



RESOLUCION DE PRESIDENCIA DEL DIRECTORIO

No. 086-2020

AREQUIPA, DOS DE NOVIEMBRE 2020

VISTO:

Visto por el Directorio en sesión ordinaria celebrada el 30 de octubre del año 2020, el Informe Gerencial No. 034-2020-SBA-GG de Gerencia General, Informe Técnico No. 26-2020-SBA-DGI de la Dirección de Gestión Inmobiliaria, Informe No. 152-2020-GREIyGN-SBA de la Gerencia de Recursos Económicos e Inmobiliaria y Gestión de Negocios, Informe Legal No. 227-2020-SBA-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre pedido de reducción del 50% de merced conductiva para arrendatarios con giro y/o actividad educativa.

CONSIDERANDO:

- (1) Que, el Decreto Legislativo N° 1411, regula la Naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, quienes son personas jurídicas de derecho público interno y cuentan con autonomía administrativa, económica y financiera (Art. 3.1), las que no se constituyen como entidades públicas y para un adecuado control se rigen 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 que respecta a la disposición de bienes inmuebles, precisándose también que sus actividades comerciales se rigen exclusivamente por el Código Civil y demás normas del sector privado (Art. 4).
- (2) Que, asimismo, el Art. 5 del mencionado Decreto Legislativo, establece que las Sociedades de Beneficencia tienen la función de administrar sus bienes de acuerdo con la normativa y celebrar contratos para optimizar la rentabilizar de sus recursos; y, el Art. 7 establece que el Directorio es el órgano de mayor nivel de las Sociedades de Beneficencia y una de sus funciones es aprobar la suscripción de convenios y contratos que impliquen la disposición de bienes inmuebles (inciso c).
- (3) Que, mediante Resolución de Presidencia de Directorio No. 112-2019, de fecha 29 de mayo del 2019 se aprueba la Directiva de Arrendamiento de Inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, por lo que cualquier aplicación diferente de los alcances contenidos en dicha Directiva, deberá ser conocida, valorada y resuelta (vía aprobación) por el Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa.
- (4) Que, con la dación del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM (15 de marzo del 2020), se declaró el Estado de Emergencia Nacional por la grave crisis de salud generada por el Covid-19, conllevando al aislamiento social obligatorio como medida que restringe al ciudadano el libre tránsito y la circulación, generando una situación de vulnerabilidad económica que afecta no sólo al arrendatario sino también ocasiona perjuicio para el arrendador; que en el caso de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa se ve reflejado en la baja significativa de la recaudación de alquileres referente a los inmuebles y espacios comerciales de su propiedad, lo que ha motivado a tomar medidas urgentes con la finalidad de asegurar y garantizar el ingreso por la recaudación que permitirá cubrir la brecha contenida durante estos meses de pandemia.
- (5) Que, en sesión de Directorio de fecha 8 de octubre 2020 la Directora Lupe Pila Barrada manifestó que en la aprobación de la reducción del 50% de la merced conductiva respecto de los inmuebles y locales comerciales de la Beneficencia de Arequipa, no se incluyó a aquellos inmuebles que vienen prestando servicios educativos; sin embargo la crisis ha alcanzado también a muchas empresas educativas que han quebrado porque hay retiro de alumnos; en tal sentido solicitó que en la rebaja del 50% se considere también a los arrendatarios que tengan el giro comercial y económico de Servicios Educativos.
- (6) Que, ante el pedido efectuado por la Directora Pila Barrada, el Pleno del Directorio dispuso la realización de un Informe Técnico y Jurídico sobre la posibilidad planteada.
- (7) Que, la Dirección de Gestión Inmobiliaria a través del Informe Técnico No. 26-2020-SBA-DGI, luego del análisis técnico con relación al pedido formulado para la reducción del 50% de la merced conductiva a favor de los arrendatarios de inmuebles con giro y/o actividad cuyo giro económico es de Educación, ha llegado a la conclusión que dicha reducción resulta improcedente, opinión que es ratificada por la Gerencia de Recursos Económicos e Inmobiliarios y Gestión de Negocios mediante Informe No. 152-2020-GREIyGN-SBA.
- (8) Que, mediante Informe Legal No. 227-2020-SBA-GAJ la Gerencia de Asesoría Jurídica opina por la improcedencia de la reducción porcentual en el pago de la renta mensual correspondiente al arrendamiento de los inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa que tienen como finalidad y uso la prestación de servicio

educativo; sin embargo, plantea que cualquier aplicación diferente de los alcances contenidos en la Directiva de Arrendamiento de Inmuebles aprobada por Resolución de Presidencia del Directorio No. 112-2019, solamente puede ser conocida, valorada y resuelta por el Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, esto es en atención a las facultades y funciones indicadas en el Decreto Legislativo No. 1411.

