

**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DE LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ**

INFORME DE AUDITORIA
N° 050- 2023-2-3792-AC

**AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO
FONDO DE VIVIENDA POLICIAL
POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ
RIMAC, LIMA, LIMA**

**“PROYECTOS INMOBILIARIOS PIURA: LAS PALMERAS DE
SAN PABLO Y OASIS DE COLÁN, PROVINCIA DE PIURA Y
DEPARTAMENTO DE PIURA”**

PERÍODO: 5 DE FEBRERO DE 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

TOMO I DE VII

LIMA – PERÚ

2023

**“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”**



INFORME DE AUDITORIA N° 050-2023-2-3792-AC

“PROYECTOS INMOBILIARIOS PIURA: LAS PALMERAS DE SAN PABLO Y OASIS DE COLÁN, PROVINCIA DE PIURA Y DEPARTAMENTO DE PIURA”

ÍNDICE

| DENOMINACIÓN | N° Pág. |
|---|---------|
| I. ANTECEDENTES | |
| 1.1 Origen | 3 |
| 1.2 Objetivos | 3 |
| 1.3 Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance | 3 |
| 1.4 De la entidad o dependencia | 5 |
| 1.5 Notificación de las Desviaciones de Cumplimiento | 8 |
| 1.6 Aspectos relevantes | 9 |
| II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO | 13 |
| OBSERVACIÓN | 13 |
| ARGUMENTOS JURÍDICOS | 149 |
| IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS | 149 |
| VI. CONCLUSIONES | 149 |
| RECOMENDACIONES | 151 |
| APÉNDICES | 152 |

INFORME DE AUDITORIA N° 050-2023-2-3792-AC

**"PROYECTOS INMOBILIARIOS PIURA: LAS PALMERAS DE SAN PABLO Y OASIS DE COLÁN,
PROVINCIA DE PIURA Y DEPARTAMENTO DE PIURA"**

PERÍODO: 5 DE FEBRERO DE 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

I. ANTECEDENTES

1.1 Origen

La Auditoría de Cumplimiento al Fondo de Vivienda Policial de la Policía Nacional del Perú, en adelante "entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2023 del Órgano de Control Institucional (OCI) de la Policía Nacional del Perú (PNP), registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-3792-2023-009, y comunicado su inicio mediante el oficio n.° 455-2023-OCI PNP de 31 de marzo de 2023, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento y el "Manual de Auditoría de Cumplimiento), aprobado con Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y sus modificatorias.

1.2 Objetivos

Objetivo General:

Determinar si las etapas de actos preparatorios y proceso de selección para la ejecución y supervisión de los proyectos inmobiliarios "Las Palmeras de San Pablo" y "Oasis de Colán", en la provincia de Piura, departamento de Piura, cumplieron con lo establecido en los contratos, bases, expedientes técnicos y la normatividad aplicable vigente.

Objetivos específicos

1. Determinar si los fondos del Fideicomiso para los proyectos Inmobiliarios "Las Palmeras de San Pablo" y "Oasis de Colán", en la provincia de Piura, se constituyeron acorde a la normativa que rige al Fondo de Vivienda de la Policía Nacional del Perú y demás disposiciones internas aplicables.
2. Establecer si los actos preparatorios, fases de selección y suscripción de los contratos para la ejecución y supervisión de la obra de los proyectos inmobiliarios "Las Palmeras de San Pablo" y "Oasis de Colán", fueron ejecutados acorde a la ley de creación del Fondo de Vivienda Policial y Militar, y normativa aplicable vigente.
3. Establecer si el adelanto otorgado a la empresa desarrolladora, se encontraba respaldado por la garantía correspondiente, de conformidad a lo establecido en las Bases Integradas, Contrato y normativa aplicable vigente.

Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

El Fondo de Vivienda Policial, es un organismo especial, que se encuentra contemplado en el Reglamento de la Policía Nacional del Perú, dentro de la Dirección de Bienestar, Asistencia al

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

Policía Nacional del Perú, siendo que, de acuerdo a su Ley de Creación, tiene por finalidad de contribuir a dar solución al programa de vivienda propia para el personal policial en las situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión.



En el marco de dicha finalidad, FOVIPOL suscribió el 5 de diciembre de 2019, siete (7) contratos de fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo (en adelante COFIDE), a través de los cuales, la última se encargará de la administración de los recursos económicos, desde el inicio, durante el desarrollo de los proyectos inmobiliarios hasta su culminación. El costo total de los siete (7) proyectos inmobiliarios de FOVIPOL, ascienden a una inversión total de S/ 341 150 076, 25, como se muestra a continuación:

Cuadro n.º 1

Costo de la obra y supervisión de los siete (7) proyectos inmobiliarios de vivienda del FOVIPOL

| LUGAR | PROYECTO | EJECUTOR | SUPERVISOR | TOTAL |
|-----------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ICA | PRADO DEL ESTE | S/ 16 657 637,20 | S/ 471 445,02 | S/ 17 129 082,22 |
| LAMBAYEQUE | LA PURISIMA | S/ 38 487 075,44 | S/ 1 046 545,78 | S/ 39 533 621,22 |
| | VILLA CARLOS STEIN | | | |
| PIURA | LAS PALMERAS | S/ 86 120 000,00 | S/ 2 841 805,80 | S/ 103 189 005,80 |
| | OASIS DE COLÁN | S/ 34 227 200,00 | | |
| LIMA-CHORRILLOS | ALAMEDA FAISANES | S/ 14 925 240,80 | S/ 394 722,46 | S/ 15 319 963,26 |
| LIMA-SJL | CIPRESES | S/ 49 458 302,36 | S/ 1 399 495, 10 | S/ 50 857 797,46 |
| IQUITOS | SANTA ROSA | S/ 112 000 000,00 | S/ 3 120 606, 29 | S/ 115 120 606,29 |
| TOTAL | | S/ 331 875 455,80 | S/ 9 274 620, 45 | S/ 341 150 076,25 |

Fuente: Acta n.º 600 de Sesión de Directorio de 21 de febrero de 2020

Elaboración: Equipo de recopilación OCI PNP



En el cuadro se puede observar que el monto de los proyectos inmobiliarios de vivienda "Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán" ubicados en la ciudad de Paíta y Catacaos, respectivamente, en el departamento de Piura, ascienden a S/ 103 189 005,80.

Cabe señalar que los fondos administrados por COFIDE tienen un costo de mantenimiento de S/ 5 900 mensuales cada proyecto, a lo cual se debe agregar el 20% por concepto de éxito que se descuenta de la rentabilidad obtenida del capital del fideicomiso¹.

Por otra parte, el 31 de diciembre de 2019, se firmó el contrato de Compraventa de bienes futuros y obra entre COFIDE y el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., con intervención de FOVIPOL, para la ejecución de los proyectos inmobiliarios en terrenos de FOVIPOL ubicados en el Sector San Pablo Sur, Sublote 04 SE, Las Palmeras de San Pablo, distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura y Sublote 03, Oasis de Colán, distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura, precisando que para el caso del proyecto "Las Palmeras de San Pablo" se contemplaban viviendas: unifamiliares (456 casas) y Club House (1), y para el proyecto "Oasis de Colán" viviendas unifamiliares (224 casas) y Club House (1).

Es importante mencionar que en las bases iniciales de contratación de la empresa ejecutora, se fijó una garantía de fiel cumplimiento equivalente al 10% del monto total del valor de la obra; y asimismo, producto de las consultas y observaciones efectuadas por los postores, se modificaron las mismas, prescindiéndose de la presentación de una garantía de fiel cumplimiento, así como también, la posibilidad del otorgamiento de adelantos mediante adendas al contrato de fideicomiso² y al contrato de compraventa de bienes futuros³, y asimismo, el otorgamiento de

¹ Acta n.º 633 de 24 de abril de 2021.

² Adenda a los Contratos de Fideicomiso (COFIDE y FOVIPOL) de 25 de febrero de 2020.

³ Cláusulas Adicionales a los Contratos de (COFIDE y GRUPO INMOBILIARIO KINSA SAC con intervención FOVIPOL) de 25 de febrero de 2020.



adelanto del 25% en cada proyecto, y la no obligatoriedad de la Carta Fianza de fiel cumplimiento, reemplazándola mediante una Garantía Hipotecaria, la misma que se constituyó sin tasación previa, toda vez que esta fue alcanzada por el contratista con fecha posterior a su constitución, sin que FOVIPOL haya realizado la valorización previa para admitir tal garantía, modificaciones que facilitaron el acceso y la disponibilidad de los fondos del FOVIPOL.

Posteriormente, con fecha 12 de diciembre del 2021 el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, presentó su solicitud de arbitraje ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, siendo sus pretensiones principales las siguientes:

- La suscripción de la adenda aprobada por el Directorio en sesión N° 624 del 28 de noviembre del 2020.
- El pago de 25 millones de soles, por concepto de indemnización.
- Pago de mayores gastos por implementación del plan COVID19.



Materia Comprometida

Alicance

La auditoría de cumplimiento comprende el período de 5 de febrero de 2019 al 31 de diciembre de 2022, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación del Fondo de Vivienda Policial.



4.4 De la entidad o dependencia

El Fondo de Vivienda Policial de la Policía Nacional del Perú - FOVIPOL, es un organismo especial, que fue creado por Ley n.° 24686 de 20 de junio de 1987, "Ley que crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Policial", y tiene la finalidad de brindar y contribuir al acceso de una vivienda digna o el mejoramiento de una propiedad Inmobiliaria al personal policial aportante y sus familiares con derecho; dicha norma, en relación a la PNP, estableció en su artículo 1°, la creación del FOVIPOL, con la finalidad de contribuir a dar solución al programa de vivienda propia para el personal policial; asimismo, esta Ley estableció que dicho fondo tiene carácter intangible para los fines no previstos en dicha ley; depende administrativamente de la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policia - DIRBAP; así como depende funcionalmente del Directorio, su organización, y funciones específicas.



La mencionada Ley fue reglamentada por el Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993, "Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial" siendo que en el artículo 3°, se señala como "finalidad de los Fondos, contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...)"; para esto, el artículo 10°, establece los recursos financieros del fondo de vivienda⁴.



Misión institucional

"Servir a la Familia Policial a nivel nacional, mediante el manejo de los recursos y la atención de nuestros colaboradores de manera transparente, veraz y multidisciplinaria a fin de contribuir con el logro de la vivienda digna que asegure la estabilidad trazada (...).

⁴ "a) El aporte obligatorio del personal a que se refiere el artículo 3 del presente reglamento que no cuenta con vivienda propia.
b) El aporte voluntario de quienes, teniendo terreno deseen obtener un préstamo para la construcción de un casco habitable.
c) El aporte voluntario del personal policial en situación de retiro, con 70 o más años de edad, que no siendo propietario de vivienda desee ser miembro del Fondo.
d) La Contribución obligatoria del Estado.
e) Los intereses que perciban de sus depósitos y otras operaciones financieras.
(...)"

El Fondo de Vivienda Policial tiene las funciones siguientes:

- 1) Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia.
- 2) Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia.
(...)
- 3) Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el arco legal vigente.

La presente auditoría de cumplimiento involucra las siguientes unidades:

Órgano Directivo

El Directorio FOVIPOL es el órgano de más alto nivel jerárquico en la entidad, y tiene a su cargo el establecimiento de las políticas y dirección general del Fondo de Vivienda Policial. Es corporativo, colegiado y representativo, integrado por miembros asociados en situación de actividad, disponibilidad o retiro de la Policía Nacional del Perú, quienes en todos los actos tienen voz y voto.

Oficina de Asesoría Legal

Está encargada de asesorar al Directorio, a la Gerencia General y a las otras áreas del FOVIPOL en materias de su competencia.

Gerencia de Proyectos

Es responsable de la gestión técnica de la formulación de características técnicas y especificaciones para la construcción o adquisición de viviendas o terrenos, así como de la recepción de los bienes inmuebles adquiridos, además de efectuar el seguimiento de la inversión en las obras financiadas con recursos del Fondo de Vivienda Policial.

Gerencia de Finanzas

Es responsable de la gestión técnica de los recursos económicos, de la ejecución del presupuesto, de la operabilidad de los registros contables, de la contabilización de las operaciones económicas y financieras, de efectuar el control de las aportaciones del Personal y la Contribución del Estado, así como del control de los pagos efectuados por el personal adjudicatario del Fondo de Vivienda Policial favorecido con un inmueble o préstamo económico.

Gerencia de la Producción

Es responsable de la gestión técnica de los procesos de difusión, inscripción, sorteo y adjudicación de viviendas, cascos habitables o terrenos; de la calificación, verificación y otorgamiento de los préstamos, de las coordinaciones con los Delegados del Fondo de Vivienda Policial a nivel nacional.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica del Fondo de Vivienda Policial de la Policía Nacional del Perú:



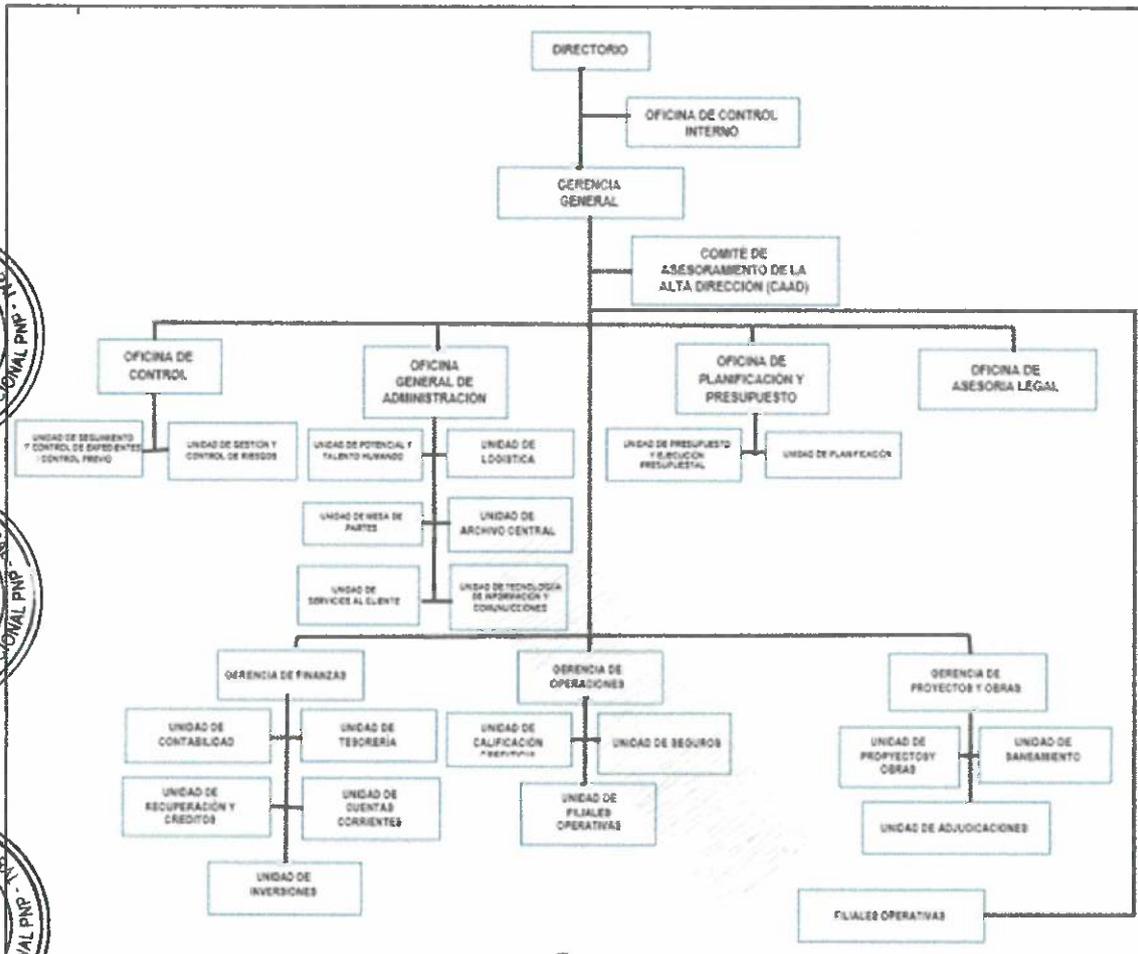
Gráfico n.º 1
Estructura Orgánica FOVIPOL-2008

- a. ORGANOS DE DIRECCIÓN**
 - (1) Directorio
 - (2) Gerencia General
- b) ÓRGANOS DE CONTROL**
 - Oficina de Control Interno
- c. ORGANOS DE ASESORAMIENTO**
 - (1) Oficina de Planificación
 - (2) Oficina de Asesoría Legal
 - (3) Oficina de Asesoría Financiera
- d) ORGANOS DE APOYO**
 - (1) Secretaría General
 - (2) Oficina de Imagen Institucional
 - (3) Oficina de Administración
 - (4) Oficina de Informática
 - (5) Oficina de Archivo Central
 - (6) Oficina de Control Previo
- e) ORGANOS DE LINEA**
 - (1) Gerencia de Proyectos
 - a) Departamento de Proyectos y Obras
 - b) Departamento de Asistencia Técnica.
 - c) Departamento de Investigación y Desarrollo
 - (2) Gerencia de Finanzas
 - a) Departamento de Contabilidad
 - b) Departamento de Cuentas Corrientes
 - c) Departamento de Tesorería
 - (3) Gerencia de Producción
 - a) Departamento de Créditos
 - b) Departamento de Operaciones
 - c) Departamento de Cobranzas
- f. ÓRGANOS DESCONCENTRADOS**
 - a) Direcciones Territoriales Policiales (Delegaturas)

Fuente: Resolución Directoral n.º 274-2008-DIRGEN-EMG de 28 de marzo de 2008



Gráfico n.° 2
Estructura Orgánica del -FOVIPOL PNP, Periodo 2019



Fuente: Reglamento del Fondo de Vivienda Policial, aprobado con Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019.

1.5 Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG, Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento y el "Manual de Auditoría de Cumplimiento), aprobado con Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y sus modificatorias, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación de las desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

Debido a la imposibilidad de comunicar la desviación de cumplimiento a través de casillas electrónicas, se optó por la comunicación personal a través de medios físicos, habiendo cumplido con la notificación a las personas comprendidas; cabe precisar, que en el **Apéndice n.° 142**, se adjunta la razón fundamentada y conformidad respectiva de la comunicación física personal.

1.6 Aspectos relevantes

Como resultado de la auditoría de cumplimiento, se expone los siguientes aspectos relevantes:

1.6.1 Informes de control emitidos previamente por el OCI PNP a la culminación de la etapa de ejecución de la Auditoría de Cumplimiento, para la adopción oportuna de acciones pertinentes para la implementación de las recomendaciones.

- Informe de Control Específico n.° 018-2022-2-3792-SCE “Contratación de Fideicomisos para la ejecución de obras para viviendas de los aportantes al Fondo de Vivienda Policial: Iquitos-Loreto y San Juan de Lurigancho-Lima”
- Informe de Orientación de Oficio n.° 021-2022-CG/OCI-3792-SOO “Recursos de Fovipol provenientes de la contribución obligatoria del estado en su calidad de empleador, constituyen fondos públicos”
- Informe de Auditoría n.° 037-2023-2-3792-AC “Programas de Vivienda “Carlos Stein” y “La Purísima, en la provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque”.



1.6.2 Carpeta Fiscal n.° 238-2021 seguida contra los que resulten responsables por la presunta comisión de delitos contra la administración pública, colusión, en agravio de estado.

La Segunda Fiscalía Provincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Lima – Cuarto Despacho, tiene abierta la Carpeta Fiscal n.° 283-2021, en etapa de investigación preliminar, seguida contra los que resulten responsables por la presunta comisión de delitos contra la administración pública, colusión, en agravio del Estado, con relación a la ejecución de los programas de vivienda a cargo del Fondo de Vivienda Policial de la PNP-FOVIPOL en los departamentos de Piura y Chiclayo, gestionados mediante la figura del fideicomiso.



1.6.3 FOVIPOL participó de un mecanismo alternativo de solución de conflictos, (Caso Arbitral n.° 756-2021-CCL) por discrepancias en la ejecución de los Proyecto Inmobiliario “Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán”, en el departamento de Piura.

El 10 de diciembre de 2021, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., presentó una demanda arbitral en contra del Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL) y de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE)⁵, ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, solicitando, principalmente, que se obligue a FOVIPOL, a recibir la entrega parcial de 170 viviendas (25% del total), compuesta por 114 del proyecto “Las Palmeras” y 56 del proyecto “Oasis de Colán” y, asimismo, se le otorgue un desembolso adicional para poder terminar la construcción del proyecto restante (510 viviendas), en mérito a la Adenda de modificación al Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros del 31 de diciembre de 2019.



Al respecto, el Tribunal Arbitral advirtió que la propuesta de Adenda de modificación al Contrato de Compra Venta de Bienes futuros del 31 de diciembre de 2019, presentada por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., mediante las Cartas n.°s 028-2020 y 030-2020,

⁵ Mediante Contrato de Cesión de Posición Contractual de fecha 31 de mayo de 2023, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante notario público, COFIDE cedió su posición contractual a favor de Corporación Fiduciaria S.A. (CORFID). Esta cesión contó con el consentimiento de KINSA y FOVIPOL. (Apéndice n.° 4)

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

de 18 y 27 de noviembre de 2020, respectivamente, fue aprobada por el Directorio del FOVIPOL, mediante el Acta de Sesión n.° 624 del 28 de noviembre de 2020, por lo que declaró fundada la pretensión principal de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., al haber aceptado FOVIPOL dicha propuesta de adenda, ordenándose, en consecuencia, su formalización.

De acuerdo, con el artículo 5.3. Condiciones para el pago del adelanto de la Cláusula Quinta: Contraprestación y forma de pago de la Adenda de modificación al Contrato de Compra Venta de Bienes futuros del 31 de diciembre de 2019, aprobada por el Directorio del FOVIPOL, mediante el Acta de Sesión n.° 624 del 28 de noviembre de 2020⁶, se establece: "(...) En caso de solicitarse un nuevo importe para la ejecución de obras, el VENDEDOR deberá acreditar la entrega del 25% de unidades inmobiliarias reflejando la ejecución del 100% del Adelanto previamente recibido."

De esta manera, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., solicitó que el Tribunal Arbitral ordene a FOVIPOL se obligue a la recepción del veinticinco (25%) del total de las viviendas correspondientes a los proyectos "Las Palmeras" y "Oasis de Colán" bajo los términos acordados entre ambas partes en la Adenda de modificación al Contrato de Compra Venta de Bienes futuros del 31 de diciembre de 2019, aprobada por el Directorio del FOVIPOL el 28 de noviembre de 2020, en razón de que no existen observaciones de incumplimientos a los proyectos aprobados, por parte de la autoridad municipal competente, y señala haber cumplido con las condiciones acordadas para la entrega parcial del primer lote de viviendas.

Al respecto, se debe precisar que, las partes acordaron, tanto en el Contrato de Compraventa como en la adenda, que se podrían "realizar entregas parciales de Unidades Inmobiliarias siempre que se cumpla con todas y cada una de las siguientes condiciones: (...) "I" No existan reclamos y observaciones por parte del Supervisor y/o COFIDE y/o FOVIPOL, respecto de cualquier parte de la obra".⁷

Ahora bien, una las observaciones a la construcción de las viviendas es la falta de junta sísmica reglamentaria. En este sentido, el Tribunal Arbitral en el fundamento 227 del laudo señaló lo siguiente: "La ausencia de juntas sísmicas en las primeras 114 viviendas del Proyecto Las Palmeras quedó plenamente probada. Incluso no solo el experto designado por los demandados, sino también el experto designado por KINSA reconoció la ausencia de las juntas sísmicas en esas viviendas. La propia KINSA en sus alegatos de cierre termina por reconocer la ausencia de las juntas sísmicas en el lote de viviendas del Proyecto Las Palmeras."

En este sentido, el Tribunal Arbitral declaró que las observaciones referentes a las juntas sísmicas referidas al proyecto "Las Palmeras", no fueron levantadas por el demandante, por lo que rechazó su pretensión, y por tal motivo, no se cumplieron los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Compraventa y en la Adenda para proceder con la entrega del veinticinco (25%) de las viviendas; por lo que, declaró improcedente la pretensión de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., no correspondiendo declarar que tiene derecho a recibir adelantos con cargo a la constitución de un fideicomiso sobre los inmuebles que hoy son materia de garantía hipotecaria.

Por estas razones, en cambio, el Tribunal Arbitral declaró fundada la pretensión de la reconvencción planteada por FOVIPOL y reiteró que no se cumplieron los requisitos para



⁶ Acta de Sesión de Directorio n.° 624 de 28 de noviembre de 2020. (Apéndice n.° 5)

⁷ Véase supra transcripción de la Adenda, 8.1.1. "Hito de Entrega Parcial de las Unidades Inmobiliarias" (fundamento 112 del laudo arbitral)

la recepción del veinticinco (25%) de unidades inmobiliarias y, en consecuencia, recién cuando el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., cumpla con subsanar las observaciones relacionadas con el ancho de las juntas sísmicas, correspondería a FOVIPOL y a CORFID, procedan a la recepción parcial del veinticinco (25%) total de las viviendas.

Finalmente, debe señalarse que, en el Laudo Arbitral de 12 de julio de 2023 (**Apéndice n.º 6**), se declaró fundada la pretensión referente a la distribución de los costos del arbitraje, por lo que se ordenó a FOVIPOL y CORFID: a) Reintegrar al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. S/ 321 184.05 soles, por dicho concepto y; b) Pagar \$ 66 375 dólares americanos, por concepto de gastos de defensa, debiendo cada parte asumir sus costos respecto a los peritos técnico y legales.

1.6.4 COFIDE estructuró y constituyó Fideicomisos con FOVIPOL, a pesar que este Fondo, no tenía las facultades para disponer de los recursos financieros y trasladarlos a un patrimonio fideicomitado.

El 5 de diciembre de 2019 se suscribió una (1) minuta de contrato de fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyectos de viviendas⁸ (**Apéndice n.º 7**), celebrados entre FOVIPOL, en calidad de fideicomitente y fideicomisario, y la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), en calidad de fiduciario.

En ese sentido, la Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional n.º 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.º 8**) que aprueba el Reglamento del FOVIPOL, en el que estableció, en el literal i) del artículo 15°, la obligatoriedad de utilizar la figura del Fideicomiso, para la ejecución de los Programas de Vivienda del FOVIPOL; la misma que fue aprobada de manera posterior a la suscripción de los contratos de constitución de fideicomiso del FOVIPOL con COFIDE, efectuados con fecha del 5 de diciembre de 2019, lo cual evidencia que suscribieron un acto jurídico con el FOVIPOL, a pesar que estos no contaban con las facultades para disponer de los bienes que trasladó al patrimonio fideicomitado, vulnerando los principios de legalidad y de irretroactividad de la ley⁹; asimismo, los artículos 243° y 265¹⁰ de la Ley n.º 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Constituido el fideicomiso, posteriormente el 31 de diciembre de 2019, se celebró el contrato del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros entre COFIDE, en representación del patrimonio fideicomitado y Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., (Desarrollador Inmobiliario) con la intervención del FOVIPOL, para la ejecución de los proyectos inmobiliarios Piura "Las Palmeras de San Pablo" y "Oasis de Colán", formalizándose mediante escritura pública del 5 de febrero de 2020 ante Notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez¹¹.

Posteriormente, las partes intervinientes (COFIDE-FOVIPOL), convienen modificar el contrato de fideicomiso mediante Primera Adenda, sobre lo siguiente: i) Modificar la



⁸ Proyectos inmobiliarios Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán", en la provincia de Piura, departamento de Piura
⁹ Constitución Política del Estado. Artículo 103.- Leyes especiales, irretroactividad, derogación y abuso del derecho. Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad. Constitución no ampara el abuso del derecho."
¹⁰ Artículo 243°.- VALIDEZ DEL ACTO CONSTITUTIVO. Para la validez del acto constitutivo del fideicomiso es exigible al fideicomitente la facultad de disponer de los bienes y derechos que transmita, sin perjuicio de los requisitos que la ley establece para el acto jurídico. (...) Artículo 265°.- NULIDAD DE FIDEICOMISO. El fideicomiso es nulo: 1. Si contraviene el requisito establecido en el artículo 243°.
¹¹ Según testimonio, Instrumento número: 00508, kárdex número: 73322 y minuta número: 005808 (Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán)

definición de comité de gestión, ii) incorporar la definición de adelanto y solicitud de adelanto, lii) modificar el numeral 6.2.2.1 del contrato y iv) modificar el numeral 7.1.3 del contrato, y ratifican las demás cláusulas del contrato de constitución de fideicomiso primigenio. Para tal fin FOVIPOL y COFIDE suscribieron una minuta de fecha 25 de febrero de 2020, la misma que es elevada a escritura pública el 22 de diciembre de 2020 ante Notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez¹².

A consecuencia de la modificación del contrato de fideicomiso con la primera adenda, FOVIPOL gestiona la modificación del Contrato de Bienes Futuros con el desarrollador inmobiliario (Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.), mediante una minuta de Cláusula Adicional, la misma que es remitida a la Notaria de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez para ser elevada a escritura pública¹³, no obstante, esta no fue perfeccionada.¹⁴

Como consecuencia a la modificación del contrato de fideicomiso con la primera adenda, señalado anteriormente, el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., solicitó a FOVIPOL el adelanto del 25% del monto total de ambos proyectos, por un importe de **S/ 25 086 800,00**, la misma que se efectuó entre el 3 y 18 de marzo de 2020, desembolso que fue ejecutado por COFIDE a favor del desarrollador Inmobiliario, con cargo a los fondos constituidos en fideicomiso; a pesar que en dicho periodo aún no se encontraba concluida y perfeccionada la escritura pública de modificación - primera adenda, que incorpora la posibilidad de realizar la entrega de adelantos, habiéndose concluido esta posteriormente con fecha 22 de diciembre de 2020, contraviniendo lo establecido en la cláusula Décimo Octava¹⁵ del contrato primigenio y el artículo 246¹⁶ de la Ley n.° 26702.

Resulta menester precisar que COFIDE, a través de la carta n.° 000168-2023-COFIDE/GAJ de 20 de octubre de 2023 (**Apéndice n.° 10**), informó a la Comisión Auditora, que sus representantes legales no suscribieron la minuta denominada "Cláusula Adicional y de Ratificación de Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros" la misma que habría sido ingresada unilateralmente por FOVIPOL a la Notaría Alfredo Zambrano desconociendo la existencia de su contenido. Bajo dicha premisa, no resultaría admisible que COFIDE haya ejecutado el desembolso de dinero a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., cuando ello no se encontraba permitido, tanto más si no obraba de por medio una escritura pública de modificación del contrato primigenio que lo autorice a ejecutar dicha operación.

Finalmente, COFIDE con dicho accionar habrían infringido los artículos 241°, 242°, 243°, 246°, 256° 259°, 265°, 345° y 349° de la Ley n.° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.



¹² Según testimonio, Instrumento número: 04869, kárdex número: 76777 y minuta número: 05482 (Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán)

¹³ Según testimonio (no concluida) registrado en Instrumento número: 00907, kárdex número: 73870 y minuta número: 906

¹⁴ Carta s/n recibida el 06 de setiembre de 2023, donde señala: "(...) la minuta que corresponde a la Escritura Pública signado con el Kárdex N° 73870 - CLÁUSULA ADICIONAL Y DE RATIFICACIÓN AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS" que celebraron de una parte la empresa CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. y de la otra parte GRUPO INMOBILIARIO KINSA SAC, con intervención de FONDO DE VIVIENDA POLICIAL - FOVIPOL; asimismo, cabe informar que la Escritura Pública en mención no se encuentra concluida al no estar suscrita por los representantes de la CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) (...)" (**Apéndice n.° 9**)

¹⁵ LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. Las partes se reservan el derecho de modificar de común acuerdo los términos del contrato en el momento en que se estime conveniente. Las modificaciones introducidas entran en vigencia a partir de la suscripción del contrato que para efecto suscriban o en la fecha en que las partes acuerden. Cualquier modificación al contrato deberá hacerse mediante escritura pública

¹⁶ Artículo 246° - FORMALIDAD. La constitución del fideicomiso se efectúa y perfecciona por contrato entre el fideicomitente y la empresa fiduciaria, formalizado mediante instrumento privado o protocolizado notarialmente.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta la naturaleza y alcance de la materia de control la comisión auditora no ha realizado la evaluación del diseño, implementación y efectividad del control interno a la misma.

OBSERVACIÓN



EL FONDO DE VIVIENDA POLICIAL (FOVIPOL), SIN CONTAR CON LA FACULTAD, CONSTITUYÓ UN FIDEICOMISO CON LA CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE), PARA EJECUTAR UN PROGRAMA DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE PIURA; ASIMISMO, APARTÁNDOSE DE LA NORMATIVA Y CREANDO UN REGLAMENTO DE CONTRATACIÓN PROPIO, OTORGARON LA BUENA PRO A GRUPO KINSA S.A.C., SIN CUMPLIR LOS REQUISITOS; ADEMÁS, EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN, MODIFICARON EL CONTRATO CON LA FINALIDAD DE BENEFICIAR AL CONTRATISTA AL OTORGARLE UN ADELANTO POR S/ 25 086 800,00, SIN CONTAR CON LAS GARANTÍAS CORRESPONDIENTES, IMPOSIBILITANDO POSTERIORMENTE SU EJECUCIÓN Y SIN QUE A LA FECHA, SE HAYAN ENTREGADO LAS OBRAS, PESE A HABER EXCEDIDO EL PLAZO; HECHOS QUE GENERARON LA AFECTACIÓN DE LA FINALIDAD DE CREACIÓN DEL FOVIPOL.



En el año 2019, funcionarios y servidores públicos del Fondo de Vivienda Policial, en adelante FOVIPOL, gestionaron y suscribieron "contratos de fideicomiso" con la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), de administración, pagos y gestión; entre ellos, para la ejecución de los proyectos de vivienda (bien futuro) denominados "Las Palmeras de San Pablo" ubicado en Catacaos y "Oasis de Colán" ubicado en Colán, en las provincias de Piura y Paíta, del departamento de Piura, respectivamente, para los que debían ejecutarse seiscientos ochenta (680) viviendas unifamiliares; transfiriendo a las cuentas del fideicomiso, administrado por COFIDE, la suma de S/ 103 189 005,80.



Adicionalmente, el 5 de diciembre de 2019, fecha en que se suscribió el contrato de fideicomiso; se encontraba vigente el Reglamento del FOVIPOL, aprobado con la Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG de 28 de marzo de 2008; el mismo que no contemplaba facultades para la constitución de "fideicomisos", ni establecía esta figura como requisito para la ejecución de los programas de vivienda; téngase también en cuenta que, la figura del fideicomiso, para la ejecución de los programas de vivienda, no se encuentra contemplada en la Ley n.° 24686, Ley de creación del Fondo de Vivienda Militar y Policial, ni en su reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA, de 2 de diciembre de 1993.



Posteriormente, FOVIPOL llevó a cabo un proceso de selección al que denominaron Adjudicación Selectiva por Invitación – ASPI 01-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin emplear la modalidad de contratación de la licitación pública exigida por la normativa que rige FOVIPOL y la Ley de Contrataciones del Estado, producto del cual se contrató, como desarrollador inmobiliario, al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., pese a que incumplido con los requisitos establecidos en las bases; dicho contrato fue establecido por el plazo de 18 meses desde enero de 2020; posteriormente en la ejecución del contrato, a pedido del contratista, modificaron de manera directa los términos contractuales, con la finalidad de entregar a este el monto de S/ 25 086 800,00 en calidad de adelanto, sin cumplir con presentar la carta de fianza establecida en la normativa.

