LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUÍS BUSTAMANTE Y RIVERO

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 001-2021-2-0066-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO AREQUIPA, AREQUIPA

"VENTA DIRECTA DE BIENES INMUEBLES EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO"

PERÍODO: 1 DE AGOSTO DE 2010 A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

TOMO I DE I

AREQUIPA, 8 DE ABRIL DE 2021

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

0729

0012021200660

001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO
Nº 001-2021-2-0066-SCE

"VENTA DIRECTA DE BIENES INMUEBLES EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Nº Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	
	1. Origen	3
	2. Objetivos	3
	3. Materia de Control Específico y alcance	3
	4. De la entidad o dependencia	3
	5. Comunicación del Pliego de Hechos	5
II.	**ARGUMENTOS DE HECHO**	5
	1. Funcionarios vendieron predios de propiedad de la Entidad inobservando normativa referidas al uso y disposición de los bienes inmuebles, por un precio menor al del mercado, ocasionando un perjuicio económico de S/ 417 776,50.	
III.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	24
IV.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS IRREGULARES**	24
V.	**CONCLUSIÓN**	25
VI.	**RECOMENDACIONES**	25
VII.	**APÉNDICES**	25

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 001-2021-2-0066-SCE

"VENTA DIRECTA DE BIENES INMUEBLES EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO"

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a cargo de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, en adelante "La Entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2021 del Órgano de Control Institucional (OCI), registrado en el Sistema en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0066-2021-001, iniciado mediante oficio n.° 021-2021-CG/OC0066 de 2 de febrero de 2021, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2019-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 198-2019-CG, de 1 de julio de 2019, y su modificatoria aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 269-2019-CG de 6 de septiembre de 2019.

2. Objetivos

2.1 Objetivo general:

Establecer si la venta directa de los terrenos de propiedad de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero ubicados en la urbanización San Basilio, se ejecutó conforme la normativa aplicable.

2.2 Objetivos específicos:

- Determinar si para la venta directa de los terrenos ubicados en la urbanización San Basilio, se siguió los procedimientos establecidos en la normativa aplicable.
- Determinar si producto de la venta directa de los terrenos ubicados en la urbanización San Basilio, se ocasionó perjuicio económico a la Entidad.

3. Materia del Control Específico y alcance

Materia del Control Específico

La materia del presente servicio de control específico, corresponde al proceso de venta directa de terrenos de propiedad de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero ubicados en la Urbanización San Basilio.

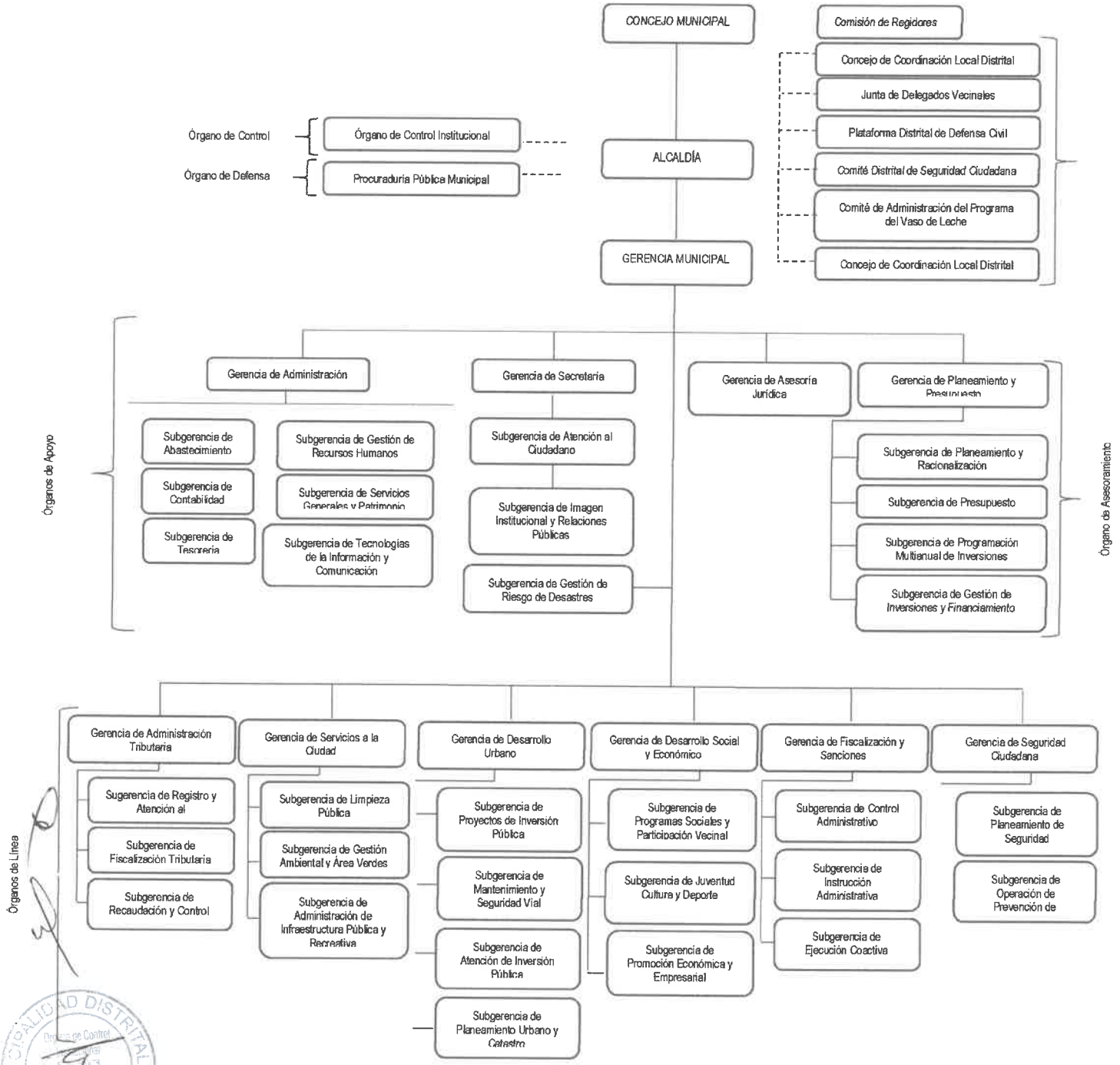
Alcance

El alcance del presente servicio de control específico comprendió el periodo de 1 de agosto de 2010 al 31 de diciembre de 2014, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de irregularidad.

4. De la entidad o dependencia

La Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero pertenece al sector público, en el nivel de gobierno local. A continuación, se muestra su estructura orgánica gráfica:

ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO



Fuente: Ordenanza Municipal n.° 005-2020-MDJLYR de 28 de febrero de 2020

5. Comunicación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.31 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 273-2014-CG y sus modificatorias, y la Directiva n.° 007-2019-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", se cumplió con el procedimiento de comunicación del Pliego de Hechos a las personas comprendidas en los hechos con evidencias de irregularidad a fin que formulen sus comentarios.

Es de indicar, que el funcionario público Oscar Felipe Zúñiga Rosas, no se apersonó a recabar la comunicación del Pliego de Hechos, no obstante haber sido notificado, según el procedimiento establecido en la Directiva n.° 007-2019-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad".

II. ARGUMENTOS DE HECHO

1. FUNCIONARIOS VENDIERON PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD INOBSERVANDO NORMATIVA REFERIDAS AL USO Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES, POR UN PRECIO MENOR AL DEL MERCADO, OCASIONANDO UN PERJUICIO ECONÓMICO DE S/ 417 776,50.

Mediante Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)**, Oscar Felipe Zúñiga Rosas, Alcalde de la Entidad, otorgó poder amplio y general a Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, para que se proceda a la desafectación y consecuente transferencia de siete predios de la Urbanización San Basilio; ello pese a tener conocimiento, conforme el informe emitido por el Colegio de Abogados de Arequipa, del procedimiento que debía cumplirse para le venta directa de los bienes estatales; para posteriormente, sin haber verificado el cumplimiento de dicho procedimiento, suscribir las minutas y escrituras públicas de venta de los predios por un monto menor al del mercado.

Asimismo, Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público; habiéndosele encargado la desafectación y consecuente transferencia de siete predios de la Urbanización San Basilio, recepcionó el expediente de los referidos predios; sin embargo, inobservó la normativa referida al uso y disposición de los bienes inmuebles del estado, al haber omitido realizar y/o encargar los siguientes procedimientos: (i) valuaciones de los predios por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; (ii) publicación del proceso de la venta; (iii) elaboración de un informe técnico legal; (iv) solicitud de opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN); y, (v) adecuada emisión de la Resolución que aprueba la venta directa; pese a lo cual, coordinó la venta de los predios en la Notaría Linares.

Los siete predios se vendieron a un precio menor al del mercado, ocasionando un perjuicio económico de S/ 417 776,50.

Los hechos se detallan a continuación:

ANTECEDENTES

De la Ficha Registral n.° 00092647 **(Apéndice n.° 5)**, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa se extrae que:

"Por Resolución Directoral No. 1554 de 26 de setiembre de 1996 expedida por la Municipalidad Provincial de Arequipa, se aprueba de conformidad con los planos y memorias descriptivas que sustentan la Resolución, los estudios definitivos de habilitación urbana con fines de Vivienda R-3 con

construcción simultánea de viviendas dentro del régimen de habilitaciones progresivas a llevarse a cabo en el terreno inscrito en esta ficha; concediéndose un plazo de 10 años para ejecutar las obras de urbanismo de la habilitación denominada SAN BASILIO con construcción simultánea de viviendas. El cuadro de áreas es el siguiente:
Área útil (Residencial) con 25.870.00 m²
Áreas de aportes:

- *Comercial Vendible con 1.587.00 m²*
- *Recreación Pública con 3.780.00 m²*
- *Otros fines con 494.20 m²*
- *F.C.M.P. con 840.00 m²*
- *Ministerio de Educación con 840.00 m²*
- *Estudios urbanos con 120.00 m²*

(...)".

