



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 047-2025-GG-SBCH

Chiclayo, 07 de julio del 2025

VISTO: el proveído N° 943-2025/GG de Gerencia General, inserto en el Informe Legal N° 000176-2025-SBCH/GAJ, de fecha 04 de julio del 2025; Informe N° 000464-2025-SBCH/GGN, de fecha 03 de julio del 2025, emitido por Gerencia de Gestión de Negocios; Informe Técnico N° 000046-2025-SBCH/SGGI, de fecha ; Carta S/N, de fecha 12 de diciembre de 2024, presentada por la empresa EVANTEX; Informe Legal N° 000374-2024-SBCH/GAJ, de fecha 19 de noviembre del 2024; Solicitud S/N, de fecha 08 de noviembre del 2024; recibo N° 0001-11-1342, de fecha 01 de octubre del 2024; Resolución 097-2024-GG-SBCH, de fecha 08 de agosto del 2024, emitido por Gerencia General; Informe Legal N° 000261-2024-SBCH/GAJ, de fecha 15 de julio del 2024, Carta N° 000138-2024-SBCH/SGGI, de fecha 26 de junio del 2024, emitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria; Solicitud S/N, de fecha 24 de junio del 2024, presentada por la empresa EVANTEX INVERSIONES S.A.C; para la emisión del acto resolutivo sobre la devolución de garantía del ex inquilino EVANTEX INVERSIONES S. A. C., debidamente representada por Martinez Barrios Tocto quien conducía el inmueble ubicado en Calle Elias Aguirre N° 250 – Stands 12A, 13,14,15, 17, 18, 19, 20, 21A, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 39, 59, y 82.

CONSIDERANDO

PRIMERO. - Que, con fecha de 12 de setiembre del 2018, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N.º 1411, que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, cuya finalidad es la de garantizar la prestación de servicios adecuados a la población en condición de vulnerabilidad en el ámbito donde funcionan; entrando dicha norma en vigencia el 13 de setiembre del 2018.

SEGUNDO. - Que, el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1411, señala que las Sociedades de Beneficencia tienen por finalidad prestar servicios de protección social de interés público en su ámbito local provincial, a las niñas, niños, adolescentes, mujeres, personas con discapacidad y personas adultas mayores que se encuentren en situación de riesgo o vulnerabilidad, de manera completaría a los servicios que presta el Estado, bajo los enfoques de derechos, género, intercultural e intergeneracional.

Seguidamente, dentro del mismo cuerpo normativo, se establece en el artículo 3, lo siguiente “las Sociedades de Beneficencia son personas jurídicas de derecho público interno, de ámbito local provincial. Cuentan con autonomía administrativa, económica y financiera”.

TERCERO. - Que, el mencionado Decreto Legislativo establece en el artículo 11 que el Gerente General es el representante legal y máxima autoridad administrativa de la

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 047-2025-GG-SBCH

Sociedad de Beneficencia, encargado de ejecutar, coordinar y supervisar los servicios de protección social y actividades comerciales; así como aprobar el reglamento de actividades comerciales, suscribir resoluciones, contratos, y todo tipo de documento de su competencia, necesarios para la buena marcha de la institución, en adición a las funciones que le asigne el directorio y normatividad vigente.

CUARTO. – Con fecha 24 de junio del 2024, el Sr. Martínez Barrios Tocto representante de la empresa EVANTEX INVERSIONES S. A. C., solicita el alquiler del local Galerías La Plazuela. Asimismo, con Carta N° 000138-2024-SBCH/SGGI, de fecha 26 de junio del 2024, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria comunica al solicitante que está adjuntando el listado y plano de los stands de Galería La Plazuela desocupados (23 stands) indicando que se le podría arrendar por el importe de S/. 25,000.00 (veinticinco mil soles).

Que, con Solicitud N° 002-2024-EVANTEX INVERSIONES S.A.C. de fecha 02 de julio del 2024, el representante de la empresa solicita el arrendamiento de (19) stands que cuentan con un área total de 438.19 m², en Galería La Plazuela ubicado situado en calle Elías Aguirre N° 250; para establecer la fabricación y comercialización de prendas de vestir y demás productos textiles.

QUINTO. - Que, con Informe Legal N° 000261-2024-SBCH/GAJ, de fecha 15 de julio del 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica informa a la Gerencia General que se proceda con la elaboración de Contrato de Arrendamiento entre la empresa EVANTEX INVERSIONES S.A.C. debidamente representada por el Sr. Martínez Barrios Tocto y la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo; de acuerdo a los requisitos establecidos en la Directiva de Arrendamiento de la institución.