Pese a haber transcurrido, en exceso, el plazo contractual, hasta el momento de emisión del presente, no se realizó la entrega de las viviendas; además, en las gestiones realizadas por FOVIPOL, no se consideró que, la normativa que rige a los Fondos de Vivienda, establece que son de carácter Intangible, para los fines no previstos por los Dispositivos Legales sobre la materia; establecidos en la Ley y el Reglamento que crearon los Fondos de Vivienda; así como, que los programas de vivienda debieron sujetarse al requisito de la Licitación Pública y que a través de FOVIPOL, se administran los

fondos; con la finalidad de contribuir al acceso a una vivienda digna al personal policial y sus familiares con derecho.

Consecuentemente, dichas situaciones generaron que, al no entregarse los proyectos de vivienda en el departamento de Piura, los aportantes al fondo no pudieron acceder a la adquisición de inmuebles afectándose la finalidad de creación del FOVIPOL; además se benefició al contratista al haberse generado que se le otorgue un adelanto por S/ 25 086 800,00, mediante la constitución de una garantía hipotecaria, no contemplada en la norma y sobre terrenos que estarían sobrevalorados, vulnerando lo establecido en la normativa de Ley de Creación del Fondo, su Reglamento y la Normativa de Contratación Estatal.

Los hechos descritos se detallan a continuación:

MARCO NORMATIVO DE FOVIPOL DE LOS FONDOS DE VIVIENDA MILITAR Y POLICIAL

El Fondo de Vivienda Policial, (en adelante -FOVIPOL¹⁷), es un organismo especial dependiente de la Policía Nacional del Perú¹⁸, que fue creado por la Ley n.° 24686 de 20 de junio de 1987, "Ley que Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial", siendo la finalidad, de este fondo, dar solución al programa de vivienda propia¹⁹ del personal policial; asimismo, esta norma estableció que dicho fondo tiene carácter Intangible para los fines no previstos en dicha ley²⁰.

Al respecto, la Ley n.° 24686 hace alusión, que, en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional, se creará el Fondo de Vivienda Militar y Policial, vale decir, no crea a los Fondos como órganos distintos a los Institutos de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional; sino como órganos adscritos o pertenecientes a los mismos, de ahí que se emplee el término "en cada Instituto". En ese sentido, FOVIPOL es un órgano dependiente de la Policía Nacional del Perú, que coadyuva a brindar apoyo o asistencia al personal policial.²¹

Sobre el particular, el Decreto Supremo n.° 026-2017-IN, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo n.° 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú de 15 de octubre de 2017, en su artículo 80°, respecto del FOVIPOL, establece lo siguiente:

"(...) es responsable de planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para vivienda, con la finalidad de brindar y contribuir al acceso de una vivienda digna o el mejoramiento de una propiedad inmobiliaria al personal policial aportante y sus familiares con derecho, en el marco de la normativa sobre la materia.

Depende administrativamente de la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policia, y está a cargo de un Oficial Superior de Armas de la Policía Nacional del Perú en situación de actividad, en el grado de Coronel (subrayado es agregado por la Comisión auditora).

Cabe señalar que, según el Tribunal Constitucional²², el FOVIPOL es una entidad sin personería jurídica, no inscrita en el registro de personas jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP y que por lo tanto, no tiene la calidad de organismo privado; por lo

¹⁷ El FOVIPOL, es un ente dependiente de la PNP, encontrándose contenido en el art. 38° del Decreto Legislativo n.° 1276, Ley de la Policía Nacional del Perú y 80° del Reglamento de esta Ley, siendo sujeto de control por cuanto le resultan aplicables las disposiciones de la Ley n.° 27785, que en su artículo 3°, literal a) señala en forma expresa al Poder Ejecutivo y concretamente a la Policía Nacional y sus instituciones dentro de los alcances de dicha Ley; independientemente del régimen legal o fuente de financiamiento que utilicen para sus operaciones.

¹⁸ Cfr. Artículo 1° de la Ley n.° 24686 modificada por el Decreto Legislativo 732.

¹⁹ Idem

²⁰ Idem

²¹ El artículo 38 del Decreto Legislativo n.° 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú señala: "La Policía Nacional del Perú, a través del Fondo de Vivienda Policial, administra los fondos provenientes del Estado y de las aportaciones de su personal, con la finalidad de contribuir al acceso a una vivienda digna al personal aportante y sus familiares con derecho."

²² En el Pleno de Sentencia 823/2020 Exp. N.° 00445-2017-PA/TC - Fundamentos, 3. "(...) El FOVIPOL no es una persona jurídica de derecho privado constituida por una pluralidad de personas dispuestas a asociarse sino un fondo creado por Ley sujeto a la administración de un Organismo Especial que forma parte de la propia PNP.

que, FOVIPOL, no es una persona jurídica de derecho privado constituida por una pluralidad de personas dispuestas a asociarse, sino un fondo creado por Ley sujeto a la administración de un Organismo Especial que forma parte de la propia Policía Nacional del Perú.

Asimismo, el Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993, "Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial" reglamenta la Ley n.° 24686 (Ley de creación de FOVIPOL), estableciendo que la finalidad de los fondos es contribuir a dar solución al problema de vivienda propia para el personal de la Policía Nacional²³; asimismo, el artículo 10°, establece los recursos financieros del FOVIPOL, conforme al detalle siguiente:

"(...)

"a) El aporte obligatorio del personal a que se refiere el artículo 3 del presente reglamento que no cuenta con vivienda propia.

"(...)

d) La Contribución obligatoria del Estado.

"(...)"

Así también, el artículo 14° del referido reglamento señala que "Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 son de carácter intangible para fines no previstos por los Dispositivos Legales sobre la materia y el presente Reglamento", por lo que se encuentra establecido que toda disposición del dinero (recursos) del mencionado fondo, debe ser efectuada, únicamente en conformidad a lo previsto en dichas normas, además, en su artículo 15° se establece que los recursos del fondo de vivienda serán destinados a:

"a) La construcción o adquisición de vivienda, cascos habitables y/o terrenos destinados al personal aportante que no cuenta con vivienda o terreno propio; y,

b) El otorgamiento de préstamos para aquellos que, teniendo terreno propio, aporten al Fondo para la construcción de su casco habitable".

En relación a la disposición de los recursos para la ejecución de los programas de construcción de vivienda, en todo el territorio nacional se encuentra "sujeito al requisito de la licitación pública" (subrayado agregado por la Comisión de Control), conforme lo señala el artículo 11°²⁴ de la Ley n.° 24686 (Ley de creación de FOVIPOL), así también, el artículo 21° del reglamento de la mencionada ley (Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA), establece que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública", subrayado agregado por la Comisión de Control.

Con dichas disposiciones normativas y en atención a su grado normativo (según la pirámide de Kelsen Ley y Reglamento de Ley - DS), queda instaurado, respecto al "requisito de la licitación pública", la utilización de la normativa emitida para las contrataciones estatales, Ley y Reglamento de Contrataciones del Estado para los programas de construcción de vivienda ejecutados en todo el territorio nacional, situación bajo concordancia con lo establecido en la norma de mayor jerarquía en el estado Peruano – artículo 76° de la Constitución Política del Perú.

Al respecto, el Tribunal Constitucional²⁵ ha precisado que: "La función constitucional de esta disposición es determinar y, a su vez, garantizar que las contrataciones estatales se efectúen necesariamente mediante un procedimiento peculiar que asegure que los bienes, servicios u obras se obtengan de manera oportuna, con la mejor oferta económica y técnica y respetando principios tales como la transparencia en las operaciones, la imparcialidad, la libre competencia y el trato justo e igualitario a los potenciales proveedores. En conclusión, su objeto es lograr el mayor grado

²³ Cfr. Artículo 3° del Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar y Policial aprobada mediante Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993: personal policial, entre otros, en situación de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión.

²⁴ Artículo 11° Los programas de construcción de vivienda y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública.

²⁵ Numeral 12 de la sentencia recaída sobre el Exp. N.° 020-2003-AI/TC, de fecha 17 de mayo de 2004.

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2004/00020-2003-AI.html#:~:text=Su%20texto%20es%20el%20siguiente,o%20la%20enajenaci%C3%B3n%20de%20bienes>.

de eficiencia en las adquisiciones o enajenaciones efectuadas por el Estado, sustentado en el activo rol de principios antes señalados para evitar la corrupción y malversación de fondos”.

En este mismo sentido, como se desprende del artículo 76° de la Constitución Política y de lo señalado por el Tribunal Constitucional, la contratación de bienes, servicios y obras, debe realizarse, obligatoriamente, mediante los procedimientos que establezca la ley que desarrolla este precepto constitucional.

Con relación a ello, debe indicarse que la Ley de Contrataciones del Estado²⁶ es la norma que desarrolla el citado precepto constitucional y conjuntamente con su reglamento y las demás normas del nivel reglamentario emitidas por el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, constituyen la normativa de contratación pública.

Al respecto, el artículo 3 de la citada ley establece un listado de los tipos de órganos u organismos de la Administración Pública que se encuentran en la obligación de aplicar la normativa de contrataciones del Estado, denominándolos “Entidades”.²⁷

De esta manera, el inciso h) del artículo 3.1. establece que “Se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente norma, bajo el régimen genérico de Entidad los fondos constituidos total o parcialmente con recursos públicos, sean de derecho público o privado”.

Por su parte, el numeral 3.3. señala que la normativa de contrataciones del Estado se aplica a las contrataciones que realicen las Entidades para proveerse de los bienes, servicios u obras necesarios para el cumplimiento de sus funciones, asumiendo el pago con cargo a fondos públicos.

Ahora bien, como señala el artículo 3° del Reglamento del Fondo de Vivienda de la Policía, FOVIPOL es un organismo especial cuya naturaleza es ser un fondo²⁸ solidario, intangible, de fomento a la Vivienda, creado para la promoción y financiamiento del acceso a la vivienda propia al personal aportante, en el marco de lo previsto en la Ley n.° 24686 y sus modificatorias, y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, con el Decreto Legislativo n.° 1267 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 026-2017-IN, en concordancia con la Constitución Política del Perú coadyuvando en el desarrollo económico y social del Perú.

Al respecto, es preciso señalar que la particularidad de que un Fondo (en su acepción de organización creada por Ley con la finalidad de administrar fondos públicos) no administre únicamente fondos públicos, no contraviene la condición de “entidad” que adquiriría dicho Fondo en los términos de la Ley de Contrataciones del Estado.

De esta forma, mediante la dación de la Ley y su reglamento de los fondos de vivienda, queda establecido el marco normativo general, el cual, conforme a nuestro sistema legal²⁹ nacional, debe primar y regir sobre las gestiones, actuaciones, funciones, recursos, destino etc., del FOVIPOL y de los funcionarios y servidores públicos del FOVIPOL, que tengan relación con el manejo administrativo y disposición de los caudales de dicho fondo, no pudiéndose contemplar norma de menor jerarquía (infralegal), que se oponga o regule de forma distinta a la Ley y Reglamento de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial (FOVIPOL).

²⁶ Ley n.° 30225, publicada el 10 de julio de 2014.

²⁷ Adicionalmente, el numeral 3.2. del referido artículo 3 señala que el mismo tratamiento de Entidad se le otorga a las Fuerzas Armadas y a la Policía Nacional del Perú y los órganos desconcentrados.

²⁸ El inciso 5 del artículo 4 del Decreto Legislativo n.° 1436, “Marco de la Administración Financiera del Sector Público”, señala: “Fondo es una organización creada por ley con la finalidad de administrar Fondos Públicos distintos a los de la entidad de la cual forma parte, definiéndose su estructura, que puede incluir un consejo directivo como máxima autoridad.”

²⁹ Conjunto articulado y coherente de instituciones, métodos, procedimientos y reglas legales que constituyen el derecho positivo de un lugar y tiempo determinados.

De esta manera, queda demostrado que los recursos financieros del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL constituidos total o parcialmente con recursos públicos se sujetan a la Ley de Contrataciones del Estado. En ese orden de ideas, la contratación de bienes, adquisición de bienes inmuebles, servicios, consultorías y obras deben efectuarse bajo los alcances de la Ley 30225 “Ley de Contrataciones del Estado” y su reglamento aprobado con Decreto Supremo n° 344-2018-EF.

Sin embargo, el 9 de octubre de 2019, mediante Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P (**Apéndice n.° 11**), el General PNP Alfredo A. Vildoso Rojas, Presidente de Directorio de FOVIPOL³⁰, aprobó el denominado “Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del Fondo de Vivienda Policial”, el cual tiene como objeto “*Establecer normas y procedimientos para la contratación de bienes, adquisición de bienes inmuebles, servicios, consultorías y obras con recursos financieros de naturaleza privada captados por el Fondo de Vivienda Policial*”, norma, que regula de manera diferente a las normas superiores, lo que será desarrollado más adelante.

II. FOVIPOL APROBÓ SU NUEVO REGLAMENTO Y ELABORÓ UN REGLAMENTO DE CONTRATACIONES Y ADQUISICIONES; CONTRAVINIENDO LA LEY DE CREACIÓN DE LOS FONDOS DE VIVIENDA MILITARES Y POLICIALES Y SU REGLAMENTO, ASÍ COMO LA NORMATIVA DE CONTRATACIONES DEL ESTADO.

2.1. Antecedentes del Reglamento General de FOVIPOL

El segundo Reglamento del FOVIPOL fue aprobado mediante Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG, de 28 de marzo de 2008 (**Apéndice n.° 13**), el mismo que no contemplaba el uso de fidelcomisos para las adjudicaciones de los programas de vivienda, ejecutándose éstas, necesariamente, mediante la licitación pública³¹.

Posteriormente, mediante Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 770-2019-CG PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019, se aprobó el nuevo Reglamento del FOVIPOL (**Apéndice n.° 8**).

2.2. Respecto de la aprobación del nuevo Reglamento General del FOVIPOL del año 2019

Con Oficio n.° 057-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/CG³² de 15 de agosto de 2019 (**Apéndice n.° 14**), suscrito por el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, solicitó al Comandante General de la PNP, General de Policía José Luis Lavalle Santa Cruz, la aprobación de la modificación del Reglamento del FOVIPOL; adjuntando, para esto; la Hoja de Recomendación n.° 002-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/GG de 13 de agosto de 2019 (**Apéndice n.° 15**), suscrita por la Abogada Judith Sandy Melo Uscuchagua, Jefe (e) de la Unidad de Asesoría Legal del FOVIPOL, la que contenía la descripción de las modificatorias a realizarse, al Reglamento vigente del FOVIPOL³³, señalando en el literal F), lo siguiente:

“Incorporación de la figura legal del FIDEICOMISO, que permita y/o facilite el proceso de la adquisición de inmuebles, construcción de programas de viviendas para ser adjudicadas en acto público a los aportantes que se encuentren al día en sus aportaciones”.

³⁰ Designado mediante Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 531-2019-COMGEN/DIRREHUM-PNP de 15 de agosto de 2019 (**Apéndice n.° 12**)

³¹ Artículo 19. Los programas de construcción de viviendas llevadas a cabo por el Fovipol serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de la Licitación Pública.

³² Tramitado mediante Hoja de Trámite n.° 20190629598 de 14 de agosto de 2019 (**Apéndice n.° 14**)

³³ Aprobado con Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG de 28 de marzo de 2008, vigente hasta el 2019. (**Apéndice n.° 13**).

Asimismo, en el oficio mencionado (**Apéndice n.° 14**), precisa que se cuenta con la aprobación del Directorio, según Sesión de Directorio de 2 de agosto de 2019, Acta n.° 585 (**Apéndice n.° 16**).

Con Oficio n.° 1597-2019-EMG-PNP/SEC de 6 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 17**), el Secretario del Estado Mayor General – EMG PNP, Coronel PNP Manuel Jesús Ibárcena Escalante, remite (en devolución) a la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policía – DIRBAP, el expediente administrativo, formulado por la DIRBAP, respecto al Proyecto de modificatoria del Reglamento del FOVIPOL, señalando que, mediante documento de la Dirección de Asesoría Jurídica PNP, Dictamen n.° 1596-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVJPN-DEPECAE de 31 de agosto de 2019 (**Apéndice n.° 18**), se señala:

"(...) no obra en los actuados, Dictamen Legal, ni Informe Técnico emitido por la DIRBAP-PNP, por lo que se remite el presente expediente administrativo a fin de que (...) se acompañe a los presentes actuados la documentación indicada".³⁴

Al respecto, el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, a través del Oficio n.° 064-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/GG de 17 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 19**), remitió a la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policía – DIRBAP PNP, la Hoja de Recomendación n.° 002-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/ GG de 13 de agosto de 2019³⁵ (**Apéndice n.° 15**), y el Proyecto de modificación del Reglamento del FOVIPOL, señalando lo siguiente:

*"(...) respecto a la propuesta (...) propone la aprobación de las modificatorias e incorporación de nuevas figuras legales (...). Precisando que el Proyecto de Reglamento del Fondo cuenta con la aprobación en Sesión de Directorio n.° 585 de fecha 02 de agosto de 2019". (**Apéndice n.° 16**)*

Asimismo, el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, en el último párrafo del Oficio mencionado (**Apéndice n.° 19**), señala lo siguiente:

"(...) Que está pendiente el Dictamen Legal y el Informe Técnico de la DIRBAP, debido a que el fondo depende administrativamente de la DIRBAP, (...) motivo por el cual se remite el presente expediente a fin de que se emita el pronunciamiento requerido conforme a su competencia".

Evidenciando las acciones efectuadas, tendentes a gestionar la modificación del Reglamento de FOVIPOL, en el que se incluía la figura del Fideicomiso, para la ejecución de los Programas de vivienda.

Por consiguiente, el 20 de setiembre de 2019, el Secretario de la DIRBAP, Coronel PNP Gerardo Pérez Morales, remitió al Secretario del Estado Mayor General EMG PNP, el Oficio n.° 666-2019-CGPNP-SECEJE PNP/DIRBAP-URD (**Apéndice n.° 20**), adjuntando la Hoja de Recomendación n.° 002-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/ GG de 13 de agosto de 2019³⁶ (**Apéndice n.° 15**), elaborado por la jefa de la Unidad de Asesoría Legal de FOVIPOL, Abog. Judith Melo Uscuchagua y el Dictamen n.° 223-2019-SECEJE-DIRBAP-PNP-SEC/UJAJ de 20 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 21**), suscrito por la Coronel S. PNP Doris Eliana Pérez Paico, Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la DIRBAP – PNP, en el que informa al Director de Bienestar y Apoyo al Policía, General PNP Mario Ernesto Alzamora Vallejo, lo siguiente:

³⁴ Dictamen n.° 1596-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVJPN-DEPECAE de 31 de agosto de 2019 de la Dirección de Asesoría Jurídica PNP, que señala, además: "2. (...) el Fondo de Vivienda Policial depende funcionalmente de su Directorio, depende Administrativamente de la DIRBAP PNP de conformidad a lo dispuesto en el artículo 90° del D.S. n.° 026-2017-IN que aprueba el Reglamento de la Ley de la PNP, devolviéndose los actuados a fin de adjuntar los documentos referidos". (**Apéndice n.° 18**).

³⁵ Suscrita por la Abogada Judith Sandy Melo Uscuchagua, Jefe (e) de la Unidad de Asesoría Legal del FOVIPOL.

³⁶ Idem

"(...) que resulta ESTIMADO la aprobación del Proyecto de Reglamento del FOVIPOL, debiendo continuar con su trámite respectivo".



Al respecto, el Director de Bienestar y Apoyo al Policía – DIRBAP PNP, General PNP Mario Ernesto Alzamora Vallejo, con Carta s/n de 04 de setiembre de 2022 (**Apéndice n.° 22**) señaló lo siguiente:

"(...) Cumplida la emisión del Dictamen Jurídico, el Coronel PNP Gerardo Pérez Morales en su condición de Secretario de la DIRBAP, mediante el Oficio n.° 666-2019-CGPNP-SECEJE PNP/DIRBAP-URD, cursa directamente a la Asesoría Jurídica de la Comandancia General dicho Dictamen, sin conocimiento ni participación del suscrito."

"(...) El documento, que no contenía mi opinión ni evaluación sobre la modificación al Reglamento, porque no me fue consultado, nunca fue devuelto, por lo que entiendo que quienes lo tramitaron no requerían mi pronunciamiento."



Posteriormente, el 11 de octubre de 2019, la Jefa (e) de la Unidad de Asesoría Legal de FOVIPOL, Abogada Judith Sandy Melo Uscuchagua, emitió el Informe Técnico sobre proyecto al Reglamento del FOVIPOL, Informe Técnico n.° 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/UAL (**Apéndice n.° 23**), con el que le informa al Gerente General de FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Ramos Ruiz; que desde el punto de vista técnico, resulta ESTIMABLE las modificaciones del Proyecto del nuevo Reglamento de FOVIPOL y que reúne las condiciones para su aprobación y aplicación, debiendo continuar con el trámite respectivo; encontrándose entre otros, la incorporación del Fideicomiso, según el cuadro siguiente (copia literal):

"(...)"

| | |
|--|---|
| <p><i>Incorporación de la figura legal del FIDEICOMISO</i></p> | <p><i>Considerando que uno de los fines del Fondo de Vivienda Policial es el de adjudicar viviendas previsto en el art.10 Inc. b de la Ley 24686⁹⁷ y su modificatoria D. Leg. 732, mediante la figura jurídica propuesta se facilita el proceso de desarrollo de programas de vivienda para ser adjudicados en acto público a los aportantes que se encuentren al día en todas sus aportaciones.</i></p> |
|--|---|

"(...)"

Es de señalar que, en Sesión de Directorio de fecha 24 de octubre de 2019, Acta n.° 592⁹⁸ (**Apéndice n.° 24**), en la página 8 de 13, se informa lo siguiente:

VIII. ORDEN DEL DIA Y DEBATE

B. INFORME Y PRESENTACIÓN DEL COMITÉ DE BUENA PRO

Asimismo, el General PNP Martín PARRA SALDAÑA Director Vocero, solicita una moción, para informar un tema de gestión relacionada a la aprobación del nuevo Reglamento del FOVIPOL, que se encuentra en el área legal del General PNP Roberto BURGOS DEL CARPIO, el cual ha sido aprobada y el día de hoy remitirán a la Gerencia General del Fondo."



Continuando el trámite para la aprobación del nuevo Reglamento del FOVIPOL; la jefa de la División de Desarrollo Jurídico y Proyección normativos de la DIRASJUR PNP Coronel S PNP Carmen Gloria Montoya Galdós y la Capitán S. PNP Alicia Haaydee Castilla Lozano, Asesora Legal, remitió al Director de Asesoría Jurídica de la PNP, el Dictamen n.° 1957-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJP-DEPECAE, de 24 de octubre de 2019, (**Apéndice n.° 25**), en el que haciendo referencia respecto de la propuesta de modificación del Reglamento de FOVIPOL, señala lo siguiente:

⁹⁷ Ley 24686, Crean en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el fondo de vivienda militar y policial.

⁹⁸ Sesión de Directorio, aprobada por seis (6) miembros del Directorio que asistieron: el General PNP Alfredo Andrés Vildoso Rojas - Presidente de Directorio, General PNP Martín Parra Saldaña - Director Vocero, Coronel PNP Ángel Luis Granados Ríos - Director Secretario, Coronel S PNP Luz Mariene Castillo Aparicio - Director de Economía y Finanzas, Suboficial Superior PNP Aurelio Homero Mego Bravo - Director de Comunicación e Imagen, Suboficial Superior (r) PNP Zinaida Smakov de San Martín - Directora de Supervisión y Control. Encontrándose también presente, en calidad de invitado el Gerente General del FOVIPOL Coronel PNP Herbert Ramos Ruiz.

- "2. (...), con Hoja de Recomendación N° 002-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FONDO DE VIVIENDA POLICIAL/GG del 13AGO2019 (Fs. 08 a 16) el Gerente General del FOVIPOL precisó que: el presente proyecto ha sido elevado y sometido a consideración del Directorio del FOVIPOL habiéndose aprobado por unanimidad en Sesión de Directorio N° 585 del 02AGO2019, Concluyendo que teniendo en consideración que el reglamento de FOVIPOL data del 2008, resulta necesario promover la aprobación de las modificatorias e incorporación de nuevas figuras legales, (...), unificar normativa interna en un solo cuerpo legal, modernizar la organización y sus procedimientos adecuándola a la realidad actual con el fin de establecer las necesidades de los aportantes y cumplir con el objeto de la Ley N° 24686.
- "3. Asimismo, (...), opinando que resulta estimado la aprobación del proyecto de Reglamento del Fondo de Vivienda Policial debiendo continuar con el trámite correspondiente."
- "6. En ese sentido, de la revisión de los actuados se aprecia que mediante la formulación del presente proyecto se pretende fortalecer la gestión y optimizar sus recursos financieros del FOVIPOL a fin de cubrir la necesidad de sus aportantes, sin embargo, es preciso indicar que se advierte dentro de la propuesta materia de análisis, la contravención de lo dispuesto en la Ley de Creación del FOVIPOL, Ley 24686 y sus modificatoria, (...).



Posteriormente, con oficio n.° 1809-2019-EMG-PNP-SEC de 26 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 26**), el jefe del Estado Mayor General - EMG PNP, General PNP Víctor Jorge Pérez Arteaga, comunicó al Comandante General – COMGEN PNP, General de Policía José Luis Lavalle Santa Cruz, en consideración del Dictamen n.° 1957-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJP-DEPECAE de 24 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 25**), que la Dirección de Asesoría Jurídica de la PNP, opina que a fin de emitir un Pronunciamiento Legal del Fondo, se remitan los actuados a la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policía – DIRBAP, a efecto de que su Unidad de Asesoría Jurídica, emita un Informe Técnico Legal, adjuntando un cuadro comparativo entre el actual Reglamento y el Proyecto de modificatoria, teniendo en cuenta lo advertido en el numeral 6 del referido instrumento (**Apéndice n.° 26**).



Con oficio n.° 1903-2019-EMG-PNP/SEC de 15 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 27**), el Coronel PNP Manuel Jesús Ibárcena Escalante, Secretario de Estado Mayor General - EMG PNP, remitió a la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policía - DIRBAP PNP, el Dictamen n.° 2048-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJP-DEPECAE, de 12 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 28**), respecto de la Propuesta de modificación del Reglamento del FOVIPOL, señalando lo siguiente:



1. "Mediante el Dictamen N° 1957-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJP-DEPECAE del 24OCT2019 (Fs. 109 a 110) esta DIRASJUR PNP opino que: a fin de emitir pronunciamiento legal de fondo, los actuados se remitan a la DIRBAP PNP a efecto que su Unidad de Asesoría Jurídica emita un informe técnico legal adjuntando un cuadro comparativo entre el actual reglamento y el proyecto de modificatoria, teniendo en consideración lo advertido en relación a la contravención de lo dispuesto en la Ley de Creación del FOVIPOL – la Ley N° 24688 y sus modificatorias
2. (...)
3. Que de la revisión del proyecto materia de análisis se aprecia modificatorias tales como:
(...)
 - La Adquisición de inmuebles, construcción de programas de vivienda mediante Fideicomiso para ser adjudicados en acto público a los aportantes que se encuentren al día en todas sus aportaciones dentro de las formas de destino de los recursos financieros del FOVIPOL (literal i, Art. 15).
 - La ejecución de los Programas de Vivienda a nivel nacional, mediante la construcción y/o compra de viviendas o departamentos terminados mediante instrumentos financieros de Fideicomiso para ser adjudicados a sus aportantes mediante acto público. (Art. 18).
4. (...)
5. Respecto a la propuesta de adquisición de inmuebles, construcción de programas de vivienda mediante Fideicomiso para ser adjudicados a los aportantes que se encuentren al día en todas sus aportaciones dentro de las formas de destino de los recursos financieros del FOVIPOL, la Ley de Creación del Fondo de Vivienda Militar y Policial solamente considera a la construcción o

adquisición de viviendas, cascos habitables y/o terrenos, así como el otorgamiento de préstamos al personal Militar y Policial debiendo tener en consideración que, de adquirir viviendas deberán tener las características de una vivienda de tipo de interés social según lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 24686.

6. *Respecto la propuesta de ejecución de los programas de vivienda y los préstamos que financie el Fondo mediante instrumentos financieros de fideicomiso para ser adjudicados a sus aportante, la Ley de Creación del Fondo de Vivienda Militar y Policial refiere que serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, teniendo en consideración que el fideicomiso no es un procedimiento de selección por cuanto el T.U.O. de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado, establece dentro de los procedimientos de selección: licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa, no considerando al fideicomiso ni la ley ni el reglamento del Fondo de Vivienda Policial como un medio por el cual se adquiere terrenos, casas, departamentos o edificios para adjudicar a los fovipolistas.” (el subrayado es agregado por la Comisión auditora).*



Con el oficio n.° 4947-2019-COMGEN-PNP/SECEJE-DIRASJUR-DIVDIPN-DEPECAE de 27 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 29**) el Director de Asesoría Jurídica de la PNP, General PNP Roberto Burgos del Carpio, remitió al Gerente General (e) FOVIPOL, Comandante PNP Carlos E. Cárdenas Bernaola, el Dictamen n.° 2128-2019-COMGEN-PNP/SECEJE-DIRASJUR-DIVDIPN-DEPECAE de 27 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 30**), suscrito por la CAP.S.PNP Stefany Madelein Lem Lauri, Asesor Jurídico de la Dirección de Asesoría Jurídica de la PNP y la Coronel CJ PNP Carmen Gloria Montoya Galdós, Jefa de la División de Desarrollo Jurídico y Proyectos Normativos de la DIRASJUR PNP, en el que se señala lo siguiente:



“ (...)”

5. *Asimismo, la norma no establece que los programas de construcción de vivienda y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados mediante el fideicomiso. Además, cabe aclarar que, en el caso del Ministerio de Defensa cuentan con la Ley N.° 29006, que los autoriza a celebrar contratos de fideicomiso, situación que no se da para nuestro caso. Por lo tanto, nos ratificamos en la opinión dada mediante el Dictamen N.° 2048-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDIPN-DEPECAE de 24OCT2019 a folios (119) y (120). (**Apéndice n.° 28**).*



Mediante Hoja de Estudio y Opinión n.° 192-2019-EMG-PNP de 3 de diciembre de 2019, (**Apéndice n.° 31**), suscrita por el Capitán S. PNP Armando José Ubidia Incio, Asesor del Estado Mayor General PNP y el Coronel PNP Alfredo Alejandro La Rosa Pérez, Jefe (e) del Estado Mayor General PNP, señalan, por parte del Estado Mayor General, la opinión FAVORABLE respecto de la aprobación del proyecto de Reglamento del Fondo de Vivienda Policial, recomendando remitir dicho expediente administrativo a la Dirección de Bienestar y Apoyo al Policía PNP a fin de que procedan a corregir las observaciones realizadas. Este documento, conjuntamente con todo el expediente administrativo, fue remitido al Comandante General de la PNP, General de Policía José Luis Lavalle Santa Cruz, con el oficio n.° 1972-2019-EMG-PNP/SEC de 3 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 32**).



Posteriormente, con Resolución de Comandancia General de la PNP n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 8**) suscrita por el Comandante General de la PNP, General de Policía, José Luis Lavalle Santa Cruz, resuelve APROBAR el Nuevo Reglamento del FOVIPOL; incorporando así, la figura de Fideicomiso como requisito para la ejecución de los programas de vivienda de FOVIPOL; nuevo Reglamento, que es visado por el Presidente del Directorio General PNP Alfredo Vildoso Rojas y por el Gerente General, Coronel PNP Herbert Ramos Ruiz. (Subrayado agregado por la Comisión auditora).

Sin perjuicio de lo señalado, este nuevo Reglamento fue aprobado de manera posterior a la suscripción de los contratos de constitución de fideicomiso del FOVIPOL con COFIDE, los cuales se materializan el 05 de diciembre del año 2019 y se elevan a escritura pública el 06 de diciembre del año 2019.

Cabe señalar que el anterior Reglamento del FOVIPOL, aprobado con Resolución Directoral N° 274-2008-DIRGEN/EMG de 28 de marzo de 2008 (**Apéndice n.° 13**), no establecía la figura del fideicomiso para la ejecución de los programas de vivienda, ni mucho menos que sea requisito su utilización para la ejecución de los programas de vivienda.

Con ello, se evidencia que el Gerente General de FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, realizó gestiones con antelación para solicitar la modificación del reglamento del FOVIPOL, basándose en el Informe Técnico n.° 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/UAL, de 11 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 23**), emitido por la abogada, Judith Melo Uscuchagua, Jefe (e) de la Unidad de Asesoría Legal-FOVIPOL, el cual consideró que resultaba estimable la incorporación de la constitución de Fideicomisos para la ejecución de los programas de vivienda de FOVIPOL, sin advertir que dicha figura de disposición de los fondos del FOVIPOL no se encontraba contemplada en la Ley n.° 24686 - Ley de Creación del Fondo de Vivienda Militar y Policial, su Reglamento, Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993.

Al respecto, debe precisarse que el Informe Técnico n.° 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/UAL, de 11 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 23**), emitido por la abogada, Judith Melo Uscuchagua, Jefe (e) de la Unidad de Asesoría Legal-FOVIPOL, que consideró que resultaba estimable la incorporación de la constitución de Fideicomisos para la ejecución de los Programas de Vivienda del FOVIPOL; contravenía la opinión establecida en los Dictámenes n.° 1957-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJPN-DEPECAE, de 24 de octubre de 2019, (**Apéndice n.° 25**), Dictamen n.° 2048-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJPN-DEPECAE, de 12 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 28**), y n.° 2128-2019-COMGEN-PNP/SECEJE-DIRASJUR-DIVDJPN-DEPECAE, de 27 de noviembre de 2019, (**Apéndice n.° 30**), emitido por la coronel PNP Carmen Gloria G. Montoya Galdós, Jefe de la División de Desarrollo Jurídico y Proyectos Normativos de la DIRASJUR PNP y la capitán S PNP Alicia Haydee Casilla Lozano, Asesor Legal de la DIRASJUR PNP, los cuales consideraban que la Ley n.° 24686 - Ley de Creación del Fondo de Vivienda Militar y Policial, su Reglamento, Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993, no establecían que los programas de construcción de vivienda y los préstamos que financia el Fondo serían ejecutados mediante el Fideicomiso.

Por otro lado, de la revisión a los contratos de constitución de fideicomiso celebrados entre el FOVIPOL y COFIDE, se puede evidenciar que dichos contratos fueron suscritos con fecha 5 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 7**), y fueron elevados a escritura pública el 06 de diciembre del año 2019 (**Apéndice n.° 7**), es decir antes de la aprobación y entrada en vigencia del nuevo Reglamento del FOVIPOL (10 de diciembre de 2019), lo que evidencia que las gestiones fueron efectuadas contrariamente al principio de legalidad y sin que los funcionarios y servidores públicos del FOVIPOL cuenten con las facultades de disponer y transmitir los fondos a un fideicomiso, toda vez que su reglamento interno a esa fecha, no lo establecía; más aún, si el artículo 14° del reglamento de Fondos de Vivienda Militar y Policial, señala: *"Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 son de carácter intangible para fines no previstos por los Dispositivos Legales sobre la materia y el presente Reglamento"*;

Al respecto, conforme se ha señalado anteriormente, la Ley y el Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar y Policial; señalan que estos fondos son de carácter intangible para los



finés no previstos en la Ley³⁹; así como, también señalan que los programas de construcción de vivienda se sujetan al requisito de la Licitación Pública.