Como se aprecia, el área destinada para el Fondo de Creación y Mantenimiento de Parques[1] (FCMP), fue de 840 m², y estudios urbanos 120 m²; los mismos que fueron independizados y formaron parte del patrimonio de la Entidad los cuales se registraron en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la siguiente manera:

CUADRO N° 1
PREDIOS REGISTRADOS A NOMBRE DE LA ENTIDAD

Ficha	Partida Registral	Manzana	Lote	Área (m²)	Destinado
92647	11299621	H	1	120	Estudios Urbanos
92647	11048817		2	120	FCMP
92647	11048815		3	120	FCMP
92647	11358511		4	120	FCMP
92647	11049065		5	200	FCMP
92647	11048820	G	6	150	FCMP
92647	11048859		7	129	FCMP

Fuente: Ficha Registral n.° 00092647 de 1 de abril de 2005.
Elaborado por: Comisión de Control.

Mediante documentos con número de expedientes n.ºs 3875 **(Apéndice n.° 6)** y 7580 **(Apéndice n.° 7)** de 23 de marzo y 3 de junio de 2010, respectivamente, dirigidos al Titular de la Entidad, los administrados: Renzo Miguel Núñez Flores, Julia Antonieta Flores Zapana, Fernando Abad Flores Zapana, Andrea Rosario Flores Zapana, Luis Vidal Flores y Justo Yofre Flores Zapana, representados por Ofelia Oporto Muñoz; solicitaron que: "*se inicien acciones administrativas a título oneroso*[2]" para la adquisición de terrenos en la urbanización San Basilio.

En tal sentido, mediante Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)**, la Entidad resolvió:

[1] El Fondo de Creación y Mantenimiento de Parques es un aporte regulado por el derogado Reglamento Nacional de Construcciones.
[2] El Artículo 1° de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece como concepto de acto administrativo lo siguiente: *"Concepto de acto administrativo.-1.1 Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta."*; asimismo, según la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales establece en el literal d) del artículo 7° lo siguiente: *"Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación."*; en tal sentido, lo solicitado por los administrados se refiere a que la Entidad realice una declaración con efectos jurídicos sobre el derecho de los administrados en este caso, sobre la compraventa a título oneroso de los terrenos ubicados en la urbanización San Basilio.

*"**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR LA DESAFECTACIÓN Y CAMBIO DE USO** de los siguientes terrenos:*

ITEM	UBICACIÓN	FICHA REGISTRAL
01	Manzana "G" – Lote 06	(...)
02	Manzana "G" – Lote 07	
03	Manzana "H" – Lote 01	
04	Manzana "H" – Lote 02	
05	Manzana "H" – Lote 03	
06	Manzana "H" – Lote 04	
07	Manzana "H" – Lote 05	

Los mismos que se encuentran en la Urbanización "San Basilio", constituyendo parte del Fondo de Creación y Mantenimiento de Parques y por lo tanto son TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL. Asimismo, la decisión de cambiarles el uso permite su transferencia dada su nueva condición de terreno privado municipal de libre disposición.

***ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la transferencia a título onerosos (sic) de dichos terrenos a los adquirientes del anterior propietario, para lo cual deberá de realizarse la valorización por perito adscrito a la Dirección nacional e (sic) Construcción, y que serán insertados en cada escritura pública de los adquirientes.*

***ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Gerencia de Asesoría Legal, la elaboración de los documentos y escrituras públicas correspondientes que cristalicen el acuerdo aprobado en el artículo anterior."*

Posteriormente, el Gerente Municipal solicitó al Colegio de Abogados de Arequipa, mediante oficio n.° 0173-2012-GM/MDJLBYR de 6 de noviembre de 2012 **(Apéndice n.° 9)**, emita su opinión respecto a la legalidad del Acuerdo de Concejo[3].

En ese sentido, el Colegio de Abogados de Arequipa con oficio n.° 424-2013-CAA/D de 25 de setiembre de 2013 **(Apéndice n.° 11)**, remite al Gerente Municipal, el informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013[4] **(Apéndice n.°11)** mediante el cual remite su respuesta, en el que indicó lo siguiente:

> *"(...)*
> *3.3 La finalidad real del Acuerdo de Concejo nro 111-2010-MDJLBYR es la transferencia, a título oneroso, de los predios que conforman el FCMP, por lo que la decisión de desafectación de los mismos no enervan ni desvirtúan dicha finalidad real por lo que el acto administrativo debe ser conservado debiendo el concejo municipal pronunciarse sobre ello.*
> *3.4. La venta directa de los bienes antes señalados deberán realizarse a través de los señalado en el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo n.° 013-2012-VIVIENDA."*

De lo antes mencionado, se advierte que el Colegio de Abogados de Arequipa indicó que para realizar la venta directa de los terrenos tenía que aplicar el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo n.° 13-2008-VIVIENDA.

[3] Ello al haberse cuestionado el Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)**, por el Asesor Legal mediante informe n.° 533-2011-GAL/MDJLBYR de 21 de junio de 2011 **(Apéndice n.° 10)**.

[4] Servicio por el cual la Entidad pago el monto S/ 1800,00 conforme comprobante de pago n.° 5223 de 11 de setiembre de 2013 **(Apéndice n.° 12)**.

PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DIRECTA DE LOS PREDIOS

Mediante Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)**, se aprobó la transferencia a título oneroso de los predios a los administrados, siendo sometido a consulta ante el Colegio de Abogados, es así que mediante informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013 **(Apéndice n.° 11)**, dirigido al Gerente Municipal de la Entidad, el Colegio de Abogados de Arequipa indica que la venta directa de los predios deberán realizarse a través de lo señalado en el Reglamento de la Ley n.° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo n.° 013-2012-VIVIENDA de 2 de junio de 2012.

Cabe señalar que el informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013 **(Apéndice n.° 11)**, emitido por el Colegio de Abogados de Arequipa, fue puesto en conocimiento a Oscar Felipe Zúñiga Rosas, Alcalde, con informe n.° 067-2013-GM-MDJLBYR de 26 de setiembre de 2013 **(Apéndice n.° 13)** emitido por el Gerente Municipal.

Asimismo, copia de dicho informe fue derivado por el Gerente Municipal, mediante proveído n.° 1044-2013-GM-MDJLBYR de 4 de diciembre de 2013 **(Apéndice n.° 14)** a la Gerencia de Asesoría Legal, indicando lo siguiente:

> *"De acuerdo a lo solicitado se hace llegar copia del informe 067-2013-GM con el oficio 424-2013-CAA y el informe 001-2012-CAA para su conocimiento y fines."*

Seguidamente mediante proveído n.° 478-200-GAL/MDJLBYR sin fecha **(Apéndice n.° 15)**, la Asesora Legal, remite los informes mencionados a Secretaría General, indicando lo siguiente:

> *"Habiendo Pronunciamiento de Asesoría Externa – Colegio de Abogados y del Concejo Municipal como es de su conocimiento; se debe estar a lo señalado en lo que corresponde".*

Posteriormente, mediante informe n.° 022-2014-SG/MDJLBYR de 7 de febrero de 2014 **(Apéndice n.° 16)**, la Secretaria General de la Entidad, remite el expediente administrativo de San Basilio al Gerente Municipal, señalando que el mismo fue visto en sesión de concejo[5] y que no se llegó a ningún acuerdo, solicitando se ordene a quien corresponda se realice el trámite respectivo[6].

Por su parte, los Administrados mediante solicitud denominada *"Se ejecute el Acuerdo de Concejo 111-2010"* ingresada a la Entidad con expediente n.° 8530-2014 recibido el 6 de junio de 2014 **(Apéndice n.° 17)**, invocaron la ejecución del acuerdo de concejo, para lo cual adjuntaron copias simples de las valuaciones denominadas *"Informe de valuación de inmueble urbano a valor comercial"* de 3 de febrero de 2014 **(Apéndice n.° 18)**, realizadas a los lotes 1 y 4 de la manzana H y lote 6 de la manzana G por el arquitecto Ricardo Monroy Piazze[7]; dicha solicitud es remitida a Secretaría General, según sello de recepción de la solicitud **(Apéndice n.° 17)**.

Cuando el expediente de San Basilio se encontraba en Gerencia Municipal el Alcalde, Oscar Felipe Zúñiga Rosas, suscribe la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014

[5] De la revisión a la documentación entregada por la Entidad no se adjunta dicha sesión de concejo.

[6] Mediante proveído n.° 862 de 11 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 16)**, que obra al reverso del informe n.° 022-2014-SG/MDJLBYR de 7 de febrero de 2014 **(Apéndice n.° 16)**, Gerencia Municipal devuelve el expediente a Secretaría General para los fines pertinentes.

[7] Según los informes de valuaciones de inmueble a valor comercial **(Apéndice n.° 18)**, estos fueron realizados a solicitud de Julia Antonieta Flores Zapana para el predio de la Mz H lote 1; Andrea Rosario Flores Zapana para el predio de la Mz. H lote 4; y Justo Yofre Flores Zapana para el predio de la Mz. G lote 6; es decir la elaboración y contratación del arquitecto evaluador no fue efectuado por la Entidad.