- (9) Que, mediante Informe Gerencial No. 034-2020-SBA-GG se eleva el expediente a efectos de que se someta ante el Pleno del Directorio para su evaluación y pronunciamiento, ello de conformidad con el Decreto Legislativo No. 1411.
- (10) Que, el Directorio ha evaluado ampliamente el expediente presentado y la situación expuesta, acordando aprobar la reducción del 50% de la merced conductiva a los arrendatarios de inmuebles que prestan servicios de educación.
- (11) Que, la referida reducción de la renta mensual aprobada por el Directorio de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, requiere dejar sin efecto legal alguno la excepción contenida en el Artículo Séptimo de la parte resolutive de la resolución de Presidencia del Directorio Nro. 070-2020, de fecha 22 de setiembre del año 2020, únicamente en cuanto respecta a los inmuebles arrendados para actividad y/o giro de servicios de educación; debiendo persistir y quedar vigente las demás excepciones establecidas en la referida Resolución de Presidencia del Directorio.

Estando a los considerandos expuestos, a los informes de vistos y al acuerdo por unanimidad tomado por el Directorio.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar la reducción del 50% de la merced conductiva mensual, respecto de los inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa arrendados para fines o servicios de educación, alcanzando dicha reducción a los meses de abril a octubre del año 2020.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Establecer las condiciones y/o requisitos obligatorios que debe cumplir el arrendatario para solicitar y acogerse al beneficio de la reducción aprobada en el artículo primero de la presente, siendo los siguientes:

- Solicitud de acogimiento.
- Tener contrato vigente al mes de marzo del año 2020.
- Ser arrendatario y conductor titular.
- Encontrarse al día en sus pagos de renta hasta el mes de marzo del año 2020.
- Estar al día en los pagos de servicios de agua y luz a la fecha de solicitud del acogimiento y arbitrios del inmueble arrendado hasta el 3er trimestre del año 2020.

ARTICULO TERCERO.- Encargar a la Dirección de Gestión Inmobiliaria practicar la liquidación de la renta devengada, teniendo en cuenta el porcentaje establecido en el Artículo Primero de la presente Resolución. Liquidación que deberá ser aprobada por Resolución de Gerencia de Recursos Económicos e Inmobiliarios y Gestión de Negocios.

ARTICULO CUARTO.- Establecer que la reducción de la renta aprobada mediante la presente Resolución no estará sujeta a fraccionamiento alguno, derivado de lo cual los arrendatarios que se acojan y califiquen a la reducción señalada deberán cancelar la totalidad de los meses de abril a octubre del año 2020, y a partir de noviembre del 2020 deberán pagar en forma completa (100 %) y puntual el valor de renta acordada según se encuentra establecido en el contrato o acta de conciliación extrajudicial.

ARTÍCULO QUINTO.- Establecer el otorgamiento de un plazo de diez (10) días hábiles para el pago de la renta devengada y liquidada, plazo que se computa desde la notificación de la Resolución de Gerencia de Recursos Económicos e Inmobiliarios y Gestión de Negocio.

ARTICULO SEXTO.- Establecer que la aplicación de la presente Resolución es a partir de su expedición hasta el 31 de diciembre del 2020.

ARTICULO SETIMO.- Déjese sin efecto legal alguno cualquier disposición y/o resolución que se contraponga a la presente Resolución de Presidencia del Directorio.

ARTICULO OCTAVO.- Encargar a la Gerencia de Recursos Económicos e Inmobiliarios y Gestión de Negocios y a la Dirección de Gestión Inmobiliaria, ambas de la Sociedad de Beneficencia de Arequipa, el cumplimiento estricto de la presente Resolución.

ARTÍCULO NOVENO.- Disponer la publicación de la presente Resolución conforme a ley y en la página web de la Institución.

Regístrese y comuníquese

Dist.: GG, GREyGN, GAF, DGI, OC, OI y OCI



SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE AREQUIPA
Lic. Carlos Alberto Francisco Delgado Román
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO