamiento del patrimonio inmobiliario de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo”, aprobada con Resolución de Gerencia n.º 0114-2020-GG-SBCH de 27 de noviembre de 2020.

Este hecho se ha originado por la falta de diligencia de la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria durante los años 2018 al 2020, pues no ejecutó y supervisó las operaciones relacionadas con la adecuada administración de los inmuebles, toda vez que no cautelaron la suscripción y/o renovación de los contratos de arrendamiento de los stands de la Galería La Plazuela de propiedad de

⁵⁶ El contenido de los artículos 18º y 19º de la presente ley y sus modificatorias, estuvieron vigentes hasta la emisión del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicado el 10 de julio de 2019.

⁵⁷ Directiva vigente desde el 6 de octubre de 2017 hasta el 27 de noviembre de 2020.

la Entidad; por lo que, durante los años 2018 al 2020, los inmuebles fueron ocupados y usufructuados por terceros sin mediar vínculo contractual.

En cuanto al hecho de la deuda generada por los ocupantes, se ha originado por la falta de diligencia de la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria y gerencia de Gestión de Negocios, al permitir la acumulación de la deuda por parte de los ex inquilinos y ocupante, y no ejecutar acciones estratégicas en conjunto para la recuperación de la deuda, a efectos de reducir la morosidad de la Entidad, asimismo, la jefatura de la subgerencia de Gestión Inmobiliaria omitió elaborar el expediente de agotamiento de la vía administrativa y alcanzar a la oficina de Asesoría Jurídica para que inicie las acciones legales correspondientes. Este hecho también se ha originado por la omisión en su accionar de los jefes de la Oficina de Asesoría Jurídica, quienes no realizaron las acciones legales y/o judiciales conducentes al recupero de los adeudos por incumplimiento de pago de la merced conductiva.

La situación expuesta ha originado que la Entidad deje de percibir en los años 2018 al 2020, la merced conductiva generada por la utilización de inmuebles de propiedad de la Entidad, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45.
(Irregularidad n.º 1)

VI. RECOMENDACIONES

Al Presidente de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo


Realice las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores de la Entidad comprendidos en los hechos irregulares de "Bienes inmuebles ubicados en la Galería la Plazuela de propiedad de la Entidad, continuaron siendo ocupados durante el periodo 2018 – 2020 sin contar con contrato de arrendamiento vigente, y sin haberse efectuado pagos de la merced conductiva correspondiente, situación que conllevó que la Entidad no perciba ingresos por este concepto, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45" del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.º 1)

Al Procurador Público de la Municipalidad Provincial de Chiclayo


2. Dar inicio a las acciones legales civiles contra los funcionarios y servidores públicos comprendidos en los hechos con evidencias de irregularidad del presente Informe de Control Específico.
(Conclusión n.º 1)

VII. APÉNDICES

- 
- Apéndice n.º 1: Relación de personas comprendidas en la irregularidad.
 - Apéndice n.º 2: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
 - Apéndice n.º 3: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil.
 - Apéndice n.º 4: Copia fedateada de "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" del 15 de enero de 2011, suscrito entre la entidad y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.
 - Apéndice n.º 5: Copia fedateada de "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" suscrito entre la entidad y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes el 25 de febrero de 2016.