(Apéndice n.° 4); la misma que también fue visada por el Gerente Municipal, en la cual se resolvió lo siguiente:

> *"Artículo Primero: **OTORGAR**, Poder amplio y general al **PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL, ABOG. EDWIN RENZO MEDINA MORON** para que proceda la DESAFECTACIÓN de los lotes de la Urbanización San Basilio de conformidad con el Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLBYR de fecha 12 de agosto de 2010 y consecuentemente se proceda a la transferencia a título oneroso." (el subrayado es nuestro)*

Es de indicar, que la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)** fue notificada a Procuraduría Municipal el 24 de noviembre de 2014, conforme se tiene del sello de recepción **(Apéndice n.° 4)** de dicha área, obrantes al reverso de la resolución mencionada; siendo que no existe documento por el cual Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, haya rechazado u observado las funciones encomendadas en la referida resolución[8].

En razón a dicha Resolución, Secretaría General remitió el expediente de San Basilio, mediante cuaderno de cargos de 26 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 19)**, a Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público; quien en cumplimiento de la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)**, procedió a coordinar con Milder Liz Flores Flores de Campano, abogada de los administrados; conforme se acredita de la declaración prestada por ésta ante la Fiscalía Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios, obrante en la Carpeta Fiscal n.° 500-2018-225-0 el 5 de junio de 2019 **(Apéndice n.° 20)**, donde la abogada de los administrados señala haber coordinado la elaboración de las minutas de compra y venta de los predios, para que se lleven a cabo en la Notaría Linares, tal como se indica a continuación:

> *"(...)*
> ***8. Para que diga ¿Cuál era el trato, consultas o absoluciones que realizaba con el Gerente Municipal Walter Dongo, y con el Asesor del Área Jurídica Renzo Medina Morón?** (...)*
> *Después me comentó que enviaron el acuerdo a analizar al Colegio de Abogados, el cual se tardó como un año; entonces en una las visitas para averiguar pregunte al señor Renzo Medina, quien me dijo que el pronunciamiento era favorable (...)*
> ***9. Para que diga ¿Cómo se coordinó el contenido de las minutas de compraventa?***
> *(...) De ahí al tiempo, fui a conversar con el señor Renzo Medina, quien me dijo que estaba correcto el proyecto y que debía llevarse junto con el pago a la Notaria Linares Riveros, que era la Notaria con la que siempre trabaja la Municipalidad. (...)*
> ***13. Para que diga ¿Quién le proporcionó el resultado de las valuaciones que realizó la MDJLBYR?***
> *Dijo: Las copias de todas las valuaciones me las entregó el señor Renzo Medina, que fueron para la elaboración del proyecto de la minuta. Lo que me dio en la ocasión cuando me indicó el resultado de lo consultado al Colegio de Abogados y en donde también me dijo que había pasado por los filtros de las Comisiones."*

Con lo que se acredita que, Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público; participó en la venta de los predios.

[8] Conforme se tiene del informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013 **(Apéndice n.° 11)** emitido por el Colegio de Abogados de Arequipa, los siete predios conforman el Fondo de Creación y Mantenimiento de Parques – FCMP, siendo dominio privado y por lo tanto de libre disponibilidad de la Entidad y susceptibles de ser transferidos.
En consecuencia, la función pendiente de realizar y que se encargó mediante la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLBYR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)**, era la de la transferencia a título oneroso de los predios; por cuanto la desafectación de los predios era inviable, tal es así, que no existe documentación por la cual se realizó trámite de desafectación de los predios.

Posteriormente, Oscar Felipe Zúñiga Rosas, Alcalde de la Entidad, procede a la venta de los terrenos, mediante minutas **(Apéndice n.° 21)** suscritas con los abogados Milder Liz Flores Flores de Campano y Tamaso Atorcongona Ochoa conforme se precisa en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 2
MINUTAS PARA LA VENTA DE LOS INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN SAN BASILIO

Fecha de suscripción de minuta	Comprador/administrado	Inmueble
28/11/2014	Luis Vidal Flores Zapana	H-5(*)
3/12/2014	Félix Fernández Mamani y Julia Antonieta Flores Zapana	H-1(**)
3/12/2014	Andrea Rosario Flores Zapana	H-4(**)
5/12/2014	Justo Yofre Flores Zapana y Delfina Hilda Pascual Castillo	G-6(**)
17/12/2014	Renzo Miguel Núñez Flores	H-2(**)
18/12/2014	Renzo Miguel Núñez Flores	H-3(**)
18/12/2014	Andrea Rosario Flores Zapana	G-7(**)

Fuente: Escrituras Públicas n.os 1152, 1195, 1196, 1151, 1228, 1153 y 1194 - todas de 2014 **(Apéndice n.° 21)**.
Elaborado por: Comisión de Control.
(*) Minuta suscrita con el abogado Tamaso Atorcongona Ochoa.
(**) Minutas suscritas con la abogada Milder Liz Flores Flores de Campano.

En el cuadro precedente, se advierte que Oscar Felipe Zúñiga Rosa, Alcalde de la Entidad, realizó la venta del predio H-5 un día después de haberse remitido el expediente de San Basilio a Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, y la venta de los otros predios se dio dentro de los 20 días de haberse remitido el expediente al procurador. Tiempo durante el cual no se ejecutó los procedimientos para la venta directa de predios, establecidos en el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales concordante con la Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", conforme a lo recomendado por el Colegio de Abogados de Arequipa mediante informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013 **(Apéndice n.° 11)**.

Posteriormente, **la venta directa de los predios ubicados en la urbanización San Basilio se elevó a Escrituras Públicas** n.os 1152, 1195, 1196, 1151, 1228, 1153 y 1194 – 2014 **(Apéndice n.° 21)**, ante la Notaría Linares Riveros donde Oscar Felipe Zúñiga Rosas, Alcalde de la Entidad, suscribe la compraventa como se detalla a continuación:

CUADRO N° 3
ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA

N° de Escritura Pública	Fecha de Transacción	Vendedor	Comprador	Inmueble	Precio US $	T.C. S/	Precio S/
1152-2014	9/12/2014	Oscar Felipe Zúñiga Rosas, Alcalde de la Municipalidad Distrital de José Luis	Félix Fernández Mamani y Julia Antonieta Flores Zapana	H-1	12 000,00	2.93	35 160,00
1195-2014	22/12/2014		Renzo Miguel Núñez Flores	H-2	12 000,00	2.93	35 400,00
1196-2014	22/12/2014		Renzo Miguel Núñez Flores	H-3	12 000,00	2.93	35 160,00
1151-2014	9/12/2014		Andrea Rosario Flores Zapana	H-4	12 000,00	2.93	35 160,00

1228-2014	30/12/2014	Bustamante y Rivero	Luis Vidal Flores Zapana	H-5	No se consignó monto en dólares	---	59 000,00
1153-2014	9/12/2014		Justo Yofre Flores Zapana y Delfina Hilda Pascual Castillo	G-6	15 100,00	2.93	44 469,50
1194-2014	22/12/2014		Andrea Rosario Flores Zapana	G-7	12 900,00	2.93	38 055,00

Fuente: Escrituras Públicas n.os 1152, 1195, 1196, 1151, 1228, 1153 y 1194 - todas de 2014 **(Apéndice n.° 21).**
Elaborado por: Comisión de Control.

Es de precisar, que el expediente de San Basilio estuvo en custodia de Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, del 27 de noviembre de 2014 al 30 de diciembre de 2014, fecha en que fue devuelto a Secretaría General mediante informe n.° 304-2014-PPM-MDJLBYR de 30 de diciembre de 2014 **(Apéndice n.° 22)**, periodo en el que se concretó la venta de los predios no existiendo, en dicho periodo, derivación del expediente de parte de Procuraduría Pública a otra oficina y/o algún otro documento emitido por dicho despacho referente a la venta.

De la revisión de las escrituras públicas[9] **(Apéndice n.° 21)** detalladas en el cuadro n.° 3, se advierte que la compraventa **tiene como sustento las valuaciones (Apéndice n.° 18) presentadas por los administrados y el informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013 (Apéndice n.° 11),** emitido por el Colegio de Abogados de Arequipa; el que menciona que la venta se tenía que realizar bajo lo dispuestos en el Reglamento de la Ley n.° 29151 y la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Aunada a dicha normativa la venta de los predios se tuvo que realizar enmarcada en la Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada con Resolución n.° 064-2014/SBN de 5 de setiembre de 2014.

De la revisión a la documentación relacionada al proceso de la venta directa de los siete predios, se evidenció que no se siguió el procedimiento y etapas para la realización de la venta directa de bienes inmuebles de dominio privado estatal[10], tal como detalla a continuación:

- **De la Valuación comercial del predio**

  Como se mencionó anteriormente los administrados presentaron solo las valuaciones de los lotes H-1, H-4 y G-6 **(Apéndice n.° 18)**, las que fueron elaboradas, por el arquitecto Ricardo Monroy Piazze, el 3 de febrero de 2014, las mismas que presentaron a la Entidad en copias simples con el expediente n.° 8530 recibido el 6 de junio de 2014 **(Apéndice n.° 17)**, tal como se detalla a continuación:

[9] Solicitadas mediante oficio n.° 000638-2020-CG/OC0066 de 27 de octubre de 2020 **(Apéndice n.° 23)** a la Subgerencia de Servicios Generales y Patrimonio.

