



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INVERMET

RESOLUCIÓN N° 100 -2012-CD

Lima, 25 de setiembre del 2012

VISTO:

El Recurso de Apelación del 14 de agosto de 2012, interpuesto por la firma Centro Comercial Estación Central S.A., Usufructuario del Área Comercial de la Estación Central del COSAC I, contra la Carta N° 343-2012-INVERMET-SGP emitida por Secretaría General Permanente de INVERMET;

CONSIDERANDO:

Que, PROTRANSPORTE celebró con la firma Centro Comercial Estación Central S.A., el contrato de Usufructo de fecha 26 de marzo del 2010, para la administración y operación del Área Comercial de la Estación Central del COSAC I;

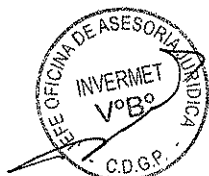
Que, de acuerdo a la Cláusula Quince, numeral 15.11 del Contrato de Usufructo le corresponde al Supervisor (INVERMET) efectuar las acciones de fiscalización que le competen respecto de la Operación del Área Comercial, y en su Cláusula Octava, numeral 8.2 literales r) y s) del Contrato de Usufructo, PROTRANSPORTE y EL USUFRUCTUARIO pactaron lo siguiente:

Literal r):

"El USUFRUCTUARIO se obliga a facilitar al Supervisor el acceso de sus auditorías a toda la documentación de sus registros contables costo que será asumido por el Supervisor. Es facultad expresa del Supervisor definir y decidir la periodicidad de la revisión por parte de sus auditores de los registros contables del USUFRUCTUARIO".

Literal s):

"Si como consecuencia de las inspecciones se determina que existe una diferencia a favor de PROTRANSPORTE, y esta fuera superior al 5% del valor de los Ingresos netos Totales reales y esto se produce por más de dos (02) veces consecutivas o alternadas en un periodo de doce (12) meses, ésta situación obligará al Usufructuario al pago de las auditorías que el Supervisor decida contratar durante los 12 meses siguientes a la fecha en que dicha situación se originó, como parte de sus derechos de auditoría e inspección establecido en éstas cláusulas (incluyendo adicionalmente el costo de la auditoría en la que se detectó la diferencia y el pago de los intereses compensatorios y moratorios que origine dicha diferencia), sin perjuicio del derecho que asistirá a PROTRANSPORTE de proceder a la resolución del contrato, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del USUFRUCTUARIO, conforme a lo establecido en el numeral 24.4 de la Cláusula Vigésima Cuarta".



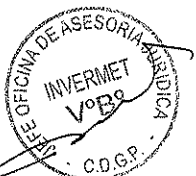
Que, en aplicación de Cláusula Octava, numeral 8.2 literal r) del Contrato de Usufructo, INVERMET mediante Contrato de Consultoría N° 019-2012-CONS del 10 de abril del 2012, contrató los Servicios de la firma auditora Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda, para que realice la Auditoría Financiera y Contable del Usufructo, en base a la información presentada por el Usufructuario del Aérea Comercial de la Estación Central del COSAC I, por el periodo comprendido de agosto 2010 a agosto 2011;

Que, con Carta N° 216-2012-INVERMET-SGP del 15 de julio del 2012, recibida por el Usufructuario el 19 de julio de 2012, INVERMET notifica al Centro Comercial Estación Central S.A. los resultados del Informe elaborado por la firma auditora Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda, y en atención a lo dispuesto en la Cláusula Octava, numeral 8.2 literal s) del Contrato de Usufructo, le requiere el pago de reintegro del costo de la auditoría contratada por la suma de S/. 40 000.00; así como, efectuar el pago de los intereses moratorios generados por el atraso en el pago de la contraprestación a favor de PROTRANSPORTE;

Que, el Centro Comercial Estación Central S.A. en su condición de usufructuario del Aérea Comercial de la Estación Central del COSAC I, interpuso con fecha 26 de junio del 2012, Recuso de Reconsideración contra el requerimiento efectuado por INVERMET a través de la Carta N° 216-2012-INVERMET-SGP, y lo hizo en atención a lo establecido en el numeral 18.3 de la Cláusula Décimo Octava del Contrato de Usufructo;

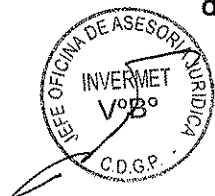
Que, mediante Carta N° 343-2012-INVERMET-SGP del 24 de julio de 2012, Secretaría General Permanente de INVERMET absolvió el Recurso de Reconsideración interpuesto por el Usufructuario, calificándolo como Petición Administrativa y dando respuesta a la misma según lo dispuesto en el artículo 106° de la Ley N° 27444, Ley General del Procedimiento Administrativo General;