- Apéndice n.º 6: Copia fedateada del Informe n.º 315-2021/SBCH-SGGI de 27 de agosto de 2021, que incluye "Anexo N° 04".
- Apéndice n.º 7: Copia fedateada de la Carta n.º 472-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.º 8: Copia fedateada de la Carta n.º 397-2017-DPI-SBCH de 1 de diciembre de 2017.
- Apéndice n.º 9: Copia fedateada de la Carta n.º 055-2018-DPI-SBCH de 29 de enero de 2018.
- Apéndice n.º 10: Copia fedateada de la Carta n.º 091-2018-DPI-SBCH de 7 de marzo de 2018.
- Apéndice n.º 11: Copia fedateada del Documento S/N presentado por la señora Hilda Gutiérrez Bermudes, ingresado a Trámite Documentario el 9 de mayo de 2018.
- Apéndice n.º 12: Copia fedateada del Informe n.º 410-2018-SGGI-SBCH de 12 de junio de 2018.
- Apéndice n.º 13: Copia fedateada del reporte "Control de cobranzas por categoría al 12 de junio del 2018" de la arrendataria Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.
- Apéndice n.º 14: Copia fedateada de la Carta n.º 142-2018-SGGI-SBCH de 17 de setiembre de 2018.
- Apéndice n.º 15: Copia fedateada del Informe n.º 370-2021/SBCH-SGGI de 1 de octubre de 2021.
- Apéndice n.º 16: Copia fedateada del Informe n.º 434-2021/SBCH-SGGI de 11 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.º 17: Copia fedateada del Informe n.º 424-2021/SBCH-SGGI de 3 de noviembre de 2021, que incluye reportes: "Control de cobranzas por categoría al 30 de septiembre del 2021", de Hilda Julia Gutiérrez Bermudes y Luis Humberto Olorte García.
- Apéndice n.º 18: Copia fedateada del Oficio n.º 010492-2021/GRI/SGAR/AIR/RENIEC de 3 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.º 19: Copia fedateada del Informe n.º 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018.
- Apéndice n.º 20: Copia fedateada del Informe n.º 546-2018-OAJ-SBCH de 23 de octubre de 2018, que incluye Carta Notarial del 15 de octubre de 2018.
- Apéndice n.º 21: Copia fedateada del Informe n.º 1033-2018-SGGI-SBCH de 19 de diciembre de 2018.
- Apéndice n.º 22: Copia fedateada de la Carta n.º 0029-2019-SGGI-SBCH de 8 de febrero de 2019.
- Apéndice n.º 23: Copia fedateada de la Carta n.º 0055-2019-SGGI-SBCH de 20 de febrero de 2019 y Carta n.º 123-2019-SGGI-SBCH de 2 de abril de 2019.
- Apéndice n.º 24: Copia fedateada de la Carta n.º 254-2019/SBCH-SGGI de 15 de julio de 2019.
- Apéndice n.º 25: Copia fedateada del Informe n.º 472-2019/SBCH-SGGI de 8 de agosto de 2019.
- Apéndice n.º 26: Copia fedateada de la Carta n.º 344-2019/SBCH-SGGI de 26 de setiembre de 2019.
- Apéndice n.º 27: Copia fedateada de la Carta n.º 368-2019/SBCH-SGGI de 22 de octubre de 2019.
- Apéndice n.º 28: Copia fedateada de la Transacción extrajudicial de 25 de octubre de 2019, suscrito entre la Entidad y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.
- Apéndice n.º 29: Copia fedateada del Informe n.º 343-2019-SBCH/OAJ de 18 de noviembre de 2019.
- Apéndice n.º 30: Copia fedateada del Documento S/N, presentado por la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes, ingresado a Gestión Documentaria el 19 de diciembre de 2019.
- Apéndice n.º 31: Copia fedateada del "Acta de entrega de llaves del bien inmueble" del 21 de diciembre de 2019, suscrito entre la Entidad y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.
- Apéndice n.º 32: Copia fedateada de la Carta n.º 040-2020/SBCH-SGGI de 27 de enero de 2020.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Apéndice n.° 33: Copia fedateada del Documento S/N de 30 de enero de 2020, presentado por la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.
- Apéndice n.° 34: Copia fedateada del "Acta de entrega de llaves y constación del bien inmueble" suscrita el 13 de febrero de 2020, suscrito entre la Entidad y la señora Hilda Julia Gutiérrez Bermudes.
- Apéndice n.° 35: Copia fedateada del Informe n.° 293-2020/SBCH-SGGI de 12 de octubre de 2020.
- Apéndice n.° 36: Copia fedateada de la Resolución de Gerencia General n.° 089-2020-GG-SBCH de 16 de octubre de 2020.
- Apéndice n.° 37: Copia fedateada del Informe n.° 301-2021/SBCH-SGGI de 20 de agosto de 2021.
- Apéndice n.° 38: Copia fedateada del Informe n.° 422-2021/SBCH-SGGI de 3 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.° 39: Relación de informes denominado "Balances de arrendamiento 2018-2021 emitidos por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria".
- Apéndice n.° 40: Copia fedateada del Informe n.° 905-2018-SGGI-SBCH de 23 de noviembre de 2018, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de octubre del 2018, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 41: Copia fedateada del Informe n.° 1047-2018-SGGI-SBCH de 26 de diciembre de 2018, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de noviembre del 2018, y documento adjunto.
- Apéndice n.° 42: Copia fedateada del Informe n.° 052-2019-SGGI-SBCH de 24 de enero de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de diciembre del 2018, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 43: Copia fedateada del Informe n.° 127-2019-SGGI-SBCH de 26 de febrero de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de enero del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 44: Copia fedateada del Informe n.° 250-2019/SBCH-SGGI de 16 de abril de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 28 de febrero del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 45: Copia fedateada del Informe n.° 301-2019/SBCH-SGGI de 7 de mayo de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de marzo del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 46: Copia fedateada del Informe n.° 334-2019/SBCH-SGGI de 22 de mayo de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de abril del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 47: Copia fedateada del Informe n.° 391-2019/SBCH-SGGI de 28 de junio de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de mayo del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 48: Copia fedateada del Informe n.° 415-2019/SBCH-SGGI de 12 de julio de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de junio del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 49: Copia fedateada del Informe n.° 504-2019/SBCH-SGGI de 19 de agosto de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de julio del 2019, y documentos adjuntos.