[10] Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales: *"Artículo 2.- De los términos (...)2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por: (...)b) Bienes de dominio privado del Estado.- Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos."*

CUADRO N° 4
VALUACIONES PRESENTADAS POR LOS ADMINISTRADOS

Descripción	Urbanización San Basilio		
	Manzana H lote 1	**Manzana H lote 4**	**Manzana G lote 6**
Solicitante	Julia Antonieta Flores Zapana	Andrea Rosario Flores Zapana	Justo Yyofre Flores Zapana
Fecha de Valuación	3 de febrero de 2014	3 de febrero de 2014	3 de febrero de 2014
Área	120 m²	120 m²	151 m²
Valor del Terreno	US $ 12 000,00	US $ 12 000,00	US $ 15 100,00
Valor de la Edificación	-	-	-
Valor de Obras complementarias	0	0	0
Total Valor Comercial	US $ 12 000,00	US $ 12 000,00	US $ 15 100,00
Áreas Construidas	No tiene	No tiene	No tiene
Valor unitario comercial	US $ 100,00 m²	US $ 100,00 m²	US $ 100, 00 m²
Tipo de Cambio	S/ 2,80	S/ 2,80	S/ 2,80
Vigencia de la Valuación	180 días	180 días	180 días

Fuente: Valuaciones suscritas por Ricardo Monroy Piazze, de 3 de febrero de 2014 **(Apéndice n.° 18)**
Elaborado por: Comisión de Control.

Como se aprecia dichas valuaciones **(Apéndice n.° 18)** fueron formuladas el 3 febrero de 2014, las cuales, según lo indicado en los mismos informes de valuación, tenían una vigencia de 180 días; asimismo, el artículo 36° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales vigente a la fecha de la venta de los terrenos[11], señala que la vigencia de la valuación es ocho (8) meses contados a partir de su elaboración[12], en concordancia con el numeral 6.8.4 de la Directiva n.° 006-2014-SBN, es decir, la vigencia de las valuaciones presentadas por los administrados **(Apéndice n.° 18)** era hasta el 3 de octubre de 2014; por lo que, a la fecha de la suscripción de las escrituras públicas de compraventa **(Apéndice n.° 21)**, en diciembre de 2014, no se encontraban vigentes; evidenciándose que no se cumplió con lo establecido en el numeral 6.1, literal G de la Directiva n.° 006-2014-SBN.

Como se mencionó anteriormente, en la documentación que obra en poder de la Entidad, no existe valuación de los lotes 2, 3 y 5 de la manzana H y 7 de la manzana G; sin embargo, mediante informe n.° 0179-2020-SSGYP-OAF/MDJLBYR de 9 de diciembre de 2020 **(Apéndice n.° 24)** emitido por el Subgerente de Servicios Generales y Patrimonio, se informó que el 3 de diciembre de 2020, en la oficina de la Notaría Linares Riveros, se visualizó los documentos sustentantes de la compraventa de los predios de la Urbanización San Basilio, precisando de la existencia de las valuaciones de todos los predios suscritos por el arquitecto Ricardo Monroy Piazze.

Asimismo, es preciso indicar que el artículo 36° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, indica lo siguiente:

> *"La valorización para los actos de disposición a favor de particulares será efectuada por un organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la valorización podrá ser efectuada por un perito tasador debidamente acreditado, conforme a las normas y procedimientos correspondientes; para los demás actos, la*

[11] Reglamento de la Ley ° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, artículo 36° *"La valorización tendrá una vigencia de 8 meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realizará la actualización de la misma, la que tendrá también una vigencia de 8 meses."*
[12] El numeral 134.3 del artículo 134° de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General que indica: *"Cuando el plazo es fijado en meses (...) es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes (...) que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso."*

valorización de los predios podrá ser efectuada por profesionales de la entidad propietaria o administradora del predio."

Al respecto, en el artículo 85° del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado con Decreto Supremo n.° 010-2014-VIVIENDA de 18 de junio de 2014, faculta a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para poder efectuar las tasaciones de los bienes muebles e inmuebles que soliciten las entidades y empresas del Estado a nivel nacional.

En dicho contexto, el organismo encargado de efectuar la tasación correspondía ser el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y no el arquitecto Ricardo Monroy Piazze; sin perjuicio a ello, la mencionada normativa también contempla que de no existir dicho organismo en la zona (lo cual no ocurrió para la presente venta) podrá realizarlo un perito tasador debidamente acreditado.

Al respecto, mediante oficio n.° 1040-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 24 de noviembre de 2020 **(Apéndice n.° 25)**, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento informó que el arquitecto Ricardo Monroy Piazze, no se encontraba acreditado como perito tasador ante dicha Entidad.

Por las razones expuestas, las valorizaciones **(Apéndice n.° 18)** presentadas por los administrados no tenían validez alguna y no debieron ser tomadas en consideración por la Entidad como sustento para la determinación del valor de los predios.

Situación que debió ser advertida por Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, quien de manera conjunta con Oscar Felipe Zuñiga Rosas, Alcalde de la Entidad, se encargaron de la compraventa de los predios, más aún, que el propio Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)**, estableció en su artículo segundo que la valorización de los predios debía realizarse por perito adscrito a la Dirección Nacional de Construcción[13].

- **Publicidad de la Venta Directa**

En el literal 6.9.1 de la Directiva n.° 006-2014-SBN establece respecto a este procedimiento lo siguiente:

"Al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquela del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera.

El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación, en caso contrario se dará por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud del administrado y siempre que existan razones justificadas. (...)

[13] Se debe precisar que mediante Decreto Supremo n.° 010-2014-VIVIENDA de 18 de junio de 2014, se derogó el Decreto Supremo n.° 002-2002-VIVIENDA, con la que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; modificándose la denominación de "Dirección Nacional de Construcción" a "Dirección de Construcción"

El administrado debe presentar ante la entidad responsable del procedimiento de venta, el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios."

Al respecto, mediante oficio n.° 00038-2021/SBN-GG-UTD de 7 de enero de 2021 **(Apéndice n.° 26)**, el jefe de la Unidad de Trámite Documentario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, remitió el memorándum n.° 00003-2021/SBN-OAF-TI de 6 de enero de 2021 **(Apéndice n.° 26)**, donde se informa que en la base de datos del portal institucional de la SBN no se encontró registro sobre los predios.

Asimismo, del informe n.° 0179-2020-SSGYP-OAF/MDJLBYR de 9 de diciembre de 2020 **(Apéndice n.° 24)**, emitido por el Subgerente de Servicios Generales y Patrimonio, se indica que el 3 de diciembre de 2020 en la oficina de la Notaría Linares Riveros, se visualizó los documentos que sustentan la compraventa de los predios de la Urbanización San Basilio, no precisándose que en el mismo existan recortes de las publicaciones efectuadas en el diario oficial El Peruano u otro.

Del mismo modo, de la revisión de la documentación existente en la Entidad referida al proceso de venta de los predios de San Basilio no obra recortes de las publicaciones efectuadas en el diario oficial El Peruano u otro.

En dicho sentido, los funcionarios de la Entidad no cautelaron que se cumpla con la publicación de la solicitud de venta de los terrenos, incumplimiento que debió dar por concluido el proceso de venta.

- **De la emisión del Informe Técnico Legal.**

En el literal 6.11 de la Directiva n.° 006-2014-SBN establece respecto a este procedimiento lo siguiente:

"El informe técnico legal contendrá la fundamentación de la causal de venta y el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento de venta directa, el cual ***será elaborado y firmado por el o los responsables a cargo de la sustentación del expediente de venta directa****, y puesto a disposición del Jefe de la unidad orgánica competente de la entidad, adjuntando el proyecto de resolución que aprobará la venta directa."*

De la revisión de los expedientes y documentación remitida del caso San Basilio, no se advierte informe técnico legal que contenga la fundamentación de los requisitos exigidos para el procedimiento de venta de los predios, informe técnico legal que debió ser elaborado por Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, a quien con Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)** se le otorgó poder para la desafectación de los lotes y consecuente transferencia.

Asimismo, del informe n.° 0179-2020-SSGYP-OAF/MDJLBYR de 9 de diciembre de 2020 **(Apéndice n.° 24)** emitido por el Subgerente de Servicios Generales y Patrimonio, se indica que el 3 de diciembre de 2020 en la oficina de la Notaría Linares Riveros, se visualizó los documentos sustentatorios de la compra y venta de los predios de la Urbanización San Basilio, no precisándose que de la visualización a los documentos se haya advertido la existencia de informe técnico legal.

Siendo pertinente señalar que de haberse elaborado el informe técnico legal se hubiera advertido el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento de venta directa, como son que las valuaciones se encuentren vigentes, así como que el proceso de venta se publique en el diario oficial El Peruano, en otro de mayor circulación y en la página de la SBN.

- **Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás Entidades del Sistema.**

  En el literal 6.12 de la Directiva n.° 006-2014-SBN establece respecto a este procedimiento lo siguiente:

  > *"Una vez emitido el Informe Técnico Legal, las entidades del Sistema solicitan opinión técnica a la SBN respecto al procedimiento de venta directa, conforme al artículo 33° y 75° del Reglamento (...)*
  > *El vencimiento de la tasación en esta etapa del procedimiento, no impide la emisión de la opinión técnica, la cual debe ser con cargo a que la entidad realice la actualización de la respectiva tasación."*

  De la revisión a la documentación existente en la Entidad referida al caso de San Basilio, no se advierte opinión técnica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, opinión que debió ser solicitada, por Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, al habérsele otorgado poder para la desafectación de los lotes y consecuente transferencia.