Finalmente, cabe indicar que, al realizar la comparación de ambos Reglamentos del FOVIPOL se ha identificado que, en el nuevo reglamento aprobado, se disponía la obligatoriedad de ejecutar los Programas de Vivienda mediante el uso del Fideicomiso, sin que previamente esté contenida esta figura en la normativa general (Ley n.° 24686), ni dispuesta con otra norma de la misma jerarquía (Ley), lo que se aprecia según el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 3

**Cuadro Comparativo de los Reglamentos del FOVIPOL
Los Recursos económicos financieros del FOVIPOL, serán destinados a:**

| Resolución Directoral N° 274-2008-DIRGEN/EMG de 28 de marzo de 2008. | Resolución de Comandancia General n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019 |
|---|---|
| Periodo: desde 28 de marzo de 2008 | Periodo: desde 10 de diciembre de 2019 |
| Artículo 16° (...) d. Construir o adquirir viviendas, cascos habitables o terrenos destinados para sus miembros de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento. | Artículo 15° (...) i. Adquisición de inmuebles, construcción de programas de vivienda mediante Fideicomiso para ser adjudicados en acto público a los aportantes que se encuentren al día (...)* |

Fuente: Resolución Directoral N° 274-2008-DIRGEN/EMG y Resolución de Comandancia General n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL. (Apéndice n.° 15) y Apéndice n.° 10), respectivamente.

Elaborado por: Comisión auditora.

Como se puede observar en el cuadro comparativo precedente, para el nuevo Reglamento del FOVIPOL, aprobado con la Resolución de Comandancia General n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 8**), en el literal i), del artículo 15°, se estableció la obligatoriedad de utilizar la figura del Fideicomiso, para la ejecución de Programas de Vivienda de FOVIPOL.

Con ello, se evidencia que el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, realizó las gestiones con antelación y requirió informes técnicos que posteriormente fueron utilizados para la aprobación del Reglamento, en el que se modificó y se dispuso de manera obligatoria la constitución de fideicomisos para la ejecución de los programas de vivienda de FOVIPOL, sin que esta figura de disposición de los fondos del FOVIPOL, haya sido establecida en la Ley n.° 24686 - Ley de Creación del Fondo de Vivienda Militar y Policial, ni en su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993.

2.3. Respeto de la creación del denominado Reglamento Interno de Contrataciones del FOVIPOL

En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 20 FEBRERO 2019", Acta n.° 572 (**Apéndice n.° 33**), se expuso el Informe del Plan de Trabajo de Gestión 2019, en el cual el Mayor PNP Juan Carlos Valderrama Alva, explicó que en FOVIPOL "(...) no se adjudican viviendas desde el año 2002".

Al respecto, explicó las estrategias de implementación para adjudicaciones, en el cual señaló dos proyectos inmobiliarios a través de dos modalidades, la primera en la construcción de viviendas, a través del instrumento del fideicomiso que garantiza el menor riesgo en la inversión y la segunda adquisición de inmuebles, a través de la contratación directa de

³⁹ Ley n.° 24686, "Artículo 2.- El Fondo de Vivienda Militar y Policial es de carácter Intangible para fines no previstos por la presente Ley."

acuerdo a la Ley n.° 30225, herramientas que estarían prestas a la aprobación del Directorio del FOVIPOL.



En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 29 MAYO 2019", Acta n.° 579 (Apéndice n.° 34), el Presidente de Directorio del FOVIPOL en consenso con los Directores del FOVIPOL, solicitaron a la Gerencia General del FOVIPOL, que se invite a profesionales de COFIDE con la debida antelación, para la explicación sobre el tema del Fideicomiso; sin embargo, mediante "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 14 JUNIO 19", Acta n.° 580 (Apéndice n.° 35), se dejó constancia que no pudieron asistir los representantes de dicha institución financiera.



En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 19 JULIO 2019", Acta n.° 584 (Apéndice n.° 36), la Coronel S PNP Rossana Laura Di Natali Suárez, Directora de Asuntos Jurídicos del FOVIPOL, señaló que considerando que en los últimos años se ha dado énfasis al otorgamiento de préstamos y no se ha planificado la construcción o adquisición de viviendas, es necesario explorar dentro del marco legal cuáles son las formas de viabilizar ello.

Señaló, asimismo, que *"a la luz de lo establecido en el artículo 11 de la Ley n.° 24686 la construcción de viviendas que financie el Fondo será ejecutado mediante licitación pública Considerando que es preocupación del Comando Institucional y del Sector Interior atender prontamente la demanda de vivienda para el personal y en atención a la propuesta del Gerente General del FOVIPOL de construir viviendas (...), en la modalidad de contratación directa con un proveedor, (literal j del artículo 27 de la Ley de Contrataciones), resulta necesario evaluar exhaustivamente dicha propuesta, pues considero que conlleva algunas riesgos que fuerzan demasiado la figura (...)"*



En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 02 AGOSTO 2019", Acta n.° 585 (Apéndice n.° 16) previa exposición de los abogados del Estudio Muñiz (se acordó contratar dicho estudio como asesores para la implementación de programas de vivienda) quienes recomendaron que los proyectos de vivienda se desarrollen mediante fideicomiso con COFIDE.

Los abogados del Estudio plantearon que la adquisición de las viviendas podría hacerse mediante la Licitación Pública o la Contratación Directa, tanto para la adquisición y construcción de las viviendas, debiendo existir, de optarse por este último caso, de un informe previo sustentante sobre el perfil del inmueble que se desea adquirir para cubrir esa necesidad del FOVIPOL.



En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 22 AGOSTO 2019", Acta n.° 586 (Apéndice n.° 37) participa el Asesor Legal del FOVIPOL, el Dr. Óscar Ruiz Vera quien expone los objetivos estratégicos generales propuesta por la Gerencia General. Señala que en lo que conlleva a los últimos años se han realizado los esfuerzos en el avance de préstamos, pero no en adjudicaciones. Se debe conseguir que las adjudicaciones sean de una buena calidad en la edificación de la vivienda, buscar precios menores al mercado y que beneficie al personal sobre su deuda.

Asimismo, refiere que se deben fortalecer los procesos utilizando la herramienta del fideicomiso y además difundir las buenas prácticas utilizando las filiales en provincia a través de las redes sociales.

En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 24 SETIEMBRE 2019", Acta n.° 587 (Apéndice n.° 38), se informó del resultado de las ferias inmobiliarias, concluyendo que es de mayor interés.

En dicha sesión se expuso el Informe Expo Feria Inmobiliaria FOVIPOL 2019, en donde el expositor Pool Gálvez señaló que se desarrollaron tres Expo ferias inmobiliarias, desde el 12 al 17 de agosto de 2019 en Lima, desde el 9 al 15 de setiembre de 2019 en Piura, concluyéndose que en Piura y Chiclayo existe más demanda de Proyectos inmobiliarios que oferta que propone FOVIPOL, es decir que por cada tres Fovipolistas interesados por una vivienda solo se ofrece un inmueble.

Por otro lado, en dicha sesión, el Asesor Legal del FOVIPOL, Abogado Oscar Ruiz Vera, presentó ante el Directorio del FOVIPOL el informe sobre los alcances legales de las actividades del FOVIPOL formulado por el Estudio Jurídico León Iparraguirre Abogados, de fecha 20 de setiembre de 2019. Indicó que el Estudio Jurídico llegó a las siguientes conclusiones:

- La naturaleza de los fondos del FOVIPOL son privados⁴⁰
- El mecanismo para la construcción es el Fideicomiso.
- Formular un reglamento que regule los recursos que no son públicos.

Al respecto, el Coronel PNP Pedro Rodolfo Villanueva Nole, miembro del directorio del FOVIPOL, pide que dicho informe llegue a la Comandancia General de la PNP, para que sea analizado por los equipos de Asesoría Inmediata y de Asesoría Legal.

A su vez, la Coronel S PNP Rossana Laura Di Natale Suárez, Directora de Asuntos Jurídicos del FOVIPOL, participa señalando que los recursos financieros del FOVIPOL, provienen de dos aportes: el primero 5% de los policías y el 2% del Estado Peruano que se convierte en un fondo intangible. Señala que, según el Informe Jurídico de León Iparraguirre Abogados, es un fondo privado, a pesar de que según la ley es de naturaleza pública, por lo que se hace necesario que estén presentes los abogados que formularon dicho informe en razón de que ese día recién tomaron conocimiento.

Asimismo, en dicha sesión el señor Óscar Allaga Herrera expuso el proyecto de Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del FOVIPOL, el cual indicó es un instrumento de gestión normativo y tiene cuatro procedimientos que se detallan a continuación:

- a) Procesos por competencia Licitatoria: Se podrá optar por un proceso de competencia cuando la naturaleza del bien, servicio u obra así lo requiera. Se empleará esta modalidad cuando la adquisición y contratación revista mayor complejidad o cuando se trate de innovaciones tecnológicas o no se cuente con información de proveedores en el mercado.
- b) Adjudicación Selectiva: Se aplicará dicha modalidad cuando se invite a proveedores inscritos en el BDPF (Base de datos de proveedores del FOVIPOL) que obtengan previamente la calificación que FOVIPOL apruebe como mínimo, para el proceso de adquisición o contratación.
- c) Adjudicación Abreviada: Se aplicará esta modalidad para situaciones excepcionales en las que no resulte posible o conveniente realizar procesos por competencia, adjudicaciones selectivas o adjudicaciones para contrato marco. Los actos preparatorios para identificar proveedor en el mercado, se realizarán buscando las mejores condiciones para FOVIPOL, considerando el criterio de adjudicación abreviada aplicable.

⁴⁰ Al respecto, debemos precisar que los Informes Jurídicos de los juristas García Toma, de 7 de enero de 2021 (**Apéndice n.º 39**), Cieza, de 18 de enero de 2021 (**Apéndice n.º 40**) y Núñez de 27 de setiembre de 2021 (**Apéndice n.º 41**), consideran que el fondo del FOVIPOL es intangible, solidario y de naturaleza heterogénea, por lo tanto, el mismo se encuentra constituido parcialmente con recursos públicos, por lo que su administración y los procesos que se realicen para la contratación de bienes, servicios, consultorías y obras se encuentran comprendidos dentro de los alcances del DS n.º 082-2019-EF, TUO la Ley n.º 30225, Ley de Contrataciones del Estado.

d) Adjudicación para Contrato Marco: Esta modalidad puede ser empleada para contratar o adquirir a través de una lista de precios, que originen un contrato marco. En dichos supuestos, en el desarrollo del proceso, deberá tenerse en consideración las siguientes particularidades:



- Puede existir más de un Adjudicatario de acuerdo a lo requerido por el Usuario.
- Las propuestas económicas deberán ser presentadas según la estructura de costos señalada en las bases.
- El sistema de contratación o adquisición será determinado en cada contrato específico derivado del Contrato Marco.
- Las adjudicaciones para Contrato Marco no se realizarán a prorrata o por ítems.

Al respecto, por unanimidad el Directorio solicitó leer el contenido literal del Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones para su aprobación respectiva.



En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 26 SETIEMBRE 2019", Acta n.° 588 (Apéndice n.° 42) el abogado José Luis Pinto del Estudio Jurídico León Iparraguirre, indicó que sobre la base de los principios de Contratación Pública se puede incluir la Contratación Directa en el Reglamento del FOVIPOL; en consecuencia, no resulta aplicable el Régimen de Contrataciones del Estado para efectos de determinados supuestos con las actividades del FOVIPOL y recomienda la elaboración de un documento normativo que permita las reglas de las convocatorias de contrataciones.

A su vez, el abogado Luis Miguel León, del mismo Estudio Jurídico explicó que el fideicomiso es una relación jurídica contractual en donde se transfiere bienes o activos a un tercero (Banco, COFIDE) que los afecta en dominio fiduciario bajo las pautas o reglas, con el beneficio de liberar al FOVIPOL de la administración diaria y el manejo directamente del patrimonio afectado en proyectos inmobiliarios, ya que no se podrá embargar frente a terceros, mejorando el riesgo crediticio y por ende más barato el crédito ante entidades financieras.



Asimismo, en la referida sesión, el Directorio del FOVIPOL acordó por unanimidad tener un previo Informe del análisis del contenido literal del proyecto del Reglamento de Contrataciones del FOVIPOL por parte del Estudio Jurídico León Iparraguirre.

Por último, se acordó la conformación de los integrantes del Comité de elaboración de Bases de Adquisición y Construcción de los Programas de Vivienda Policial.



En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 01 OCTUBRE 2019", Acta n.° 589 (Apéndice n.° 43) se invitó a las inmobiliarias o desarrolladores inmobiliarios a informar sobre sus proyectos.

Mediante "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 01 OCTUBRE 2019", Acta n.° 590 (Apéndice n.° 44) se aprobó el Reglamento de Adquisiciones y Contrataciones del FOVIPOL

En la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 17 OCTUBRE 2019", Acta n.° 591 (Apéndice n.° 45), se acordó que COFIDE sea la empresa que administre el fideicomiso.

De esta manera, se advierte que el 9 de octubre de 2019, con Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P (Apéndice n.° 11), el General PNP Alfredo A. Vildoso Rojas, Presidente de Directorio del FOVIPOL, aprobó el Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del Fondo de Vivienda Policial, en el que se estableció lo siguiente: "Normas

y *Procedimientos para la Contratación de Bienes, Bienes Inmuebles, Servicios, Consultorías y Obras con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial*".



Asimismo, según el Artículo 2° señala lo siguiente: *"Disponer a la Gerencia de Administración del FOVIPOL establecer los montos presupuestales captados como recursos privados, lleve el control y registro contable de los mismos, formule oportunamente Presupuestos Institucionales de Apertura diferenciados de los recursos Públicos y Privados, para su aprobación por el Directorio y emita las certificaciones y previsiones presupuestales que se requieran con cargo a dichos recursos privados para su ejecución.*



Estos párrafos obtenidos del acta de la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 24 SETIEMBRE 2019", Acta n.° 587 (Apéndice n.° 38), evidenciaría que el nuevo reglamento se aparta de lo establecido en la normativa de Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones con el Estado que señala en su art° 3 "Se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente norma, bajo el régimen genérico de Entidad los fondos constituidos total o parcialmente con recursos públicos, sean de derecho público o privado", y asimismo, de lo establecido en el artículo 21° del reglamento de Ley n.° 24686, Ley de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial (Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA), que establece "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública".



En virtud de lo expuesto, se evidencia que la aprobación de un nuevo reglamento de contrataciones interno como para la ejecución de los programas de vivienda, vulnera las normas antes acotadas, por cuanto la normativa de creación del FOVIPOL establece que debe sujetarse al requisito de la Licitación Pública⁴¹; es decir, bajo el marco normativo de las contrataciones estatales establecido en el Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.

2.4. Respeto de la naturaleza pública del Fondo

Como ya se indicó, con Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional n.° 770-2019-CG PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019 (Apéndice n.° 8), FOVIPOL aprobó un nuevo Reglamento, el cual establece en el inciso d), del artículo 10° lo siguiente:



"Artículo 10.- Los Recursos Financieros del FOVIPOL están constituidos por los siguientes conceptos: (...)

a. *El aporte obligatorio del 5% de las remuneraciones consolidada o pensionable del personal policial en Situación de Actividad, Disponibilidad que no tienen vivienda propia financiada por FOVIPOL tiene naturaleza privada.*⁴²⁴³

d. *La contribución obligatoria del 2% del Estado en su calidad de empleador, con la relación de la remuneración consolidada del Personal Policial en Situación de Actividad,*

⁴¹ El artículo 11 de la Ley n.° 24686, Crean en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el fondo de vivienda militar y policial, señala: "Los programas de construcción de vivienda y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda.

⁴² El artículo 4 de la Ley n.° 24686, modificado por el Artículo Único de la Ley n.° 31826, publicado el 12 de julio de 2023, establece: "El aporte a que se refieren los incisos a) y h) del artículo anterior, será el 3% de la remuneración consolidada del personal de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional".

⁴³ La Única Disposición Complementaria Final de la Ley n.° 31826 que modifica la Ley n.° 24686, establece: "El Poder Ejecutivo con el refrendo del Ministerio de Defensa y del Ministerio del Interior, adecua a lo dispuesto en esta ley, el reglamento de los fondos de vivienda militar y policial, aprobado por el Decreto Supremo 091-DE-CCFFAA, en el plazo máximo de sesenta días calendario contados a partir de la vigencia de la presente ley"

Disponibilidad y Retiro, una vez que estos recursos económicos ingresen al Fondo de Vivienda Policial, dejan de ser públicos"

El artículo 1° de la Ley n.° 24686⁴⁴ dispone la creación en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional del Fondo de Vivienda Militar y Policial⁴⁵, con la finalidad de contribuir a dar solución al programa de vivienda propia para el Personal Militar y Policial; asimismo, el inciso b) del artículo 3 de la misma ley, establece que son recursos financieros del Fondo de Vivienda Militar y Policial, lo siguiente:

"Artículo 3°. – Constituyen recursos financieros del Fondo de Vivienda Militar y Policial los siguientes:

(...)

b) La contribución obligatoria del Estado⁴⁶.

Debemos indicar que los recursos financieros indicados en la Ley n.° 24686 y su Reglamento⁴⁷, provenientes de la "Contribución obligatoria del Estado" cumplen con los elementos concurrentes derivados de la definición establecida por el Decreto Legislativo n.° 1436 para calificar como Fondo Público, toda vez que se tratan de flujos financieros que al estar comprendidos en el presupuesto Institucional de una entidad del Sector Público, son de titularidad del Estado, y por consiguiente, la gestión, obtención y cautela de los recursos de dicho Fondo, están a cargo de dicho sector.

En consecuencia, se colige que por mandato de ley, los recursos del Fondo de Vivienda Militar y Policial provenientes de la contribución obligatoria del Estado, constituyen Fondos Públicos⁴⁸, por lo que, *el inciso d) del artículo 10 del nuevo reglamento del FOVIPOL cuando establece que la contribución obligatoria del 2% del Estado en su calidad de empleador, con la relación de la remuneración consolidada del Personal Policial en Situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro, una vez que estos recursos económicos ingresen al Fondo de Vivienda Policial, dejan de ser públicos, contraviene la Ley n.° 24686 y su reglamento, infringiendo palmariamente el principio de jerarquía normativa.*⁴⁹

Esta contravención afecta la legalidad de las contrataciones efectuadas por FOVIPOL en mérito a lo siguiente:

El artículo 76 de la Constitución Política del Perú de 1993, señala que la ejecución de obras y adquisición de suministros con utilización de fondos o recursos públicos, se ejecutan obligatoriamente "por contrata y licitación pública, así como también la adquisición o enajenación de bienes, en tanto que la contratación de servicios y proyectos cuya importancia y cuyo monto señala la Ley de Presupuesto se hacen por "concurso público". Adicionalmente, la mencionada norma prescribe que, por ley, se establecerá el procedimiento, las excepciones y las respectivas responsabilidades.

Por su parte, el Tribunal Constitucional ha precisado que:

⁴⁴ Ley que crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Policiales el fondo de vivienda militar y policial.

⁴⁵ Exp. N.° 0045-2004-AI/TC, de 8 de marzo de 2005. Fundamento n.° 6 señala: "Las personas de derecho público nacen por mandato expreso de la ley y no por voluntad de las partes" (Marienhoff, "Tratado de Derecho Administrativo" T.I., pág. 351)

⁴⁶ El artículo 5° de la Ley n.° 24686 establece: "El aporte del estado a que se refiere el inciso b) del artículo será el equivalente al 2% de las remuneraciones pensionables del personal en actividad y retiro de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales, el cual será incluido en los respectivos presupuestos anuales."

⁴⁷ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 091-93-DE-COFFAA, el cual establece en su artículo 10: "Constituyen recursos financieros de los Fondos de Vivienda Militar y Policial: (...) d) La contribución obligatoria del Estado."

⁴⁸ Oficio n.° 013-2022-EF/52.03 de 26 de abril de 2022 remitido al jefe del OCI PNP por la Directora General (e) de la Dirección General del Tesoro Público.

⁴⁹ El artículo 51.° de la Constitución Política del Perú dispone que: "La Constitución prevalece sobre toda norma legal; La ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado." (Exp. 0047-2004-AITC)

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00047-2004-AI.html>

"La función constitucional de esta disposición es determinar y, a su vez, garantizar que las contrataciones estatales se efectúen necesariamente mediante un procedimiento peculiar que asegure que los bienes, servicios u obras se obtengan de manera oportuna, con la mejor oferta económica y técnica, y respetando principios tales como la transparencia en las operaciones, la imparcialidad, la libre competencia y el trato justo e igualitario a los potenciales proveedores. En conclusión, su objeto es lograr el mayor grado de eficiencia en las adquisiciones o enajenaciones efectuadas por el Estado, sustentado en el activo rol de principios antes señalados para evitar la corrupción y malversación de fondos públicos."⁵⁰



Como se desprende del artículo 76 de la Constitución Política y de lo señalado por el Tribunal Constitucional, la contratación de bienes, servicios y obras con fondos públicos debe realizarse, obligatoriamente, mediante los procedimientos que establezca la Ley que desarrolla este precepto constitucional.



Con relación a ello, debe indicarse que la Ley de Contrataciones del Estado⁵¹ es la norma que desarrolla el citado precepto constitucional y, conjuntamente con su reglamento y las demás normas del nivel reglamentario emitidas por el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, constituyen la normativa de contrataciones del Estado.

Al respecto, el artículo 3 de la citada ley establece un listado de los tipos de órganos u organismos de la Administración Pública que se encuentran en la obligación de aplicar la normativa de contrataciones del Estado, denominándolos "Entidades".⁵²



De esta manera, el inciso h) del artículo 3.1. establece que: *"Se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente norma, bajo el régimen genérico de Entidad los fondos constituidos total o parcialmente con recursos públicos, sean de derecho público o privado."*

Por su parte, el numeral 3.3. señala que la normativa de contrataciones del Estado se aplica a las contrataciones que realicen las Entidades para proveerse de los bienes, servicios u obras necesarios para el cumplimiento de sus funciones, asumiendo el pago con cargo a fondos públicos.



Ahora bien, como señala el artículo 3° del reglamento del Fondo de Vivienda de la Policía, FOVIPOL es un organismo especial cuya naturaleza es ser un fondo⁵³ solidario, intangible, de fomento a la Vivienda, creado para la promoción y financiamiento del acceso a la vivienda propia al personal aportante, en el marco de lo previsto en la Ley n.° 24686 y sus modificatorias, y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, con el Decreto Legislativo n.° 1267 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 026-2017-IN, en concordancia con la Constitución Política del Perú coadyuvando en el desarrollo económico y social del Perú.

Al respecto, es preciso señalar que la particularidad de que un Fondo (en su acepción de organización creada por Ley con la finalidad de administrar fondos públicos) no administre únicamente fondos públicos, no contraviene la condición de "entidad" que adquiriría dicho Fondo en los términos de la Ley de Contrataciones del Estado.

⁵⁰ Numeral 12 de la sentencia recaída sobre el Exp. N.° 020-2003-A/TC, de 17 de mayo de 2004.

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2004/00020-2003-1.html#:~:text=Su%20texto%20es%20el%20siguiente,o%20la%20enajenaci%C3%B3n%20de%20bienes.>

⁵¹ Ley n.° 30225, publicada el 10 de julio de 2014.

⁵² Adicionalmente, el numeral 3.2. del referido artículo 3 señala que el mismo tratamiento de Entidad se le otorga a las Fuerzas Armadas y a la Policía Nacional del Perú y los órganos desconcentrados.

⁵³ El inciso 5 del artículo 4 del Decreto Legislativo n.° 1436, "Marco de la Administración Financiera del Sector Público", señala: "Fondo es una organización creada por ley con la finalidad de administrar Fondos Públicos distintos a los de la entidad de la cual forma parte, definiéndose su estructura, que puede incluir un consejo directivo como máxima autoridad."



En consecuencia, siempre que un Fondo se encuentre constituido total o parcialmente con recursos públicos o contribuciones obligatorias del Estado, sus contrataciones (de bienes, servicios u obras) que se paguen con cargo a fondos públicos se encontrarán bajo el ámbito de aplicación de la normativa de contrataciones del Estado.⁵⁴

De esta manera, los recursos financieros del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL constituidos total o parcialmente con recursos públicos se sujetan a la Ley de Contrataciones del Estado. En ese orden de ideas, la contratación de bienes, adquisición de bienes inmuebles, servicios, consultorías y obras con dichos recursos deben efectuarse bajo los alcances de la Ley n.° 30225 y su reglamento.



Siendo FOVIPOL un organismo especial que administra fondos públicos en el ejercicio de sus funciones debe sujetarse no solo a la Ley de Contrataciones del Estado, sino también, al marco legal de los diferentes sistemas administrativos del Estado que rigen la Administración Pública.

En ese orden de ideas, entre los estudios de abogados contratados por el FOVIPOL para que emitan opiniones jurídicas respecto a la naturaleza jurídica del FOVIPOL y de los recursos financieros, señalaron lo siguiente:

Cuadro n.° 4

Naturaleza Jurídica del FOVIPOL y de los recursos financieros



| INFORME JURIDICO VICTOR GARCIA TOMA (Apéndice n.° 39) | INFORME LEGAL CIEZA ABOGADOS (Apéndice n.° 40) | INFORME LEGAL FIRMA LEGAL NUÑEZ (Apéndice n.° 41) |
|---|---|---|
| <p>¿ES LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL FONDO DE VIVIENDA POLICIAL – FOVIPOL?</p> <p>Conclusiones</p> <p>1.- FOVIPOL no tiene la condición de persona jurídica, sino que conforme lo dispone el artículo 38 del Decreto Legislativo N° 1267 se trata de un programa/servicio a cargo de la Policía Nacional del Perú.</p> <p>2.- El Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL) tiene un fin social, otorgar facilidades para cubrir el déficit de vivienda del personal policial. En ese sentido, los aportes obligatorios tienen la condición de contribuciones.</p> <p>Ello implica que sus aportes tendrían la naturaleza de tributo, por lo que, independientemente de que se materialice el beneficio o no, no es factible que a la persona que no fue beneficiada se le pueda devolver dichos aportes obligatorios. El artículo 22 de la norma de la materia establece la forma de retiro o apartamiento del Fondo, siendo que esta no prevé devolución alguna de los aportes realizados, precisamente porque esto se produce luego que la persona aportante ha sido beneficiada y cumplido con la cancelación del monto de la vivienda o del préstamo.</p> | <p>ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE FOVIPOL DESDE UN ANÁLISIS LEGISLATIVO, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINARIO</p> <p>Conclusiones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL carece de personería jurídica; en ese sentido, no puede ser considerada ni asociación ni persona jurídica creada por ley. FOVIPOL es un programa dentro de la estructura de la Policía Nacional del Perú y Ministerio del Interior. 2. Los miembros del FOVIPOL no tienen la situación jurídica de asociados por lo que no son aplicables los principios y normas que se establecen para los asociados en una asociación. 3. El derecho de asociación solo es aplicable en los casos de personas jurídicas en las cuales la autonomía privada haya sido fundamental para su constitución y regulación. En ese sentido, no es aplicable este derecho para el caso del FOVIPOL, al no ser asociación ni tener personalidad jurídica. | <p>DETERMINAR LA NATURALEZA JURÍDICA DE FOVIPOL DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO NACIONAL (PÚBLICO, PRIVADO O MIXTO)</p> <p>Conclusiones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- El Fondo de Vivienda Policial, no es una persona jurídica con vida independiente, por el contrario, es un órgano funcional y administrativamente dependiente de la Policía Nacional del Perú, programa asistencial que tiene la finalidad de brindar y contribuir el acceso de una vivienda digna o el mejoramiento de una propiedad inmobiliaria al personal policial aportante y sus familiares con derecho. No es una persona jurídica de derecho privado constituida por una pluralidad de personas dispuestas a asociarse sino un fondo creado por Ley sujeto a la administración de un Organismo Especial que forma parte de la propia Policía Nacional del Perú. 2.- Los recursos que constituyen el Fondo de Vivienda Policial revisten de una naturaleza heterogénea, la misma que tiene su origen, entre otras fuentes, el aporte obligatorio del Estado, tal situación hace de este un recurso de naturaleza mixta, en el cual no puede distinguirse claramente o resulta complejo discriminar la naturaleza pública o privada de los fondos, por cuanto el control y la ejecución de sus recursos no se realiza de forma independiente sino más bien conjunta, lo que impide diferenciar los fondos públicos de aquellos que no lo son, en esta situación, basta tomar en cuenta el aporte realizado por el Estado para considerar la administración de dicho fondo dentro de los alcances de la normativa de contrataciones del Estado, independientemente de cuál pueda ser la incidencia porcentual del aporte estatal en el Fondo en comparación con los aportes privados. Motivo por el cual, el Fondo de Vivienda Policial se encuentra comprendido como "entidades" dentro de los alcances de la Ley de |

⁵⁴ Opinión n.° 112-2019/DTN, de 9 de julio de 2019.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC



| INFORME JURÍDICO VÍCTOR GARCÍA TOMA (Apéndice n.º 39) | INFORME LEGAL CIEZA ABOGADOS (Apéndice n.º 40) | INFORME LEGAL FIRMA LEGAL NUÑEZ (Apéndice n.º 41) |
|---|---|--|
| <p>En la medida que el Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL) es intangible, y dentro de los recursos financieros del mismo se encuentran los "aportes voluntarios", no resulta admisible que puedan devolverse, incluso aquellos que fueron entregados de manera facultativa o discrecional.</p> <p>Sobre el particular, es preciso indicar que ello no resulta lesivo del derecho de propiedad ni de la libertad de asociación, puesto que ni el Fondo tiene la calidad de persona o la condición de persona jurídica. Así, queda claro que desde el momento que la persona, voluntariamente decidió realizar aportes, tenía conocimiento que el Fondo era "intangible". Por ende, aceptaba las condiciones fijadas por la ley en cuanto a su administración y uso.</p> <p>5.- Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL), al tratar de cubrir un déficit de vivienda, que es transversal en el país, pero que en el caso concreto busca atender las necesidades de personal que cumple una función pública trascendental para la preservación del Estado Social y Democrático de Derecho, se sustenta en el principio de solidaridad contributiva.</p> | <p>4. FOVIPOL no podrá acceder al Registro como persona jurídica por las conclusiones antes señaladas.</p> <p>5. El porcentaje de la remuneración de los miembros de la policía nacional que son destinados al FOVIPOL tiene su génesis en la norma jurídica y no en la autonomía privada, por este motivo, su afectación es imperativa y no puede ser comparada con las facultades o derechos de un socio en una Asociación.</p> | <p>Contrataciones del Estado. Por tanto, debería estar sujeto en los sistemas administrativos del Estado de conformidad a lo establecido en el artículo 43 y 46 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.</p> <p>3.- Siendo el Fondo de Vivienda Policial una organización creada por ley con la finalidad de administrar recursos públicos, los recursos financieros con el que cuenta, las entidades bancarias donde se encuentra, los intereses que obtiene, los documentos con los que cuenta, entre otra información, son de interés público. Además, tratándose de una institución que depende administrativa y funcionalmente de la Policía Nacional del Perú, la información con los que cuenta están sujetas al control de la población, por tanto, debería cumplir con tener un portal de transparencia y acceso a la información pública, donde progresivamente, de acuerdo a su presupuesto publicar la información requerida en el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2019-JUS, salvo las excepciones expresamente previstas en su artículo 15 de la misma Ley, adoptando medidas básicas que garanticen y promuevan la transparencia en su actuación, además de entregar información que demanden la ciudadanía.</p> <p>4.- La Dirección del Fondo de Vivienda Policial está a cargo de un Directorio integrado necesariamente por miembros de la Policía Nacional del Perú, y un Gerente General nombrado necesariamente mediante Resolución.</p> <p>Directoral de la Comandancia General de la Policía Nacional del Perú (artículos 28 y 60 del Reglamento del FOVIPOL), cae perfectamente en los conceptos desarrollados por el artículo 425° del Código Penal respecto a funcionario o servidor público, por tanto, perfectamente pueden ser sujeto activo del delito contra la administración pública; es decir, son pasibles de sanción penal.</p> <p>5.- Finalmente, la administración y disposición de los recursos del Fondo de Vivienda Policial por parte de sus funcionarios o servidores públicos, eventualmente si podrían conllevar a la comisión de los delitos llamados contra la administración pública. Por ejemplo, el delito de colusión (artículo 384° del Código Penal) y delito de negociación incompatible o aprovechamiento indebido de cargo (artículo 399°) cuando las contrataciones no se realizan de acuerdo a la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, en todo caso, se deberá analizar si la conducta atribuida a un determinado funcionario público de Fondo de Vivienda Policial se subsume o no en cada uno de los elementos normativos de los delitos antes mencionados tarea que corresponde al Ministerio Público y Poder Judicial. Asimismo, si el funcionario o servidor público de Fondo de Vivienda Policial se apropiara o utilizara, en cualquier forma, para sí o para otro los fondos de la aludida institución, cuya percepción, administración y custodia le fueron confiados en razón de su cargo, eventualmente puede cometer el delito de Peculado.</p> |

Fuente: Informe jurídico del abogado Víctor García Toma de 7 de enero de 2021, informe legal del abogado Jairo Cieza Mora de 18 de enero de 2021, informe legal del abogado José Carlos Núñez Chasquero de 27 de setiembre de 2021
Elaborado por: Comisión auditora

En virtud de lo expuesto, se advierte que, al haberse evidenciado que los recursos financieros que forman parte del Fondo de Vivienda Policial provienen de fondos públicos⁵⁵, se colige

⁵⁵ Al respecto debemos señalar que el considerando Vigésimo Segundo de la Casación n.º 1765-2018-LIMA señala: "(...) de manera similar como ocurre con el pago mismo de las remuneraciones de los trabajadores. Mientras dichos caudales se encuentren en posesión de la entidad pública, se generan y mantienen los deberes de cautela, vigilancia y protección, lo cual no desconoce la finalidad misma de estos."

que la Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL, de 10 de diciembre de 2019, (**Apéndice n.° 8**) que aprobó el Nuevo Reglamento del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL, contraviene las normas que regulan la Ley de Contrataciones del Estado, por cuanto utiliza una figura no establecida en la normativa de contrataciones del estado.

De esta manera, queda evidenciado que los recursos financieros del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL constituidos total o parcialmente con recursos públicos se sujetan a la Ley de Contrataciones del Estado, siendo de carácter intangible para los fines no previstos en la Ley de su creación. En ese orden de ideas, la contratación de bienes, adquisición de bienes inmuebles, servicios, consultorías y obras con dichos recursos deben efectuarse bajo los alcances de la Ley 30225 “Ley de Contrataciones del Estado” y su reglamento aprobado con Decreto Supremo n.° 344-2018-EF.



III. FOVIPOL CONSTITUYÓ FIDEICOMISOS CON COFIDE SIN CONTAR CON LA FACULTAD RESPECTIVA AL NO ENCONTRARSE ESTABLECIDA EN LA NORMATIVA VIGENTE A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS.

3.1. Definición de Contrato de Fideicomiso

El fideicomiso conforme al artículo 241 de la Ley n.° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, publicada el 9 de diciembre del 1996, se define como “(...) una relación jurídica por la cual el fideicomitente transfiere bienes en fideicomiso a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto al cumplimiento de un fin específico en favor del fideicomitente o un tercero denominado fideicomisario”.

3.2. De la Participación de COFIDE

En la “**SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 29 MAYO 19**”, Acta n.° 579 (**ver Apéndice n.° 34**), en el literal D. de la agenda, se señala lo siguiente:

“D. Exposición de COFIDE (Instrumento Financiero).

El presidente de Directorio en consenso con los directores del FOVIPOL solicita a la Gerencia General que se invite a profesionales de COFIDE con la debida antelación para la explicación sobre el tema del FIDEICOMISO. (...)”

Con lo que se evidencia la disposición de los miembros del Directorio y del Gerente General en dar participación a COFIDE así cómo incluir el fideicomiso, pese a que dicha figura no se encontraba establecida en la Ley y el Reglamento de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial, conforme se ha expuesto anteriormente; por lo que no tenía facultad para su constitución.