- Apéndice n.° 50: Copia fedateada del Informe n.° 582-2019/SBCH-SGGI de 17 de setiembre de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de agosto del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 51: Copia fedateada del Informe n.° 811-2019/SBCH-SGGI de 10 de diciembre de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de noviembre del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 52: Copia fedateada del Informe n.° 019-2020/SBCH-SGGI de 16 de enero de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de diciembre del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 53: Copia fedateada del Informe n.° 060-2020/SBCH-SGGI de 7 de febrero de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de enero del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 54: Copia fedateada del Informe n.° 737-2019/SBCH-SGGI de 6 de noviembre de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de octubre del 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 55: Copia fedateada del Informe n.° 129-2020/SBCH-SGGI de 21 de mayo de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 29 de febrero de 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 56: Copia fedateada del Informe n.° 662-2019/SBCH-SGGI de 11 de octubre de 2019, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de setiembre de 2019, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 57: Copia fedateada del Informe n.° 143-2020/SBCH-SGGI de 3 de julio de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de marzo del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 58: Copia fedateada del Informe n.° 156-2020/SBCH-SGGI de 22 de julio de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de abril del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 59: Copia fedateada del Informe n.° 177-2020/SBCH-SGGI de 10 de agosto de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de mayo del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 60: Copia fedateada del Informe n.° 186-2020/SBCH-SGGI de 14 de agosto de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de junio del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 61: Copia fedateada del Informe n.° 214-2020/SBCH-SGGI de 1 de setiembre de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de julio del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 62: Copia fedateada del Informe n.° 246-2020/SBCH-SGGI de 18 de setiembre de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de agosto del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 63: Copia fedateada del Informe n.° 286-2020/SBCH-SGGI de 7 de octubre de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de setiembre del 2020, y documentos adjuntos.