  Situación que fue corroborada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, mediante oficio n.° 00038-2021/SBN-GG-UTD de 7 de enero de 2021 **(Apéndice n.° 26)**, donde el jefe de la Unidad de Trámite Documentario de la referida Superintendencia, remitió el memorándum n.° 02625-2020/SBN-DGPE-SDDI de 20 de noviembre de 2020 **(Apéndice n.° 26)** donde se informa que:

  > *"De la revisión de las bases graficas que obran en esta Superintendencia, corresponde hacer de su conocimiento que no se han encontrado expedientes y/o solicitudes de actos de disposición a cargo de esta Subdirección relacionados con los CUS antes descritos; así también, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, que no se advierten solicitudes en trámite y/o pendientes de atención presentadas por la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero a cargo de esta Subdirección"*

  Sin embargo, es de resaltar que antes del inicio del proceso de venta (antes de la última solicitud de los administrados) la Especialista Administrativa II, emitió el informe n.° 09 A-2014/FPP/GM de 27 de mayo de 2014 **(Apéndice n.° 27)**, dirigido al Gerente Municipal en el que indicó que se realizó la consulta vía correo electrónico a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales indicando que **la Entidad no está facultada a realizar la venta directa de los predios ubicados en la urbanización San Basilio, opinión que es informada a Oscar Felipe Zúñiga Rosas**, Alcalde, mediante informe n.° 046-2014-GM/MDJLBYR de 27 de mayo de 2014 **(Apéndice n.° 28)**, donde el Gerente Municipal advierte al titular de la Entidad, sobre el impedimento legal de ejecutar el Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)**, esto en mérito a una consulta realizada vía correo electrónico en la página web de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

- **De la resolución que aprueba la venta directa.**

  En el literal 6.13.1 de la Directiva n.° 006-2014-SBN establece respecto a este procedimiento lo siguiente:

"La venta directa por causal de predios de propiedad de las entidades públicas será aprobada con resolución del Titular del Pliego de la propia entidad, previa opinión técnica de la SBN, conforme al numeral 75.2 del artículo 75° del Reglamento."

Mediante Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)** se autorizó la transferencia de los predios a título oneroso previa valorización de perito adscrito a la Dirección Nacional de Construcción y se encargó a la Gerencia de Asesoría Legal la elaboración de documentos y escrituras públicas correspondientes; posteriormente, sin contar con la opinión técnica de la SBN, Oscar Felipe Zúñiga Rosas, Alcalde, emitió la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)**, por la cual otorgó poder amplio a Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, para la desafectación de los predios y consecuente transferencia de estos, transfiriendo las funciones encargadas a la Gerencia de Asesoría Legal al Procurador Público Municipal.

Perjuicio económico a la Entidad por la inobservancia de la normativa.

Mediante el informe n.° 025-2020-UT-OAF/MDJLBYR de 28 de enero de 2020 **(Apéndice n.° 29)**, la Jefa de la Unidad de Tesorería, remite los recibos de pagos, estado de cuenta, con lo que se verificó que los administrados realizaron los pagos por la venta de los terrenos de la Urb. San Basilio, tal como se detalla a continuación:

CUADRO N° 5
INGRESOS PERCIBIDOS POR LA ENTIDAD POR LA VENTA DE LOS TERRENOS DE LA URB. SAN BASILIO

Nombres	Lote	Nro. De recibo	Estado de cuenta	Fecha de depósito	Monto depositado (S/)
Julia Antonieta Flores Zapana	H-1	0001-000441069	Depósito efectivo 0769145	18/12/2014	35 160,00
Renzo Miguel Núñez Flores	H-2	0001-000442312	Depósito efectivo 0790063	17/12/2014	35 400,00
Renzo Miguel Núñez Flores	H-3	0001-000442311	Abono XIT TRANSF.803	3/12/2014	35 160,00
Andrea Rosario Flores Zapana	H-4	0001-000441070	Abono XIT TRANSF.803	4/12/2014	35 160,00
Luis Vidal Flores Zapana	H-5	0001-000443051	Depósito efectivo 1498981	22/12/2014	51 000.00
			Depósito efectivo 1694536	22/12/2014	5 000.00
			Depósito efectivo 0407012	23/12/2014	3 000.00
Justo Yyfre Flores Zapana	G-6	0001-000441071	Depósito efectivo 0438426	5/12/2014	44 469,50
Andrea Rosario Flores Zapana	G-7	0001-000442313	Depósito efectivo 0423479	18/12/2014	38 055,00
Monto total					**282 404,50**

Fuente: Informe n.° 025-2020-UT-OAF/MDJLBYR de 28 de enero de 2020 **(Apéndice n.° 29)**.
Elaborado por: Comisión de Control.

Del cuadro precedente se advierte que el monto percibido por la Entidad producto de la venta de los siete predios de la Urbanización San Basilio fue de S/ 282 404,50, ventas que no se encontraban respaldadas con las valuaciones actualizadas y realizadas por el organismo competente como lo es la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como inobservando el procedimiento que se debía seguir para las referidas transacciones.

Siendo que las valuaciones **(Apéndice n.° 18)** existentes no se encontraban vigentes a la fecha en que se realizó la venta de los predios y que tampoco fueron realizadas por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, este Órgano de Control Institucional solicitó la valuación de los siete predios trasferidos, valuaciones que estuvieron a cargo de la ingeniero civil Magali Nora Longina Hanco Espinoza[14], perito adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento[15], quien efectuó la valuación de los terrenos ubicados en la urbanización San Basilio lotes 1, 2, 3, 4 y 5 de la Manzana H y 6 y 7 de la Manzana G, a valor comercial a febrero[16] y octubre[17] de 2014, alcanzando informe pericial n.° 0001-2020-MNLHE de 20 de octubre de 2020 **(Apéndice n.° 30)**; evidenciándose de la valuación efectuada, que los terrenos fueron vendidos a un precio menor al del mercado tal como se muestra a continuación:

CUADRO N° 6
VALOR COMERCIAL DE TERRENOS A FEBRERO Y OCTUBRE DE 2014

Manzanas	Lote n°	Área m2	Valor comercial a febrero de 2014 (Calculado por perito)		Valor comercial[18] a octubre de 2014 (Calculado por perito)	
			US$	S/	US$	S/
H	1	120	33 093	93 456,00	34 091,00	99 000,00
	2	120	28 581	80 712,00	29 442,00	85 500,00
	3	120	28 581	80 712,00	29 442,00	85 500,00
	4	120	28 581	80 712,00	29 442,00	85 500,00
	5	200	49 139	138 768,00	59 620,00	147 000,00
G	6	151	37 857	106 908,00	38 998,00	113 250,00
	7	129	28 223	79 703,00	29 074,00	84 431,00
Total			**234 055**	**660 971,00**	**250 109**	**700 181,00**

Fuente: Informe final de valuación elaborado por Magali Nora Longina Hanco Espinoza **(Apéndice n.° 30)**.
Elaborado por: Comisión de Control.

Del análisis de los cuadros n.os 5 y 6 se verificó que se ha ocasionado un perjuicio económico a la Entidad de S/ 417 776,50, producto de la venta de los terrenos de la urbanización San Basilio, tal como se establece a continuación:

[14] La Entidad a solicitud del Órgano de Control Institucional, contrató los servicios del perito Ingeniero Civil Magali Nora Longina Hanco Espinoza.
[15] Resolución Directoral n.° 243-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS de 24 de noviembre de 2017.
[16] Mes en que se realizaron las valuaciones por el parte del Arquitecto Ricardo Monroy Piazze **(Apéndice n.° 18)**.
[17] Mes en el que vencieron las valuaciones realizadas por Arquitecto Ricardo Monroy Piazze, según la Directiva n.° 006-2014-SBN de12 de setiembre de 2014.
[18] Tipo de cambio según la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

CUADRO N° 7
MONTO DEJADO DE PERCIBIR POR LA ENTIDAD

Manzanas	Lote N°	Área m2	Valor comercial octubre 2014[19] (Calculado por perito) S/	Valor de venta de la Entidad S/	Dejado de percibir por la Entidad S/
H	1	120	99 000,00	35 160,00	63 840,00
	2	120	85 500,00	35 400,00	50 100,00
	3	120	85 500,00	35 160,00	50 340,00
	4	120	85 500,00	35 160,00	50 340,00
	5	200	147 000,00	59 000,00	88 000,00
G	6	151	113 250,00	44 469,50	68 780,50
	7	129	84 431,00	38 055,00	46 376,00
Total			**700 181,00**	**282 404,50**	**417 776,50**

Fuente: Informe final de valuación elaborado por la ingeniera civil Magali Nora Longina Hanco Espinoza **(Apéndice n.° 30)**, Escrituras Públicas **(Apéndice n.° 21)**, informe n.° 025-2020-UT-OAF/MDJLBYR de 28 de enero de 2020 **(Apéndice n.° 29)**.
Elaborado por: Comisión de Control

En tal sentido, de acuerdo a la valuación **(Apéndice n.° 30)** efectuada por la ingeniera civil Magali Nora Longina Hanco Espinoza, los terrenos fueron vendidos a un precio menor al valor del mercado. Siendo pertinente mencionar que lo indicado, se corrobora con la existencia del contrato de compraventa de 9 de febrero de 2015**(Apéndice n.° 31)** adjuntado por la administrada Andrea Rosario Flores Zapana al expediente de impuestos municipales del predio H-4, donde se observa que el predio en referencia, es vendido por ésta a $ 29 000,00, dos meses después de haberlo adquirido a $ 12 000,00. Asimismo, la administrada Julia Antonieta Flores Zapana adjunta al expediente de impuestos municipales del predio H-1 un "Contrato privado de transferencia de derechos sobre bien inmueble con firmas legalizadas" de 1 de marzo de 2013 **(Apéndice n.° 32)** (antes que se formalice la venta del predio por parte de la Entidad), donde el predio en referencia fue vendido a $ 44 000,00, cuando este fue adquirido a $ 12 000,00 a la Entidad, tal como se muestra a continuación:

CUADRO N° 8
COMPARACIÓN DE PRECIOS DE VENTA DE PREDIOS POR LA ENTIDAD Y POR LOS ADMINISTRADOS

Manzana	Lote N°	Área m²	Precio vendido por la Entidad $	Fecha de venta	Precio vendido por Administrados $	Fecha de venta
H	1	120	12 000,00	9/12/2014	44 000,00	1/3/2013
	4	120	12 000,00	9/12/2014	29 000,00	9/2/2015

Fuente: Escrituras Públicas n.os 1152, 1196, 1151, 1153, 1194 y 1228- todas de 2014 **(Apéndice n.° 21)**, contrato de compraventa del lote 4 Mz. H de la Urbanización San Basilio **(Apéndice n.° 31)** y Contrato privado de transferencia de derechos sobre bien inmueble con firmas legalizadas de 1 de marzo de 2013 **(Apéndice n.° 32)**.
Elaborado por: Comisión de Control.