Con carta s/n de 30 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 46**), emitido por el coronel PNP Herbert Ramos Ruiz, Gerente General del FOVIPOL solicitó a COFIDE la cotización por el servicio de seis Fideicomisos, siendo atendido con Carta CF-04293-2019-GN de 16 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 47**), suscrita por el señor Martín Balbuena Suito, Ejecutivo del Departamento de Generación de Negocios Fiduciarios y el señor José Céspedes Chumo, Subgerente del Departamento de Generación de Negocios Fiduciarios de COFIDE, mediante la cual se remite la Cotización de los Fideicomisos, señalando que dicha carta se emitía en



respuesta a las reuniones sostenidas en las oficinas de COFIDE, en el mes de setiembre de 2019, por lo que presentaron la cotización con las condiciones comerciales siguientes:



"(...) sobre las cuales se trabajaría y administraría siete (7) Fideicomisos de Garantía y Pagos, que señala lo siguiente: "FOVIPOL (en adelante Fideicomitente) viene impulsando en diversas regiones del país. El patrimonio Fideicometido(s) estará(n) constituido(s) por los bienes fideicometidos correspondientes a cada uno de los proyectos inmobiliarios (en adelante, los proyectos "Proyectos Vivienda Fovipol o PVF), según el siguiente detalle:

- (...)
- (...) **PVF-Ciudad de Piura** (Agregado es nuestro)
- (...)

IV CRONOGRAMA DE COMISIONES

1. Comisión de Estructuración

(...)
Costo: S/ 15,000.00 (Quince Mil y 00/100 soles) en un solo pago y por cada Contrato de Fideicomiso. La comisión de estructuración no está sujeta al éxito de la operación. COFIDE no requiere de la contratación de servicios legales externos para la estructuración del Contrato de Fideicomiso. La cancelación de esta comisión será atendida directamente por el Fideicomitente, en la oportunidad que sea requerido por COFIDE o en la fecha que se determine en el Convenio de Retribuciones.

2. Comisión de Administración

(...)
Costo: S/ 5,000.00 (cinco Mil y 00/100 Soles) mensuales pagados por adelantado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y por cada contrato de fideicomiso. La comisión de administración se hará efectiva desde el momento en que se firme el Contrato de Fideicomiso. La cancelación de esta comisión será cargada de las cuentas del Patrimonio Fideicometido o directamente atendida por el Fideicomitente, en la oportunidad que sea requerido por COFIDE o en la fecha que se determine en el Convenio de Retribuciones.

Resumen de Comisiones de los contratos de Fideicomiso (sin IGV)

| PVF / FIDEICOMISO | COMISIONES | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | Estructuración | Administración |
| Ciudad de Piura | S/ 15,000.00 | S/ 5,000.00 |
| (...) | | |

(...)
x. Queda claramente establecido por las partes que suscriben el presente documento, que COFIDE cobrará la comisión de administración desde la suscripción de la minuta del Contrato de Fideicomiso hasta el mes siguiente a la recepción de la instrucción de terminación del Fideicomiso. (...).

(...)
Las condiciones definitivas bajo las cuales se estructurará y se podrá firmar el Contrato de Fideicomiso están sujeta al resultado satisfactorio del análisis de la operación en su conjunto, a la obtención de las aprobaciones internas requeridas, a la conformidad con la documentación legal y a cualquier otro término o condición determinado por COFIDE. En tal sentido, se requiere la conformidad, de forma expresa, por parte del FOVIPOL a los términos económicos señalados en la presente cotización (...).

Esta cotización propuesta por COFIDE fue presentada por el Gerente General, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, en la Sesión de Directorio⁵⁶ de 17 de octubre de 2019, procediendo a votar a mano alzada y resultando aprobada por unanimidad, lo que figura en el Acta n.º 591 (Apéndice n.º 45).



⁵⁶ Miembros del Comité: General PNP Alfredo Andrés Vildoso Rojas - Presidente de Directorio, General PNP Martín Parra Saldaña - Director Vocero, Coronel PNP Ángel Luis Granados Ríos - Director Secretario, Coronel S. PNP Rossana Laura Di Natali Suarez - Director de Asuntos Jurídicos, Coronel S. PNP Luz Marlene Castillo Aparicio - Director de Economía y Finanzas, SS. PNP. Aurelio Homero Mego Bravo - Director de Comunicación e Imagen



Es de señalar que la mencionada acta señalaba lo siguiente:

“Con relación a la cotización ofrecida por COFIDE es de S/ 15,000.00 en un solo pago por la comisión de estructuración y S/ 5,000.00 soles mensuales por la comisión de administración hasta su liquidación, por cada contrato de fideicomiso. (...)

(...)

IX ACUERDOS

Luego de dar las deliberaciones respectivas, se acuerda lo siguiente:

B. Se acuerda aprobar la cotización de COFIDE y su cronograma, como la empresa fideicomitente, presentada por la Gerencia General votándose a mano alzada siendo el resultado por unanimidad”.



Con lo que se evidencia que, pese a no encontrarse establecido dentro de la normativa que regía al FOVIPOL (Ley de creación y Reglamento⁵⁷ así como su reglamento interno, aprobado por Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG de 28 de marzo de 2008, vigente a esa fecha), el Gerente General Herbert Iván Ramos Ruiz, presentó ante el directorio del FOVIPOL, la iniciativa de contratar los fideicomisos con COFIDE y asimismo, los directores responsables, acordaron constituir fideicomisos y contratar con COFIDE, sin contar con las facultades ni el marco legal para la constitución de esta figura financiera.

Asimismo, quedó establecido que, a raíz de esta cotización presentada por COFIDE, se establecieron las obligaciones de los pagos, los cuales serán desarrollados más adelante.

3.3. Convenio de Retribuciones



De acuerdo a lo establecido en el Convenio de Retribución de 6 de diciembre de 2019, de los proyectos de Piura (**Apéndice n.° 48**), suscrito por el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, como representante del FOVIPOL y el señor Marco Rafael Roncagliolo Vásquez y José Miguel Céspedes Chumo, como representantes de COFIDE, se tiene que en ambos convenios en su **“CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIÓN DE PAGO”**, señala:

“3.1 El FIDEICOMITENTE, con recursos propios, es el obligado al pago de las comisiones señaladas en la cláusula anterior. Sin perjuicio de ello, las PARTES-de acuerdo al procedimiento establecido en el CONTRATO-autorizan a COFIDE realizar el cobro-mediante débito-de dichas comisiones con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por lo cual COFIDE-en su calidad de FIDUCIARIO-queda autorizado a cobrar dicha retribución mediante el débito de recursos de la CUENTA PAGADORA”.



Al respecto, el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, en su calidad de Gerente General y Representante del FOVIPOL, suscribió el Convenio de Retribuciones, en el que se estableció que COFIDE debite de manera directa los cobros, por los gastos administrativos, del dinero depositado para el Fideicomiso, cobros que, finalmente, se efectuaron sin que hasta la fecha de emisión del presente, se entreguen las viviendas de los programas de vivienda en el departamento de Piura.

Por tanto, conforme a lo señalado en el contrato de Retribución, FOVIPOL se comprometía a asumir el costo de estructuración y la comisión de administración mensual para cada Fideicomiso.

⁵⁷ Ley 24686 de 20 de junio de 1987 “Ley que Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial”, reglamentada por el Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993, “Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial”.

Cuadro n.º 5
Convenio de Retribuciones - Comisiones

| Estructuración | Administración | Ejecución | Rentabilización |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Análisis de poderes de los participantes - Análisis de los documentos de la operación. - Redacción del contrato de fideicomiso-Piura. - Supervisión de la publicación del fideicomiso en el diario oficial El Peruano. - Supervisión del proceso de inscripción del fideicomiso en los Registros Públicos correspondientes. | <ul style="list-style-type: none"> - Llevar la adecuada contabilidad del patrimonio fideicometido. - Presentar informes trimestrales y anuales al fideicomitente. - Abrir las cuentas bancarias necesarias para la administración del fideicomiso. - Administrar las cuentas conforme lo establecido en el contrato de fideicomiso - Piura. - Supervisar la tasación de los activos, cuando aplique. | <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar el proceso de ejecución establecido en el contrato del fideicomiso - Piura. - Firmar los documentos que permitan la transferencia de los activos a los adquirentes. - Aplicar los flujos dinerarios resultantes de la ejecución de acuerdo al contrato del fideicomiso - Piura. | <ul style="list-style-type: none"> - Planificación de las inversiones |

Fuente: Convenio de Retribuciones, suscrito el 6 de diciembre de 2019.

Elaborado por: Comisión auditora

3.4. Respecto a la delegación de facultades al Gerente General del FOVIPOL.

En sesión de directorio del FOVIPOL de 5 de febrero de 2019, plasmada en el Acta 571⁵⁸ (Apéndice n.º 49), se aprobó por UNANIMIDAD otorgar facultades y atribuciones expresas al Gerente General del FOVIPOL recaída en el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, además de las que ya otorgaba la normativa vigente, estableciéndose, facultades de representación, facultades administrativa, facultades laborales, facultades bancarias, facultades contractuales, facultades para los procesos en el marco de la ley de contrataciones del estado, facultades de representación procesal.

Posteriormente, en la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 24 OCTUBRE 2019", plasmada en la Acta n.º 592⁵⁹ (Apéndice n.º 24), en la página "2 de 13", se establece la ampliación de facultades al Gerente General⁶⁰, con relación al contrato de fideicomiso, según el siguiente detalle:

"VIII. ORDEN DEL DIA Y DEBATE

A. AMPLIACIÓN DE FACULTADES DEL GERENTE GENERAL (FIDEICOMISO)

(...)

El General PNP Alfredo Andrés Vildoso Rojas, señala que la figura del fideicomiso no se incluía en la delegación de facultades a la Gerencia a principio de año, razón por la que hoy debe incluirse por

⁵⁸ Sesión de Directorio, aprobada por seis (6) miembros del Directorio que asistieron: el General PNP Cesar Benites Leguas - Presidente de Directorio, General PNP Alfredo Andres Vildoso Rojas - Director Vocero, Coronel PNP Ángel Luis Granados Rios - Director Secretario, Pedro Rodolfo Villanueva Nole - Director de Investigaciones, Coronel S PNP Gustavo Gabriel Jiménez Peña - Director de Proyectos, Coronel S PNP Luz Marlene Castillo Aparicio - Director de Economía y Finanzas, Suboficial Superior PNP Aurelio Homero Mego Bravo - Director de Comunicación e Imagen, Suboficial Superior (r)PNP Zinaida Smakov de San Martín - Directora de Supervisión y Control. Encontrándose también presente, en calidad de invitado el Gerente General del FOVIPOL Coronel PNP Herbert Ramos Ruiz.

⁵⁹ Idem.

⁶⁰ Mediante Informe legal n.º 382-2019-SECEJE-PNP/DIRVAP/DIVFOVIPOL-UAL, de 23 de octubre de 2019 (Apéndice n.º 50) la abogada Judith Melo Uscuchagua opinó favorablemente respecto del otorgamiento de facultades por parte del Directorio del Fovipol al Gerente General a fin de que se puedan desarrollar los programas de vivienda mediante la figura del Fideicomiso.

ser necesarias para que el Gerente General pueda ejecutar los proyectos de adquisición y construcción de Programas de Vivienda del FOVIPOL mediante contrato de Fideicomiso.
(...)"

Acordando por unanimidad, en la referida Acta n.° 592⁸¹, con lo siguiente: acordando "IX. ACUERDOS:

Luego de dar las deliberaciones respectivas, se acuerda lo siguiente:

A. Ampliación de facultades al Gerente General del FOVIPOL, sometemos al voto a mano alzada los que estemos a favor de ampliación de facultades a la Gerencia General referente a la modalidad ya aprobada sobre el fideicomiso. Se firma la Resolución Nro. 009-2019-FOVIPOL/P en calidad de aprobación".

Con Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P (considerar que la fecha de la Resolución es anterior a la sesión) de 23 de octubre de 2019⁸² (Apéndice n.° 51) suscrita por el General PNP Alfredo A. Vildoso Rojas, Presidente de Directorio, se aprobó el otorgamiento de facultades a favor del Gerente General para ejecutar los procesos de adquisición y construcción de programas de vivienda del Fondo de Vivienda Policial mediante la constitución de Fideicomiso, señalando, al respecto, lo siguiente:

"(...)

FACULTADES BANCARIAS

(...)

2. Apertura y cerrar cuentas bancarias a favor del patrimonio fideicometido.

FACULTADES CONTRACTUALES

3. Celebrar Suscribir, modificar, rescindir, resolver y dar por concluido todo tipo de contrato para la constitución de fideicomisos (...)

(...)

6. Disponer de los bienes inmuebles, incluye terrenos, de titularidad del FOVIPOL para constituir e incluir como activos del patrimonio fideicometido.

(...)

8. Liquidación de contratos de fideicomiso.

(...)

14. Nombramiento de un factor fiduciario (COFIDE u otras entidades públicas y privadas autorizadas y reguladas por la SBS)

15. Control de cuentas de los fideicomisos por periodos, así como su delegación.

16. Nombramiento de una comisión administradora en el contrato constitutivo de fideicomiso o su autorización para tal efecto".

De esta manera, en virtud del Informe Legal n.° 382-2019-SECEJE-PNP/DIRVAP/DIVFOVIPOL-UAL, de 23 de octubre de 2019 (Apéndice n.° 50), los integrantes del directorio, participantes en la sesión n.° 592, de 24 de octubre de 2019, otorgaron mediante Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P, de 23 de octubre de 2019 (Apéndice n.° 51) facultades al Gerente General, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, con la finalidad de poder llevar a cabo y constituir los contratos de Fideicomiso con el COFIDE, aun cuando dicha figura no se encuentra establecida en la Ley y Reglamento de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial, ni se encontraba en el Reglamento del FOVIPOL, vigente en dicho periodo.

⁸¹ Participando los Directores: Alfredo A. Vildoso Rojas, Martín S. Parra Saldaña, Ángel L. Granados Ríos, Luz M. Castillo Aparicio, Aurelio H. Mego Bravo, Zinaida I. Smakov de San Martín y en calidad de invitado el Gerente General Herbert I. Ramos Ruiz.

⁸² Según la Sesión de Directorio de 24 de octubre de 2019, Acta n.° 592 se aprobó la ampliación de facultades a la Gerencia General de FOVIPOL.

Cuadro n.° 6

Cuadro sobre el otorgamiento de nuevas facultades al Gerente General del FOVIPOL con la finalidad de constituir los contratos de Fideicomiso con COFIDE

| Informe legal | Aprobación | Resolución | Observación |
|--|--|--|--|
| Informe legal n.° 382-2019-SECEJE-PNP/DIRBAP/DIVFOVIPOL-UAL, de 23 de octubre de 2019, suscrita por la Judith Melo Uscuchagua. | Mediante Acta de sesión n.° 592, de 24 de octubre de 2019, se aprobó el otorgamiento de nuevas facultades al Gerente General con la finalidad de poder llevar a cabo y constituir los contratos de Fideicomiso con el COFIDE | Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P, de 23 de octubre de 2019 que otorgó nuevas facultades al Gerente General con la finalidad de poder llevar a cabo y constituir los contratos de Fideicomiso con el COFIDE | La Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P, de 23 de octubre de 2019, fue emitida con fecha anterior al Acta de Sesión n.° 592, de 24 de octubre de 2019. |

Fuente: Informe legal n.° 382-2019-SECEJE-PNP/DIRBAP/DIVFOVIPOL-UAL de 23 de octubre de 2019, Acta n.° 592 de 24 de octubre de 2019, Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P, de 23 de octubre de 2019.

Elaborado por: Comisión auditora



3.5. Fideicomiso FOVIPOL - COFIDE.

El 5 de diciembre de 2019 se suscribió la Minuta de Contrato del Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de proyectos de vivienda⁶³ (**Apéndice n.° 7**), celebrado entre el FOVIPOL, en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario, representado por el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, como Gerente General del FOVIPOL y la Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE, en calidad de Fiduciario, representada por sus funcionarios: Marco Rafael Roncagliolo Vásquez, Gerente de Asesoría Jurídica y José Miguel Céspedes Chumo, Subgerente de Generación de Negocios Fiduciarios.

El objeto de los referidos contratos es la constitución de un fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyectos de viviendas.

"(...) con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario en el terreno para lo cual el fideicomitente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 241 y siguientes de la Ley de Bancos, transfiere en dominio fiduciario los bienes fideicometidos para que estos sean administrados por el fiduciario. El fiduciario administrará los bienes fideicometidos transferidos al patrimonio fideicometido según lo estipulado en el presente contrato y de acuerdo con las instrucciones que para tal efecto reciba del comité de gestión FOVIPOL."

Además, en la Cuarta Cláusula del referido contrato se señala que, el Fideicomitente declara y garantiza al Fiduciario, entre otros, lo siguiente:

"4.10. Declara haber sido adecuadamente informado y tener pleno conocimiento del alcance legal de las comisiones, costos, gastos, tasas, penalidades y, en general, de toda la información pertinente que haya sido solicitada y brindada por el FIDUCIARIO y lo regulado en el CONTRATO; en ese sentido, el FIDEICOMITENTE declara que el FIDUCIARIO ha cumplido con brindarle toda la información requerida para la suscripción del CONTRATO, encontrándose conforme con los términos y condiciones de la misma".

Asimismo, en la Quinta Cláusula del contrato antes mencionado, respecto a la transferencia fiduciaria por parte del Fideicomitente, señala que *"Con la celebración del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, administrado por el FIDUCIARIO, el dominio fiduciario sobre: (...) los APORTES DINERARIOS⁶⁴ (...)".*

⁶³ Proyecto de Vivienda Plura - Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán

⁶⁴ Es el dinero que FOVIPOL aporta al momento de la constitución del fideicomiso para atender los PAGOS descritos en el CONTRATO

Posteriormente, se elevaron a Escritura Pública mediante la notaría “Alfredo Zambrano Rodríguez”, el 6 de diciembre de 2019 el Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Vivienda (**Apéndice n.° 7**) por medio del cual se acordó constituir el patrimonio fideicometido.

Respecto a los bienes fideicometidos, los cuales conforman el patrimonio fideicometido⁶⁵, según se establece en el contrato de fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyectos de vivienda de 5 de diciembre de 2019, los referidos bienes se conforman por los siguientes: i) El Terreno, (ii) Los aportes fiduciarios y (iii) Los flujos por seguro.

En esa línea, se advierte que la Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 8**) Reglamento del FOVIPOL, que estableció en el literal i), del artículo 15°, la obligatoriedad de utilizar la figura del Fideicomiso, para la ejecución de Programas de Vivienda de FOVIPOL, fue aprobado de manera posterior a la suscripción de los contratos de constitución de fideicomiso del FOVIPOL con COFIDE, efectuados con fecha del 5 de diciembre de 2019, lo cual evidencia una vulneración al principio de legalidad que debe regir la celebración de todo acto jurídico.



Gráfico n.° 3
Línea de Tiempo -
Suscripción de Contratos de Fideicomisos y Aprobación del Reglamento del FOVIPOL 2019



Fuente: Contratos de Fideicomisos y Aprobación del Reglamento del FOVIPOL 2019
Elaborado por: Comisión Auditora

⁶⁵ Según el artículo 253 de la Ley n.° 26702 señala que “El patrimonio fideicometido no responde por las obligaciones del fiduciario o del fideicomitente ni de sus causahabientes y, tratándose de las obligaciones de los fideicomisarios, tal responsabilidad sólo es exigible sobre los frutos o las prestaciones que se encuentran a disposición de ellos, de ser el caso. En caso de que la empresa fiduciaria no se oponga a las medidas que afecten al patrimonio fideicometido, pueden hacerlo el fideicomitente o cualquier fideicomisario. Uno y otros están facultados para coadyuvar en la defensa si la empresa fiduciaria hubiese hecho valer la oposición. La empresa fiduciaria podrá delegar en el fideicomisario o el fideicomitente las facultades necesarias para que ejerzan las medidas de protección del patrimonio fideicometido, sin quedar liberado de responsabilidad.”

3.6. Contrato de constitución de fideicomiso de los proyectos de vivienda en el departamento de Piura.



De acuerdo al contrato de constitución de los proyectos de vivienda, el 6 de diciembre de 2019, el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, en su calidad de Gerente General del FOVIPOL y en utilización de la Facultades de Representación otorgadas por el Directorio del FOVIPOL, suscribió con la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE, la Escritura Pública del Contrato de Constitución de Fideicomiso en Administración, Pagos y Gestión de proyectos de vivienda para los Programas de Vivienda de la ciudad de Piura (Kardex n.° 71765) (Apéndice n.° 7) con un aporte dinerario de S/ 7 250 000,00, el cual será desembolsado de la cuenta recaudadora.



Según primera adenda al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyecto de Vivienda de 25 de febrero de 2020, según el numeral 2.5 El numeral 6.2.2.1 quedará redactado de la siguiente forma:

“6.2.2.1 De la cuenta Recaudadora:

Los aportes dinerarios serán por el monto de S/ 103,189,005.00 (Ciento tres millones ciento ochenta y nueve mil cinco con 80/100 soles) el cual será desembolsado en la Cuenta Recaudadora y abonados de la siguiente forma:

- a) El importe inicial de S/ 7'250,000.00 (Siete millones doscientos cincuenta mil con 00/100 soles), previamente abonado el día 11 de febrero de 2020.
- b) El importe final de S/ 95'939,005.80 (Noventa y cinco millones novecientos treinta y nueve mil cinco con 80/100 soles), será abonado en un plazo máximo de tres días calendarios contados a partir del día 10 de marzo de 2020”.



En dicho contrato tenían como objeto que los aportantes - Fovipolistas, adquieran una unidad Inmobiliaria cuando estas sean construidas en su totalidad y de acuerdo a los contratos de compra venta de bienes futuros, bajo esta premisa se efectuó el desembolso a COFIDE de la siguiente manera:

Cuadro n.° 7

Contrato de constitución de Fideicomisos - Notaría de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez

| Proyecto de Vivienda – Piura | Kardex n.° | Documento de desembolso | Fecha | Monto desembolsado a COFIDE- Fideicomiso |
|---------------------------------|------------|---|-----------------------|--|
| Palmeras de San Pablo, Catacaos | 71765 | - Carta n.° 063-2020-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL-GF.UI (Apéndice n.° 52) | 10 de febrero de 2020 | 7 250 000,00 |
| Oasis de Colán, Paita | | - Carta n.° 059-2020-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL-GF.UI (Apéndice n.° 53) | 13 de marzo de 2020 | 95 939 005,80 |
| TOTAL | | | | 103 189 005,80 |

Fuente: Contrato de constitución de Fideicomiso.

Elaborado por: Comisión auditora



El Contrato de Constitución de Fideicomiso que celebraron el FOVIPOL y COFIDE, de 6 de diciembre de 2019 (Apéndice n.° 7), ante la Notaría Alfredo Zambrano Rodríguez, tuvo como objeto la constitución de fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyectos de viviendas, con la finalidad de que los fovipollistas⁶⁶, adquieran las unidades Inmobiliarias cuando estas hayan sido construidas totalmente de acuerdo con el Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, Kardex n.° 73322, de 5 de febrero de 2020 (Apéndice n.° 54); en este

⁶⁶ Personal policial aportante al Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL

contexto es que, los Representantes del FOVIPOL, transfirieron al Fideicomiso por el Programa de Piura, el monto de S/ 103 189 005,80.

En el numeral 6.2.2.1 de los contratos de Fideicomiso se señala lo siguiente:

"De la cuenta recaudadora:

Los aportes dinerarios serán por el monto (7,250,000.00 Piura) el cual será desembolsado en la cuenta recaudadora.

Después de abonados los aportes dinerarios en la cuenta recaudadora el fiduciario transferirá estos recursos a cuenta de inversiones"

Sin embargo, de acuerdo al artículo 2° de la Ley n.° 24686 que "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial", publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias, señala que:

(...)

"El Fondo de Vivienda Militar y Policial es de **carácter intangible** para fines no previstos por la presente Ley".

A su vez en el artículo 21° del Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicada el 23 de diciembre de 1993, señala que:

"Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública".

3.7. Depósitos a las cuentas de Fideicomisos

Con Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P de 23 de enero de 2020 (**Apéndice n.° 55**) se nombró al "Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del Fondo de Vivienda Policial", Acta n.° 599 de "SESIÓN DE DIRECTORIO DE 23 ENERO 2020" (**Apéndice n.° 56**), estableciéndose que la Gerencia General o el Directorio, impartían las instrucciones al mencionado Comité para que efectúen las gestiones relacionadas a los fondos de los fideicomisos.

Dadas las facultades otorgadas al comité de gestión y seguimiento de los contratos de programas de vivienda del FOVIPOL⁶⁷, del contrato de constitución de "Fideicomiso de Administración, pagos y gestión de proyecto de viviendas"⁶⁸, el Presidente del Directorio del FOVIPOL, General PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, en mérito a las facultades otorgadas, remitió la Carta de Instrucción n.° 03-2020/FOVIPOL/P de 7 de febrero de 2020 (**Apéndice n.° 57**), al "Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL", requiriendo lo siguiente:

"(...) gestionar los depósitos de los montos a cada una de las cuentas de los Fideicomisos" (...) así como para que se realicen los pagos necesarios".

Consecuentemente el Comité de Gestión, emitió la Carta n.° 001-2020/CGF de 10 de febrero de 2020 (**Apéndice n.° 58**), dirigida al Coronel PNP Samuel Jesús Peralta Campos, Gerente General de FOVIPOL, requiriendo que FOVIPOL proceda a realizar el desembolso, por cada programa de vivienda y depositar a COFIDE, en concordancia con las obligaciones establecidas en los contratos de constitución de fideicomiso según numeral 13, señala: "Contrato de Compraventa de Bienes Futuros de los Proyectos inmobiliarios "Condominio Conjunto Habitacional Las Palmeras de San Pablo de Catacaos-Piura-Piura y "Condominio Conjunto Habitacional Oasis de Colán"-Paita-Piura, suscrito por el señor José Antonio Calle Merino-Carrasco, Presidente Titular, Alan Adán Belletich Seminario, primer Miembro Titular,

⁶⁷ Resolución de Directorio n.° 005-2020-FOVIPOL-P y el Acta de Sesión de Directorio n.° 599-2020, ambos de 23 de enero de 2020.

⁶⁸ Kardex n.° 71765 - Piura, celebrados entre FOVIPOL y COFIDE, el 6 de diciembre de 2019.

Cristian Gaspar Rosales, Segundo Miembro Titular, Miguel Ángel Díaz Molleda, Tercer Miembro Titular.

En este orden de ideas, mediante carta n.° 063-2020-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL-GF.UI de 10 de febrero de 2020 (**Apéndice n.° 52**), el señor Ramón Castellanos Marengo, Tesorero del FOVIPOL y refrendada por el Coronel PNP Samuel Peralta Campos, Gerente General de FOVIPOL, solicitó la transferencia de Fondos al Banco INTERBANK, con atención a la señorita Mariana Arbulu Camacho, para que desde la cuenta 200-300370760 de FOVIPOL, efectúe la transferencia a la Cuenta Corriente n.° 2003002234970 del Banco INTERBANK a favor de la cuenta de COFIDE-FID.FOVIPOL PIURA RECAUD.MN, por la suma de S/ 7 250 000,00 (**Apéndice n.° 59**) y la carta n.° 059-2020-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL-GF.UI, de 13 de marzo de 2020, por la suma de S/ 95 939 005,80. (**Apéndice n.° 53**).



De esta manera, FOVIPOL dispuso la Transferencia a las cuentas del Fideicomiso, por la suma de S/ 103 189 005,80, de acuerdo al contrato de constitución de Fideicomiso, en atención al Programa de Vivienda de Piura, según consta en el Estado de Cuenta del Banco Interbank n.° 200-3000370760⁶⁹ (marzo 2020), (Fideicomiso FOVIPOL Piura) (**Apéndice n.° 59**), monto que correspondería a la finalidad de la ejecución y supervisión del mencionado programa de vivienda, según se aprecia del cuadro n.° 5.



Por otro lado, de la revisión al Contrato de Constitución de Fideicomiso, celebrado entre el FOVIPOL y COFIDE (lo que será desarrollado más adelante), se puede evidenciar que dicho contrato fue suscrito el 6 de diciembre de 2019, es decir antes de la aprobación y entrada en vigencia del "Nuevo Reglamento de FOVIPOL" (10 de diciembre de 2019), lo que evidencia que las gestiones fueron efectuadas, contrariamente al principio de legalidad y sin que los funcionarios y servidores públicos del FOVIPOL, cuenten con las facultades de disponer y transmitir los fondos a un fideicomiso, toda vez que su reglamento interno, a esa fecha, no lo establecía; más aún, si el artículo 14° del reglamento de Fondos de Vivienda Militar y Policial, señala: "*Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 son de carácter intangible para fines no previstos por los Dispositivos Legales sobre la materia y el presente Reglamento*".



Al respecto, conforme se ha señalado anteriormente, la Ley y el Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar y Policial; señalan que estos fondos son de carácter intangible para los fines no previstos en la Ley⁷⁰; así como, también señalan que los programas de construcción de vivienda se sujetan al requisito de la Licitación Pública.

3.8 Reglamento Interno de Contrataciones del FOVIPOL - octubre 2019

Como se ha señalado, el 9 de octubre de 2019, con Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P (**Apéndice n.° 11**), el General PNP Alfredo A. Vildoso Rojas, Presidente del Directorio del FOVIPOL, período 2019; aprobó el Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del Fondo de Vivienda Policial, en el que se estableció lo siguiente: "*Normas y Procedimientos para la Contratación de Bienes, Bienes Inmuebles, Servicios, Consultorías y Obras con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial*".



Asimismo, según el Artículo 2° señala lo siguiente: "*Disponer a la Gerencia de Administración de FOVIPOL establecer los montos presupuestales captados como recursos privados, lleve el control y registro contable de los mismos, formule oportunamente Presupuestos Institucionales de Apertura diferenciados de los recursos Públicos y Privados, para su*

⁶⁹ Cliente: Fondo de Vivienda Policial

⁷⁰ Ley n.° 24686, "Artículo 2.- El Fondo de Vivienda Militar y Policial es de carácter intangible para fines no previstos por la presente Ley."

aprobación por el Directorio y emita las certificaciones y previsiones presupuestales que se requieran con cargo a dichos recursos privados para su ejecución.

Estos párrafos obtenidos del acta de la Sesión de Directorio de 24 de setiembre de 2019, Acta n.° 587 (Apéndice n.° 38), evidenciarían que se buscaba alejar de la finalidad de la creación del FOVIPOL, que es dotar de viviendas al personal policial; además, de la búsqueda de introducción del Fideicomiso para la ejecución de los programas de vivienda, sin considerar que la normativa de creación del FOVIPOL establece que debe sujetarse al requisito de la Licitación Pública es decir bajo el marco normativo de las contrataciones estatales.

Estos párrafos obtenidos del acta de la Sesión de Directorio de 24 de setiembre de 2019, Acta n.° 587 (Apéndice n.° 38), evidenciaría que el nuevo reglamento se aparta de lo establecido en la normativa de Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones con el Estado que señala en su art° 3.1, "Se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente norma, según el literal h) Los fondos constituidos total o parcialmente con recursos públicos, sean de derecho público o privado", y asimismo, de lo establecido en el artículo 21° del reglamento de Ley n.° 24686, Ley de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial (Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA), que establece "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública",

En virtud de lo expuesto, se evidencia que la aprobación de un nuevo reglamento de contrataciones interno para la ejecución de los programas de vivienda, vulnera las normas antes acotadas, por cuanto la normativa de creación del FOVIPOL establece que debe sujetarse al requisito de la Licitación Pública⁷¹; es decir, bajo el marco normativo de las contrataciones estatales establecido en el Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.

3.9 Respecto a la delegación de facultades al Gerente General del FOVIPOL.

En la Sesión de Directorio de 24 de octubre de 2019, plasmada en la Acta n.° 592⁷², en la página "2 de 13", se establece la ampliación de facultades al Gerente General, en relación al contrato de fideicomiso, según el siguiente detalle:

"VIII. ORDEN DEL DIA Y DEBATE

A. AMPLIACIÓN DE FACULTADES DEL GERENTE GENERAL (FIDEICOMISO)

(...)

El General PNP Alfredo Andrés Vildoso Rojas, señala que la figura del fideicomiso no se incluía en la delegación de facultades a la Gerencia a principio de año, razón por la que hoy debe incluirse por ser necesarias para que el Gerente General pueda ejecutar los proyectos de adquisición y construcción de Programas de Vivienda del FOVIPOL mediante contrato de Fideicomiso.

(...)"

Acordando por unanimidad, en la referida Acta n.° 592⁷³, con lo siguiente:

"IX. ACUERDOS:

Luego de dar las deliberaciones respectivas, se acuerda lo siguiente:

⁷¹ El artículo 11 de la Ley n.° 24686, Crean en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el fondo de vivienda militar y policial, señala: "Los programas de construcción de vivienda y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda.

⁷² Sesión de Directorio, aprobada por seis (6) miembros del Directorio que asistieron: el General PNP Alfredo Andrés Vildoso Rojas - Presidente de Directorio, General PNP Martín Parra Saldaña - Director Vocero, Coronel PNP Ángel Luis Granados Ríos - Director Secretario, Coronel S PNP Luz Marlene Castillo Aparicio - Director de Economía y Finanzas, Suboficial Superior PNP Aurelio Homero Mego Bravo - Director de Comunicación e Imagen, Suboficial Superior (r)PNP Zinaida Smakov de San Martín - Directora de Supervisión y Control. Encontrándose también presente, en calidad de invitado el Gerente General del FOVIPOL Coronel PNP Herbert Ramos Ruíz.

⁷³ Participando los Directores: Alfredo A. Vildoso Rojas, Martín S. Parra Saldaña, Ángel L. Granados Ríos, Luz M. Castillo Aparicio, Aurelio H. Mego Bravo, Zinaida I. Smakov de San Martín y en calidad de invitado el Gerente General Herbert I. Ramos Ruíz.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

A. Ampliación de facultades al Gerente General del FOVIPOL, sometemos al voto a mano alzada los que estamos a favor de ampliación de facultades a la Gerencia General referente a la modalidad ya aprobada sobre el fideicomiso. Se firma la Resolución Nro. 009-2019-FOVIPOL/P en calidad de aprobación”.



Mediante Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P (considerar que la fecha de la resolución es anterior a la sesión) de 23 de octubre de 2019⁷⁴ suscrita por el General PNP Alfredo A. Vildoso Rojas, Presidente de Directorio, se aprobó el otorgamiento de facultades a favor del Gerente General para ejecutar los procesos de adquisición y construcción de programas de vivienda del Fondo de Vivienda Policial mediante la constitución de Fideicomiso, señalando, al respecto, lo siguiente:

(...)
FACULTADES BANCARIAS

(...)
2. Aperturar y cerrar cuentas bancarias a favor del patrimonio fideicometido

FACULTADES CONTRACTUALES

3. Celebrar Suscribir, modificar, rescindir, resolver y dar por concluido todo tipo de contrato para la constitución de fideicomisos (...)

(...)
6. Disponer de los bienes inmuebles, incluye terrenos, de titularidad del FOVIPOL para constituir e incluir como activos del patrimonio fideicometido.

(...)
8. Liquidación de contratos de fideicomiso.

(...)
14. Nombramiento de un factor fiduciario (COFIDE u otras entidades públicas y privadas autorizadas y reguladas por la SBS)

15. Control de cuentas de los fideicomisos por periodos, así como su delegación.

16. Nombramiento de una comisión administradora en el contrato constitutivo de fideicomiso o su autorización para tal efecto”.

Por lo que, en virtud a los documentos descritos anteriormente, los integrantes del directorio, participantes en la sesión n.° 592, de 24 de octubre de 2019, otorgaron facultades al Gerente General, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, con la finalidad de poder llevar a cabo y constituir los contratos de Fideicomiso con el COFIDE, aun cuando dicha figura no se encuentra establecida en la Ley y Reglamento de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial, ni se encontraba en el Reglamento de FOVIPOL, vigente en dicho periodo.