- Apéndice n.° 64: Copia fedateada del Informe n.° 346-2020/SBCH-SGGI de 11 de noviembre de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de octubre del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 65: Copia fedateada del Informe n.° 383-2020/SBCH-SGGI de 9 de diciembre de 2020, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de noviembre del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 66: Copia fedateada del Informe n.° 002-2021/SBCH-SGGI de 5 de enero de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de diciembre del 2020, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 67: Copia fedateada del Informe n.° 139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de marzo del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 68: Copia fedateada del Informe n.° 168-2021/SBCH-SGGI de 17 de mayo de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de abril del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 69: Copia fedateada del Informe n.° 204-2021/SBCH-SGGI de 9 de junio de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de mayo del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 70: Copia fedateada del Informe n.° 244-2021/SBCH-SGGI de 12 de julio de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de junio del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 71: Copia fedateada del Informe n.° 287-2021/SBCH-SGGI de 11 agosto de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de julio del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 72: Copia fedateada del Informe n.° 067-2021/SBCH-SGGI de 15 de febrero de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de enero del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 73: Copia fedateada del Informe n.° 094-2021/SBCH-SGGI de 3 de marzo de 2021, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 28 de febrero del 2021, y documentos adjuntos.
- Apéndice n.° 74: Copia fedateada del Informe n.° 082-2018-SBCH-GGN de 26 de octubre de 2018, que incluye informe n.° 787-2018-SGGI-SBCH de 10 de octubre de 2018.
- Apéndice n.° 75: Copia fedateada del Informe n.° 000248-2021-SBCH/GGN de 18 de noviembre de 2021 y "Anexo al Informe n.° 000248-2021-SBCH/GGN".
- Apéndice n.° 76: Copia fedateada del Informe n.° 000244-2021-SBCH/GGN de 10 de noviembre de 2021 y "Anexo al Informe n.° 244-2021-SBCH/GGN".
- Apéndice n.° 77: Copia fedateada del Informe n.° 000245-2021-SBCH/GGN de 15 de noviembre de 2021 y "Anexo al Informe n.° 00245-2021-SBCH/GGN".
- Apéndice n.° 78: Copia fedateada del Informe n.° 126-2020-GGN-SBCH de 21 de octubre de 2020.
- Apéndice n.° 79: Copia fedateada del Memorándum n.° 367-2020-GG-SBCH de 26 de octubre de 2020.
- Apéndice n.° 80: Copia fedateada del Informe n.° 131-2020-GGN-SBCH de 26 de octubre de 2020.

- Apéndice n.º 81: Copia fedateada del Informe n.º 0063-2021-SBCH/GGN de 8 de abril de 2021, que incluye Informe n.º 139-2021/SBCH-SGGI de 7 de abril de 2021.
- Apéndice n.º 82: Copia fedateada del Informe n.º 000144-2021-SBCH/GGN de 23 de agosto de 2021.
- Apéndice n.º 83: Copia fedateada del Oficio n.º 018-2021-SBCH/OAJ de 22 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.º 84: Copia fedateada del Oficio n.º 005-2021-SBCH/OAJ de 24 de setiembre de 2021.
- Apéndice n.º 85: Copia fedateada del Oficio n.º 024-2021-SBCH/OAJ de 3 de diciembre de 2021.
- Apéndice n.º 86: Copia fedateada del "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" del 1 de enero de 2012, suscrito entre la entidad y la señora Elsa Sotomayor Bianco.
- Apéndice n.º 87: Copia fedateada del "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" de fecha 28 de noviembre de 2017, suscrito entre la entidad y la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco.
- Apéndice n.º 88: Copia fedateada de la Carta n.º 449-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.º 89: Copia fedateada de la Carta n.º 373-2017-DPI-SBCH de 29 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.º 90: Copia fedateada de la Carta n.º 008-2018-DPI-SBCH de 19 de enero de 2018.
- Apéndice n.º 91: Copia fedateada del Informe n.º 082-2018-OAL-MLPM-SBCH de 9 de marzo de 2018, que incluye "Certificado de Inscripción" de RENIEC, por fallecimiento de la señora Elsa Luzmila Sotomayor Bianco.
- Apéndice n.º 92: Copia fedateada del Informe n.º 190-2018-DPI-SBCH de 5 de abril de 2018.
- Apéndice n.º 93: Copia fedateada del Informe n.º 0181-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 17 de mayo de 2018, que incluye Carta Notarial del 3 de mayo de 2018.
- Apéndice n.º 94: Copia fedateada del Informe n.º 279-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 3 de julio de 2018, que incluye Carta Notarial del 12 de junio de 2018.
- Apéndice n.º 95: Copia fedateada del Informe n.º 539-2018-SGGI-SBCH de 25 de julio de 2018.
- Apéndice n.º 96: Copia fedateada del Informe n.º 408-2021/SBCH-SGGI de 25 de octubre de 2021.
- Apéndice n.º 97: Copia fedateada del Informe n.º 448-2021/SBCH-SGGI de 23 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.º 98: Copia fedateada del Informe n.º 500-2021/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2021 que incluye reporte "Control de cobranzas por categoría al 30 de setiembre del 2021" de la arrendataria Elsa Luzmila Sotomayor Bianco.
- Apéndice n.º 99: Copia fedateada de la Carta n.º 066-2020/SBCH-SGGI de 24 de febrero de 2020.
- Apéndice n.º 100: Copia fedateada del Documento S/N de 9 de setiembre de 2020, presentado por la señora Elsa Bianco Montesinos viuda de Sotomayor.
- Apéndice n.º 101: Copia fedateada del Informe n.º 299-2020/SBCH-SGGI de 15 de octubre de 2020.
- Apéndice n.º 102: Copia fedateada de la Resolución de Gerencia General n.º 0104-2020-G-SBCH de 12 de noviembre de 2020.
- Apéndice n.º 103: Copia fedateada del Oficio n.º 006-2021-SBCH/OAJ de 14 de octubre de 2021.
- Apéndice n.º 104: Copia fedateada del "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" del 1 de octubre de 2014, suscrito entre la entidad y Novatech Soluciones Tecnológicas SAC.