Los hechos anteriormente descritos contravienen la siguiente normativa:

Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales de 15 de diciembre de 2007.

> ***"Artículo 11.- Acciones sobre los bienes estatales***
> *Las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, de acuerdo con lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento."*

[19] Se considera el precio establecido a octubre de 2014, por ser la valuación vigente a diciembre 2014 fecha en que se realizó la venta de los predios; además, que las valuaciones presentadas por los administrados vencieron en dicha fecha.

Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA vigente desde el 16 de marzo de 2008, modificado por Decreto Supremo n.° 009-2013-VIVIENDA vigente desde el 2 de agosto de 2013.

*"**Artículo 36.- De la Valorización***
La valorización de los predios objeto de los actos de administración y disposición contenidos en el presente Reglamento deberá ser efectuada a valor comercial.
(...)
La valorización tendrá una vigencia de 8 meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realizará la actualización de la misma, la que tendrá también una vigencia de 8 meses."

*"**Artículo 78.- De la publicidad del procedimiento de compraventa directa***
La solicitud de venta directa con el precio a valor comercial será publicada en el diario oficial El Peruano y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio, así como en la página web de la SBN."

Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada con Resolución n.° 064-2014/SBN vigente desde el 12 de setiembre de 2014.

"(...)
5.6 Unidad competente en la SBN para el procedimiento de venta directa La SDDI es la unidad orgánica encargada de sustentar el procedimiento y aprobar la venta directa de predios que se encuentren bajo competencia de la SBN."
(...)
6.1 Etapas del procedimiento de venta directa.
El procedimiento de venta directa tiene las siguientes etapas:
a. Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.
b. Evaluación formal de la solicitud.
c. Inspección técnica del predio solicitado.
d. Calificación sustantiva del procedimiento.
e. De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego.
f. Comunicación de calificación sustancial de la solicitud.
g. De la valuación comercial del predio.
h. Publicidad del procedimiento de venta directa.
i. De la mejor oferta del precio de venta.
j. De la emisión del Informe Técnico Legal.
k. Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás Entidades del Sistema.
l. De la resolución que aprueba la venta directa.
m. Del pago del precio de venta.
n. Del contrato de compra venta y elevación a escritura pública.
o. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
p. De la actualización del SINABIP."
(...)

"6.8 De la valuación comercial del predio.
6.8.1 Del alcance de la valorización comercial del predio.
(...)
La tasación se efectúa conforme a los procedimientos previstos en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

6.8.2 Del encargado de efectuar la tasación comercial y pago del servicio
El organismo encargado de efectuar la tasación a valor comercial de la propiedad estatal a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es la persona jurídica, de derecho público o privado, con acreditada experiencia en el rubro de valorizaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuenta además con profesionales especializados.
El "perito tasador acreditado" a que se refiere el artículo 36 del Reglamento, es aquel profesional habilitado por su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en valuaciones con antigüedad mayor a dos (2) años. Dicho profesional interviene excepcionalmente, en caso que no exista un organismo especializado en la Región donde se ubica el predio.
La elección y contratación del organismo especializado o perito, que se encargará de efectuar el servicio de tasación, se realizará conforme a los lineamientos internos y/o términos de referencia que establezca cada entidad.
Los gastos por concepto de la tasación son asumidos íntegramente por el administrado.
(...)

6.8.3 Vigencia de la valorización y su actualización.
Si transcurre el plazo máximo de ocho (8) meses de vigencia de la valorización antes de la emisión de la resolución de aprobación de la venta, se deberá actualizar la misma, la que tendrá igual plazo de vigencia.
El costo del servicio de actualización de la tasación debe ser asumido por la entidad que sustenta el trámite, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento sea por causa imputable al administrado."

"6.9 Publicidad del procedimiento de venta directa.
6.9.1 De la notificación de la solicitud y precio de venta.
Al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquela del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera.
(...)
El administrado debe presentar ante la entidad responsable del procedimiento de venta, el recorte de las publicaciones efectuadas en los diarios."

"6.11 De la emisión del Informe Técnico Legal.
El informe técnico legal contendrá la fundamentación de la causal de venta y el cumplimiento de los requisitos exigidos para el procedimiento de venta directa, el cual será elaborado y firmado por el o los responsables a cargo de la sustentación del expediente de venta directa, y puesto a disposición del Jefe de la unidad orgánica competente de la entidad, adjuntando el proyecto de resolución que aprobará la venta directa. (...)"

"6.12 Opinión técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema
Una vez emitido el Informe Técnico Legal, las entidades del Sistema solicitan opinión técnica a la SBN respecto al procedimiento de venta directa, conforme al artículo 33° y 75° del Reglamento.(...)
La opinión técnica de la SBN se circunscribe únicamente a la verificación del cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de venta directa, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública la oportunidad en efectuar la venta directa y veracidad de la documentación remitida, así como de la aprobación de la valorización del predio.(...)
El vencimiento de la tasación en esta etapa del procedimiento, no impide la emisión de la opinión técnica, la cual debe ser con cargo a que la entidad realice la actualización de la respectiva tasación."

"6.13 De la resolución que aprueba la venta directa.
6.13.1 De la autoridad competente que aprueba la venta directa.
La venta directa por causal de predios de propiedad de las entidades públicas será aprobada con resolución del Titular del Pliego de la propia entidad, previa opinión técnica de la SBN, conforme al numeral 75.2 del artículo 75° del Reglamento. (...)."

Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010.

*"**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la transferencia a título onerosos (sic) de dichos terrenos a los adquirientes del anterior propietario, para lo cual deberá de realizarse la valorización por perito adscrito a la Dirección Nacional e (sic) Construcción, y que serán insertados en cada escritura pública de los adquirientes".*

*"**ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Gerencia de Asesoría Legal, la elaboración de los documentos y escrituras públicas correspondientes que cristalicen el acuerdo aprobado en el artículo anterior."*

Los hechos descritos afectaron el principio de legalidad, toda vez que se vendieron predios de la Entidad, en inobservancia de la normativa aplicable, generando que se vendiera predios de propiedad de la Entidad a un precio menor del mercado, acciones que determinaron un perjuicio económico ascendente a S/ 417 776,50.

Es preciso destacar, la expresa intención del Alcalde, Oscar Zúñiga Rojas, de concretar la venta de los predios de San Basilio a los administrados, pese a que dicho procedimiento no cumplió con los requisitos de la Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", otorgando poder al Procurador Municipal para la transferencia de los predios.

Del mismo modo, el Procurador Público Municipal, siendo el responsable de la desafectación de los predios para que consecuentemente se dé el proceso de la venta, debió seguir el procedimiento dispuesto en la normativa aplicable, situación que no se ha producido puesto que según se advirtió la venta se dio de manera inmediata, de recepcionado el expediente de San Basilio por Procuraduría.

Los hechos descritos se han producido por el actuar del Alcalde y Procurador Público Municipal de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, quienes incumpliendo las normas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estales, referidas a la uso y disposición de los bienes inmuebles de las entidades del estado; dispusieron, convalidaron y ejecutaron la venta de predios de propiedad de la Entidad a un precio menor que el del mercado.

Las personas comprendidas en los hechos presentaron sus comentarios, conforme se detalla en el **apéndice n.° 33** del Informe de Control Especifico.

Cabe precisar, que Oscar Felipe Zúñiga Rosas, comprendido en los hechos, no se apersonó a recabar la comunicación del Pliego de Hechos, no obstante haber sido notificado, según el procedimiento establecido en la Directiva n.° 007-2019-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad".