Cuadro n.° 8

Cuadro sobre el otorgamiento de nuevas facultades al Gerente General del FOVIPOL con la finalidad de constituir los contratos de Fideicomiso con COFIDE

| Informe legal | Aprobación | Resolución | Observación |
|--|---|---|---|
| Informe legal n.° 382-2019-SECEJE-PNP/DIRBAP/DIVFOVIPOL-UAL, de 23 de octubre de 2019. Suscrita por la abogada Judith Sandy Melo Usouchagua, jefe de la Unidad de Asesoría Legal de FOVIPOL. | Con Acta de sesión n.° 592, de 24 de octubre de 2019, se aprobó el otorgamiento de nuevas facultades al Gerente General con la finalidad de poder llevar a cabo y constituir los contratos de Fideicomiso con COFIDE. | Mediante la Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P, de 23 de octubre de 2019, el directorio de FOVIPOL, otorgó nuevas facultades al Gerente General con la finalidad de poder llevar a cabo y constituir los contratos de Fideicomiso con COFIDE. | La Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P, de 23 de octubre de 2019, que otorgó facultades al Gerente General de FOVIPOL, fue emitida con fecha anterior a la Sesión de Directorio 24 de octubre de 2019, Acta n.° 592. |

Fuente: Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P de 23 de octubre de 2019.
Elaborado por: Comisión auditora

⁷⁴ Según la Sesión de Directorio de 24 de octubre de 2019, Acta n.° 592 se aprobó la ampliación de facultades a la Gerencia General de FOVIPOL.

IV. DEL FIDEICOMISO

4.1 Antecedentes del Fideicomiso

Plan Operativo Institucional - POI



Con Resolución de Directorio del FOVIPOL n.° 13-2018-FOVIPOL/P⁷⁵ de 31 de diciembre de 2018⁷⁶ (**Apéndice n.° 60**), se aprobó el Plan Operativo Institucional – POI de FOVIPOL para el año fiscal 2019; dicho documento contenía las diversas actividades proyectadas para alcanzar las metas institucionales “trazadas en beneficio de la familia policial”, por lo que, en el Objetivo Específico fue según el numeral n.° 3, lo siguiente:

“Expandir la cobertura de los beneficios así como de las operaciones del Fondo de Vivienda Policial, encontrándose entre ellos: *“b. Establecer fideicomisos inmobiliarios a nivel nacional para el pleno de los administrados (...)”*, que estaría a cargo del área de la Unidad de Proyectos y Obras, evidenciándose que en el Plan Operativo Institucional para el año fiscal 2019, suscrito por el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Ramos Ruiz y el jefe de la Unidad de Planeamiento y Presupuesto CAP S. PNP Sánchez Yépez, propusieron acciones a realizar, entre otras, constituir fideicomisos inmobiliarios a nivel nacional para la ejecución de los programas de vivienda, con lo que se evidenciaría la intencionalidad de ingresar dicha figura.



Plan Estratégico Institucional – PEI FOVIPOL 2019



Según la matriz del Plan Estratégico Institucional PEI-2019-2021, aprobado con Resolución de Directorio n.° 012-2018-FOVIPOL-P, señala que acuerdo a la Matriz de Responsabilidad del PEI de 2019-2021 (cuadro anterior), suscrita por el Gerente General de FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Ramos Ruiz y el jefe de planificación y presupuesto CAP S PNP Sánchez Yépez, se visualiza como “Plan de Acción, establecer Fideicomisos Inmobiliarios a nivel nacional” y que la unidad de aprobación sería el Directorio de FOVIPOL.

De acuerdo a la Sesión de directorio de 20 de febrero de 2019, Acta n.° 572 (**Apéndice n.° 33**)⁷⁷, el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, el Comandante PNP Carlos Cárdenas Bernaola, el Mayor PNP Juan Carlos Valderrama y el Contador Público Javier Vargas; expusieron el Plan de Trabajo para el año 2019, siendo que en el párrafo 11 del “*Título VII Orden del día y debate*”, en el punto “2. Informe del plan de trabajo, Gestión 2019”, se señaló lo siguiente:



“Estrategias de implementación para adjudicaciones, en el cual explica dos proyectos inmobiliarios a través de dos modalidades: la primera en la construcción de viviendas a través del Instrumento fideicomiso que garantiza el menor riesgo en la inversión y la

⁷⁵ Suscrita por el General PNP Alejandro Washington Oviedo Echevarría, Presidente del Directorio del FOVIPOL, en el cual Capitán S PNP Yonathan Alexander Sánchez Yépez, Jefe de la Unidad de Planificación y Presupuesto del FOVIPOL y el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, Gerente General -FOVIPOL

⁷⁶ Aprobado en Sesión de Directorio de 31 de diciembre de 2018, Acta n.° 570 (**Apéndice n.° 61**), Gral. PNP Alejandro Washington Oviedo Echevarría, Presidente de Directorio, Coronel PNP Miguel Fernando Lostaunau Fuentes, Director de Investigaciones, Coronel SPNP Luis Enrique Melgarejo Medina, Director de Economía y Finanzas, Coronel PNP Oswaldo Urtecho Enriquez, Director de Proyectos, Comandante SPNP Miguel Ángel Jara Asencios, Director de Asuntos Jurídicos, Superior (r) PNP Zinaida Isabel Smakov de San Martín, Director de Supervisión y Control; participando además como invitado el Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, Gerente General del FOVIPOL, período 2018.

⁷⁷ Miembros del Directorio que participaron en la Sesión de Directorio de Fecha 20 de Febrero de 2019, Acta 572, General PNP Cesar Augusto Benites Legoas, Presidente de Directorio, Coronel PNP Ángel Luis Granados Ríos, Director Secretario, Gustavo Gabriel Jiménez Peña, Director de Proyectos, Coronel S. PNP Rossana Laura Di Natali Suarez, Director de Asuntos Jurídicos, Coronel S. PNP Luz Marlene Castillo Aparicio, Director de Economía y Finanzas, Suboficial Superior PNP Aurelio Homero Mego Bravo, y la Suboficial Superior (r) PNP Zinaida Smakov De San Martín, Director de Supervisión y Control; quienes aprobaron el Plan de trabajo de gestión 2019.

segunda la adquisición de inmuebles a través de la contratación directa de acuerdo a Ley 30225, herramientas que estarían prestas a aprobación de directorio de FOVIPOL." (subrayado agregado por la Comisión de Control).



Con dichas propuestas, se evidencia que, dentro de los documentos de gestión Internos de FOVIPOL, el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, haciendo uso de sus funciones, propuso el desarrollo de fideicomisos inmobiliarios para llevar a cabo programas de vivienda a nivel nacional; además de tener conocimiento que los Inmuebles deben gestionarse en el marco de la normativa de contrataciones del Estado.

Plan Operativo Institucional – POI FOVIPOL 2019



Asimismo, se tiene que, dentro de Plan Operativo Institucional 2019 del FOVIPOL (aprobado el 31 de diciembre de 2018), se encontraban incluidos los Proyectos de Vivienda, proyectándose la ejecución de programas de vivienda a través del instrumento del fideicomiso; sin embargo, ni La Ley y Reglamento⁷⁶ de creación de FOVIPOL, ni tampoco el Reglamento de FOVIPOL, aprobado con Resolución n.° 274-2008-DIRGE/EMG de 28 de marzo de 2008 (Apéndice n.° 13), vigente hasta el 10 de diciembre de 2019, establecía que la ejecución de los Programas de vivienda, deban realizarse a través de la figura del fideicomiso.



Sin embargo, de la revisión a los documentos de programación de FOVIPOL, en los que se establecieron los programas de vivienda (considerando para ello la adquisición de Vivienda y Terreno), no se ha identificado la programación de la ejecución de los proyectos de vivienda en el departamento de Piura.

V. TRANSFERENCIAS EFECTUADAS A COFIDE

5.1 Designación del Presidente de Directorio y Gerente General para el año 2020

Con Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 014-2020-CG-PNP/SECEJE-DIRREHUM⁷⁹ de 20 de enero de 2020 (Apéndice n.° 62), se designó al Presidente del directorio y al Gerente General del FOVIPOL para el periodo 2020:



Cuadro n.° 9
Miembros del directorio, periodo 2020

| N° | Grado | Nombres y apellidos | Cargo |
|-------------------------|-------------|------------------------------|-----------------|
| 1 | General PNP | Herbert Iván Ramos Ruiz | Presidente |
| (...) | | | |
| Gerencia General | | | |
| 1 | Coronel PNP | Peralta Campos, Samuel Jesús | Gerente General |

Fuente: Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 014-2020-CG-PNP/SECEJE- DIRREHUM de 20 de enero de 2020.

Elaborado por: Comisión auditora

Se advierte que, miembros del Directorio de FOVIPOL, en la "SESIÓN DE DIRECTORIO DE FECHA 21 ENERO 2020", Acta n.° 598 (Apéndice n.° 63), aprobaron con su voto y por mayoría el otorgamiento de facultades al Gerente General del Fondo de Vivienda Policial, recaída en el Gral. PNP Herbert Ramos Ruiz, como presidente del directorio y el Coronel

⁷⁶ Ley 24686 de 20 de junio de 1987, "Ley que Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial", reglamentada por el Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA de 2 de diciembre de 1993, "Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial."

⁷⁹ Suscrito por el Comandante General de la PNP, General de Policía José Luis Lavalle Santa Cruz, período 2019.

PNP Samuel Jesús Peralta Campos, como gerente general de FOVIPOL, asimismo emitió y suscribió la Resolución de Directorio n.° 001-2020-FOVIPOL/P de 21 de enero de 2020 (Apéndice n.° 64).

VI. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, DENOMINADO "ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I", SE CONTRATÓ AL GRUPO INMOBILIARIO KINSA S.A.C., PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS: PALMERAS DE SAN PABLO Y OASIS DE COLÁN POR S/ 100 347 200, 00.



En el año 2019, funcionarios y servidores del FOVIPOL, gestionaron y suscribieron contratos de fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), para la administración, pagos y gestión de proyectos de viviendas; entre ellos, la ejecución de dos proyectos de vivienda en Piura (Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán) por S/ 100 347 200, 00, llevado a cabo con el proceso de selección denominado Adjudicación Selectiva por Invitación – ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-I, sin considerar el marco legal de contratación estatal, contratándose al Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., como desarrollador inmobiliario que consistía en la construcción de 224 viviendas unifamiliares en Paíta y 460 viviendas unifamiliares en Catacaos, en el departamento de Piura.



a. Normativa que rige al Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL

Del contenido del Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del FOVIPOL⁶⁰, se identificó que en el ÍTEM 10 denominado "Modalidades de Adquisición y Contrataciones", (Apéndice n.° 11), se contemplan las siguientes modalidades de Contratación: a) Procesos por Competencia Licitatoria, b) Adjudicación Selectiva⁶¹, c) Adjudicación Abreviada y d) Adjudicación para Contrato Marco.



Al respecto, con estos procesos propios, se identifica su alejamiento de la Ley y Reglamento de Contrataciones del Estado n.° 30225, vigentes en el año 2019, con la presunta finalidad de buscar facilitar la contratación de proveedores como el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., lo que será posteriormente detallado; además que, la modalidad de contratación denominada: "Adjudicación Selectiva Por Invitación" (ASPI), que no se encuentra comprendida dentro de la Ley y Reglamento de Contrataciones del Estado n.° 30225 ni tampoco, en el propio Reglamento de contrataciones de FOVIPOL⁶², por lo que su utilización no tendría asidero legal, evidenciando que los funcionarios y servidores partícipes, contravinieron lo establecido en las normas mencionadas.



b. Del proceso denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 "Adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima"

De acuerdo con el numeral 10, del denominado Bases del ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, "Descripción de los proyectos Inmobiliarios a adquirir para los fines requeridos", según el Ítem 3, se estableció lo siguiente:

ITEM 3: "Proyecto Inmobiliario Piura, cuyas viviendas tengan como mínima un área construida de SESENTA (60), metros cuadrados, ubicado en la zona urbana".

⁶⁰ Aprobado el 9 de octubre de 2019, mediante Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P. (Apéndice n.° 11)

⁶¹ "Se aplicará dicha modalidad, cuando se invite a proveedores inscritos en la BDPF que obtengan previamente la calificación que FOVIPOL apruebe como mínimo, para el proceso de adquisición o contratación".

⁶² Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del FOVIPOL, aprobado por Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P de 9 de octubre de 2019

De la revisión a la documentación proporcionada⁸³, se tiene que, en el año 2019, los funcionarios y servidores públicos del FOVIPOL, realizaron un procedimiento de selección, denominado Adjudicación Selectiva por Invitación - ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 "Adquisición de Proyectos Inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima" (en adelante, ASPI 02-2019-FOVIPOL), mediante el cual, se establecía su desarrollo mediante una invitación a proveedores registrados en la base de datos de proveedores del FOVIPOL-BDPF.



Con la Resolución Directoral n.° 006-2019-FOVIPOL/P de 26 de setiembre de 2019⁸⁴ (**Apéndice n.° 66**), se nombró la denominada Comisión Especial para Elaboración de las Bases de Adquisición y Construcción de Programas de Vivienda del Fondo de Vivienda Policial⁸⁵ (en adelante, Comité de Bases), integrada por las siguientes personas:

"(...)

- *Mayor PNP Valderrama Alva Juan Carlos, Presidente Titular,*
- *Arquitecto Belletich Seminario Alan Adán, Primer Miembro Titular,*
- *Abogado Gaspar Roseles Cristlan, Segundo Miembro Titular,*
- *Contadora Flores Arteaga Karem Liseth, Tercer Miembro Titular y*
- *Contadora Sopla Checan Lia, Cuarto Miembro Titular*

"(...)"



Conforme a la documentación recabada, se tiene que las Bases Integradas ASPI n.° 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, se encuentran visadas por el Comité Especial encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE (en adelante, Comité de proceso de Selección), nombrado con Resolución de Directorio n.° 07-2019-FOVIPOL/P de 26 de setiembre de 2019, (**Apéndice n.° 67**), conformado por las siguientes personas:



- *Comandante PNP Cárdenas Bemaola Carlos Enrique, Presidente Titular,*
- *Arquitecta Yarleque Estrada Evony Diana, Primer Miembro Titular,*
- *Abogado Alejo Encinas Giancarlo Adair, Segundo Miembro Titular,*
- *Contador Alva Burga Enrique Alberto, Tercer Miembro Titular y*
- *Abogado Berrocal Kasay Luis Guillermo, Cuarto Miembro Titular*

Para la ejecución de los Proyectos de vivienda, se emitieron las Bases para el proceso denominado Adjudicación Selectiva por Invitación - ASPI n.° 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, (**Apéndice n.° 68**) las cuales no contaban con aprobación por parte del directorio, conforme se detalla más adelante.



Por otro lado, se puede señalar que, el denominado ASPI N.° 2-2019, estableció la existencia de "Adquiriente de Bases Pre Calificado", de lo que se desprende que para el proceso ASPI-2019-FOVIPOL, no contaba con la referida lista, evidenciándose la inexistencia de dicha Base de datos de proveedores en aquel periodo.

Asimismo, de la consulta realizada ante la SUNAT (**apéndice n.° 69**), se identifica que la empresa Grupo inmobiliario KINSA S.A.C inició actividades en enero de 2018, es decir no tendría mayor experiencia en el rubro, ante lo cual no se identificaría los motivos justificantes por los cuales se precisó la participación de KINSA S.A.C.; además, de la consulta realizada

⁸³ Con oficio n.° 396-2022-SECEJE-PNP-DIRBAP-FOVIPOL-GG de 27 de noviembre de 2022, (**Apéndice n.° 65**), la Gerencia General del FOVIPOL remitió en calidad de préstamo los expedientes de los proyectos inmobiliarios de "Oasis de Colán" y "Las Palmeras de San Pablo".

⁸⁴ Suscrito por el General PNP Alfredo A. Vildoso Rojas, Presidente Directorio-FOVIPOL

⁸⁵ El comité Especial para la conformación y elaboración de las Bases del proceso de adquisición y construcción de programas de vivienda, deberá estar integrado por cinco (5) miembros: Un Oficial perteneciente a la misma entidad quien preside el Comité, Un profesional de Arquitectura o Ingeniería Civil o carreras afines, Un profesional de derecho, Un profesional de Contabilidad o Economía o Ingeniería Industrial y Un profesional de cualquiera de las profesiones antes acotadas (...)

el Registro Nacional de Proveedores (**Apéndice n.º 70**), este proveedor se encuentra registrado únicamente como proveedor de servicios desde el 16 de noviembre de 2022.

c. Desarrollo del Denominado Procedimiento de Selección ASPI n.º 2 - planificación:

Desde la emisión del Plan Anual de Contrataciones – PAC de FOVIPOL 2019, aprobado con Resolución de Directorio n.º 002-2019-CG-PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-P de 27 de febrero de 2019⁸⁶ (**Apéndice n.º 71**), incluyendo las modificatorias del PAC 2019 con Resolución de Directorio n.º 004-2019-FOVIPOL/P de 2 de agosto de 2019⁸⁷ (**Apéndice n.º 71**), no se observa que la inclusión de la ejecución de los proyectos de vivienda para la ciudad de Piura, relacionado a los Proyectos Inmobiliarios “Las Palmeras de San Pablo” y “Oasis de Colán”, contraviniendo la normativa de contrataciones, que lo establece que es requisito para la convocatoria de los procedimientos de selección, que estén incluidos en el Plan Anual de Contrataciones (PAC), bajo sanción de nulidad, según el artículo 15º de la Ley de Contrataciones del Estado n.º 30225, que prevé los requisitos que debe cumplir el Plan Anual de Contrataciones (PAC).

d. Solicitud de “Pulso Inmobiliario” completo en el departamento de Piura, setiembre 2019:

Con oficio n.º 2201-2019-CG PNP SECEJE/DIRBAP-FOVIPOL-GP el mismo que llevó adjunto el informe n.º 2201-2019-CG PNP SECEJE/DIRBAP-FOVIPOL-GPO (**Apéndice n.º 72**), ambos de 16 de setiembre de 2019, suscritos por el gerente de Proyectos y Obras del Fondo de Vivienda Policial de la PNP, arquitecto José Antonio Calle Merino Carrasco, evidencian la solicitud efectuada hacia el Gerente General FOVIPOL, comandante PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola, señalando la necesidad de efectuar un pulso inmobiliario completo en el departamento de Piura, manifestando (en la parte final del análisis) que *“La Gerencia de Proyectos y Obras se encuentra evaluando el proyecto “LAS PALMERAS DE SAN PABLO” ubicado en UBIC. RURAL SECTOR SAN PABLO SUR SUB LOTE 04, DISTRITO DE CASTILLA, PROVINCIA DE PIURA, DEPARTAMENTO DE PIURA”*.

Asimismo, adjuntó los Términos de Referencia, suscritos por José Antonio Calle Merino Carrasco, identificándose en la “Características del servicio” lo siguiente: “(...) informe detallando el valor de mercado de los proyectos inmobiliarios que se encuentren en la zona de influencia del proyecto *Las Palmeras de San Pablo, ubicado en UBIC. Rural sector San Pablo Sub Lote 04, Castilla, Piura, Piura*”, (**Apéndice n.º 73**).

e. Solicitud de Estudio Cuantitativo de la demanda inmobiliaria en la ciudad de Piura – DATUM Internacional SA.

Con oficio n.º 2421-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL-GPO, que adjuntó el informe n.º 2419-2019-CG PNP SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL/GPO (**Apéndice n.º 73**) ambos de 7 de octubre de 2019, el arquitecto José Antonio Calle Merino-Carrasco, Gerente de Proyectos y Obras, solicitó al Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, Gerente General de FOVIPOL, la contratación del servicio de estudio cuantitativo de la demanda inmobiliaria en la ciudad de Piura, a fin de que les permita cuantificar la demanda potencial de vivienda, en este sentido adjuntó los Términos de Referencia, identificándose en sus objetivos específicos *“Identificar la aceptación del proyecto Inmobiliario Las Palmeras de San Pablo, realizado por el grupo inmobiliario Kinsa”*.

⁸⁶ Suscrito por Gral PNP César Benites Legoas, presidente de directorio de FOVIPOL.

⁸⁷ Idem.

En este sentido se emitió la Orden de Servicio n.° 005-2019-SECEJE-PNP DIRBAP-DIVFOVIPOL-OGA/ULOG (Apéndice n.° 74) de 15 de octubre de 2019, suscrito por el señor Oscar Ricardo Allaga Herrera, Especialista de Logística – FOVIPOL, conteniendo dentro de las características del servicio, en el "OBJETO DE LA CONTRATACIÓN" (...) "Identificar la aceptación del proyecto Inmobiliario Las Palmeras de San Pablo, realizado por el Grupo Inmobiliario Kinsa."



De lo anteriormente señalado, se evidencia que, de manera previa a la ejecución del proceso de selección "ASPI", el gerente de Proyectos y Obras de FOVIPOL, José Antonio Calle Merino-Carrasco, tenía considerado incluir el proyecto "LAS PALMERAS DE SAN PABLO" ubicado en UBIC. RURAL SECTOR SAN PABLO SUR SUB LOTE 04, DISTRITO DE CASTILLA, PROVINCIA DE PIURA, DEPARTAMENTO DE PIURA", proyecto que posteriormente fue ganador de la buena pro, con el proveedor Grupo inmobiliario KINSA S.A.C.; además debe considerarse que recién con fecha 2 de agosto de 2019, a través del Acta de Sesión de Directorio de FOVIPOL n.° 585 (Apéndice n.° 16), se considera a Piura materia de desarrollo de un programa inmobiliario, lo que evidenciaría que no se encontraba establecido en la planificación de FOVIPOL.



f. Convocatoria del ASPI 02-2019 FVP/GPO-I.

Con Acta de Entrega de 22 de octubre de 2019 (Apéndice n.° 75), los miembros del Comité Especial para la elaboración de Bases para el proceso de Adquisición y Construcción de Programas de Vivienda del Fondo de Vivienda Policial⁸⁸, así como el Comité Especial del Fondo de Vivienda Policial encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE⁸⁹, se reunieron con la finalidad de que el Comité de Bases entregue las bases del ASPI N.° 02-2019-FVP/GPO-I "Adquisición de Proyectos Inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima" para el personal policial aportante al FOVIPOL, al Comité del Proceso de Selección.



Respecto a las bases, es de mencionar que, el Directorio⁹⁰ en sesión del 26 de setiembre de 2019 "Acta n.° 588" (Apéndice n.° 42), aprobó la designación de los miembros del comité; sin embargo, no se evidencia en esta y en otras actas posteriores que el citado órgano colegiado haya aprobado las bases de la denominada (ASPI) 01-2019-FOVIPOL-GPO-1 y su cronograma; sin embargo, se convocó y se condujo la elección del Desarrollador Inmobiliario sin documento resolutorio que autorice y/o apruebe las bases y el cronograma elaborado por el denominado "Comité Especial para la elaboración de las Bases de Adquisición y Construcción de los Programas de Vivienda Policial".



Asimismo, en el "Acta de Reunión" de 22 de octubre de 2019 (Apéndice n.° 76), los miembros titulares del Comité del proceso de selección⁹¹, realizan el ordenamiento de la documentación en la entrega de las expresiones de interés por parte de los participantes, para el ASPI n.° 02-2019 FVP/GPO-I, señalando que dentro de las expresiones de interés, respecto al proyecto inmobiliario Piura, se presentó el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., para

⁸⁸ Miembros Comité de Bases: Mayor PNP Valderrama Alva, Juan Carlos (Presidente Titular); Arq. Belletich Seminario, Alán Adán (Primer Miembro Titular); Abog. Gaspar Rosales, Cristian (Segundo Miembro Titular); CPC Flores Arteaga, Karem Lissteh (Tercer Miembro Titular); CPC. Sopla Checan, Lia (Cuarto Miembro Titular).

⁸⁹ CMDTE PNP Cárdenas Bernaola, Cárdenas Enrique (Presidente Titular); ARQ. Yarlaque Estrada Evony Diana (Primer Miembro Titular); ABG. Alejo Encinas Giancarlo Adair (Segundo Miembro Titular); ABG. Berrocal Kassay Luis Guillermo (Cuarto Miembro Titular).

⁹⁰ Gral PNP Alfredo Andrés Vildoso Rojas, Gral PNP Martín Severo Parra Saldaña, Cmi (r) PNP Ángel Luis Granados Ríos, Cmi S. PNP Gustavo Gabriel Jiménez Peña, Cmi S. PNP Luz Marlene Castillo Aparicio, SS PNP Aurelio Homero Mego Bravo, SS (r) PNP Zineida Isabel Smakov de San Martín.

⁹¹ Miembros del Comité del proceso de selección: Cmdte. PNP Cárdenas Bernaola Carlos Enrique, presidente Titular, Arq. Yarlaque Estrada Evony Diana, primer miembro titular, Abg. Alejo Encinas Giancarlo Adair, segundo miembro titular, CPC. Alva Burga Enrique Alberto como tercer miembro titular y el Abg. Berrocal Kassay Luis Guillermo como cuarto miembro titular. Además, suscribió el SB PNP Inga Cerrón Luis Fernando por la Oficina de Control Interno, en calidad de veedor.

Catacaos/Piura y Paita/Piura, corroborado con el Informe n.° 020-2019-DG-SECEJE-DIRBAP- DIVFOVIPOLG.SEC/MP(Apéndice n.° 76).



El 23 de octubre de 2019, los miembros titulares⁹² del Comité de selección, mediante "Acta de Reunión" (Apéndice n.° 77) señalaron que: "(...) *procediendo a calificar a cada uno de los documentos de las empresas invitadas, tanto en el aspecto legal como en lo técnico (...)*" en relación a las expresiones de interés presentadas por las empresas invitadas, vale decir que, el Comité del proceso de selección realizó el análisis y comprobación de la documentación de las expresiones de interés conforme a los criterios legales y técnicos establecidos en las bases de la Convocatoria ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I, dentro de los cuales, para el Proyecto Inmobiliario Piura, se declaró como postor precalificado hábil⁹³ al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para Catacaos y Paita en Piura⁹⁴.



En ese sentido, en el numeral 6 de las bases del procedimiento de selección, define al postor precalificado como: "*quien recibió la carta de pre calificado, al haber cumplido los requisitos solicitados en la invitación de Expresión de Interés establecidos en la convocatoria*". En esa línea, a pesar que, con la referida "Acta de Reunión" de 23 de octubre de 2019, se realizó la declaración de postores precalificados hábiles, no se evidencia que a la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., se le haya emitido la referida carta de pre calificado, situación que evidenciaría el incumplimiento de las disposiciones de las bases del procedimiento de selección.



Sin perjuicio a ello, de la revisión al expediente de contratación, se advierte⁹⁵ que, el Comité del proceso de selección entregó a los postores precalificados⁹⁶, las Bases de Adjudicación Selectiva por Invitación "ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I", en versión digital (CD), suscribiendo el Acta de Entrega por cada una de las empresas, y todas estas con fecha de 25 de octubre de 2019; sin embargo, no se identifica el acta de entrega a Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

Cabe precisar, que de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda "DEFINICIONES" del Contrato de Fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyecto de vivienda, se define a las bases del proceso de selección: señala: "(...) *LAS BASES DEL PROCESO DE ADQUISICION Y CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDAS, SON LAS APROBADAS, POR ACTA N° 591 DE SESIÓN DE DIRECTORIO DEL FONDO DE VIVIENDA POLICIAL DE FECHA 17 DE OCTUBRE DE 2019.*"; (Apéndice n.° 45), sin embargo, en la citada acta no se acuerda la aprobación de las bases del proceso de adquisición.



g. Formulación de consultas y observaciones y Absolución de estas.

La Etapa 1 del desarrollo de actividades del ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I, consistió en las consultas, observaciones y/o solicitud de aclaraciones respecto de las Bases⁹⁷.

En esa línea, al no encontrarse evidencia respecto a que el Grupo Inmobiliaria KINSA S.A.C., haya recibido carta de pre calificado, así como tampoco se puede sustentar que haya sido

⁹²El presidente y los cuatro miembros titulares Comité Especial encargado del proceso de selección para la otorgación de Buena Pro y representación operativa en coordinación e instrucción para COFIDE.

⁹³ Mediante correo de 28 de octubre de 2019 21:37hrs, la arquitecta Evony D. Yarieque Estrada remitió correo al señor Miguel Eduardo Del Carpio Palomino.

⁹⁴ Ítem 3: Proyecto Inmobiliario Piura, cuyas viviendas tengan como mínimo un área construida de SESENTA (60), metros cuadrados, ubicados en la zona urbana. Bases ASPI n.° 002-2019-FVP/GPO-I.

⁹⁵ De la revisión de las bases integradas remitidas por la Entidad mediante oficio n.° 396-2022 de SECEJE-PNP-DIRBPA-FOVIPOL/GG de 27 de diciembre de 2022.

⁹⁶ Fueron a 9 empresas: Inversiones CH&M SAC, C&V Inversiones Inmobiliarias SA, Terra-Ojeda, TDU, Promotora Inmobiliaria Zorritos, Damotel SAC, Consorcio Sinergia SAC, Los Huertos de Santiago y HA Ingeniería y Construcción SAC

⁹⁷ Informe Técnico - Legal N° 02-2019-FOVIPOL-COM.SELECC de 26 de octubre de 2019 (Apéndice n.° 78)



adquiriente de bases del ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I; aunado a que, no se ha emitido documentación por parte del Comité del proceso de selección que acepte y declare expresamente que la mencionada empresa es considerada como adquiriente de bases, dicha empresa no debió participar en la etapa 1 del proceso de selección; sin embargo, con Acta de Reunión de 26 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 78**), el Comité del proceso de selección, señala que, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, realizó dos (2) consultas, respecto de la Carta Fianza que garantice adelanto, el mismo que tuvo respuesta al documento denominado: "Pliego de Absolución de observaciones a la ASPI N° 02-2019FVP/GPO-I Adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima" por parte del Comandante PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola⁹⁸.

No obstante, las consultas referidas fueron trasladadas⁹⁹ por el Comité del proceso de selección al Comité de bases, a fin que procedan a absolverlas. En atención a ello, el 27 de octubre de 2019, el Comité de bases remitió¹⁰⁰ al presidente titular del Comité de selección, el pliego de absolución de observaciones, incluyendo las de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.



1. Integración de Bases

Según Acta de Reunión de 28 de octubre de 2019 (**Apéndice n.° 79**), el Comité Especial del Fondo de Vivienda Policial encargado del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE indicó que:



Primero: Integración y Notificación de las Bases Integrales que, según el cronograma establecido, la comisión especial procede en este acto a analizar toda la documentación e integrar la Bases para el proceso de Adquisición y Construcción de Programas de Vivienda del Fondo de Vivienda Policial.

Con relación a la etapa de evaluación y calificación de ofertas, el Comité del proceso de selección mediante "Acta de Reunión para Apertura de Sobres Conteniendo Propuestas" de 7 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 80**), señaló que, se contó con dos (2) propuestas presentadas por el postor Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., de Catacaos/Piura y de Paita/Piura, en estos referidos sobres, respecto a la propuesta técnica y económica, se presentaron conforme al detalle siguiente:

1) Propuesta Técnica – (Sobre n.° 1) Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

Cabe señalar que, el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, único postor para el ítem 3, presentó dos (2) ofertas, una por Catacaos/Piura con el proyecto "Palmeras de San Pablo" y la otra por Paita/Piura con el proyecto "Oasis de Colán".

En tal sentido, de la revisión a la información remitida, se detalla lo siguiente:

Proyectos: "Oasis de Colán- Paita, Piura" y "Palmeras de San Pablo" - Catacaos

De acuerdo a las Actas de Evaluación y Calificación de Oferta de los Proyectos "Conjunto Habitacional Oasis de Colán" y "Conjunto Habitacional Las Palmeras de San Pablo" (**Apéndice n.° 81**) en folios del 01 al 282, ambos de 7 de noviembre de 2019, evaluado por



⁹⁸ Comité Especial del FOVIPOL, encargado del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, coordinación e Instrucción a COFIDE.

⁹⁹ Mediante Informe n.° 02-2019-FOVIPOL-COM.SELECC de 26 de octubre remitido por el Cmdte PNP Cárdenas Bernaola Carlos Enrique, presidente Titular del Comité del proceso de selección y dirigido al Mayor PNP Valderrama Alva Juan Carlos, presidente Titular del Comité Especial de Elaboración de Bases. (**Apéndice n.° 78**)

¹⁰⁰ Mediante Informe n.° 02-2019-FOVIPOL-COM.BASE de 27 de octubre de 2019, suscrito por el Mayor PNP Valderrama Alva Juan Carlos como Presidente Titular, Arq. Bellelitch Seminario Alan Adán como Primer Miembro Titular, Abg. Gaspar Rosaes Cristian como Segundo Miembro Titular, CPC. Flores Arteaga Karem Lisseth como Tercer Miembro Titular y CPC. Sopla Checan Lia como Cuarto Miembro Titular, todos ellos, miembros del Comité Especial de Elaboración de Bases. (**Apéndice n.° 78**)

la comisión Especial de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro, Representación Operativa y Coordinaciones ante COFIDE¹⁰¹, señalaron que“(…) el Postor **CUMPLE CON TODOS LOS DOCUMENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS EN LAS BASES INTEGRADAS, según el numeral 23 de la bases integradas del proceso ASPI N° 02-2019**”.

De las actas¹⁰² de evaluación y calificación de oferta de los proyectos inmobiliarios de Oasis de Colán y Las Palmeras de San Pablo” de 7 de noviembre de 2019, presentadas por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, del ítem “Experiencia de la Empresa y Staff de Profesionales”, señalan para ambos proyectos¹⁰³ lo siguiente: “De la Empresa: Respecto a la experiencia en desarrollo y ejecución y/o construcción de proyectos inmobiliarios la empresa fue constituida en el año 2017; no adjuntando documentación de experiencia; sin embargo, acredita experiencia de su staff de Profesionales conforme se solicitó en las bases”

De acuerdo con lo estipulado en la denominada Bases Integradas ASPI n.° 02-2019-FOVIPOL, numeral 24.5 Según la Experiencia (15 puntos), como experiencia de la empresa debía contar con experiencia de cinco (5) años.

Cuadro n.° 10
Experiencia de la Empresa

| EXPERIENCIA | DESCRIPCIÓN | CUADRO DE EXPERIENCIA PARA LA CALIFICACIÓN | |
|---------------------------|--|--|---|
| | | MEDIO (10 PUNTOS) | ALTO (15 PUNTOS) |
| EXPERIENCIA DE LA EMPRESA | Experiencia en Desarrollo de proyectos inmobiliarios | En caso el postor acredite experiencia en el rubro de desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda similares en un periodo acumulado de hasta 5 (cinco) años. 03 (PUNTOS). | En caso el Postor acredite experiencia en el rubro de desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda similares en un periodo acumulado mayor a 5 (cinco) años 4 (PUNTOS). |
| | Experiencia en ejecución y/o construcción de proyectos inmobiliarios | En caso el Postor acredite experiencia en el rubro de ejecución y/o construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda similares en un periodo acumulado de hasta 5 (cinco) años. 02 (PUNTOS) | En caso el Postor acredite experiencia en el rubro de ejecución y/o construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda similares en un periodo acumulado mayor a 5 (PUNTOS). |

Fuente: Bases Integradas n.° 02-2019-FVP/GPO-I

Elaborado por: Comisión auditora

De acuerdo con lo estipulado en las Bases ASPI 02-2019, numeral 24.5, señala que: “La experiencia del postor se acreditará con copia simple de: (i) contratos y sus respectivas actas de recepción de obras; (ii) contratos y sus respectivas resoluciones de liquidación; o (iii) contratos y sus respectivas constancias de prestación o cualquier otra documentación de la cual se desprenda fehacientemente que la obra fue concluida, así como el monto total que implicó su ejecución. (...)”