- Apéndice n.° 105: Copia fedateada del "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble" del 28 de noviembre de 2017, suscrito entre la entidad y la empresa Novatech Soluciones Tecnológicas SAC.
- Apéndice n.° 106: Copia fedateada de la Carta n.° 462-2017-DPI-SBCH de 27 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.° 107: Copia fedateada de la Carta n.° 370-2017-DPI-SBCH de 29 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.° 108: Copia fedateada de la Carta n.° 083-2018-DPI-SBCH de 15 de febrero de 2018.
- Apéndice n.° 109: Copia fedateada del Documento S/N de 21 de febrero de 2018, presentado por el señor Erick R. Jara Barturen, gerente general de la empresa Novatech Soluciones Tecnológicas SAC, que incluye el reporte "Numero de Tramite: 181467.001".
- Apéndice n.° 110: Copia fedateada del Informe n.° 485-2021/SBCH-SGGI de 10 de diciembre de 2021.
- Apéndice n.° 111: Copia fedateada del Informe n.° 443-2021/SBCH-SGGI de 17 de noviembre de 2021, que incluye reporte: "Control de cobranzas por categoría al 30 de septiembre del 2021" del arrendatario Novatech Soluciones Tecnológicas SAC.
- Apéndice n.° 112: Copia fedateada del Informe n.° 321-2018-DPI-SBCH de 22 de mayo de 2018.
- Apéndice n.° 113: Copia fedateada del Informe n.° 862-2018-SGGI-SBCH de 7 de noviembre de 2018.
- Apéndice n.° 114: Copia fedateada del Informe n.° 610-2018-OAJ-JDCC-SBCH de 12 de diciembre de 2018, que incluye "Carta Notarial" del 16 de noviembre de 2018.
- Apéndice n.° 115: Copia fedateada del Informe n.° 016-2018-SGGI-SBCH⁵⁸ de 8 de enero de 2019.
- Apéndice n.° 116: Copia fedateada de la Carta n.° 0015-2019-SGGI-SBCH de 28 de enero de 2019.
- Apéndice n.° 117: Copia fedateada del Informe n.° 068-2019-SGGI-SBCH de 31 de enero de 2019.
- Apéndice n.° 118: Copia fedateada del Informe n.° 046-2019-OAJ-SBCH de 4 de febrero de 2019.
- Apéndice n.° 119: Copia fedateada de la Carta n.° 048-2019-SGGI-SBCH de 20 de febrero de 2019.
- Apéndice n.° 120: Copia fedateada del Informe n.° 198-2019/SBCH-SGGI de 26 de marzo de 2019.
- Apéndice n.° 121: Copia fedateada del Informe n.° 279-2019/SBCH-SGGI de 29 de abril de 2019.
- Apéndice n.° 122: Copia fedateada del Informe n.° 000140-2019-SBCH/OAJ de 26 de junio de 2019.
- Apéndice n.° 123: Copia fedateada de la Carta n.° 261-2019/SBCH-SGGI de 15 de julio de 2019.
- Apéndice n.° 124: Copia fedateada del Informe n.° 433-2019/SBCH-SGGI de 23 de julio de 2019.
- Apéndice n.° 125: Copia fedateada de la Resolución de Presidencia de Directorio n.° 125-2019-P-SBCH de 4 de setiembre de 2019.
- Apéndice n.° 126: Copia fedateada del Informe n.° 582-2018-SGGI-SBCH de 13 de agosto de 2018, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de julio del 2018, y documento adjunto.
- Apéndice n.° 127: Copia fedateada del Informe n.° 702-2018-SGGI-SBCH de 19 de setiembre de 2018, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 31 de agosto del 2018, y documento adjunto.