Efectuada la evaluación de comentarios y aclaraciones, así como los documentos adjuntos, conforme al **apéndice n.° 33** del presente Informe de Control Específico, se concluye, que los mismos no desvirtúan los hechos observados, considerando la participación de las personas comprendidas en los mismos conforme se describe a continuación:

- **Oscar Felipe Zúñiga Rosas**, identificado con DNI n.° 29528027, en su condición de Alcalde de la Entidad, designado con Credencial del Jurado Nacional de elecciones de 30 de noviembre de 2010 **(Apéndice n.° 34),** por el periodo de 1 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2014, a quien mediante aviso de notificación de 2 de marzo de 2021 efectuada en su dirección RENIEC a familiar directo, se le comunicó que se apersone a recabar el pliego de hechos; no obstante, no se apersonó a recabar el pliego de hechos contenido en la Cédula de Comunicación n.° 001-2021-CG/SCE/MDJLBYR/OCI de 2 de marzo de 2021 **(Apéndice n.° 33).**

  Quien, en calidad de Alcalde la Entidad, teniendo conocimiento el informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013 **(Apéndice n.°11)** emitido por el Colegio de Abogados de Arequipa, del procedimiento que debía cumplirse para le venta directa de los bienes estatales; emitió la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014[20] **(Apéndice n.° 4)** mediante la cual otorgó poder amplio y general a Edwing Renzo Medina Morón, Procurador Público, para que se proceda a la desafectación y consecuente transferencia de siete predios de la Urbanización San Basilio; sin embargo, sin haber verificado el cumplimiento del mencionado procedimiento, y de manera inmediata; suscribió las minutas y escrituras públicas de compra y venta; ocasionando un perjuicio económico a la Entidad de S/ 417 776,50.

  Siendo que dichos hechos transgredieron lo establecido en el artículo 11° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; los artículos 36° y 78° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo n.° 009-2013-VIVIENDA; el numeral 6.13 de la Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada con Resolución n.° 064-2014/SBN; como el artículo segundo del Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)** en la cual se señaló que se debió realizar la valorización de los terrenos por perito adscrito a la Dirección Nacional de Construcción ahora denominada Dirección de Construcción.

[20] Actuación realizada, no obstante que, mediante informe n.° 046-2014-GM/MDJLBYR de 27 de mayo de 2014 **(Apéndice n.° 28)**, el Gerente Municipal le informó que la Entidad no está facultada a realizar la venta directa de los predios ubicados en la urbanización San Basilio.

Aunado a ello, la situación expuesta evidencia que el Alcalde de la Entidad incumplió sus atribuciones establecidas en el artículo 20° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que señala: *"Son atribuciones del Alcalde 1. Defender y cautelar los derechos e intereses de la Municipalidad y los vecinos"*, función también establecido en el literal a) de su cargo, del Manual de Organización y Funciones (MOF) aprobado con Resolución de Alcaldía n.° 1165-2010/MDJLBYR de 27 de diciembre de 2010 **(Apéndice n.° 35)**, que señala como función específica de éste: *"Defender y cautelar los derechos e intereses de la Municipalidad y los vecinos"*; funciones que debieron ejecutarse en el marco del principio de legalidad, regulado en el numeral 1.1. del artículo IV de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que taxativamente establece: *"(...) Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo a los fines que les fueron conferidas"*.

Como resultado de la evaluación de comentarios o aclaraciones, que efectuó la Comisión de Control, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 33** del presente Informe de Control Específico, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado por Oscar Felipe Zúñiga Rosas y configura presunta responsabilidad civil, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 3** del presente informe.

- **Edwing Renzo Medina Morón**, identificado con DNI n.° 29661283, en su condición de Procurador Público Municipal, por el periodo de 3 de marzo de 2011 a 31 de diciembre de 2014, designado mediante Resolución de Alcaldía n.° 142-2011-MDJLBYR de 3 de marzo de 2011, **(Apéndice n.° 34)** y cesado con Resolución de Alcaldía n.° 748-2014-MDJLBYR de 26 de diciembre de 2014 **(Apéndice n.° 34).** A quien mediante Cédula de Comunicación n.° 002-2021-CG/SCE/MDJLBYR/OCI de 2 de marzo de 2021 **(Apéndice n.° 33)** se le comunicó el pliego de hechos; y que con documento s/n de 15 de marzo de 2021 **(Apéndice n.° 33)** presentó sus comentarios o aclaraciones.

  Quien, al habérsele encargado, mediante Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014 **(Apéndice n.° 4)**, el proceso de la desafectación y consecuente transferencia de los predios ubicados en la Urbanización San Basilio, inobservó la normativa referida a la venta directa de bienes inmuebles del estado, al no haber realizado y/o encargado que se efectúe las valuaciones de los predios por el Ministerio de Vivienda, además de no haber realizado la publicación del proceso de la venta, de no haber solicitado un informe técnico legal, y no haber requerido opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

  Quien además coordinó con la abogada de los administrados la elaboración de las minutas y escrituras públicas de la compra y venta de los predios en la Notaría Linares Riveros, todo ello a pesar de no contar con valuaciones vigentes y elaboradas por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ocasionando un perjuicio económico a la Entidad de S/ 417 776,50 por el precio subvaluado por los cuales se vendieron.

  Siendo que dichos hechos transgredieron lo establecido en el artículo 11° de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; los artículos 36° y 78° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo n.° 009-2013-VIVIENDA; el numeral 6.13 de la Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada con Resolución n.° 064-2014/SBN; como el artículo segundo del Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010 **(Apéndice n.° 8)** en la cual se señaló que se debió realizar la valorización de los

terrenos por perito adscrito a la Dirección Nacional de Construcción ahora denominada Dirección de Construcción.

Aunado a ello, la situación expuesta evidencia que el Procurador Público Municipal incumplió su función encomendada mediante Resolución de Alcaldía n.° 142-2011-MDJLBYR de 3 de marzo de 2011, **(Apéndice n.° 34)** la cual debió efectuar en mérito al literal j) de su cargo del MOF **(Apéndice n.° 35)**, que señala como una función específica de éste: *"Las demás que le signe (...) el Alcalde".*

También inobservó sus obligaciones establecidas en el artículo 21° del Decreto Legislativo 276, Ley de Bases de Carrera Administrativa y Remuneraciones del Sector Público, que señala: *"a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que le impone el servicio público. b) Salvaguardar los intereses del Estado (...)"*; concordante con lo señalado en el artículo 16° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleado Público, que establece: "a*) Cumplir personal y diligentemente los deberes que le impone el servicio. (...) c) Salvaguardar los intereses del Estado y emplear austeramente los recursos públicos".* Además, soslayó sus obligaciones estipuladas en el artículo 129° del Decreto Supremo n.° 005-90-PCM, Reglamento de la Carrera Administrativa, que señala: *"Los funcionarios y servidores deberán actuar con corrección y justeza al realizar los actos administrativos que les corresponda, cautelando la seguridad y el patrimonio del Estado que tengan bajo su directa responsabilidad".*

Como resultado de la evaluación comentarios o aclaraciones, que efectuó la Comisión de Control, cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 33** del presente Informe de Control Específico, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado por Edwing Renzo Medina Morón y configura presunta responsabilidad administrativa y civil, cuyo desarrollo consta los **Apéndice n.os 2 y 3** del presente informe.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa de la Irregularidad "Funcionarios vendieron predios de propiedad de la Entidad inobservando normativa referidas al uso y disposición de los bienes inmuebles, por un precio menor al del mercado, ocasionando un perjuicio económico de S/ 417 776,50" están desarrollados en los **Apéndice n.° 2** del presente Informe de Control Específico."

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la Irregularidad "Funcionarios vendieron predios de propiedad de la Entidad inobservando normativa referidas al uso y disposición de los bienes inmuebles, por un precio menor al del mercado, ocasionando un perjuicio económico de S/ 417 776,50" están desarrollados en los **Apéndice n.° 3** del presente Informe de Control Específico."

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS 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.° 1.**

V. CONCLUSIÓN

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

1. Funcionarios de la Entidad, realizaron la venta directa de siete predios de la Urbanización San Basilio, procedimiento que inobservó la normativa referida al uso y disposición de los bienes inmuebles del estado, al no haber cumplido los siguientes requisitos: (i) las valuaciones de los predios por la institución competente (Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento,); (ii) la publicación del proceso de la venta; (iii) la elaboración de un informe técnico legal; (iv) la solicitud de opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN); y (v) adecuada emisión de la Resolución que aprueba la venta directa.

   Hechos que contravinieron lo establecido en la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y la Directiva n.° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

   Situación que generó un perjuicio económico de S/ 417 776,50, originados por el accionar del Alcalde y el Procurador Público Municipal de la Entidad.
   (Irregularidad n.° 1)

VI. RECOMENDACIÓN

Al Titular de la Entidad

1. Disponer el inicio de las acciones administrativas para el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero comprendidos en los hechos irregulares "Funcionarios vendieron predios de propiedad de la entidad inobservando normativa referidas al uso y disposición de los bienes inmuebles, por un precio menor al del mercado, ocasionando un perjuicio económico de S/ 417 776,50" del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia, y de corresponder, en atención a su potestad sancionadora, deberá declarar la correspondiente prescripción de los mismos.
   (Conclusión n.° 1)

Al Procurador Público de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero:

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

VII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1: Relación de personas involucradas en los hechos específicos irregulares.

Apéndice n.° 2: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa.

Apéndice n.° 3: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil.

Apéndice n.° 4: Copia autenticada de la Resolución de Alcaldía n.° 623-2014-MDJLByR de 3 de noviembre de 2014, recibido por Procuraduría Municipal el 24 de noviembre de 2014.

Apéndice n.° 5: Copia autenticada Ficha Registral n.° 00092647, y partidas registrales n.os 11299621, 11048817, 11048815, 11358511, 11049065, 11048820 y 11048859.

Apéndice n.° 6: Copia autenticada del expediente n.° 3875 de 23 de marzo de 2010.

Apéndice n.° 7: Copia autenticada del expediente n.° 7580 de 3 junio de 2010.

Apéndice n.° 8: Copia autenticada del Acuerdo de Concejo n.° 111-2010-MDJLByR de 12 de agosto de 2010.