Que, de acuerdo con la documentación presentada como propuesta técnica por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para los proyectos Inmobiliarios de Oasis de Colán y Las Palmeras de San Pablo, el Comité Especial de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro, Representación Operativa y Coordinaciones ante COFIDE, concluyó que: “el postor **Si cumple con las condiciones técnicas establecidas en las bases Integradas y los precios ofertados por las Unidades Inmobiliarias considerando ACCESIBLES**”.

¹⁰¹ Conformada por Cmdte Cárdenas Bernaola Carlos, como presidente; Arquitecta Evony Yarieque Estrada quien actuará como la parte técnica; abogados Luis Guillermo Berrocal Kasay y Giancarlo Alejo Encinas quienes actuarán en la parte legal, CPC Enrique Alva Burga quien actuará como parte económica.

¹⁰² Acta de Evaluación y calificación

¹⁰³ Proyectos Oasis de Colán y Las Palmeras de San Pablo.

Sin embargo, el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., no cumplía con la experiencia del postor en el desarrollo de proyectos Inmobiliarios de vivienda similares, en un periodo acumulado de hasta 5 años, cuya fecha de inicio de actividades sería recién el 10 de enero de 2018, según la inscripción de Sociedades Anónimas del Grupo Kinsa S.A.C.¹⁰⁴, por escritura pública de 29 de noviembre de 2017 (Apéndice n.° 82), y de la consulta realizada a la página web de la SUNAT (Apéndice n.° 69).



i. Experiencia del Staff de Trabajadores del Grupo Kinsa S.A.C.

De la documentación presentada el 6 de noviembre de 2019, el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., presentó el Anexo C22 (Apéndice n.° 83), en el cual la señora Olga Marina Vásquez Arrieta, en su calidad de Gerente General declaró Bajo Juramento lo siguiente:

"EL STAFF PROFESIONAL PROPUESTO CUMPLE CON TODA LA ACREDITACIÓN DE EXPERIENCIA PROFESIONAL INDICADA Y FORMARÁ PARTE DEL PRESENTE PROYECTO, ADQUISICIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE IQUITOS, ICA, PIURA Y LIMA DURANTE SU EJECUCIÓN."



De la documentación de la Propuesta Técnica presentada por la señora Olga Marina Vásquez Arrieta, gerente general del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., de acuerdo con el denominado bases integradas ASPI n.° 02-2019, según el numeral 24.5, "la Experiencia", se ubicó el Anexo B5 (Apéndice n.° 84), correspondiente a la Experiencia Técnica del Staff, siendo los siguientes:

Cuadro n.° 11

Experiencia Técnica del Staff, Anexo B5

Para los proyectos Inmobiliarios: Oasis de Colán y Las Palmeras de San Pablo.

| EXPERIENCIA | DESCRIPCIÓN | PROPUESTA |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| EXPERIENCIA DEL STAFF DE TRABAJADORES | Gerente de Proyectos (Ingeniero (a) Civil y/o Arquitecto) | Ing. Carlos Manuel Valdivia Vizcarra |
| | Ingeniero Supervisor (Ingeniero (a) Civil y Arquitecto) | Ing. Waldo Rusbel Ayme Narvay |
| | Administrador de Obra (Administración de Empresa) | Lic. Víctor Keller Bobadilla Palacios |
| | Jefe de Saneamiento (Abogado) | Abog. Jorge Eduardo Monroy Palacios |
| | Jefe de Contabilidad (Contador) | CPC. Arturo Alejandro Cutipa Camac |

Fuente: Propuesta Técnica presentada por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

Elaborado por: Comisión Auditora

Al respecto, se ha procedido a efectuar la revisión de la evaluación al personal presentado, identificándose que:

- Administrador de Obra

En el caso del Administrador de Obra: Lic. Víctor Keller Bobadilla Castillo, adjuntó su Currículum Vitae (folio 164 al 172) (Apéndice n.° 85), documentado con copia simple, con experiencia laboral, copia de Documento Nacional de Identidad (DNI), título profesional; sin embargo, con oficio n.° 011-2023-OCI -PNP/AC-FOVIPOL-PIURA de 3 de mayo de 2023,¹⁰⁵ (Apéndice n.° 86) se solicitó al señor Víctor Keller Bobadilla Castillo, confirme su "Experiencia Técnica del Staff", siendo atendida con Carta n.° 01-2023/VKBC de 8 de mayo de 2023 (Apéndice n.° 87), en la que manifestó que no ha participado de ningún proceso y

¹⁰⁴ Socios fundadores: Olga Marina Vásquez Arrieta, DNI 02824047; Carmen Luccia González Meder, DNI 07860644; Luis Miguel Ciccia Vásquez DNI 07854873.

¹⁰⁵ Se remitió al correo: vickeysv@hotmail.com (Señor Víctor Keller Bobadilla Castillo)

que se encontraba laborando en otra entidad, presentando la constancia de trabajo de la Financiera Mi Banco; evidenciándose que el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., presentó documentación inexacta en el proceso de selección.



- Jefe de Contabilidad

En el caso del Jefe de Contabilidad: CPCC Arturo Alejandro Cutipa Cámac, para el proyecto de vivienda Oasis de Colán, anexó su Currículum Vitae (folio 247 al 248) (**Apéndice n.° 88**); sin embargo, con oficio n.° 015-2023-OCI PNP/AC FOVIPOL PIURA de 11 de mayo de 2023, (**Apéndice n.° 89**), solicitando información entre ellos al señor Arturo Alejandro Cutipa Cámac, en su calidad de Jefe de Contabilidad (Contador), según el Anexo B5, Experiencia Técnica del Staff para los proyectos "Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán".

Con documento s/n de 5 de setiembre de 2023 (**Apéndice n.° 90**), el señor Arturo Alejandro Cutipa Cámac, con RUC n.° 10401778760¹⁰⁶, menciona que, si bien proporcionó sus documentos al Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., sin embargo, no se ha firmado ningún contrato que establezca formas de prestación de servicio por lo que se afirma que dichos documentos si se proporcionaron y son correctos.



j. Propuesta económica – Estados Financieros del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

A fin de evidenciar la veracidad del documento de estados financieros presentados por KINSA S.A.C, que contienen el sello y firma del señor Arturo Alejandro Cutipa Cámac, en calidad de Contador, se le cursó la carta n.° 016-2023-OCI PNP /AC-FOVIPOL-PIURA de 4 de setiembre de 2023 (**Apéndice n.° 91**) solicitando que confirme su participación en la suscripción de los Estados Financieros presentados por el Grupo inmobiliario KINSA S.A.C, ante lo cual, remitió el documento s/n, recibido el 6 de setiembre de 2019 (**Apéndice n.° 92**), indicando lo siguiente "los estados financieros no fueron elaborados por mi persona por lo que desconozco dichos documentos y por quien ha sido elaborado.(...)"



De acuerdo a lo manifestado por el contador Arturo Alejandro Cutipa Cámac, se evidenciaría que dicha documentación presentada por el Grupo Kinsa S.A.C, en calidad de postor adjudicado, no cumpliría con lo estipulado en las bases ASPI n.° 02-2019-FOVIPOL-P; asimismo, dicha documentación se consideraría inexacta, evidenciando que el postor adjudicado no acreditó su solvencia económica para la ejecución de los proyectos de vivienda en la ciudad de Piura.



Entre las propuestas presentadas en los sobres cerrados por los postores, se encuentran las dos (2) ofertas presentadas por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., una por Catacaos/Piura cuya propuesta económica fue de S/ 66 120 000,00 y la otra propuesta económica por Paita/Piura cuya propuesta económica fue de S/ 34 227 200,00, las mismas que luego de ser evaluadas y calificadas, por el Comité del proceso selección, dieron como resultados 73 puntos para ambas propuestas según el Acta de Reunión para Aperturas de Sobres conteniendo Propuestas de 7 de noviembre de 2019¹⁰⁷, conforme al detalle siguiente:

Cuadro n.° 12

Propuesta económica, evaluación y calificación del postor para proyecto inmobiliario Piura

| Empresa - Oferta(s) | Propuesta Económica (S/) | Evaluación y Calificación (puntos) | Total Inversión PIURA (S/) |
|--|--------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. (Catacaos-Piura) | 66 120 000,00 | 73 | 100 347 200,00 |

¹⁰⁶ Con domicilio en Av. Canta Callao Mz. J2, Lote 18, Asociación Alameda del Naranjal, distrito de Los Olivos, Lima.

¹⁰⁷ Suscrito por el Comité Especial del Fondo de Vivienda Policial encargado del proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE.



| Empresa - Oferta(s) | Propuesta Económica (S/) | Evaluación y Calificación (puntos) | Total Inversión PIURA (S/) |
|---|--------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. (Paita-Piura) | 34 227 200,00 | 73 | |

Fuente: Acta de Reunión para Apertura de Sobres Conteniendo Propuestas de 7 de noviembre de 2019.

Elaboración: Comisión auditora.

k. Otorgamiento de la Buena Pro, Consentimiento y Suscripción el Contrato

El 8 de noviembre de 2019, el Comité Especial del FOVIPOL, encargado del proceso de selección para el otorgamiento de la Buena pro y de representación operativa, coordinación e instrucción ante COFIDE, emitió el Acta de otorgamiento de la Buena Pro ASPI n.° 01 y ASPI 02-2019 (Apéndice n.° 93), otorgando la buena pro entre otros al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para los proyectos: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos – Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán" Paita – Piura en presencia del Notario Público de Lima, Dr. Alfredo Zambrano Rodríguez, como favorecidos con buena pro:

Cuadro n.° 13
Puntaje obtenido

| Postor | Adjudicación | Monto S/ | Viviendas | Propuesta Económica | Propuesta Técnica | Puntaje Total |
|---------------------------------|--|---------------|-----------|---------------------|-------------------|---------------|
| Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. | "Urb. Las Palmeras de San Pablo, Catacaos-Piura" | 66 120 000,00 | 456 | 3.5 | 30 | 33.5 |
| | "Conjunto habitacional Oasis de Colán" Paita-Piura | 34 227 200,00 | 224 | 26.5 | 30 | 56.5 |

Fuente: Acta de Consentimiento de Buena Pro ASPI 01 y ASPI 02-2019 de 15 de noviembre de 2019

Elaboración: La Comisión Auditora.

Mediante Acta de Consentimiento de Buena Pro ASPI 01 y ASPI 02-2019 de 15 de noviembre de 2019¹⁰⁸ (Apéndice n.° 94), se procedió a declarar el consentimiento de la buena pro a los postores ganadores, asimismo, hacen de conocimiento al comité especial que la fecha no se presentaron recursos impugnatorios.

Posteriormente, a la buena pro, el 18 de noviembre de 2019, el Comité Especial del FOVIPOL, emitió las "Actas de entrega"¹⁰⁹ del Proyecto Inmobiliario: Las Palmeras de San Pablo – Catacaos (Apéndice n.° 95) y Acta de Entrega del Proyecto Inmobiliario: Oasis de Colán – Paita (Apéndice n.° 96), correspondientemente y físicamente el consentimiento de la Buena Pro¹¹⁰ a la Representante Legal de la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.¹¹¹, en el siguiente sentido:

¹⁰⁸ Suscrito por el Cmdte PNP Cárdenas Bernaola Carlos Enrique, presidente Titular, Arq. Yarleque Estrada Evony Diana, primer miembro titular, Abog. Alejo Encinas Giancalos Adair, segundo miembro titular, CPC Alva Burga Enrique Alberto, tercer miembro titular, Abog. Berrocal Kasay Luis Guillermo, cuarto miembro titular.

¹⁰⁹ Cmdte PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola, y la señora Olga Marina Vásquez Arrieta

¹¹⁰ Suscrito por los miembros del Comité Especial del Fondo de Vivienda Policial, encargado del Proceso de Selección, para el otorgamiento de la Buena Pro y de representación operativa, coordinación e instrucción ante otorgamiento de la BUENA PRO y de representación operativa, coordinación e instrucción ante COFIDE.

¹¹¹ Señora Olga Marina Vásquez Arrieta, Gerente General del Grupo Inmobiliario Kinsa SAC.

Cuadro n.º 14

Actas de entrega de los Proyectos Inmobiliarios: Las Palmeras de San Pablo – Catacaos

| Proyecto Inmobiliario | Fojas del consentimiento | Gerente General | Inversión S/ | Plazo de ejecución | Unidades inmobiliarias |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Las Palmeras de San Pablo -Catacaos | Tres (03) | Olga Marina Vásquez Arrieta | 66 120 000,00 | 18 meses | 456 |
| Oasis de Colán – Paita | | | 34 227 200,00 | | 224 |
| | | Total | 100 347 200,00 | | 680 |

Fuente: Actas de entrega de los Proyectos Inmobiliarios.

Elaboración: Comisión auditora.

En este acto, dentro de la documentación entregada a la representante de la empresa ganadora de la buena pro, para ambos proyectos, se le entregó el documento denominado Consentimiento de la Buena Pro¹¹², en cual indica “Consideraciones generales” (Apéndice n.º 97), señalando la documentación que debía presentar para la suscripción del contrato, siendo el siguiente:

“1. Para la suscripción del Contrato, el postor adjudicado con el consentimiento de la BUENA PRO, deberá adjuntar la siguiente documentación:

(...)

- Factibilidad de servicios (Agua, desagüe, luz).
- Licencia de edificación
- Certificado de zonificación y vías.
- Planos visados por la Municipalidad:
 - Planos y memorias de trazado y lotización
 - Planos y memoria descriptiva de Arquitectura
 - (...)
 - Planos y memoria de cálculo de Estructuras
 - Planos y memoria descriptiva y de cálculo de instalaciones eléctricas
 - Planos y memoria descriptiva y de cálculo de instalaciones sanitarias

- Declaración Jurada de Origen de Fondos con firmas legalizadas en atención a la legislación y regulación aplicable al Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

(...)

4. Las habilitaciones deberán entregar culminadas e implementadas las obras de Agua y desagüe definitiva, en el caso del agua será proporcionada por la compañía EPS GRAU, y el desagüe será definitiva por una PETAR (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales).

8. Contar para la suscripción del contrato con las siguientes pólizas:

- a) Póliza CAR (CONTRATOR ALL RISK), considerando al fiduciario y al fideicomitente como asegurado adicional.
- b) Póliza de obras civiles (OCT) de incendio a todo riesgo, concluida la obra hasta la entrega de las unidades inmobiliarias.
- c) Póliza de responsabilidad civil extra-contractual, con extensión de responsabilidad patronal considerando al fiduciario y al fideicomitente como asegurado adicional.
- d) póliza de responsabilidad civil profesional, incluyendo como asegurado al fiduciario, fideicomitente y tercero por el periodo establecido en el contrato.
- e) Póliza de SCTR (Esta Póliza deberá presentarse al iniciar la Obra).

(...)

En este sentido, se hizo de conocimiento al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., ganador de la buena pro, de la documentación exigible de presentación, para que se proceda a suscribir el contrato de compraventa de bien inmueble de Piura, quedando establecida la presentación de dichos documentos.

¹¹² Proyectos Inmobiliarios: Las Palmeras de San Pablo – Catacaos, Proyectos Inmobiliarios: Oasis de Colán, ambos de 18 de noviembre de 2019

De la revisión a la documentación remitida por FOVIPOL, no se ha identificado que, posterior a la entrega de la Buena pro, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., hubiese presentado, formalmente, documentación a FOVIPOL, conteniendo los documentos requeridos, mencionados anteriormente, para la suscripción del contrato; sin perjuicio de ello, se procedió a verificar los documentos que obran en el expediente de contratación remitido por FOVIPOL a la Comisión auditora con oficio n.° 396-2022-SECEJE-PNP-DIRBAP-FOVIPOL/GG de 27 de diciembre de 2022 (**Apéndice n.° 65**), de lo que se identificó lo siguiente:



Que, el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., obtuvo la buena pro del proyecto "Oasis de Colán", el 18 de noviembre del 2019; sin embargo, incumplió con los requisitos establecidos para la suscripción del contrato, por cuanto no contaba con la "factibilidad para los servicios de agua potable y alcantarillado (Desagüe)".



Al respecto, se tiene que, la Ley n.° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en el Artículo 14° "Información o documentos previos", en el ítem 3, señala lo siguiente:

"3. Certificado de Factibilidad de Servicios

El certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios y contendrá:

- a. *Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.*
- b. *El plazo en que podrá accederse el servicio.*
- c. *Fecha de emisión.*
- d. *Fecha de vigencia.*



De la documentación que obra en el expediente de contratación, se desprende que, de los documentos presentados por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., se ingresó a FOVIPOL el Oficio n.° 1915-2019-EPS GRAU S.A-30-370-100 (**Apéndice n.° 98**) de 21 de noviembre de 2019, en su contenido, se señala lo siguiente:

(...)

Agua Potable:

La factibilidad del servicio de agua potable, será condicionada a la operación y puesta en marcha del proyecto. "CREACIÓN DE LA NUEVA CAPTACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL PROCESO DE AGUA CRUDA A LA PTAP EL ARENAL DEL EJE PAITA-TALARA, DISTRITO DE ARENAL-PROVINCIA DE PAITA-DEPARTAMENTO DE PIURA", Código Único N° 2401049, el cual contempla la Captación El Arenal y la Ampliación de la Planta de Tratamiento de Agua Potable El Arenal. (sic).

Alcantarillado:

Se deberá realizar los estudios técnicos correspondientes para el tratamiento de las aguas servidas, la cual contempla la construcción de su propio sistema de tratamiento.

En tal sentido, en consideración a lo antes expuesto, el proyectista a cargo de la elaboración del estudio en mención, deberá tener en cuenta los aspectos técnicos antes indicados, cuya vigencia es de 06 meses; una vez concluido el estudio, deberá presentarlo a la EPS GRAU S.A., para la aprobación y viabilidad respectiva, según normativa vigente.

(...)"

Como se identifica, en el documento presentado por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., no acreditó la factibilidad de servicios de Agua potable y Desagüe.



En este mismo sentido, se tiene el Informe n.° 615-2021-EPS GRAU S.A-430.30 (**Apéndice n.° 99**), de 3 de diciembre de 2021, emitido por la Empresa EPS Grau, en el que señala que de acuerdo a la evaluación técnica sobre el pedido de factibilidad de agua y alcantarillado para la HU de Oasis de Colán se determina lo siguiente:

"(...)

• **AGUA POTABLE:**

Sobre la factibilidad del servicio de Agua Potable para la HU Oasis de Colán lo siguiente:

- Como primera etapa podemos atender una demanda de 3 lps, donde el punto de empalme será de la línea de 16 A.C.
- Para una segunda etapa se atenderá el total de su demanda (06LPS); luego de culminado los trabajos de mejoramiento de la captación y ampliación de nuestro centro de producción Eje Paita Talara o Planta el Arenal; para lo cual deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones Técnicas:

- ❖ Construcción de una Cisterna de almacenamiento.
- ❖ Construcción de un Reservorio Elevado
- ❖ Punto de Empalme de la Línea de Ø 900 mm H.D.

• **ALCANTARILLADO**

Para el Sistema de Alcantarillado, se comprometerá a realizar los estudios técnicos correspondientes, para la evacuación de las aguas servidas de la referida Habilitación Urbana; debiendo contemplar la construcción de una Cámara de Bombeo automatizada y con control de olores, línea de Impulsión hacia una planta compacta proyectada o en defecto presentará otra alternativa para el tratamiento de aguas residuales, que cumplan con la normativa vigente.

En tal sentido en consideración de lo antes expuesto, el proyectista a cargo de la elaboración del estudio en mención, deberá tener en cuenta los aspectos técnicos antes indicados cuya vigencia es de 12 meses; una vez concluido el estudio deberá presentarlo a la EPS GRAU S.A; para su revisión y aprobación según la norma vigente."

Al respecto, se evidenciaría que el proyecto Oasis de Colán, al 3 de diciembre de 2021, es decir después de dos (2) años, de suscrito el contrato, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., no contaba aún con factibilidad de agua potable y alcantarillado, lo que es corroborado por la Especialista de la Comisión Auditora, Arquitecta Viviana Natalí Buchelli Deville, en su Informe Técnico n.° 009-2023-VNBD de 17 de abril de 2023 (**Apéndice n.° 100**) que en su "Conclusión" señala lo siguiente:

"1. El proyecto "Oasis de Colán", no contaba con la Factibilidad de Agua Potable y alcantarillado por parte de la entidad competente EPS Grau, al momento de obtener por parte de FOVIPOL el Consentimiento de la Buena Pro ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 (18/11/2019).

Además, conforme lo señala la especialista, dicha condición genera el riesgo para que sean habitables.

En este sentido, al no haber cumplido con entregar la documentación de "factibilidad de servicios (Agua y Desagüe)", dicha grupo inmobiliario no cumplía con los requisitos establecidos en las bases, para la suscripción del contrato, por lo que, los responsables de FOVIPOL no debieron gestionar la suscripción del contrato.

Asimismo, de la verificación a los planos visados por la Municipalidad de San Lucas de Colán (**Apéndice n.° 101**), entre ellos planos de Arquitectura Marina - Oasis de Colán Proyecto Ejecutivo, Lámina A-01, Lámina A-02, Lámina HU-3, Plano de Lotización Oasis de Colán, ubicado en Carretera Paita-Sullana KM 47, distrito de Paita- Piura, en los cuales se encuentran con firma y post firma del arquitecto José Antonio Beltrán Gutiérrez, la Comisión de Control, a fin de corroborar la autenticidad de los planos presentados por el Grupo

Inmobiliario Kinsa S.A.C, solicitó, con oficio n.° 044-2023-OCI PNP/AC-FOVIPOL de 22 de agosto de 2023 (Apéndice n.° 102), su confirmación, al arquitecto José Antonio Beltrán Gutiérrez, siendo atendido con documento s/n de 20 de setiembre de 2023 (Apéndice n.° 103), en el cual señala lo siguiente:



"(...)

Mi persona JOSÉ ANTONIO BELTRÁN GUTIERREZ con DNI 10385154, arquitecto de profesión con registro CAP N° 13881 NO TUVE, NI TIENE participación alguna en la elaboración de planos, el diseño, ni firma de los planos de arquitectura- Oasis de Colán Proyecto Ejecutivo, Lamina A-01, Lámina A-02, Lamina HU-3, plano de lotización Oasis de Colán, ubicado en carretera Paíta Sullana KM47, distrito de Paíta para el proceso ASPI N° 002-2019-FOVIPOL-GPO-1 para la "Adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima". Y que no soy responsable de dicho proyecto y la firma que aparece en dichos planos NO es mi firma y sello.

Asimismo, no tengo ninguna relación profesional con la empresa KINSA SA, no he trabajado ni trabajo para esa empresa.

Hago saber que no poseo ninguna información relativa al proyecto mencionado, es todo lo que tengo que informar". (...)"



También, con oficio n.° 056-2023-OCI PNP/AC-FOVIPOL de 20 de setiembre de 2023, se requirió la confirmación de información de la Memoria Descriptiva Proyecto "Oasis de Colán - Etapa Marina" Piura, así como, la Memoria Descriptiva de Arquitectura del referido proyecto Oasis de Colán, de propiedad del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, inscrito con Partida Registral n.° 11214186, el mismo que cuenta con su firma y post firma y número de colegatura 13881, siendo atendido con documento s/n de 21 de setiembre de 2023 (Apéndice n.° 104), el arquitecto José Antonio Beltrán Gutiérrez con DNI n.° 10385154, manifiesta lo siguiente:



"(...)

Que mi persona JOSÉ ANTONIO BELTRÁN GUTIERREZ, arquitecto de profesión con registro CAP N° 13881 no ha tenido ni tiene participación alguna en la elaboración de la Memoria Descriptiva Proyecto "Oasis de Colán - Etapa Marina" ni en la elaboración de la Memoria descriptiva de Arquitectura del referido proyecto Oasis de Colán de propiedad del grupo inmobiliario KINSA SA, inscrito en partida registral n.° 11214186 donde aparece una firma y sello que no es de mi autoría los cuales fueron presentados por el grupo inmobiliario Kinsa SA para el proceso ASPI N° 002-2019-FOVIPOL-GPO-1 para la "adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima"

Manifiesto que no soy autor de dichas memorias descriptivas y que la firma y sello que aparecen en dichos documentos no son mías.

Así mismo manifiesto que no tengo ninguna relación profesional ni laboral con el grupo inmobiliario KINSA SA, no he trabajado ni trabajo para esa empresa. (...)"



Según lo mencionado por el arquitecto Beltrán, se demuestra que dichos planos y memorias descriptivas fueron presuntamente adulterados para ser presentados por el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C al proceso de adjudicación selectiva de FOVIPOL, asimismo, fueron presentados ante la Municipalidad del Centro Poblado de Colán a fin de obtener la habilitación urbana, que es un factor necesario que el postor adjudicado presente documentación para la suscripción del contrato, entre ellos presentar planos y memorias descriptivas de Arquitectura del referido proyecto.

Del contrato de Adquisición del programa de vivienda del denominado ASPI n.° 002-2019-FOVIPOL/P, señala que

"(...)

- **Se podrán presentar proyectos inmobiliarios afectados por hipoteca o fideicomiso, siempre y cuando dicha carga y/o gravamen, sea levantada registralmente antes de la firma del contrato del fideicomiso de FOVIPOL; se precisa, que el otorgamiento de la buena pro, no es la aceptación de la oferta, hasta el perfeccionamiento del contrato. En tal**

*sentido cualquier pago de adelanto, será posterior a la firma de contrato de fideicomiso.
(Agregado es nuestro)*

I. Documento de habilitación urbana presentados por las municipalidades, respecto de los Proyectos Inmobiliarios Las Palmeras de San pablo y Oasis de Colán.



De acuerdo al Informe Técnico n.° 003-2023-ECM, de agosto de 2023, emitido por la ingeniera civil Edith Concha Muñoz, (**Apéndice n.° 105**), especialista del Órgano de Control Institucional, respecto del proyecto Las Palmeras de San Pablo, se ha utilizado las memorias descriptivas de arquitectura y habilitación, de los documentos que fueron solicitados por la Comisión de Auditoría, de la Municipalidad Provincia de Paita, con Oficio n.° 117-2023 OCI PNP de 1 de febrero de 2023, y de la Municipalidad Distrital de Catacaos con Oficio n.° 181-2023 OCI PNP de 9 de febrero de 2023.



De la revisión a la documentación, se ha evidenciado que la Licencia de Habilitación Urbana entregada por la Municipalidad del Centro Poblado de Colán, con Oficio 113-2023-MCP-SL C/A, es la misma que se presentó en los Anexos del contrato de Compra Venta de Bienes Futuros del 31 de diciembre de 2019; sin embargo, se debe señalar que, el nombre del proyecto de Habilitación Urbana "Alamedas del Nuevo Colán – Parte Alta de San Lucas de Colán" (área de terreno 134,479.34 m²) que muestra el Certificado de Habilitación, difiere en área y nombre del proyecto, con el que se presentó el Grupo Inmobiliaria KINSA S.A.C, al Proceso de Selección, denominado "Proyecto Inmobiliario Oasis de Colán - Paita" (área de terreno 133,223.27 m²).



Los hechos expuestos evidencian que se benefició al contratista, en forma presuntamente indebida, al haberse realizado las gestiones para que se otorgue la buena pro, del procedimiento de selección denominado ASPI n.° 02-2019 FVP/GPO-I, a pesar de no cumplir con los requisitos mínimos requeridos, contraviniendo lo establecido en las bases del procedimiento de selección y la normativa aplicable, con la presunta finalidad de celebrar la contratación con el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C por la suma de S/ 100 347 200,00.



VII. EL FONDO DE VIVIENDA POLICIAL (FOVIPOL), EN EL AÑO 2020, DISPUSO AL FIDUCIARIO - CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE) QUE TRANSFERA S/ 25 086 800,00 A FAVOR DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO "GRUPO INMOBILIARIO KINSA S.A.C", EN CALIDAD DE ADELANTO PARA LA ADQUISICIÓN DE 2 TERRENOS Y EJECUCIÓN DE OBRAS, SIN REQUERIR CARTA FIANZA DE GARANTÍA QUE RESPALDE DICHO MONTO

En el año 2019, funcionarios y servidores públicos del FOVIPOL, gestionaron y suscribieron contrato de fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), para la administración, pagos y gestión de proyectos de viviendas; entre ellos, la ejecución de los proyectos en Piura, por el monto de S/ 100 347 200,00, para lo cual se llevó a cabo un proceso de selección denominado "Adjudicación Selectiva por Invitación ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin considerar el marco legal de contratación estatal, producto de lo cual se contrató al Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C, como desarrollador inmobiliario, que consistía en la Construcción de 456 viviendas en Las Palmeras de San Pablo (Catacaos) y 224 viviendas en Oasis de Colán (Paita), en el departamento de Piura.

En ese sentido, los funcionarios y servidores públicos del FOVIPOL, responsables de llevar a cabo el proceso de selección para la adquisición de bienes inmuebles, gestionaron los requerimientos y emitieron las Bases integradas, a las que se presentaron consultas y observaciones, estableciéndose la aceptación de solicitudes de adelanto, para la ejecución de los proyectos en Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán.

Sin embargo, de manera posterior a la suscripción del contrato de Bienes Futuros, para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, los responsables de gestionar la ejecución del contrato, conjuntamente con integrantes del directorio, gerencia general del FOVIPOL y el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C, modificaron la manera irregular las reglas establecidas, al suscribir la modificación al contrato denominado "Cláusula Adicional y Ratificación de Compra Venta de Bienes Futuros, en el que se contemplaba que el contratista solicite el 25% del monto total de ambos proyectos y que se aplicarán garantías hipotecarias sobre inmuebles de propiedad del desarrollador inmobiliario, situación no contemplada en la normativa de contrataciones del estado, tampoco en la normativa interna del FOVIPOL y que, además modificó lo establecido en el proceso de selección.

En ese sentido, y siendo que los proyectos inmobiliarios se encontraban valorizados en S/ 100 347 200,00, el proveedor Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C, solicitó un adelanto de 25%, señalando que el otorgamiento de garantía recaería en los inmuebles del mismo proveedor, por un valor comercial de S/ 25 086 800,00, y que estaría sobrevalorada conforme a la tasación efectuada por el mismo FOVIPOL con posterioridad, que se detalla más adelante.

Posteriormente, el Grupo Inmobiliario Kinsa SAC, presentó las facturas electrónicas n.º E001-4 y E001-5 por S/ 16 530 000,00 y S/ 8 556 800,00, respectivamente, ambas de 25 de febrero de 2020 y Fovipol procedió a instruir al Fiduciario (Administrador) – COFIDE, para que proceda con el desembolso y depósito al Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., el importe de S/ 25 086 800,00.

En tal sentido, se favoreció indebidamente al contratista, al haberse modificado las reglas contractuales, de manera posterior al proceso de selección, generando que se transfiera la suma de S/ 25 086 800,00 del FOVIPOL, sin contar con la carta fianza de garantía, según lo establecido en la normativa de contrataciones estatales, situación que afecta los intereses del fondo, siendo que a la fecha dichas obras no han sido entregadas, excediendo los plazos establecidos, e imposibilitando la ejecución de la garantía; hechos que generaron la afectación de la finalidad de creación del FOVIPOL, que es contribuir a dar solución al problema de la vivienda propia del personal policial.

7.1 PROYECTOS INMOBILIARIOS FOVIPOL EN PIURA

Previamente, se efectúa una línea de tiempo, que contiene los principales actos desarrollados en atención a la gestión efectuada por FOVIPOL, en los programas de vivienda FOVIPOL – PIURA.

Gráfico n.º 3
Línea de Tiempo programas de vivienda FOVIPOL – PIURA



Fuente: Documentos del FIDEICOMISO, Programa Inmobiliario FOVIPOL - PIURA
Elaboración: Comisión auditora

7.2 Del Contrato de Fideicomiso para el proyecto inmobiliario FOVIPOL - PIURA

El 5 de diciembre de 2019, el Fondo de Vivienda de la Policía Nacional del Perú – (en adelante, FOVIPOL), en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Corporación Financiera de Desarrollo S.A – (en adelante, COFIDE), en calidad de Fiduciario, suscribieron la minuta de un contrato para la constitución de un “Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Viviendas” (Apéndice n.º 7), señalando como objeto, llevar a cabo el desarrollo de dos proyectos inmobiliarios, dicha minuta fue elevada a escritura pública el 6 de diciembre de 2019, contrato denominado “Contrato de fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyectos de viviendas” (en adelante, contrato de fideicomiso) (Apéndice n.º 7). Dentro de dicho contrato se estableció que el Fideicomitente transfería en dominio fiduciario los bienes fideicometidos para que estos sean administrados por el Fiduciario, el patrimonio fideicometido se encontraba constituido por: los terrenos, resultado de las viviendas futuras, seguros, garantías y el dinero aportado por FOVIPOL.

Asimismo, en el contrato de Fideicomiso en su cláusula “Séptima: Del Desarrollo del Proyecto”, el punto 7.1.3, con relación a las garantías por adelanto se señaló lo siguiente:

“I. El desarrollador inmobiliario deberá emitir una carta fianza bancaria solidaria, incondicional, renovable y de realización automática a favor del fideicomitente y a satisfacción del comité de Gestión de FOVIPOL, que garantice fiel cumplimiento de las obligaciones a cargo del desarrollador inmobiliario, por un monto igual a 1.5 veces el monto del adelanto del proyecto inmobiliario, esta deberá tener el plazo indicado en el contrato de compraventa de bienes futuros y se renovará conforme a lo establecido en dicho documento.

II. La carta fianza debe ser enviada al fiduciario, con copia al Comité de Gestión de FOVIPOL, para que se realice la aprobación y aceptación de la misma por el fiduciario y el Comité de Gestión de FOVIPOL, en forma previo al desembolso del adelanto.

III. El Comité de Gestión FOVIPOL será el encargado de remitir la instrucción de pago al fiduciario dentro del plazo señalado en el numeral 6.2.2.4¹¹³

IV. El fiduciario deberá transferir los recursos correspondientes a la instrucción de pago con por lo menos un (1) día hábil de anticipación a la fecha de pago."

(el subrayado es agregado por la Comisión de Control para resaltar el tipo y las características de la garantía por el adelanto).