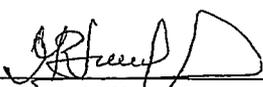
⁵⁸ En el documento se consignó por error el año 2018; sin embargo, correspondía consignar el año 2019, toda vez que fue emitido y recibido en enero de 2019.

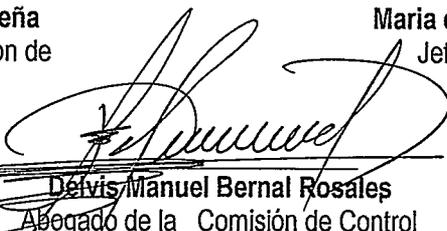
- Apéndice n.° 128: Copia fedateada del Informe n.° 806-2018-SGGI-SBCH de 18 de octubre de 2018, relacionado con el Balance de Arrendamiento al 30 de setiembre del 2018, y documento adjunto.
- Apéndice n.° 129: Copia fedateada del reporte "Número de Trámite: 183404.007" de consulta realizada al 16 de diciembre de 2021.
- Apéndice n.° 130: Copia fedateada del Informe n.° 000272-2021-SBCH/GGN de 14 de diciembre de 2021.
- Apéndice n.° 131: Copia fedateada del Oficio n.° 010-2021-SBCH/OAJ de 16 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.° 132: Copia fedateada del Oficio n.° 275-2021-Z.R. N° II-UREG-ORCHACH-EMTS de 12 de noviembre de 2021, que incluye certificado literal de la partida n.° 11042052.
- Apéndice n.° 133: Copia fedateada del "Contrato de arrendamiento de bien inmueble" del 1 de enero de 2012, suscrito entre la entidad y el señor Luis Humberto Olorte García.
- Apéndice n.° 134: Copia fedateada del "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble" de fecha 28 de noviembre de 2017, suscrito entre la entidad y el señor Luis Humberto Olorte García.
- Apéndice n.° 135: Copia fedateada de la Carta n.° 378-2017-DPI-SBCH de 30 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.° 136: Copia fedateada del Documento S/N presentado por el señor Luis Humberto Olorte García, ingresado a Trámite Documentario el 15 de mayo de 2018.
- Apéndice n.° 137: Copia fedateada del Informe n.° 408-2018-SGGI-SBCH de 12 de junio de 2018.
- Apéndice n.° 138: Copia fedateada del Documento S/N presentado por el señor Luis Humberto Olorte García, ingresado a Trámite Documentario el 3 de julio de 2018, que incluye el reporte "Número de Trámite: 185060.001" de consulta realizada el 22 de diciembre de 2021.
- Apéndice n.° 139: Copia fedateada de la Carta n.° 0093-2019/SBCH-SGGI de 4 de marzo de 2019.
- Apéndice n.° 140: Copia fedateada de la Carta n.° 110-2019/SBCH-SGGI de 19 de marzo de 2019.
- Apéndice n.° 141: Copia fedateada del Reporte "Control de cobranzas por categoría al 19 de marzo del 2019", del arrendatario Luis Olorte García.
- Apéndice n.° 142: Copia fedateada del Informe n.° 449-2021/SBCH-SGGI de 23 de noviembre de 2021.
- Apéndice n.° 143: Copia fedateada de la Carta n.° 371-2019/SBCH-SGGI de 22 de octubre de 2019.
- Apéndice n.° 144: Copia fedateada de la Carta n.° 412-2019/SBCH-SGGI de 25 de noviembre de 2019.
- Apéndice n.° 145: Copia fedateada de la Carta n.° 483-2019/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2019.
- Apéndice n.° 146: Copia fedateada de la Carta n.° 003-2020/SBCH-SGGI de 20 de enero de 2020.
- Apéndice n.° 147: Copia fedateada de la Carta n.° 061-2020/SBCH-SGGI de 24 de febrero de 2020.
- Apéndice n.° 148: Copia fedateada de la Carta n.° 103-2020/SBCH-SGGI de 10 de agosto de 2020.
- Apéndice n.° 149: Copia fedateada del Documento S/N de 21 de agosto de 2020, presentado por el señor Luis Humberto Olorte García.
- Apéndice n.° 150: Copia fedateada del Informe n.° 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (Con sello de recibido de la Oficina de Asesoría Legal).
- Apéndice n.° 151: Copia fedateada del Informe n.° 302-2020/SBCH-SGGI de 16 de octubre de 2020 (Con sello de recibido de la Gerencia de Gestión de Negocios).
- Apéndice n.° 152: Copia fedateada del Informe n.° 000339-2020-SBCH/OAJ de 2 de diciembre de 2020.

- Apéndice n.° 153: Copia fedateada del Informe n.° 496-2021/SBCH-SGGI de 16 de diciembre de 2021.
- Apéndice n.° 154: Copia fedateada del Oficio n.° 007-2021-SBCH/OAJ de 19 de octubre de 2021.
- Apéndice n.° 155: Impresión de la ficha RENIEC correspondiente al señor James Edward Barragán Marín.
- Apéndice n.° 156: Copia fedateada de los documentos de designación, encargatura y conclusión de los cargos: Subgerente de Gestión Inmobiliaria, Gerente de Gestión de Negocios y jefe de la oficina de Asesoría Jurídica.
- Apéndice n.° 157: Impresiones de las Cédulas de Notificación Electrónicas, y copias fedateadas de la cédula de notificación del señor Jorge Leopoldo Díaz Escajadillo, y de los comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la irregularidad (anexos en copia simple), asimismo, se adjunta el original de la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborados por la Comisión de Control, por cada uno de los involucrados.
- Apéndice n.° 158: Copia fedateada de la conformidad para notificación personal de Pliego de Hechos a través de medios físicos.
- Apéndice n.° 159: Copia fedateada de los documentos de gestión de la Entidad que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinario de las personas involucradas en los hechos específicos presuntamente irregulares:
- Copia fedateada de la Resolución de Presidencia de Directorio n.° 144-2017-P-SBCH de 6 de octubre de 2017, y del Reglamento de Organización y Funciones de la Entidad.
 - Copia fedateada de la Resolución de Presidencia de Directorio n.° 183-2017-P-SBCH de 30 de noviembre de 2017, y del Manual de Perfiles de Puestos de la Entidad.

Chiclayo, 9 de febrero de 2022


Jorge Luis Burga Ludeña
Supervisor de la Comisión de Control


Maria del Rosario Huamán Malca
Jefe de Comisión de Control


Delvis Manuel Bernal Rosales
Abogado de la Comisión de Control

El jefe (e) del Órgano de Control Institucional de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.


Jorge Luis Burga Ludeña
Jefe (e) del Órgano de Control Institucional
Sociedad de Beneficencia de Chiclayo

Chiclayo, 10 de febrero de 2022

Apéndice n.º 1

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 002-2022-2-0512-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	Casilla Electrónica	Dirección domiciliar	Presunta responsabilidad identificada		
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría
1	Bienes Inmuebles ubicados en la Galería La Plazuela de propiedad de la Entidad, continuaron siendo ocupados durante el período 2018-2020 sin contar con contrato de arrendamiento vigente, y sin haberse efectuado pagos de la merced conductiva correspondiente, situación que conllevó que la entidad no perciba ingresos por este concepto, ocasionándose un perjuicio económico de S/ 86 862,45.	Hanny Joanne Ramos Suárez	42820237	Jefe de la División de Patrimonio e Inmobiliaria Subgerente de Gestión Inmobiliaria Gerente de Gestión de Negocios	04/01/2018	08/05/2018	Decreto Legislativo 728	42774629	Calle Paramonga n.º 256 Primer Sector La Victoria/ Chiclayo/Lambayeque	X		X
2		Cristóbal Gonzalo Reaño Ramirez	16470633	Gerente de Gestión de Negocios	09/05/2018	11/06/2020	Decreto Legislativo 276	16470633	Res. Augusto B. Leguía Edif. XI Dpto. 202 Chiclayo/Chiclayo/Lam bayeque		X	X
3		Jorge Leopoldo Díaz Escaladillo	72807040	Gerente de Gestión de Negocios	12/06/2020	04/09/2020	Decreto Legislativo 728	(*)	Calle Los Sauces n.º 566 Urb. Santa Victoria Chiclayo/Chiclayo/Lam bayeque	X		X
4		Anny Millagros Colmenares Regalado	42774629	Gerente de Gestión de Negocios	12/05/2021	A la fecha	Decreto Legislativo 728	42774629	Calle Huaura n.º 102 Urb. Santa Victoria Chiclayo/Chiclayo/Lam bayeque			X