Que, no estando conforme con lo resuelto por la Secretaría General Permanente de INVERMET, el representante legal del Centro Comercial Estación Central S.A. en su condición de usufructuario del Aérea Comercial de la Estación Central del COSAC I, interpuso el Recurso de Apelación dentro del plazo establecido en el artículo 209° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, cumpliendo con las formalidades previstas en la referida norma y en los términos siguientes: i.) Al encausarse el Recurso de Reconsideración que interpusiera en contra de la Carta N° 216-2012-INVERMET-SGP como una Petición Administrativa, se habría recortado su derecho de defensa al no permitírsele cuestionar una Auditoría y una sanción equivocada, ii.) Las "regularizaciones" mencionadas en el Dictamen de la Sociedad de Auditoría Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda, se refieren a ingresos que han sido reportados en las liquidaciones e informes mensuales que entregó a PROTRANSPORTE, los cuales pago en cada oportunidad, de acuerdo a los plazos establecidos por el Contrato de Usufructo, y iii.) Las regularizaciones indicadas por la citada Sociedad de Auditoría, no deben considerarse como tales, porque las mismas se refieren: a) Ingresos por Renta Fija facturadas y reportadas a PROTRANSPORTE en el periodo correspondiente; b) Ingresos por Renta Variable facturada y reportada a PROTRANSPORTE en el periodo correspondiente; c) Ingresos por Renta reportados mensualmente a PROTRANSPORTE como provisiones y regularizadas posteriormente; d) Reducción de ingresos por Notas de Crédito, soportadas contractualmente con las adendas suscritas con los locatarios, emitidas y reportadas a PROTRANSPORTE y e) Ingresos por el total del Derecho de Llave, sin el conocimiento por parte de la Sociedad Auditora, que mensualmente sólo se considera como ingreso el devengue mensual;



Que, el artículo 209° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General dispone: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico"; en el presente caso, al haber Secretaría General Permanente expedido la Carta N° 343-2012-INVERMET-SGP, que es objeto de Apelación, y constituyendo el Comité Directivo, el Órgano de Mayor Jerarquía del INVERMET, conforme lo establece el artículo 20° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de INVERMET, aprobado por la Resolución N° 009-2011-CD del 15 de abril de 2011, corresponde a éste Órgano Colegiado, pronunciarse sobre dicho recurso impugnativo;

Que, contando con la opinión vertida por la Sociedad de Auditores Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda, a través de la Carta R.A 717-2012 del 20 de agosto de 2012, y a lo manifestado por la Gerencia de Supervisión de Contratos de INVERMET mediante Memorándum N 148-2012-GSC del 22 de agosto de 2012 se absuelve el Recurso de Apelación precisado en el visto, en los términos siguientes: i.) Respecto del encausamiento de su Recurso de Reconsideración como una Petición Administrativa, se debe tener en cuenta que la recurrente sustentó dicho recurso en el numeral 18.3 de la Cláusula Décimo Octava del Contrato de Usufructo, que establece el procedimiento de impugnación de penalidades; sin embargo, el requerimiento de pago de los honorarios de la firma auditora formalizada con la Carta N° 216-2012-INVERMET-SG, no corresponde una penalidad, sino el cumplimiento de una obligación de mutuo acuerdo pactada por las partes en el contrato; situación que le fuera expuesta al Usufructuario impugnante, mediante Carta N°343-2012-INVERMET-SGP, sin haberse vulnerado su derecho a defensa; toda vez que, la Carta en mención se encuentra debidamente motivada, habiéndose absuelto cada uno de los argumentos expuestos por el recurrente en su referido Recurso de Reconsideración, reuniendo los requisitos de validez de todo acto administrativo enunciado en el artículo 3° y siguientes de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo tenerse presente que el usufructuario impugnante no adjuntó a su recurso nueva prueba, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 208° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que exige dicha condición para la admisión de un Recurso de Reconsideración, ii.) La observación efectuada por la Sociedad de Auditores Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda, está referida al procedimiento empleado por el Usufructuario al momento de registrar los ingresos generando diferencias a favor de PROTRANSPORTE, no habiéndose observado la falta de pago o no comunicación de dichos registros a PROTRANSPORTE, tal y como equivocadamente se sostiene en la impugnación. Así tenemos que, en los meses de setiembre, noviembre y diciembre de 2010 y febrero, marzo, abril y julio de 2011, el Usufructuario aplicó Notas de Crédito, con el objeto de ajustar y/o regularizar facturas ya emitidas en los meses anteriores. Este procedimiento generó diferencias a favor de PROTRANSPORTES, las mismas que superan el cinco por ciento (5%) del Total de Ingresos Netos Mensuales, incluso en los Cuadros que el Usufructuario presentó a la Sociedad de Auditores Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda, y que adjunta a su Recurso de Apelación, se consigna al pie de página textualmente lo siguiente: "Importe facturado con posterioridad al periodo que corresponde, pero ha sido reportado y pagado a PROTRANSPORTE (...)", ratificándose la existencia de diferencias a favor de este último; en consecuencia, las diferencias en cuestión existieron, incluso al haberlo declarado así el propio Usufructuario impugnante, téngase presente que la Cláusula Quince numeral 15.13 del contrato de Usufructo dispone: "El USFRUCTUARIO deberá presentar al Supervisor una liquidación mensual de los Ingresos devengados para su aprobación"; y iii.) Respecto a que las regularizaciones indicadas por la Sociedad de Auditoría, no deben considerarse como tales, ha quedado demostrado que las diferencias son consecuencia de regularizaciones que el