Posteriormente, según Minuta de Contrato de Adhesión¹¹⁴ de 25 de febrero de 2020, (Apéndice n.° 106) el Grupo Inmobiliario Kinsa SAC, transfiere, en dominio fiduciaria el terreno (previamente tasado) donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, a título de garantía de la ejecución total del Proyecto Inmobiliario, siendo los siguientes predios:

| Piura – Paíta | | | |
|---------------|--|---------------------------------|-----------------|
| Partida | Ubicación | Propietario | VC |
| 11214186 | Sub Lote 03 distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura | Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. | S/ 8 105 884,42 |

| Piura – Paíta | | | |
|---------------|--|---------------------------------|-----------------|
| Partida | Ubicación | Propietario | VC |
| 11216341 | Sector San Pablo Sur Lote 04 SE04, distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura | Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. | S/ 6 940 171,38 |

Siendo elevado a escritura pública el Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, pagos y Gestión de Proyecto de Viviendas de 26 de febrero de 2020, (Apéndice n.° 106) (suscrito por COFIDE, FOVIPOL y Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C.), del comparativo entre los referidos documentos se visualiza que difieren, según el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 15

Diferencias entre el la Minuta y la Escritura Pública Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Viviendas

| Minuta del Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Viviendas, de 25 de febrero de 2020 de 25/02/2020 | Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Viviendas, de 26 de febrero de 2020, (Escritura Pública). |
|---|--|
| (...) Segundo: Objeto 2.1 Por el presente acto, GRUPO INMOBILIARIO KINSA SAC transfiere, en dominio fiduciario el TERRENO <u>(previamente tasado)</u> donde se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO, <u>título de garantía de la ejecución total del PROYECTO INMOBILIARIO</u> , conforme de detalla a continuación: | (...) SEGUNDO OBJETO: 2.1 POR EL PRESENTE ACTO, GRUPO INMOBILIARIO KINSA SAC. TRANSFIERE, EN DOMINIO FIDUCIARIO, EL TERRENO DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO INMOBILIARIO, CONFORME SE DETALLA A CONTINUACIÓN: (...) |

¹¹³ En el punto 6.2.2.4 del Contrato de fideicomiso, se señala "DE LA CUENTA PAGADORA: cuando deban realizarse pagos al desarrollador inmobiliario o al supervisor, el Comité de Gestión FOVIPOL enviará las instrucciones de pago al fiduciario, por escrito, con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de pago"

¹¹⁴ Al contrato de fideicomiso, administración, pagos y gestión.

| | |
|--|--|
| <p>(...) <u>Para efectos del FIDEICOMISO, las partes acuerdan que el valor al que es aportado cada uno de los Bienes Inmuebles que conforman el terreno es el valor de realización, el mismo que se adjunta a la Escritura Pública que la presente minuta origine como Anexo I.</u> (...)</p> <p>2.2 Mediante el presente CONTRATO DE ADHESIÓN el FIDEICOMITENTE ADICIONAL presta su conformidad con todos y cada uno de los términos y condiciones del CONTRATO, incluyendo los deberes, obligaciones y limitaciones que dicho contrato le impone (...)</p> | <p>2.2 MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO DE ADHESIÓN EL FIDEICOMITENTE ADICIONAL, PRESTA SU CONFORMIDAD CON TODOS Y CADA UNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO, INCLUYENDO LOS DEBERES, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES QUE DICHO CONTRATO LE IMPONE, (...)</p> |
|--|--|

Fuente: Minuta del Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Viviendas, de 25 de febrero de 2020 de 25/02/2020 y Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos y Gestión de Proyectos de Viviendas, de 26 de febrero de 2020, (Escritura Pública).

Elaborado por: Comisión auditora

7.3 Del Procedimiento de selección de FOVIPOL, denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 "Adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima", en el que se contrató al Grupo inmobiliario KINSA S.A.C.

El procedimiento de selección utilizado por el FOVIPOL como se ha señalado, contraviene la normativa de contrataciones del estado, fue denominado por FOVIPOL bajos las siglas ASPI - Adjudicación Selectiva por Invitación, el mismo que tampoco se encuentra contenido en el "Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones de FOVIPOL", aprobado por Resolución N.° 005-2019-FOVIPOL/P de 9 de octubre de 2019.

Por otro lado, como se reitera, este procedimiento, se apartó de la normativa de Contrataciones del Estado; sin embargo, se procederá a describir los actos realizados en este.

➤ Inclusión de la Carta Fianza de Garantía por adelanto

En la etapa del proceso de selección se ha identificado que el participante Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C (en adelante KINSA S.A.C), Presentó "consultas y observaciones" (Apéndice n.° 78), relacionadas a adelantos y sus Cartas Fianza de garantía, a las que se les otorgó atención, según el documento denominado "Pliego de Absolución de observaciones a la ASPI N° 02-2019FVP/GPO-I Adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima" suscrito por el Comandante PNP", suscrito por el Comandante PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola¹¹⁵ (Apéndice n.° 78), que detalla lo siguiente:

(...)

¿Qué posibilidad hay de que se entregue un adelanto?

Respuesta:

Con respecto a lo indicado, es factible que el postor ganador, posterior a la firma del contrato de fideicomiso con FOVIPOL, podrá solicitar hasta el 20% de adelanto sobre el valor total del proyecto, previa emisión de Carta Fianza que garantice adelanto.

No se aceptarán garantías (cartas fianzas) de Cajas Municipales, Rurales, de Ahorro y Crédito; Cooperativas de Ahorro y Crédito (COOPAC), EDPYME, Afianzadoras de garantía.

Las Cartas fianzas deben contar con las siguientes características:

¹¹⁵ Comité Especial del FOVIPOL, encargado del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, coordinación e Instrucción a COFIDE.

Carta Fianza que garantiza adelanto:

La garantía a favor del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL, afianzará un monto equivalente al 1.5 del valor del adelanto.

La Cartas Fianza requerida deberá ser *irrevocables, incondicionales, solidarias, sin beneficio de exclusión, y de realización automática al sólo requerimiento, a favor de FOVIPOL, debiendo ser emitidas por una entidad financiera, bancaria o asegurada autorizada y supervisada por la SBS de clasificación de riesgos de categoría B o superior.*

Esta Carta Fianza será liberada al cumplir con la ejecución del cronograma de obras presentada para el adelanto.

(...)"

Del pliego de absolución de observaciones presentado por el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., en atención a la consulta formulada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, se estableció la entrega de adelantos y la obligatoriedad de utilización de la "Carta Fianza" para su solicitud y además las características de dicho documento de garantía con un equivalente al 1.5 del valor del adelanto.

Como se aprecia, se incorporó en las Bases, que el contratista pueda solicitar hasta el 20% de adelanto del total del valor del proyecto. "previa emisión de la Carta Fianza que garantice el adelanto."; además establece que las Cartas fianza deben tener las siguientes condiciones: irrevocables, incondicionales, solidarias, sin beneficio de excusión y de realización automática al solo requerimiento, a favor de FOVIPOL. (subrayado agregado por la Comisión de Control)

Asimismo, en el numeral 31 de las Bases, "CARTAS FIANZAS", señala lo siguiente:

"La carta fianza requerida deberá ser *irrevocables, incondicionales, solidarias, sin beneficio de exclusión, y de realización automática al solo requerimiento, a favor del FOVIPOL, debiendo ser emitidas por una entidad financiera, bancaria (...)*"

(...)

31.7 Carta fianza que garantiza el adelanto

La carta fianza, según Anexo D5, la garantía a favor del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL, afianzará un monto equivalente al 1.5 del valor del adelanto. Esta Carta Fianza será liberada al cumplir con la ejecución del cronograma de obras presentado para el adelanto.

La carta fianza debe tener un plazo no menor de 90 días calendarios, desde su emisión y deberá ser renovado 30 días antes de su vencimiento."

Con lo que se evidencia que, quedó establecido la emisión de una carta fianza, en caso que el contratista solicite la entrega de un adelanto, sus características y su equivalencia; siendo que, al encontrarse en la denominada Bases integradas, era de cumplimiento obligatorio en el desarrollo del contrato.

En ese sentido, desde las denominadas bases integradas hasta el documento de comunicación al contratista Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C, tomo conocimiento del requisito de la presentación de Carta Fianza, que cubría el 1.5 del valor solicitado.

7.4 De la primera adenda al contrato de fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyecto de vivienda.

Con Escritura pública (Instrumento número 05482, Kardex número 76777, Minuta número 04869) de 22 de diciembre de 2020 (Apéndice n.º 107), celebrada ante Notario Público de Lima Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez, entre: Samuel Jesús Peralta Campos, Gerente General de FOVIPOL (En calidad de Fideicomitente y Fideicomisario) y Elard Ludwig Arévalo Rengifo y José Miguel Céspedes Chumo en representación de COFIDE (en calidad de Fiduciario), se emitió la "Primera Adenda al contrato de Fideicomiso de administración,

pagos, y gestión de proyecto de vivienda" (en adelante, la primera adenda al contrato de Fideicomiso), la misma que fue finalizada con el proceso de firmas el 11 de enero de 2021 (Apéndice n.° 107).

En la mencionada adenda, dentro de su objeto se estableció la modificación siguiente:

En la Cláusula "Segunda: Objeto", se señala lo siguiente: (...) "Por medio de la presente adenda, las partes convienen en (...) (II). Incorporar la definición de adelanto y carga en la cláusula segunda del contrato, (III). Modificar la definición solicitud de adelanto de Hito Establecida en la cláusula segunda del contrato (...); lo cual quedará redactado de la siguiente forma:

(...)

2.3 Reemplazar la definición de solicitud de adelanto de hitos por solicitud de adelanto (...)

Al respecto de la comparación entre las definiciones de solicitud de adelanto señaladas en el Contrato de Fideicomiso y la primera adenda se tiene lo siguiente:

Cuadro n.° 16

Cuadro comparativo entre el Contrato de Fideicomiso y la primera adenda, de las definiciones de adelanto

| | CONTRATO DE FIDEICOMISO Solicitud de Adelanto de hitos | PRIMERA ADENDA Solicitud de adelanto |
|--------------|--|---|
| Texto | Es la solicitud de pago que el desarrollador inmobiliario presenta al comité de gestión de FOVIPOL, solicitando el adelanto de pago para poder cumplir con la construcción del Hito de acuerdo con lo establecido en el contrato de compra venta de bienes futuros. La solicitud de pago deberá estar acompañada de la carta fianza bancaria, solidaria, incondicional, renovable y de realización automática en favor de FOVIPOL y a satisfacción del comité de Gestión, que garantice el fiel cumplimiento de hito con cargo al monto del dinero adelantado. La carta fianza indicada deberá ser emitida por un importe igual a 1.5 veces el monto del adelanto. | Es la solicitud de pago que el desarrollador Inmobiliario presenta al comité de gestión de FOVIPOL, solicitando el adelanto. La solicitud de pago deberá estar acompañada de la carta fianza bancaria, solidaria, incondicional, renovable y de realización automática en favor de FOVIPOL y a satisfacción del comité de Gestión, que garantice la utilización del adelanto en la ejecución de los trabajos detallados en el cronograma de obra valorizado, establecido en el anexo 7 del contrato de compra venta de bienes futuros, o <u>(II) De otra garantía propia o de tercero que el Comité de Gestión FOVIPOL de manera previa haya aceptado como válida y suficiente para garantizar el adelanto y cuya conformidad comunique por escrito al fiduciario.</u> La Carta fianza indicada deberá ser emitida por un importe igual a 1.5 veces el monto del adelanto |
| Fecha | 6 de diciembre de 2019 | 22 de diciembre de 2020 |
| Suscrito por | FOVIPOL: Herbert Iván Ramos Ruiz COFIDE: Marco Rafael Roncagliolo Vásquez y José Miguel Céspedes Chumo | FOVIPOL: Samuel Jesús Peralta Campos COFIDE: Elard Ludwig Arévalo Rengifo y José Miguel Céspedes Chumo |

(Subrayado agregado por la Comisión de Control)

Fuente: Contrato de fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyecto de vivienda y primera Adenda.

Elaboración: Comisión auditora.

Como se aprecia del cuadro precedente, con la Primera Adenda al contrato de Fideicomiso, de 22 de diciembre de 2020, se efectuó una modificación en relación a la garantía que debía ser presentada por el contratista "Desarrollador Inmobiliario" para la solicitud de pago por concepto de "adelanto", agregando, en relación a la garantía que debía otorgar el mencionado, el siguiente texto:

"(II) De otra garantía propia o de tercero que el Comité de Gestión FOVIPOL de manera previa haya aceptado como válida y suficiente para garantizar el adelanto y cuya conformidad comunique por escrito al fiduciario".

Con relación al adelanto, en la Primera Adenda al contrato de Fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyecto de vivienda, de 22 de diciembre de 2020, también se estableció lo siguiente:

"Adelanto: Es el importe de hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto de contrato de compra venta de bienes futuros, el cual podrá ser solicitado por el desarrollador inmobiliario para iniciar los trabajos correspondientes al proyecto inmobiliario y lograr la ejecución de los trabajos conforme a lo indicado en el cronograma de obra valorizado establecido en el anexo 7 del contrato de compra venta de bienes futuros". (subrayado agregado por la Comisión de control para identificar la modificación del porcentaje que aumento del 20% al 25%)

En la mencionada primera adenda, también se consigna lo siguiente:



"2.6 Modificar el numeral 7.1.3 quedará redactado de la siguiente forma:

7.1.3 Los pagos – Desarrollador Inmobiliario se realizarán en las fechas de pago determinadas en el contrato de compraventa de bienes futuros, para ello, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. El desarrollador inmobiliario deberá emitir (I) una carta fianza bancaria, solidaria, condicional, renovable y de realización automática a favor del fideicomitente y a satisfacción del Comité de Gestión de FOVIPOL, que garantice el cumplimiento de las obligaciones a cargo del desarrollador inmobiliario, por un monto igual a 1.5 veces el monto del adelanto del proyecto inmobiliario, esta deberá tener el plazo indicado en el contrato de compraventa de bienes futuros y se renovará conforme a lo establecido en dicho documento o (II) otra garantía propia o de tercero que el Comité de Gestión FOVIPOL de manera previa haya aceptado como válida y suficiente para garantizar el adelanto y cuya conformidad comunique por escrito al fiduciario. (el subrayado es agregado por la Comisión de Control)*
- II. La garantía deberá ser enviada al Comité de Gestión FOVIPOL para que este realice la aprobación y aceptación de la misma en forma previa al desembolso del adelanto.*

(...)



Una vez que el Comité de Gestión FOVIPOL haya aprobado la carta fianza o garantía propuesta por el desarrollador inmobiliario, para efectos del desembolso del adelanto a favor del desarrollador inmobiliario, el comité de gestión FOVIPOL deberá cursar, por escrito, una instrucción de pago – desarrollador inmobiliario, a COFIDE de acuerdo al formato del anexo II del contrato.



Al respecto, FOVIPOL reconoce que el Comité de Gestión FOVIPOL es el responsable de la evaluación legal y financiera de las garantías ofrecidas por el desarrollador inmobiliario, con la finalidad de verificar su validez y suficiente cobertura del adelanto, por lo que COFIDE no asume responsabilidad alguna sobre dicha gestión, en tal sentido, FOVIPOL declara que COFIDE procederá al desembolso del adelanto a favor del desarrollador inmobiliario únicamente con la Instrucción de pago."



En este sentido, como puede apreciarse, FOVIPOL, representado por su Gerente General, Samuel Peralta Campos, quien suscribió la "primera adenda al fideicomiso", dispuso la modificación del contrato de Fideicomiso, apartándose de lo establecido inicialmente de las bases del proceso para la contratación del desarrollador inmobiliario, agregando cláusulas que establecían la posibilidad de entregar como garantía, al monto por adelanto, la hipoteca de un bien inmueble, en lugar de la carta fianza que se establece según la normativa de contrataciones del estado, para que el contratista pueda acceder al adelanto.

Además, en dicho documento también se efectuó la modificación respecto al porcentaje de adelanto, aumentando de 20% a 25% del monto del valor total del programa de vivienda, sin haber sido consideradas tales situaciones de manera previa a la suscripción del contrato de compra venta de bienes futuros, siendo requerido posteriormente por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, lo que conllevaría a identificarse modificaciones posteriores por requerimiento y en beneficio del contratista Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, que contravendrían las normas y principios que rigen las contrataciones estatales.

Asimismo, en dicha adenda, se establece la participación del Comité de Gestión FOVIPOL, en el otorgamiento y aceptación de dicha garantía hipotecaria.

7.5 Del Contrato de compraventa de bienes futuros celebrado entre COFIDE y el grupo Inmobiliario KINSA S.A.C con intervención del FOVIPOL

Los contratos de compra venta de bien futuro utilizados por FOVIPOL, fueron elaborados por la Abog. Sandy Melo Uscuchagua, conforme se evidencia del numeral 3, de punto "Tercero-Desarrollo de Agenda", del "Acta de Reunión de Comité", Acta n.° 006-2020/FOVIPOL - CEGSCP de 7 de febrero de 2020 (Apéndice n.° 108) suscrita por los integrantes del Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020¹¹⁶; es de mencionar que conforme se señala en dicha acta, también "participaron de la reunión la asesora Legal del FOVIPOL y ex miembro del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL AF-2019, la abogada Sandy Melo Uscuchagua, el Asesor Financiero del FOVIPOL, Eco. Carlos Castro Ysla y la Abogada Carla Soto Pérez.

El 31 de diciembre de 2019, FOVIPOL, en calidad de Fideicomitente, COFIDE como Fiduciario y el grupo inmobiliario KINSA S.A.C como Desarrollador Inmobiliario; COFIDE representado por Juan Carlos Martín Mejía Prado y Silvia Melgarejo Fernández, el grupo inmobiliario KINSA S.A.C representado por Olga Marina Vásquez Arrieta y FOVIPOL representado por el Gerente General Coronel PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, quienes suscribieron la minuta correspondiente a un "Contrato de Compraventa de Bienes Futuros" (Apéndice n.° 54), a través del cual FOVIPOL adquirirá las unidades inmobiliarias y sus áreas comunes, a ejecutarse sobre los inmuebles, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en dicho contrato.

En este sentido, el 5 de febrero de 2020, ante la notaría de Alfredo Zambrano Rodríguez, se suscribió la correspondiente Escritura Pública, que contenía el mencionado Contrato de compraventa de bienes futuros.

Como antecedentes, en el mencionado contrato, señalan que FOVIPOL realizó el denominado concurso ASPI N° 02-FVP/GPO -2019-1, para la selección de empresas desarrolladoras que se encargarán de la ejecución de viviendas unifamiliares sobre inmuebles de propiedad de dichas empresas, con la finalidad de transferirlas a FOVIPOL; dentro de dicho proceso se tuvo el ítem n.° 3 "Proyecto Inmobiliario en Piura, cuyas viviendas tengan como mínimo un área construida de sesenta metros cuadrados, ubicados en zona urbana".

Asimismo, en dicho ítem n.° 3, se señala lo siguiente:

"1.4 El vendedor es una persona jurídica dedicada a las actividades propias de promoción, venta, construcción y desarrollo inmobiliario. Asimismo, el vendedor es propietario de los siguientes inmuebles (los inmuebles):

(i) Inmueble denominado Sub Lote 04-SE 4 del predio ubicado en el sector San Pablo Sur, distrito de Catacaos, provincia de Piura y departamento de Lambayeque, inscrito en la partida registral n.° 11216341 del Registro de Propiedad inmueble de Piura.

(ii) Inmueble denominado Sub Lote 03, ubicado en el distrito de Paita, provincia de Piura y departamento de Piura, inscrito en la partida n.° 11214186 del registro de propiedad Inmueble de Piura."

En la cláusula Tercera: Definiciones, del "Contrato de compraventa de bienes futuros", se señala lo siguiente:

¹¹⁶ José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente), Alan Adán Bellefich Seminario (primer miembro titular), Cristian Gaspar Rosales (segundo miembro titular), Miguel Ángel Díaz Mollada (tercer miembro titular) y Lucio Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular).

"D. Adelanto.- Es el adelanto efectuado al vendedor contra el cumplimiento de las condiciones señaladas en el numeral 5.3"

l) Cartas Fianzas: Son las cartas fianzas establecidas en el numeral 10.2 del presente contrato"

"5.3 Condiciones para el pago del adelanto.

COFIDE, previa solicitud del vendedor y por instrucción previa del Comité de Gestión de FOVIPOL podrá pagar, en calidad de adelanto del monto del contrato indicado en el hito de pago en relación al hito de entrega y acta de entrega parcial de unidades inmobiliarias, hasta el 25% (veinticinco por ciento) del monto del contrato (en adelante "el adelanto") el cual será pagado siempre que se cumplan con las condiciones establecidas en este numeral 5.3 siguiente:

COFIDE únicamente procederá con el pago del adelanto, siempre que el vendedor cumpla con todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (I) Las partes hayan suscrito la escritura pública que el presente contrato genere.
- (ii) Las partes hayan suscrito la escritura pública de contrato de adhesión al contrato de fideicomiso referido en el numeral 1.7 y se hubiese inscrito la transferencia de los inmuebles al patrimonio fideicometido constituido por el contrato de fideicomiso, libre de cargas y/o gravámenes.

(...)

- (V) Haya entregado a COFIDE la carta fianza por adelanto señalada en el numeral 10.2.1 siguiente y una copia de la misma al comité de gestión de FOVIPOL.

(...)

Únicamente en tanto se cumplan con las condiciones establecidas en el presente numeral, COFIDE procederá al pago del adelanto de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.4 siguiente.

Las partes acuerdan que, contra el pago del adelanto, las partes deberán celebrar la minuta y escritura pública que elaborará FOVIPOL en donde se deje constancia de dicho pago y procedan a dejar constancia de la reducción del hito de pago de entrega de unidades hasta en el monto del adelanto efectivamente pagado.

Las partes acuerdan que en caso el vendedor no cumpla con la condición prevista en el numeral v) de la cláusula 5.3 del presente contrato, de forma excepcional y por única vez se aceptará para el pago de adelanto hasta por el monto del 25% (veinticinco por ciento) del monto del contrato, garantías hipotecarias cuyo valor comercial debe coberturar el 1.5 (uno punto cinco) veces el monto del adelanto, en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del vendedor, derivadas del presente contrato y deberá mantenerse vigente hasta la fecha de suscripción del acta de entrega de unidades inmobiliarias, siendo condición su entrega para el pago de dicho adelanto. Asimismo, las partes acuerdan que las condiciones de la garantía hipotecaria estarán determinadas en la cláusula adicional que la presente minuta genere. (subrayado agregado por la Comisión de control).

Con este texto, contenido en dicho "Contrato de compraventa de bienes futuros", se evidencia que FOVIPOL, estaría modificando, de parte, las reglas establecidas durante el proceso de selección, por cuanto como se ha señalado en párrafos precedentes, se estableció como adelanto, hasta el 20% del monto del contrato, así como la garantía consistente en una carta fianza, lo que difiere a lo señalado en dicho contrato de 25% y con garantías hipotecarias.

7.6 Obligaciones establecidas en el contrato

De conformidad con el artículo 116° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado¹¹⁷, el contrato está conformado por el documento que lo contiene, los documentos del procedimiento de selección que establezcan reglas definitivas y la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes, lo que incluye las Bases Integradas, siendo éstas últimas las reglas definitivas de la contratación, las cuales no pueden ser modificadas con ocasión de la suscripción del contrato¹¹⁸ ni posteriormente, ya que alterarían los sustentos técnicos, económicos y legales

¹¹⁷ Aprobada por la Ley n.° 30225, vigente al momento de la contratación.

¹¹⁸ Opinión de la Dirección Técnica Normativa del OSCE n.° 010-2019/DTN.I

de la misma, vulnerando los principios de competencia, concurrencia, igualdad y eficiencia que rigen la contratación pública¹¹⁹, por lo que al ser suscrito por las partes, ambas se someten al cumplimiento de sus obligaciones contenidas en este.

En el numeral 22 *CONTENIDO DE SOBRES, de las Bases Integradas del ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1*, se establece el contenido de los formatos o anexos que deberán ser de presentación obligatoria, los mismo que contienen ciertos compromisos, estableciéndose el compromiso del postor, al momento de formular su oferta y que, al suscribir el contrato, el contratista se somete al cumplimiento de estos.

En el contenido de las Bases Integradas se encontraban los documentos de presentación obligatoria, siendo que el contratista presentó las siguientes Declaraciones Juradas:

Cuadro n.º 17

Anexos de declaraciones juradas presentadas en la Oferta para el procedimiento de selección

| Anexo n.º | Denominación | Obligación contenida |
|-----------|---|--|
| C 12 | Declaración jurada para la aceptación del contrato | "Que firmaré el Contrato, el cual se aplicará para el proceso de adjudicación ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I" |
| C 13 | Declaración jurada para la aceptación de las garantías del proyecto | "Aceptar que el equipamiento propuesto (...) tendrá una garantía (...) Entiéndase la lista mencionada anteriormente como enunciativa mas no limitativa a las demás garantías necesarias en la edificación" ¹²⁰ |
| C 17 | Declaración jurada que garantiza que la propuesta presentada cumple y respeta lo establecido en las bases | "(...) declaro bajo juramento cumplir y respetar las condiciones establecidas en las bases del proceso ASPI N° 02-2019 FVP/GPO-I (...) Finalmente y de acuerdo a lo establecido en las Bases del proceso, declaro conocer lo señalado en estas, y que se cumplirá con lo allí establecido" |

Fuente: Contrato de fideicomiso para programas de vivienda de Piura y Bases Integradas ASPI N° 02-2019 FVP/GPO
Elaboración: Comisión auditora

Por otro lado, según Anexo D de las Bases integradas establecía que las condiciones mínimas para las cartas Fianza y en el Anexo D-1, las "Condiciones mínimas que deberán contener las fianzas bancarias", siendo que, con relación a la Carta Fianza de adelanto, se señala lo siguiente:

"5.- Consignar las obligaciones del promotor que la fianza garantiza en virtud a su emisión:
(...)

**Carta fianza que garantiza el adelanto: La garantía a favor del Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL, afianzará un monto equivalente al 1.5 del valor del adelanto. Esta Carta Fianza será liberada al cumplir con la ejecución del cronograma de obras presentado para el adelanto.
Plazo: No menor de 90 días calendario, desde su emisión y deberá ser renovado 30 días antes de su vencimiento (...).**

A su vez, según el Anexo D5 de la denominada bases integradas, se tiene el modelo referencial de Carta fianza por adelantos, en donde se consigna las características de este tipo de garantía, incluyendo que será de realización automática a simple solicitud y a favor del FOVIPOL, la suma que equivale hasta por un 20% del monto total del proyecto, para garantizar la ejecución del cronograma de obras presentado para el adelanto.

¹¹⁹ En esa medida, puede sostenerse que la inclusión de variaciones a las reglas previstas en las Bases Integradas, constituirían una contravención de la normativa de contrataciones del Estado.

¹²⁰ En la página 35 se señala "Declaración jurada, según Anexo C13, para la Aceptación de las Garantías del Proyecto"

Es de indicar que, con Resolución de Directorio n.° 005-2020-FOVIPOL/P de 23 de enero de 2020 (**Apéndice n.° 55**), se designó al Comité de Gestión de FOVIPOL, conformado por las siguientes personas:

- José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente),
- Alan Adán Belletich Seminario (primer miembro titular),
- Cristian Gaspar Rosales (segundo miembro titular),
- Miguel Ángel Díaz Molleda (tercer miembro titular) y
- Lucio Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular)

Dentro de las funciones de dicho comité, se encontraba la de ser el encargado de darle el seguimiento tanto a los contratos como a los proyectos inmobiliarios del año 2019; asimismo se estableció que, para el ejercicio de las funciones de este comité, las instrucciones serían emitidas por el Gerente General y el Presidente del Directorio de FOVIPOL.



VIII. MODIFICACIÓN AL CONTRATO Y CAMBIO DE GARANTÍA PARA OTORGAMIENTO DE ADELANTO

8.1 De la Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros (Contrato)

A través del Acta n.° 010-2020/FOVIPOL-CEGSPV de 15 de febrero de 2020 (**Apéndice n.° 109**), los miembros del comité especial de gestión y seguimiento de los contratos de los programas de vivienda del FOVIPOL¹²¹, desarrollaron el siguiente punto de agenda, según:

(...)

Segundo: Agenda:

(...)

1. Cambio de garantía en el contrato del desarrollo del proyecto, respecto a la carta fianza de adelantos por Garantía Hipotecaria, a solicitud de los contratistas.

Propuesta de adelanto del Desarrollador Inmobiliario en el Proyecto Piura.- Mediante Carta N° 003-KINSA SAC de fecha 15 de Enero de 2020, la empresa "GRUPO INMOBILIARIO KINSA SAC" a quien se le otorgó la buena pro del ASPI N.° 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, solicita el adelanto del 25% del valor total del contrato de compra venta de bienes futuros a ejecutarse en los Proyectos "Las Palmeras de San Pablo" y "Oasis de Colán" en la Ciudades de Piura y Paita, respectivamente, para lo cual cumple con adjuntar la tasación de 04 inmuebles.

(...)

De acuerdo a la opinión y recomendación mencionada en los dos párrafos anteriores El Comité de Gestión discute y procede viendo favorable dicho requerimiento; es por ello que se notifica a la Gerencia General para su decisión, mediante oficio n.° 001-2020-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-CDG de 15FEB2020.

(...)

En dicha reunión del comité, informó que entre ellas el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, (Catacaos/Paita, solicitó el cambio de garantía de la carta fianza de adelanto por Garantías Hipotecarias, es decir dejaría en garantía propiedades a nombre de la empresa a favor de terceros que tengan vinculación directa con estas, con el objetivo de darles un adelanto del 25% del valor total del proyecto que fueron adjudicados según la buena pro.

¹²¹ Miembros del Comité de Gestión: José Antonio Calle Merino-Carrasco, presidente titular, Alan Adán Belletich Seminario, primer miembro titular, Cristian Gaspar Rosales, segundo miembro titular, Miguel Ángel Díaz Molleda, tercer miembro titular, Lucio Ramírez Ríos, cuarto miembro titular.

Por ello el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, indico que con un informe detallado de un cronograma de obra justificando la necesidad de adelanto, precisando que dicho dinero será utilizado únicamente para el desarrollo del proyecto Indicando que dicho dinero sería invertido en la primera etapa de la misma, con el único objetivo de entregar más viviendas antes de la fecha establecida en el cronograma de obras.



Proponiendo el adelanto de 25% del monto del contrato, manifestado que el costo de sus actividades se incrementaría por el costo financiero que representaría mantener cartas fianzas hasta la entrega de la unidad inmobiliaria y la construcción a favor de FOVIPOL, ya que también están garantizando cualquier otra obligación que se puede desprender del contrato,



Es así que según la propuesta de adelanto del Desarrollador Inmobiliario en el proyecto de Piura, se realizó a través de la Carta n.° 003-KINSA SAC de 15 de enero de 2020, en el cual la empresa Grupo inmobiliario KINSA SAC, de parte solicitó la modificación a las cláusulas contenidas en el contrato de bien futuro, dentro de lo que se requirió fue la modificación de la garantía por adelanto, solicitando el cambio que, "carta fianza" sea reemplazada por una "garantía hipotecaria", por el cual presentó 4 tasaciones de los inmuebles, considerando favorable dicho requerimiento.



Siendo que el comité de gestión procede viendo favorable el requerimiento de adelanto de 25% al desarrollador inmobiliario, notificando mediante el oficio n.° 001-2020-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-CDG de 15 de febrero de 2020 a la gerencia general de FOVIPOL.



Hecho corroborado también, según el primer párrafo de la página 23 del Acta n.° 607 de la "Sesión de Directorio de 16 de junio de 2020" (Apéndice n.° 110), del Directorio del FOVIPOL.

El 25 de febrero de 2020, se suscribió un Contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros" Kardex n.° 73870, entre el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. (representado por Olga Marina Vásquez Arrieta) y FOVIPOL (representado por el Gerente General del FOVIPOL, Coronel PNP Samuel Jesús Peralta Campos (Apéndice n.° 9), en dicho contrato establecía lo siguiente:

Cláusula Segunda del contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros":

(...)

2.1 Garantías Hipotecarias.

Las garantías hipotecarias mencionadas en el numeral 2.1.1 serán de cuenta y costo del EL VENDEDOR, y se constituirán sobre bienes inmuebles que cumplan las siguientes condiciones:

- (i) *Deben estar inscritos en los Registros de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.*
 - (ii) *Que EL VENDEDOR tenga la titularidad dominal o propiedad del inmueble o el tercero que intervenga en calidad de garante hipotecario.*
 - (iii) *Se aceptará de forma excepcional bienes inmuebles de un terreno como garante hipotecario.*
 - (iv) *Que el inmueble otorgado en garantía hipotecaria debe ser distinto al inmueble sobre el cual se ejecutará el Proyecto.*
 - (v) *El inmueble debe estar libre de cargas y gravámenes.*
- (...)

2.1.1 Garantía Hipotecaria por Adelanto.

Con anterioridad al desembolso del Adelanto señalando en el numeral 4.1 de la Cuarta Cláusula Adicional del Contrato, el VENDEDOR se obliga a entregar un inmueble cuyo valor comercial cobertura el monto del adelanto, equivalente al 25% del monto del contrato, y constituir la primera y preferente hipoteca a favor de FOVIPOL y posteriormente incorporar al patrimonio fideicometido de considerar necesario las partes, en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del VENDEDOR derivadas del presente Contrato y deberá mantenerse vigente hasta la fecha de suscripción del Acta de Entrega de Unidades Inmobiliarias, siendo condición su entrega para el pago de dicho Adelanto.



Respecto de la Cláusula tercera del contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros", señala lo siguiente:

(...)

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL. - CONDICIONES DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

3.1 CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA POR PAGO DE ADELANTO:

3.1.1 El VENDEDOR para el pago del adelanto del 25% del monto del contrato, suscribirá la minuta de constitución de la primera y preferente garantía hipotecaria a favor del FOVIPOL, sobre el inmueble que cumpla con las condiciones descritas en el numeral 2.1 de la segunda cláusula adicional, con arreglo a los términos y condiciones contenidos en el Contrato de Adhesión de Garantía Hipotecaria, que se señala en el Anexo I.

3.1.2. Que COFIDE previa instrucción del Comité de Gestión de FOVIPOL, efectuará la transferencia bancaria o depósito en cuenta a favor del VENDEDOR, por la cantidad de equivalente al 25% del monto del contrato, conforme a las condiciones establecidas en el contrato de adhesión de garantía hipotecaria y lo descrito en las condiciones de pago previstas en el contrato, El desembolso se efectuará en fecha posterior al inscripción de bloqueo y la suscripción de la escritura pública que genere el contrato de garantía hipotecaria.

(...)

De acuerdo con la Cláusula cuarta del contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros", señala lo siguiente:

(...)

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL.- CONDICIONES PARA EL PAGO DE ADELANTO

a. Condiciones para el Pago de Adelanto

COFIDE, previa solicitud del VENDEDOR y aprobación de FOVIPOL, podrá pagar, en calidad de adelanto del Monto del Contrato hasta el 25% del Monto del Contrato (en adelante el "Adelanto") el cual será pagado siempre que se cumplan con las condiciones establecidos en este numeral 4.1. siguiente:

COFIDE únicamente procederá con el pago del Adelanto, siempre que EL VENDEDOR, cumpla con todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (i) Las Partes hayan suscrito la escritura pública que el presente contrato genere, incluidas sus adendas y cláusulas adicionales.
- (ii) Las partes suscriban la escritura pública del Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso respecto a los inmuebles materia del proyecto para su incorporación al patrimonio fideicometido, libre de cargas y/o gravámenes.
- (iii) Las partes hayan suscrito la minuta y escritura pública del contrato de propiedad de EL VENDEDOR o tercero garante, a favor del FOVIPOL por el adelanto señalado el numeral 2.1. de la presente cláusula adicional
- (iv) Haya cumplido con entregar al Comité de Gestión de FOVIPOL y COFIDE el Certificado Registral Inmobiliario emitido por SUNARP y Tasación Inicial de los inmuebles del proyecto y la garantía por el adelanto.



(v) *No existan cargas y/o gravámenes que recaigan sobre los inmuebles y en general que las declaraciones y garantías realizadas por el VENDEDOR con excepción de la carga inscrita en el asiento N° D00001 de la partida registral N° 11214184 de la Oficina Registral de Piura.*

(...)

Únicamente en tanto se cumplan con las condiciones establecidas en el presente numeral, COFIDE procederá al pago de Adelanto de acuerdo, a lo señalado en el numeral 3.1. de la tercera cláusula adicional, contra la entrega de la factura que emitirá EL VENDEDOR.

Las partes acuerdan que, contra el pago del Adelanto, las Partes deberán celebrar previamente la minuta de constitución de garantía hipotecaria conforme ANEXO 1 y escritura pública que elaborará FOVIPOL, en el cual dejaran la constancia de la aplicación de la reducción del Adelanto efectivamente pagado al monto total del contrato (...).

De acuerdo con la Cláusula quinta del contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros"- Declaraciones del vendedor, señala lo siguiente:

(...)