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5	José David Custodio Cabrejos	43444922	Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica	14/05/2018 03/06/2020	12/04/2019 16/10/2020	Decreto Legislativo 728	43444922	Calle 7 de Enero n.º 239 Dpto. 102 Chiclayo/Chiclayo/Lambayeque	X	X
6	Marcos Isaías Gonzales Alejos	41781683	Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica	21/05/2019	08/04/2020	Decreto Legislativo 728	41781683	Calle Gamma n.º 1007, Urb. Primavera Los Olivos/Lima/Lima (**)	X	X
7	Betty Coronel Tay	16782917	Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica Gerente de Gestión de Negocios	20/10/2020 22/03/2021	07/03/2021 11/05/2021	Decreto Legislativo 728	16782917	Calle Los Choloques n.º 164 Urb. Santa Victoria Chiclayo/Chiclayo/Lambayeque	X	X

(*) La comunicación del Pliego de Hechos se efectuó a través de medios físicos, por lo tanto, la casilla electrónica no aplica (N/A).

(**) Dirección consignada por el señor Marcos Isaías Gonzales Alejos, en su comentario y/o aclaración alcanzado a la comisión de control.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

*Decenio de la igualdad de oportunidades para Mujeres y Hombres
Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional*

Chiclayo, 11 de febrero de 2022

OFICIO N° 000034-2022-SBCH/OCI

Señora:
Ángela María Zavaleta Gonzales
Presidente del Directorio
Sociedad de Beneficencia de Chiclayo
Eliás Aguirre N° 248
Chiclayo/Chiclayo/Lambayeque

ASUNTO : Remite Informe de Control Específico N° 002-2022-2-0512-SCE

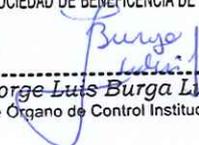
REF. : a) Oficio N° 000376-2021-SBCH/OCI de 1 de diciembre de 2021.
b) Directiva N° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021, y modificada con Resolución de Contraloría N° 140-2021-CG de 24 de junio de 2021.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a la "Deuda por merced conductiva de ex inquilinos, generada por arrendamiento de inmuebles ubicados en Galería La Plazuela de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo".

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 002-2022-2-0512-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad, el mismo que se remite en versión digital en 902 folios, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

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

Atentamente,

 **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO**


CPC. Jorge Luis Burga Ludeña
Jefe de Órgano de Control Institucional

C.c: Archivo
Tramite N° 221001.002



CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO : OFICIO N° 000034-2022-SBCH/OCI
EMISOR : JORGE LUIS BURGA LUDEÑA - JEFE DE OCI - SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO : ANGELA MARIA ZAVALETA GONZALES
ENTIDAD SUJETA A CONTROL : SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

Sumilla:

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a la "Deuda por merced conductiva de ex inquilinos, generada por arrendamiento de inmuebles ubicados en Galería La Plazuela de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo".

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico n.° 002-2022-2-0512-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad, el mismo que se remite en versión digital en 902 folios, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20186862954**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000001-2022-CG/0512
2. Oficio al Titular
3. INFORME DE CONTROL Y APÉNDICE 1 (TOMO I)
4. APÉNDICE 2-99 (TOMO II)
5. APÉNDICE 100-159 (TOMO III)

NOTIFICADOR : JORGE LUIS BURGA LUDEÑA - SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla> e ingresando el siguiente código de verificación: 20V3KJA