Usufructuario impugnante debió reportar y pagar en meses anteriores, por lo que éste extremo del recurso también deviene en infundado, según el siguiente detalle:

MES	TOTAL INGRESOS NETOS (S/.)	5% (S/.)	SEGÚN AUDITORÍA	
			REGULARIZACIONES	REGULARIZACIONES DE PERIODOS ANTERIORES
Set-10	261 061.67	13 053.08	216 052.00	
Nov -10	135 480.13	6 774.01	251 853.60	248 408.40
Dic-10	175 022.21	8 751.11	27 315.71	
Feb-11	287,871.86	14 393.59	234 614.64	20 915.64
Mar-11	172 023.86	8 601.19	103 220.10	
Abr-11	289 314.72	14 465.74	100 758.21	95 243.02
Jul-11	167 681.32	8 384.07	129 077.58	112 787.44

Que, finalmente, precisar que las diferencias detectadas por la Sociedad de Auditores Rejas, Alva y Asociados S.C.R.Ltda son superiores al 5% del valor de los Ingresos Netos Totales Reales, habiéndose producido en el periodo comprendido de agosto 2010 a agosto 2011, con lo que se configura el supuesto por el cual el contrato establece la obligación del Usufructuario impugnante de pagar el costo de la Auditoría contratada por INVERMET, la misma que asciende a S/. 40 000.00 Nuevos soles, además de los intereses moratorios por el atraso en el pago de la contraprestación a PROTRANSPORTE;

Que, el Comité Directivo del INVERMET mediante numeral 1), del Acuerdo N° 854-4 tomado en Sesión N° 858 del 24 de setiembre de 2012, acordó declarar INFUNDADO el Recurso de Apelación de fecha 14 de agosto del 2012, interpuesto por el representante legal del Centro Comercial Estación Central S.A, y en su numeral 2), autoriza al Secretario General Permanente del INVERMET, para que, en su representación suscriba la resolución que formaliza lo acordado;

Con el visado de la Oficina de Asesoría Jurídica;

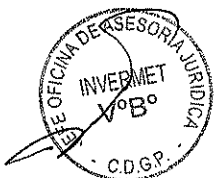
De acuerdo con las facultades establecidas en el artículo 14° del Reglamento del INVERMET aprobado por el Acuerdo de Concejo N° 083 de fecha 03 de setiembre del 1996 y las establecidas en el artículo 20° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de INVERMET, aprobado por la Resolución N° 009-2011-CD del 15 de abril de 2011; en aplicación de la delegación de facultades otorgadas al Secretario General Permanente, en el numeral 2) del Acuerdo N° 854-4 de fecha 24 de setiembre de 2012,;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación de fecha 14 de agosto del 2012, interpuesto por el representante legal del Centro Comercial Estación Central S.A., Usufructuario del Aérea Comercial de la Estación Central del COSAC I, contra la Carta N° 343-2012-INVERMET-SGP, que se pronuncia sobre su petición relacionada con el requerimiento de pago del costo de Servicios de Auditoría contratados por INVERMET, efectuado según Contrato de Usufructo suscrito con PROTRANSPORTE.

Artículo Segundo.- Notificar la presente Resolución al Centro Comercial Estación Central S.A., así como a la Gerencia de Supervisión de Contratos de INVERMET conforme a Ley.

Regístrese y comuníquese.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Fondo Metropolitano de Inversiones INVERMET

[Firma]

.....
JOSÉ ITALO FERNANDEZ NECIOSUP
SECRETARIO GENERAL PERMANENTE