Apéndice n.° 9: Copia autenticada del oficio n.° 0173-2012-GM/MDJLBYR de 6 de noviembre de 2012.

Apéndice n.° 10: Copia autenticada del informe n.° 533-2011-GAL/MDJLBYR de 21 de junio de 2011.

Apéndice n.° 11: Copia autenticada del oficio n.° 424-2013-CAA/D de 25 de setiembre de 2013, que contiene el informe n.° 001-2012-CAA de 22 de julio de 2013.

Apéndice n.° 12: Copia autenticada del Comprobante de pago n.° 5223 de 11 de setiembre de 2013.

Apéndice n.° 13: Copia autenticada del informe n.° 067-2013-GM-MDJLBYR de 26 de setiembre de 2013.

Apéndice n.° 14: Copia autenticada del proveído n.° 1044-2013-GM-MDJLBYR de 4 de diciembre de 2013.

Apéndice n.° 15: Copia autenticada del proveído n.° 478-200-GAL/MDJLBYR sin fecha.

Apéndice n.° 16: Copia autenticada del informe n.° 022-2014-SG/MDJLBYR de 7 de febrero de 2014, incluye proveído n.° 862 de 11 de noviembre de 2014.

Apéndice n.° 17: Copia autenticada de la solicitud denominada "Se ejecute el Acuerdo de Concejo 111-2010" ingresada a la Entidad con expediente n.° 8530-2014 de 4 de junio de 2014, recibido el 6 de junio de 2014.

Apéndice n.° 18: Copia autenticada de las valuaciones denominadas "Informe de valuación de un inmueble urbano a valor comercial" de 3 de febrero de 2014.

Apéndice n.° 19: Copia autenticada del cuaderno de cargos de Secretaría General de 26 de noviembre de 2014.

Apéndice n.° 20: Copia autenticada de la Declaración prestada el 5 de junio de 2019 por Milder Liz Flores Flores de Campano ante la Fiscalía Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios.

Apéndice n.° 21: Copia autenticada de las Escrituras Públicas n.os 1151, 1152, y 1153 de 9 de diciembre de 2014, Escrituras Públicas n.os 1194,1195 y 1196 de 22 de diciembre de 2014, Escritura Pública n.o 1228 de 30 de diciembre de 2014.

Apéndice n.° 22: Copia autenticada del informe n.° 304-2014-PPM-MDJLBYR de 30 de diciembre de 2014.

Apéndice n.° 23: Copia autenticada del oficio n.°000638-2020-CG/OC0066 de 27 de octubre de 2020.

Apéndice n.° 24: Copia autenticada del informe n.° 0179-2020-SSGYP-OAF/MDJLBYR de 9 de diciembre de 2020.

Apéndice n.° 25: Copia autenticada del oficio n.° 1040-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 24 de noviembre de 2020.

Apéndice n.° 26: Copia autenticada del oficio n.° 00038-2021/SBN-GG-UTD de 7 de enero de 2021 que contiene:

- Copia autenticada del Memorándum n.° 02625-2020/SBN-DGPE-SDDI de 20 de noviembre de 2020.
- Copia autenticada del Memorándum n.° 00003-2021/SBN-OAF-TI de 6 de enero de 2021.

Apéndice n.° 27: Copia autenticada del informe n.° 09 A-2014/FPP/GM de 27 de mayo de 2014.

Apéndice n.° 28: Copia autenticada del informe n.° 046-2014-GM/MDJLBYR de 27 de mayo de 2014.

Apéndice n.° 29: Copia autenticada del informe n.° 025-2020-UT-OAF/MDJLBYR de 28 de enero de 2020.

Apéndice n.° 30: Copia autenticada del informe pericial n.° 0001-2020-MNLHE de 20 de octubre de 2020.

Apéndice n.° 31: Copia autenticada del contrato de compraventa del lote 4 Mz. H de la Urbanización San Basilio de 9 de febrero de 2015.

Apéndice n.° 32: Copia autenticada del "Contrato privado de transferencia de derechos sobre bien inmueble con firmas legalizadas" de 1 de marzo de 2013.

Apéndice n.° 33:

- Copia autenticada del aviso de notificación de 2 de marzo de 2021, dirigido a Oscar Felipe Zúñiga Rosas.
- Copia autenticada de la cédula de comunicación n.° 002-2021-CG/OCI-SCE-MDJLBYR de 2 de marzo de 2021, dirigido a Edwing Renzo Medina Morón.
- Copia autenticada de comentarios o aclaraciones de 15 de marzo de 2021, presentado por Edwing Renzo Medina Morón.
- Original la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión de Control, por cada uno de los involucrados.

Apéndice n.° 34:

- Copia autenticada de la Credencial del Jurado Nacional de Elecciones de 30 de noviembre de 2010.
- Resolución de Alcaldía n.° 142-2011-MDJLBYR de 3 de marzo de 2011, con la cual designan a Edwing Renzo Medina Morón en el cargo de Procurador Público Municipal a partir de 3 de marzo de 2011.
- Resolución de Alcaldía n.° 748-2014-MDJLBYR de 26 de diciembre de 2014, con la cual cesan a Edwing Renzo Medina Morón en el cargo de Procurador Público Municipal hasta el 31 de diciembre de 2014.

Apéndice n.° 35: Copia autenticada del Manual de Organización y Funciones (MOF) de la Entidad, aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.° 1165-2010/MDJLBYR de 27 de diciembre de 2010.

Arequipa, 8 de abril de 2021

Mirtha Gandy Patiño Lupa
Supervisor de la Comisión de Control

Evelyn Cecilia Velarde Bernedo
Jefe de la Comisión de Control

Irwin Karel Bellido Choque
Abogado de la Comisión de Control

A LA JEFA DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO:

La Jefa del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Arequipa, 8 de abril de 2021

Mirtha Gandy Patiño Lupa
Jefa del Órgano de Control Institucional
Municipalidad Distrital de José Luis
Bustamante y Rivero

Apéndice n.° 1

APÉNDICE N° 1

RELACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS IRREGULARES

N°	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	Dirección domiciliaria	Sumilla del Hecho Específico Irregular	Presunta responsabilidad (Marcar con X)		
				Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa Entidad(*)
1	Oscar Felipe Zúñiga Rosas	29528027	Alcalde	1/1/2011	31/12/2014	Decreto Legislativo n.° 276	Cooperativa del Ministerio de Agricultura Mz. B Lt. 6 Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia de Arequipa, Departamento de Arequipa.	Funcionarios vendieron predios de propiedad de la entidad inobservando normativa referidas al uso y disposición de los bienes inmuebles, por un precio menor al del mercado, ocasionando un perjuicio económico de S/ 417 776,50.	X		
2	Edwing Renzo Medina Moron	29661283	Procurador Público Municipal	3/3/2011	31/12/2014	Decreto Legislativo n.° 276	Calle Uruguay N° 103 Distrito de Jacobo Hunter, Provincia de Arequipa, Departamento de Arequipa.		X		X

(*) Se identificó responsabilidad administrativa, sin embargo, estando a la fecha que se suscitaron los hechos, corresponde a la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, evaluar si los hechos se encuentran prescritos.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE J.L.B.Y.R. Órgano de Control Institucional

LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

LA CONTRALORÍA

Firmado digitalmente por PATIÑO LUPA Mirtha Gandy FAU 20131378[illegible] soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 09-04-2021 16:09:35 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia

MUNICIPALIDAD DISTRITAL JOSE L. BUSTAMANTE Y RIVERO
ALCALDIA
12 ABR 2021
Firma: J:17

Jose Luis Bustamante Y River, 09 de Abril de 2021

OFICIO N° 000071-2021-CG/OC0066

Señor(a):
Paul Dafne Rondon Andrade
Alcalde
Municipalidad Distrital De José Luis Bustamante Y Rivero
Av. Dolores S/N
Arequipa/Areguipa/Jose Luis Bustamante Y River

Asunto : Remisión de informe de Control Especifico N° 001-2021-2-0066-SCE.

Referencia : **a)** Oficio n.° 000021-2021-CG/OC0066 de 2 de febrero de 2021.
b) Directiva N° 007-2019-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 198-2019-CG, de 01 de julio de 2019 y su modificatoria.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Especifico ejecutado por este Órgano de Control Institucional a la venta directa de bienes inmuebles en la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero.

Al respecto, como resultado del Servicio de Control practicado en el marco de la normativa b), se emitió el informe n.° 001-2021-2-0066-SCE de nominado: "Venta directa de bienes inmuebles en la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, periodo 1 de agosto de 2010 a 31 de diciembre de 2014, y la documentación sustentante en treinta y cinco (35) apéndices contenidos en un (1) tomo, con un total de quinientos quince (515) folios.

Asimismo, en el marco legal de lo establecido en el literal d) del artículo 22° de la Ley N° 27785 – Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, dicho informe y sus respectivos apéndices, deberán ser remitidos a la Procuraduría Pública de la Entidad a su cargo, para el inicio de las acciones legales ante las instancias competentes, Así también, deberá cautelar las acciones necesarias a fin de gestionar una copia autenticada del mismo y disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios involucrados en los hechos con evidencias de irregularidad respecto de las cuales se ha recomendado dicha acción.

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Mirtha Gandy Patiño Lupa
Jefa del Órgano de Control Institucional
Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero
Contraloría General de la República

(MPL)
Código: 403412
Nro. Emisión: 00099 (0066 - 2021) Elab:(U19353 - 0066)

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/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **QCTCDPP**

91 AÑOS 1930 - 2021