SEXTO.- Con Resolución 097-2024-GG-SBCH, de fecha 08 de agosto del 2024, la Gerencia General aprueba la elaboración de Contrato de arrendamiento por veinte (20) stands del bien inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 250 -Stands 12A. 12B, 13,14,15, 17, 18, 19, 20, 21A, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 39, 59, y 82. No obstante, se procede a dejar sin efecto dicha resolución, debido a que, con Carta S/N, de fecha 05 de setiembre de 2024, el solicitante Sr. Martínez Barrios Tocto, comunica que por motivos de poca productividad en las ventas y el poco acceso de clientes, dejará libre el stand N° 1 (stands 12B) a partir del 7 de setiembre de 2024, quedando 19 stands para arrendarlos que son los: 12A, 13,14,15, 17, 18, 19, 20, 21A, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 39, 59, y 82.

En ese sentido, es de advertirse del expediente que el referido contrato debió firmarse con antelación, ya que como se ha podido observar en la solicitud primigenia la empresa solicitante pide el alquiler de 20 stands, el mismo que posteriormente cambió a 19 stands. Situación que ha llevado a la imposibilidad que se formalice el Contrato de Arrendamiento con intervención del Notario, ya que, nuevamente debía regularse el proceso administrativamente.

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 047-2025-GG-SBCH

SÉTIMO. - Sin perjuicio de lo indicado, obra en el expediente administrativo que, mediante recibo N° 0001-11-1342, de fecha 01 de octubre del 2024, el solicitante realizó un depósito por concepto de garantía a favor de la Beneficencia, cuyo monto asciende a S/. 25,000.00 (veinticinco mil soles) correspondiente a agosto del 2024.

OCTAVO. - Que en atención a la Solicitud S/N de fecha 08 de noviembre del 2024, el Sr. Martínez Barrios Tocto, en su calidad de representante de la empresa EVANTEX INVERSIONES S.A.C., comunicó a la Gerencia General de la Beneficencia, la finalización de la carta de compromiso de arrendamiento por causas económicas, indicando que entregaría el 25 de noviembre de 2024 las llaves de las 19 tiendas situadas en el interior de la Galería La Plazuela, ubicada en calle Elías Aguirre N° 250.

NOVENO. - Que, mediante Informe Legal N° 000374-2024-SBCH/GAJ, de fecha 19 de noviembre del 2024, la Gerencia de Asesoría Jurídica reconoce la existencia de un contrato verbal plenamente eficaz, basado en actos de posesión, entrega de llaves y pagos efectuados; sugiriendo el derecho de la entidad a ejercer acciones indemnizatorias conforme el artículo 1428 del Código Civil, dado que el arrendatario se retiró unilateralmente antes de concluir la relación contractual.

DÉCIMO. - Que mediante carta dirigida a la Gerencia General de fecha 12 de diciembre de 2024, el Sr. Martínez Barrios Tocto solicitó la devolución de la garantía depositada, la cual asciende a S/ 25,000.00 (Veinticinco Mil con 00/100 Soles), por concepto del arrendamiento de los 19 stands, adjuntando copia del recibo N° 0001-111342.

DÉCIMO PRIMERO. - Que, mediante Proveído N° 001809-2024-SBCH/GG, de fecha 12 de diciembre del 2024, la Gerencia General solicita a la Gerencia de Negocios que emita un análisis respecto a la solicitud presentada.

De tal proveído, se emiten diversos informes, siendo uno de ellos, el Informe Técnico N° 00046-2025-SBCH/SGGI, de fecha 28 de enero del 2025, derivado de la Sub Gerencia de Inmobiliaria, dentro del cual se verifica que el solicitante EVANTEX cumplió con el pago total de sus obligaciones contractuales, incluyendo arbitrios municipales y servicios de energía eléctrica, encontrándose saneado la merced conductiva, sin deuda pendiente; asimismo, se constató que no se han identificado daños físicos ni materiales encontrándose en óptimas condiciones los stands del inmueble, según el acta de entrega y conformidad correspondiente. Por otro lado, de acuerdo a la relación contractual, se advierte que no se formalizó un contrato de arrendamiento como tal, lo que podría haber generado ambigüedades en los términos y condiciones. En ese sentido, no se establecieron penalidades contractuales explícitas debido a la ausencia de un contrato formalizado.

DÉCIMO SEGUNDO. - Que, mediante Informe N° 000464-2025, de fecha 03 de julio del 2025, emitido por la Gerencia de Gestión de Negocios, considera dentro de su análisis



RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 047-2025-GG-SBCH

técnico que, si bien se reconoce la existencia del contrato verbal y el derecho a la garantía, el mismo carece de cláusulas expresas que establezcan el destino o retención del mismo, por supuestos perjuicios derivados de la terminación anticipada, lo cual limita la posibilidad de oponerse a la devolución, considerando el principio de equidad y la ausencia de daños materiales constatados. Precisando que, la falta de formalización contractual escrita, pese a las múltiples gestiones realizadas, constituye un factor que podría generar contingencias legales adversas a la institución, en caso de acciones judiciales por parte del arrendatario, las cuales afectarían la imagen institucional y generaría costos adicionales innecesarios. aunado a ello, existe acta de conformidad y saneamiento total por parte de la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

Por tanto, en base a lo precitado, considera que corresponde evaluar favorablemente la devolución de la garantía por el monto de S/. 25,000.00 solicitada por EVANTEX INVERSIONES S. A. C., dado que, no existen obligaciones económicas pendientes ni daños materiales al inmueble.

DÉCIMO TERCERO. - Del mismo modo, mediante Informe Legal N° 000176-2025-SBCH/GAJ, de fecha 04 de julio del 2025, la Gerencia de Asesoría Jurídica, tras un análisis normativo, indica que según el artículo 1428º del Código Civil Peruano, en los contratos con prestaciones recíprocas, si una de las partes incumple, la otra puede optar por exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, además de la indemnización por daños y perjuicios. Sin embargo, en la práctica judicial y la jurisprudencia sobre devoluciones de garantía, se debe tener en cuenta lo siguiente: primero, que la garantía solo puede ser retenida si existe un perjuicio económico concreto, debidamente probado, como daños al inmueble, deudas impagadas o incumplimientos contractuales específicos; segundo, la falta de contrato escrito, aunque no invalida la existencia del contrato (por ser verbal y tener eficacia plena al amparo del principio de libertad contractual), dificulta establecer cláusulas de retención de garantía por resolución unilateral; tercero, las actas de entrega de inmueble sin observaciones y la cancelación total de deudas, son elementos probatorios que demuestran el cumplimiento íntegro del arrendatario; finalmente, al no existir cláusulas expresas en un contrato que establezcan los supuestos en los cuales se puede ejecutar la garantía, ni daños o deudas pendientes, la institución está obligada a devolver el monto garantizado. Aunado a ello, se debe tener en cuenta que la carga de la prueba de un supuesto perjuicio recae en el arrendador (en este caso, la Beneficencia), y si este no se acredita de forma objetiva y documentada, la retención de la garantía puede ser considerada indebida y dar lugar a contingencias judiciales.

De acuerdo a lo descrito, la Gerencia de Asesoría Legal, concluye que se debe proceder con la devolución de la garantía de S/. 25.000.00 (veinticinco mil soles) a favor de la empresa EVANTEX INVERSIONES S.A.C. representada por el Sr. Martínez Barrios Tocto, en mérito al cumplimiento del pago total de sus obligaciones, y haber adjuntado

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 047-2025-GG-SBCH

la documentación necesaria donde acredita todos los pagos conforme a ley, así mismo, el arrendatario ha dejado en regular estado de conservación los stands en alquiler. Finalmente, mediante Proveído N° 943-2025/GG, de fecha 04 de julio del 2025, emitido por la Gerencia General, deriva toda la documentación a la Gerencia de Asesoría Jurídica para que de acuerdo a sus competencias pueda proyectar acto resolutivo correspondiente, por lo que, se procede al cumplimiento del mismo.

En consecuencia, por estas consideraciones y estando a las facultades normativas en mérito a la Resolución de Presidencia de Directorio N°51-2024-P-SBCH, de fecha 16 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPÓNGASE, la Devolución de Depósito de Garantía equivalente a S/. 25,000.00 (veinticinco mil soles), realizada por la Empresa EVANTEX INVERSIONES S. A. C., debidamente representada por el Sr. Martinez Barrios Tocto, por el inmueble ubicado en Calle Elias Aguirre N° 250 - Stands 12A, 13,14,15, 17, 18, 19, 20, 21A, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 39, 59, y 82.

ARTÍCULO SEGUNDO. – ENCARGAR, a la Gerencia de Administración, Contabilidad, Tesorería dar las pautas necesarias para la devolución del referido importe.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR, a las Oficinas Administrativas que correspondan, para que en el ámbito de sus competencias, procedan al cumplimiento de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que la presente resolución se publique en la página web (<https://www.sbch.gob.pe>) de la institución, remitiéndose al área correspondiente.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


Sociedad de Beneficencia de Chiclayo
Abg. Edgar Emerson Adrianzen Saona
GERENTE GENERAL