(iii) *Que la Hipoteca comprende los frutos civiles y rentas que el inmueble pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por el FOVIPOL para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.*

(iv) *Que sobre el Inmueble no exista carga ni gravamen o media judicial o extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, o que implique riesgo de pérdida de la preferencia del derecho que como acreedor hipotecario corresponde al FOVIPOL, con excepción de la carga inscrita en el asiento N° D00001 de la partida registral N° 11214184 de la Oficina Registral de Piura (...).*

Asimismo, en la Cláusula Décimo Segunda se señala lo siguiente:

(...)

Cláusula Décimo segunda del contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros"- Condición, según el siguiente detalle:

12.1 EL VENDEDOR y FOVIPOL acuerdan que, para la eficiencia jurídica del presente contrato, COFIDE previamente deberá brindar su aprobación, la cual quedará otorgada con la firma del presente contrato.

En caso COFIDE solicite realizar modificaciones al presente contrato, estas se realizarán por las partes de forma previa a la firma del contrato por COFIDE.

(...)

Al respecto, como se establece en la propia cláusula del mencionado contrato, se señaló como condición para su eficacia jurídica, que previamente COFIDE, debía aprobar el contenido de dicho documento, para lo cual debería haberse insertado las firmas correspondientes de los representantes de esta última Entidad; sin embargo, esta situación no se llegó a efectuar, tal como se corrobora con el Informe n.° 005-2021/CGDI-030/038/155-2020-FOVIPOL, de 30 de marzo de 2021 (Apéndice n.° 111), suscrito por los integrantes del Comité de Gestión de Desarrollo Inmobiliario de FOVIPOL¹²², que, en el numeral II. ANALISIS, 1 Estado Situacional de los proyectos Inmobiliarios, numeral 1.3 – Proyecto Inmobiliario "Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán – Piura (página 27), señala lo siguiente:

¹²² Comité conformado por las siguientes personas: Enrique Antonio Chamochoy Aponte (Primer integrante), Carla Lizbeth Soto Pérez (Segundo integrante), y Carlos Emerson Veliz Alverca (Tercer integrante)

(...)

- Los contratos se encuentran concluidos, excepto la Cláusula Adicional al Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, la cual se encuentra en proceso de conclusión de firmas por parte de COFIDE, por observaciones de forma (...).

Que según el Informe n.° 005-2020-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-CDG de 15 de junio de 2020 (Apéndice n.° 112), señala que:

(...)

Con fecha 25 de febrero de 2020 se celebró mediante escritura Pública de Cláusula Adicional y de Ratificación al Contrato de Compraventa de Bienes Futuros que celebra de una parte COFIDE y de la otra parte GRUPO INMOBILIARIO KINSA SAC, con intervención de FOVIPOL, donde se modifica o incorpora lo siguiente: (subrayado agregado por la Comisión de Control)

- Modificar el numeral 10.2 de la cláusula décima, cambio de carta fianza por garantía hipotecaria.
 - Incorporar cláusula de las garantías hipotecarias: Garantía hipotecaria por adelanto.
 - Incorporar cláusula de condiciones de la constitución de hipoteca: Constitución de la hipoteca por pago de adelanto.
 - Incorporar cláusula de condiciones para el pago del adelanto.
 - Incorporar cláusulas de condiciones de intervención del garante hipotecario.
 - Incorporar cláusulas de designación y administración del bróker de seguros
- (...)
- Incorporar 4 anexos: 1) Contrato de adhesión de garantía Hipotecaria, (...)

Por lo tanto, al no haberse cumplido las cláusulas condicionales que los propios intervinientes incluyeron, dicho contrato no tendría la eficacia jurídica señalada, por lo tanto, no debía haberse efectuado la aceptación de la garantía hipotecaria respecto al pago del adelanto de 25% del monto total de los programas de vivienda de Piura.

Según, como se evidencia del contenido de este documento denominado "Cláusula Adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros", el mismo que solo fue suscrito por los representantes del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C y el Coronel Samuel Jesús Peralta Campos, Gerente General de FOVIPOL, sin haberse llegado a suscribir por COFIDE, se reafirma la constitución de garantía hipotecaria que recae sobre bienes de propiedad del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, en reemplazo de la "Carta Fianza" para garantizar la entrega de dinero por adelanto.

Es de señalar que, mediante el documento s/n recibido el 6 de setiembre de 2023 (Apéndice n.° 9), remitido por la Notaría Zambrano, referente a la Cláusula Adicional y de Ratificación al Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros, con Kardex n.° 73870, de 25 de febrero de 2020, se encuentra suscrito por Juan Carlos Martín Mejía Prado DNI n.° 09304523 y Silvia Melgarejo Fernández con DNI n.° 10688176 por parte de la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE, por otra parte, Olga Marina Vásquez Arrieta, Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C, y por Samuel Jesús Peralta Campos, por parte de FOVIPOL, siendo consultado a la Corporación Financiera de Desarrollo- COFIDE sobre la suscripción, con oficio n.° 064-2023-OCI PNP FOVIPOL PIURA de 17 de octubre de 2023. (Apéndice n.° 113).

Finalmente, con Carta n.° 000168-2023-COFIDE/GAJ de 20 de octubre de 2023, el señor Jorge Pineda Henostroza, Gerente de Asesoría Jurídica (e) de la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), en atención a nuestro requerimiento, respecto de la firma del documento denominado "Cláusula Adicional y de Ratificación al Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros, con Kardex n.° 73870" de fecha 25 DE FEBRERO DE 2020, informó que los señores Juan Carlos Martín Mejía Prado y Silvia Melgarejo Fernández en representación de COFIDE no suscribieron la referida documentación (Minuta) (Apéndice n.° 10) De lo que se advierte que dicho documento (Cláusula Adicional y de Ratificación al Contrato de

Compra Venta de Bienes Futuros, con Kardex n.° 73870") carece de eficacia al contravenir lo estipulado en la cláusula Décimo Séptima del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, que textualmente indica:

"(...)

CLAUSULA DECIMO SÉTIMA: DISPOSICIONES VARIAS:

(...) Este Contrato podrá ser modificado solo y únicamente mediante una Adenda o Cláusula al Contrato escrita debidamente firmada por los funcionarios y/o apoderados debidamente autorizados de las partes. (...) (agregado y subrayado es nuestro)



8.2 De la sesión del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL

El 15 de febrero de 2020, se llevó a cabo una sesión del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, de la que se emitió el "ACTA DE REUNIÓN SOBRE CAMBIO DE GARANTÍA- ACTA N° 010-2020/FOVIPOL-CEGSCP" (Apéndice n.° 109), dicha acta fue suscrita por todos los integrantes del Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020¹²³, además señalando que la asesora legal, Abog. Sandy Melo Uscuchagua estuvo presente en la reunión.



Como agenda se tuvo: "1.- Cambio de garantía en el contrato del desarrollo del proyecto, respecto a la Carta Fianza de adelantos por Garantía Hipotecaria, a solicitud de los contratistas".



En el punto tercero, desarrollo de la agenda dentro de otros se informó que la empresa Grupo inmobiliario KINSA S.A.C, mediante Carta N° 003-KINSA SAC de 15 de enero de 2020, solicitó el cambio de garantía de la carta fianza de adelanto, por garantías hipotecarias, señalando que van a dejar en garantía propiedades a nombre de la empresa o a favor de terceros que tengan vinculación directa con estas; con el objetivo de darles un adelanto del 25% del valor total del proyecto que fueron adjudicados según la buena pro. Que han presentado un informe justificando la necesidad del adelanto y que dicho dinero será utilizado para el desarrollo del proyecto en la primera etapa, con el objetivo de entregar más viviendas antes de la fecha establecida en el cronograma de obras.



Que, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., propuso el adelanto de 25%, del monto del contrato, en razón a que su costo financiero se incrementaría por mantener la carta fianza hasta la entrega de los inmuebles del programa inmobiliario a FOVIPOL.

Asimismo, se señala que el abogado del Comité de Gestión manifestó que se debía tomar en cuenta que, respecto a las garantías por adelanto de obra, en las Bases Integradas del proceso ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 se estableció que "el postor ganador, posterior a la firma del FIDEICOMISO podrá solicitar hasta el 20% del adelanto(...) previa emisión de la carta fianza(...), aflanzando un monto equivalente al 1.5 del valor del adelanto", con lo que queda establecido que tenían pleno conocimiento de las condiciones respecto a las garantías por adelanto y que estas se encontraban pre establecidas en las Bases.

De la misma manera, se señala que el Arq. Alan Belletich precisó que las tasaciones presentadas de los inmuebles ofrecidos en garantía inmobiliaria serán admitidas en calidad de declaración jurada por tasadores certificados; con lo que se evidencia la proposición y decisión de admitirse las garantías inmobiliarias. (el subrayado es agregado por la Comisión de Control).

¹²³ José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente titular), Alan Adán Belletich Seminario (primer miembro titular), Cristian Gaspar Rosales (segundo miembro titular), Miguel Ángel Díaz Mollada (tercer miembro titular) y Lucio Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular).

También se señala que, ante el requerimiento del contratista Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., se realizó la consulta a la asesora legal Abog. Sandy Melo Uscuchagua, quien se encontraba presente en la sesión, según el siguiente detalle:

“ACTA DE REUNIÓN SOBRE CAMBIO DE GARANTÍA- ACTA N° 010-2020/FOVIPOL-CEGSCPV”

Ante lo requerido por los contratistas, se realizó la consulta a la asesora legal, abog. Sandy Melo Uscuchagua, quien se encontraba presente en la reunión, solicitándole su opinión y recomendación, precisando que la petición de los Desarrolladores Inmobiliarios no se opone a los términos de los contratos celebrados hasta la fecha (Fideicomiso, Adhesión, Compraventa de bienes futuros y obra a suma alzada), y que por lo tanto es legalmente factible y que FOVIPOL; no tendría ningún tipo inconveniente a futuro.

Del mismo modo la Asesora Legal señaló, que de considerarse equidad y uniformidad en la gestión de los Proyectos Inmobiliarios, cuyo monto a otorgar en adelantos para obra asciende al 25%, por el plazo del Contrato de Fideicomiso, la obtención y mantenimiento de las cartas fianzas exigidas resultaría oneroso frente a las garantías inmobiliarias propuestas, sugiriendo se proceda a otorgar los adelantos solicitados con las garantías inmobiliarias que correspondan de acuerdo a una tasación fidedigna.

*De acuerdo con la opinión y recomendación mencionada en los dos párrafos anteriores El Comité de Gestión discute y procede viendo favorable dicho requerimiento; es por ello que se notifica a la Gerencia General de su decisión mediante oficio n.° 001-2020-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-CDG de fecha 15FEB2020.
(...)”*

Como se evidencia en el párrafo precedente, en la Acta, la Abog. Sandy Melo Uscuchagua, señala que la petición del contratista Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, “no se opone a los términos de los contratos”, que es “legalmente factible”, asimismo indica que la obtención y mantenimiento de la carta fianza resultaría más oneroso frente a las garantías inmobiliarias, por lo que sugirió que se proceda a otorgar los adelantos con las garantías inmobiliarias.

Por lo que, según lo evidenciado, la mencionada abogada Sandy Melo, al emitir su opinión y sugerencia, no consideró lo establecido en el principio de legalidad que rige las gestiones administrativas, por cuanto la consideración de establecerse una garantía hipotecaria, no se encontraba contenido en las Bases integradas (reglas definitivas de la contratación) ni en la normativa de contrataciones del estado, de la misma manera, el abogado del Comité de Gestión y el Arq. Alan Belletich, coadyuvaron a efectuar modificaciones, a requerimiento de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, que contraviene la normativa correspondiente, con la presunta intencionalidad de beneficiar a la desarrollador inmobiliario en facilitarle la obtención de los fondos por el adelanto de S/ 25 086 800,00, y liberarlo del costo del mantenimiento de la carta fianza; en desmedro de los intereses de FOVIPOL, al sustituir una garantía de realización automática (carta fianza) por una hipoteca.

IX. DESEMBOLSO DEL ADELANTO AL GRUPO INMOBILIARIO KINSA S.A.C.

9.1. De la solicitud de adelanto

Luego de la celebración del contrato de compraventa de bienes futuros, con carta n.° 003-KINSA S.A.C de 15 de enero de 2020, según Acta de Reunión del Comité, Acta n.° 012-2020/FOVIPOL-CEGSCPV de 18 de febrero de 2020 (Apéndice n.° 114), el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., solicitó a FOVIPOL un adelanto del 25% (veinticinco por ciento) del monto total de ambos proyectos, por un monto total de S/ 25 086 800,00 (veinticinco millones ochenta y seis mil ochocientos y 00/100 soles), según el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 18
Solicitud de adelanto a FOVIPOL

| n.° | Proyecto | Ubicación | Adelanto 25% |
|-----------------------|----------------|-----------|----------------------|
| 1 | Catacaos | Piura | 16 530 000,00 |
| 2 | Oasis de Colán | Piura | 8 556 800,00 |
| TOTAL ADELANTO | | | 25 086 800,00 |

Fuente: Contratos de compraventa de bienes futuros.
Elaborado por: Comisión auditora



9.2. Constitución de Hipoteca que garantizar la entrega del adelanto.

9.2.1. Valor de los terrenos de la garantía hipotecaria

El 26 de febrero de 2020, se suscribió el Contrato de Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C y FOVIPOL, Kardex n.° 73869 (Apéndice n.° 115); en la segunda cláusula de dicho documento, "del propietario y garante hipotecario", se señala que el propietario (Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C) es propietario de los inmuebles que conformaran la garantía hipotecaria.

Los inmuebles conformantes de la garantía hipotecaria fueron cuatro (4) terrenos, los mismos que se encuentran en Catacaos y Paita, provincia de Piura, siendo que se determinaron los siguientes valores:

Cuadro n.° 19
Inmuebles conformantes de la garantía hipotecaria

| N° | Descripción del Predio | Ubicación | Partida Registral | Área de Terreno (ha) | Valor Comercial S/ |
|----------------|------------------------|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | SubLote 1 | Colán, prov, Paita, dep. Piura | 11214184 | 1.261173 | 4 593 361,49 |
| 2 | SubLote 2 | Colán, prov, Paita, dep. Piura | 11214185 | 3.796162 | 10 478 680,76 |
| 3 | SubLote 04 SE-02 | Sector San Pablo, distrito Catacaos, Dep. Piura | 1126339 | 5.6657 | 6 298 915,63 |
| 4 | SubLote 04-SE 3 | Sector San Pablo, distrito Catacaos, Dep. Piura | 1126340 | 3.8046 | 4 229 813,51 |
| TOTALES | | | | 14.527635 | 25 600 771,39 |

Fuente: Información de la segunda y séptima cláusula de la constitución de Hipoteca de 26 de febrero de 2020.
Elaborado por: Comisión auditora



9.3. Antecedentes de los Terrenos utilizados como garantía

9.3.1. Las Palmeras de San Pablo- Catacaos.

Según la partida registral N° 11128754, partida de independización n.° 04015414, el 15 de enero de 2014, la comunidad de San Juan Bautista de Catacaos, transfirió a favor de 25 pobladores un terreno de área de 99.8755 ha¹²⁴; posteriormente, el 7 de febrero de 2014, dicho terreno fue vendido en su totalidad¹²⁵ a favor de la señora Valeria Fernanda Landa Vázquez, por la suma de S/ 200 000,00 y luego, el 7 de enero de 2019, se efectuó la independización sin cambio de uso, con planeamiento integral inscrito en el asiento B00003,

¹²⁴ Según consta en la escritura pública de ratificación de Acto jurídico de transferencia de propiedad N° 1227 de fecha 10 de julio de 2012.

¹²⁵ A todos los 25 propietarios se pagó la suma de S/ 8 000,00

de la Partida n.° 11128754, subdividiendo el terreno de 99.8755 ha, en cuatro (4) partes (Apéndice n.° 116), de la siguiente manera:

- Sublote 01 de 24.7328ha,
- sublote 02 de 24.8186 ha,
- sublote 03 de 25.0041ha,
- sublote 04 de 25.32001 ha. (subrayado agregado por la Comisión de Control para marcar inmueble).



De los cuatro (4) sublotes, el sublote 04 fue vendido al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, el 27 de agosto de 2019, por la suma de US\$ 4 000 000,00, según consta en la Escritura pública n.° 1009. Según partida n.° 11205424, el 2 de octubre de 2019, del cierre de partidas por independización sin planeamiento integral, se efectuó la sub división de este sublote 04, en cuatro (4) predios, quedando de la siguiente manera: sublote 04-SE 1 con 5.9812 ha, sublote 04-SE 2 con 5.6657 ha, sublote 04-SE 3 con 3.8046 ha y sublote 04-SE 4 con 9.8684 ha, (considerar que este último es el destinado a la construcción de las viviendas para FOVIPOL).



El Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, ha valuado dos (2) de los terrenos colindantes al terreno dispuesto para el programa de vivienda de FOVIPOL, los cuales también se encuentran dentro del proyecto inmobiliario Las Palmeras de San Pablo, los predios fueron; sublote 04-SE 2 y el sublote 04-SE 3, según imagen n.° 1 y la imagen n.° 2

De lo descrito, se puede observar la variabilidad del costo del terreno de la siguiente manera:

1. Los 25 pobladores del centro poblado venden el terreno de 99.8755 ha, el 7 de febrero de 2014, por S/ 200 000,00.
2. Se independiza el área, en 04 sublotes, vendidos todos en un total de USD 13,200,000.00 dólares americanos, y en relación al predio del sub lote 04 de área 25.32001 ha, se ha vendido por USD 4 000 000,00 a Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.
3. Este último predio se subdividió, dando origen al sublote 04- SE04, destinado para las viviendas de FOVIPOL,
4. La variación desde la adquisición del año 2014 al 2019, en 5 años el costo de este terreno lo incrementó en 24 420, 00 %.



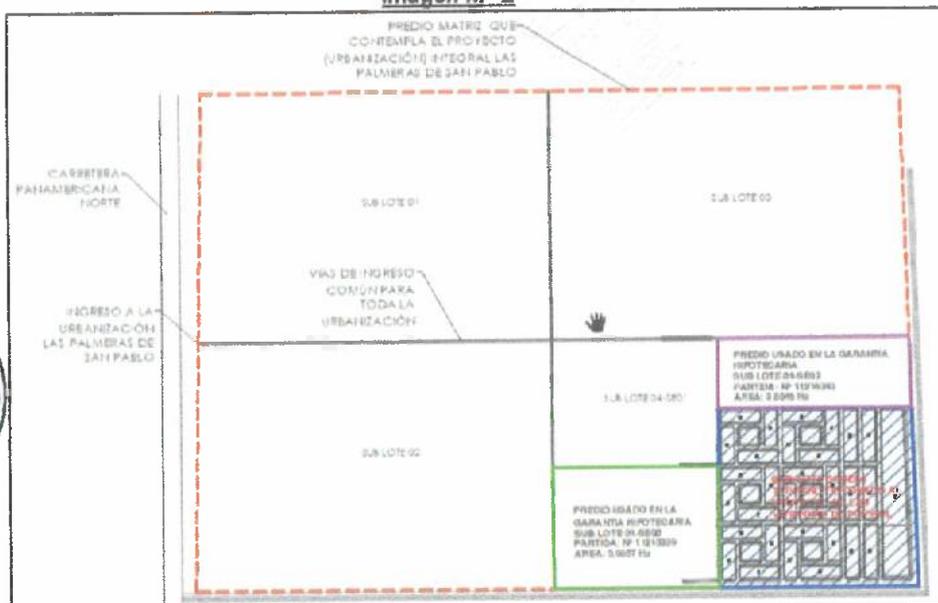
Imagen n.º 1
Terrenos en garantía hipotecaria – Catacaos
Sublote 04-SE02 y Sublote 04 SE04



Nota: (vista del terreno matriz y los sublotes 04- SE02, sublote 04-SE03, terrenos tazados para la garantía hipotecaria)
Fuente: (Google earth, imagen del 08/2020)



Imagen n.º 2



Nota: Esquema del terreno matriz la sub división inicial y la sub división del SUBLOTE 04, y la sub división de la misma, en la que puede apreciarse el terreno destinado a la construcción de FOVIPOL, y los terrenos que se tasaron para la garantía hipotecaria)
Fuente: Adecuación de la información de los planos en digital entregados por FOVIPOL a la comisión auditora).



9.3.2. Terrenos en el proyecto inmobiliario Oasis de Colán.

Según partida registral n.° 11187911, compraventa de 22 de marzo de 2019, el predio de área 13.322 327 Ha, fue vendido por la Municipalidad del Centro Poblado San Lucas de Colán a la Sra. Olga Vázquez Arrieta, por la suma de¹²⁶ (Apéndice n.° 117).

Posteriormente se efectúa una transferencia de propiedad¹²⁷ a favor de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, adquiere toda la propiedad por la suma de S/ 506 2480,00 (Apéndice n.° 117).

El 12 de agosto de 2019, se hizo el cierre de partida por independización, subdividiendo el terreno, de la siguiente manera: Sublote 01 con partida 11214184 y área 1.264 473ha, - Sublote 02 con partida 11214185 de área 3.796 162ha, - Sublote 03 con partida 11214186 de área 6.432 20ha, (La Marina, destinado para las viviendas de FOVIPOL), - Sublote 04 con partida 11214187 de área 3.621 772ha.

De estos, el sublote 01 y 02 fueron puestos en garantía hipotecaria y el sublote 03 fue el destinado para las viviendas de FOVIPOL, denominado "Marina", tal como muestra en las imágenes n.° 3 y 4:

Imagen n.° 3



Nota. Vista del terreno matriz y enmarcados los terrenos que serán tasados para la garantía hipotecaria)
Fuente (google earth, imagen el 08/2020)

¹²⁶ La transferencia del bien inmueble se realizó en el mérito al Acuerdo del Consejo n.° 003-2015-MCP /SLC de fecha 18/03/2015 con la cual se acordó hacer la transferencia a la compradora para el desarrollo de un proyecto inmobiliario con viviendas de interés social en vías de regularización de fecha 04/07/2018. La inscripción de Carga se encuentra registrada en la SUNARP con partida registral 11187911, de fecha 22/03/2019, este documento indica que se procede en vías de regularización a publicar el rubro que corresponde a la carga contenida en la escritura pública n.° 29 de fecha 05/01/2018, y la carga referida tiene el siguiente tenor.

La asociante se obliga expresamente a la lo siguiente.

- Cancelar el monto dispuesto en la cláusula tercera, dentro de los plazos establecidos
- Presentar el proyecto Inmobiliario a la Municipalidad de San Lucas de Colán para su aprobación
- Ejecutar el proyecto inmobiliario siguiendo los lineamientos y objetivos del diseño y especificaciones técnicas a que se refiere la memoria descriptiva y planos aprobados por la Municipalidad, salvo acuerdos escritos modificatorios.
- Priorizar un porcentaje de 30% de las viviendas del proyecto para los pobladores del centro poblado quienes deberán cumplir con las exigencias y requisitos que se establezcan para acceder a la adquisición de las viviendas
- No ceder total ni parcialmente su posición en la ejecución del proyecto a terceras personas naturales o jurídicas si preveía coordinación y autorización de la entidad municipal.

¹²⁷ La Municipalidad del Centro Poblado San Lucas de Colán, aprueba y autoriza el acto traslativo, indicando, que el Grupo Inmobiliario KINSA SAC, está cumpliendo con la finalidad para la cual fue vendida el terreno además aclaran que se establece mantener las condiciones y disposiciones por las que, la municipalidad otorgo el predio

Imagen n.° 4



Nota: Esquema del terreno matriz, la cual ha sido sub dividida en 04 partes, los predios sub lote 01, sub lote 02 son los que se destinaron para la garantía hipotecaria, mientras el sub lote 03 está destinado a las viviendas de FOVIPOL.
Fuente: (adecuación de la Información de los planos en digital entregados por FOVIPOL a la comisión auditora)



9.4. Tasaciones de los predios.

Con oficio n.° 126-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 4 de mayo de 2023 (**Apéndice n.° 118**), por el Cmdte PNP Edward Alejandro López Torres, gerente general (e) de FOVIPOL, remitió las Tasaciones realizadas a los predios que se constituyeron en garantía hipotecaria, realizadas por la Ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el Ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, de 24 de enero de 2020, para los propietarios, Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., según el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 20

Informes de Valuación de los inmuebles presentados por el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C (**Apéndice n.° 119**)

| ITEM | INFORME N.° | FECHA | PARTIDA (SUNARP) N.° |
|------|--|------------|----------------------|
| 1 | Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-050/2020 | 24/01/2020 | 11214184 |
| 2 | Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-051/2020 | 24/01/2020 | 11214185 |
| 3 | Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-052/2020 | 24/01/2020 | 11216339 |
| 4 | Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-053/2020 | 24/01/2020 | 11216340 |

Nota: Oficio n.° 126-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 4 de mayo de 2023.
Elaborado por: Comisión auditora



De los cuatro (4) predios, siendo el valor comercial obtenido, el utilizado para la firma del Contrato de Constitución de Hipoteca, se realizó el 25 de febrero de 2020, Kardex n.° 73869 (**Apéndice n.° 115**); al respecto, la suma del valor comercial obtenido de las tasaciones, arrojan un monto correspondiente a una fracción mayor al monto solicitado como adelanto del 25%; sin embargo, la suma de los valores comerciales no cobertura el 1.5 veces el monto del adelanto, que establecía el contrato¹²⁸.

En base a este valor se constituye la garantía hipotecaria y se instruye posteriormente a COFIDE, procediendo con el desembolso del adelanto. Los citados valores comerciales se evidencian en siguiente cuadro:



¹²⁸ Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros, de 5 de febrero de 2020, numeral 10.2.1: Carta Fianza por adelanto: Con anterioridad al desembolso del adelanto señalado en el literal A) del numeral 5.2 anterior, el vendedor se obliga a entregar a COFIDE una carta fianza por adelanto por 1.5 (uno punto cinco) veces el monto del adelanto, en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del vendedor derivadas del presente contrato y deberá mantenerse vigente hasta la fecha de suscripción del acta de entrega de unidades inmobiliarias, siendo condición su entrega para el pago de dicho adelanto.

Cuadro n.° 21
Comparativo de los montos por Garantía

| N.° | Predio Partida Electrónica | Monto Contractual Programas de Vivienda Piura S/ | Monto correspondiente al 20% (*) S/ | Monto equivalente al 25% del adelanto solicitado S/ | Valor comercial tasación terrenos de KINSA S/ | Monto que correspondería a 1.5 veces el monto del adelanto S/ (25%) |
|--------------|--|--|-------------------------------------|---|---|---|
| 1 | Predio rural denominado sub lote 1, área HA.1 HA 2,611.73. (Partida 11214184) | 34 227 200,00 | 6 845 440,00 | 8 556 800,00 | 15 072 042,25 | 12 835 200,00 |
| | Predio rural denominado sub lote 2, área HA.3 HA 7,981.62. (Partida 11214185) | | | | | |
| 2 | Predio rural denominado sub lote 04 SE2, HA 5,8657 distrito de Catacaos. (Partida 11216339) | 86 120 000,00 | 13 224 000,00 | 16 530 000,00 | 10 528 729,14 | 24 795 000,00 |
| | Predio rural denominado sub lote 04-SE3, HA 3,8046, distrito de Catacaos. (Partida 11216340) | | | | | |
| TOTAL | | 100 347 200,00 | 20 069 440,00 | 25 086 800,00 | 25 600 771,39¹²⁹ | 37 630 200,00 |

Fuente: Tasación elaborada por Ing^a Gissela Janett Zamudio Zelada y Ing^o Ernesto Balmaceda Vilela, bases integradas y contrato
Elaboración: Comisión auditora

La tasación realizada¹³⁰, es presentada por la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, para la suscripción de la constitución de la hipoteca.

Conforme lo señalado en el cuadro precedente, el Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros, de 5 de febrero de 2020, numeral 10.2.1, establecía que para el adelanto se debía presentar una carta fianza por 1.5 veces el monto solicitado; es decir, para el adelanto requerido por el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., por S/ 25 086 800,00, debió presentar una carta fianza por S/ 37 630 200,00; sin embargo, esta fue reemplazada por una garantía hipotecaria, constituida sobre un terrenos por un valor comercial de S/ 25 600 771,39, según los valores señalados en la tasaciones realizadas por la Ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, de 24 de enero de 2020 (ver Apéndice n.° 119), pero como desarrollaremos más adelante, estas estarían sobrevaloradas y su elaboración no se sustentaría conforme lo establece el Reglamento Nacional de Tasaciones vigente a esa fecha.

9.3.1. Tasación presentada por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

De acuerdo con la evaluación desarrollada por la Ingeniera Edith Concha Muñoz especialista del Órgano de Control de la PNP, según el Informe n.° 001-2023-EMC (Apéndice n.° 120), indica que de la tasación presentada por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para la constitución hipotecaria se aprecia que, las tasaciones realizadas de los cuatro (4) predios según su ubicación, área y valor comercial y valor de realización obtenido, según el siguiente cuadro:

¹²⁹ Valor de realización comercial de las tasaciones realizadas por la ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, y presentadas a FOVIPOI por el Grupo Inmobiliaria Kinsa SAC.

¹³⁰ Valor de realización comercial de las tasaciones realizadas por la Ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el Ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587.

Cuadro n.° 22

Valor comercial y Valor de realización presentado por el Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C.

| N° | Descripción del Predio | Ubicación | Parámetros | | | | Valor comercial | | Valor de Realización | |
|----|------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|------|-----------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | Partida Registral | Fecha de Inspección | T.C | Área de Terreno | Dólar USD | Soles S/ | Dólar USD | Soles S/ |
| 1 | Sub Lote 04-SE3 | Sector San Pablo, Piura | 11216339 | 24/01/2020 | 3.37 | 5.6657 ha | 1 869 114,43 | 6 298 915,63 | 1 495 291,54 | 5 039 132,50 |
| 2 | Sub Lote 04 SE2 | | 11216340 | 24/01/2020 | 3.37 | 3.8046 ha | 1 255 137,54 | 4 229 813,51 | 1 004 110,03 | 3 383 850,81 |
| 3 | Sub Lote 01 | Cofán, Paíta, Piura | 11214184 | 24/01/2020 | 3.37 | 1.28113 ha | 1 363 015,28 | 4 593 361,49 | 1 090 415,22 | 3 674 689,19 |
| 4 | Sub Lote 02 | | 11214185 | 24/01/2020 | 3.37 | 3.796162 ha | 3 109 400,82 | 10 478 680,76 | 2 487 520,66 | 8 382 944,61 |
| | | | | | | | 7 596 668,07 | 25 600 771,39 | 6 077 334,46 | 20 480 617,11 |

Fuente: Tasaciones entregadas con oficio n.° 126-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 4 de mayo de 2023, por el Cmde PNP Edward Alejandro López Torres, gerente general (e) de FOVIPOL, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. para la garantía hipotecaria.
Elaborado por Especialista de comisión auditora

9.4.1.1. Las Palmeras de San Pablo (Catacaos)

De las tasaciones realizadas¹³¹, de 24 de enero de 2020¹³², en atención al Informe Técnico 001-ECM-2023 presentado por la ingeniera civil Edith Concha Muñoz (Apéndice n.° 120), especialista del Órgano de Control Institucional-PNP, se establece lo siguiente:

- Que, en los terrenos no existía ningún trabajo de habilitación, lo único que se observa son trabajos de habilitación de vías principales o articuladores aledaños al sublote 04.
- De la metodología, título III, numeral 3.2, el tasador indica que se tomaron dos (2) criterios, por estar dentro de un terreno rústico, pero incorporado a la zona urbana.
- Que la tasación fue realizada con el Reglamento aprobado con RM N° 126-2007-VIVIENDA, modificada con RM N° 266-2012-VIVIENDA, el cual se encontraba derogada, con Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, por lo que la tasación presentada no tendría validez.
- Las tasaciones no están debidamente sustentadas como lo establece los artículos 24, 55, 80, 81, 82,¹³³ del Reglamento Nacional de Tasaciones.
- Que los valores comerciales utilizados por el tasador fueron tomados en terrenos de la ciudad de Piura, en la urbanización Las Palmeras etapa Castilla, en terrenos de áreas de 90 m² a 123 m², terrenos de diferentes características de los terrenos a tasar, ver cuadro siguiente:

Valor de realización comercial de las tasaciones realizadas por la ingeniera civil Gissela Janet Zamudio Zelada, con CIP n.° 70456 y el ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, y presentadas a FOVIPOL por el Grupo Inmobiliaria Kinsa SAC

Informe de Valuación de un Inmueble VAL/GJZZ-01-0052-2020 (Sublote 04 SE2) 56,657m², Informe de Valuación de un Inmueble VAL/GJZZ-01-0053-2020 (Sublote 04 SE3) 38,046m². (Apéndice n.° 119)

Título II, capítulo III, art.24.- Determinación de valores comerciales de mercado de terreno urbano: los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación zonificación, extensiones, entorno, topografía, fuente de información de compra y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables. Que el perito estime necesarios, debidamente justificados.

Título II, capítulo VII, artículo 55, tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana: para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente reglamento.

Título III, capítulo III, artículo 80, 80.2: Fijar el valor unitario comercial de terreno en base al método directo o estudio de mercado inmobiliario y costos, y en los casos que se justifique otro método indirecto en función a su productividad o capitalización de la renta y otros.

80.4: en caso de no contar con los valores de mercado inmobiliario de terrenos rústicos de la zona, se realiza un análisis de mercado inmobiliario de otros terrenos rústicos de similares características en las zonas próximas al terreno materia de tasación, tomado en consideración las diferencias que presentan las muestras con el terreno a tasar a fin de aplicar los factores de homologación correspondiente.

Artículo 81, Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno rústico.

Cuadro n.° 23
Investigaciones de valores comerciales de la referencia

| LOTE | UBICACIÓN | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (M2) | (USD) m2 |
|------------------------|----------------------------------|---|-----------|---------------|
| 1 | Urb. Las Palmeras Etapa Castilla | Área 160 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 90 | 249,60 |
| 2 | Urb. Las Palmeras Etapa Castilla | Área 131.86 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 105 | 250,07 |
| 3 | Urb. Las Palmeras Etapa Castilla | Área 160 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 123 | 252,33 |
| 4 | Urb. Las Palmeras Etapa Castilla | Área 131.86 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 90 | 268,50 |
| Promedio USD/m2 | | | | 255,13 |

Fuente: Tasación de valor de realización comercial de las tasaciones realizadas por la ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, y presentadas a FOVIPO, por el Grupo Inmobiliaria Kinsa S.A.C..

Elaborado por Especialista de comisión auditora

El tasador realizó la cotización de estos predios entre setiembre y octubre de 2019, siendo que con Informe Técnico n.° 001-ECM-2023 emitido por la ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP (**Apéndice n.° 120**), quien realizó un comparativo de precios a junio de 2023, obteniendo un costo por m2 de USD 185.72; lo que evidenciaría que la tasación fue sobrevalorada, respecto del promedio de USD/m2 y en valor máximo y mínimo determinado por la ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el Ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587.

9.4.1.2. Oasis de Colán (Palta)

De la misma manera que las tasaciones de los terrenos en el proyecto Inmobiliario las Palmeras de San Pablo, el tasador ha utilizado los mismos criterios, para las tasaciones¹³⁴, por el valuador de 20 de enero de 2020¹³⁵, siendo que en atención al Informe Técnico 001-ECM-2023, presentado por ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP PNP (**Apéndice n.° 120**), se establece lo siguiente:

- Que, el terreno no contaba con el suministro eléctrico en el momento de la tasación.
- Que la tasación realizada, fue elaborada con el Reglamento aprobado con RM N° 126-2007-VIVIENDA, modificada con RM N° 266-2012-VIVIENDA, las que fueron derogadas con Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, por lo que la tasación presentada no tendría validez.
- Las tasaciones no están debidamente sustentadas como lo establece los artículos 24, 55, 80, 81, 82.¹³⁶, del Reglamento Nacional de Tasaciones

¹³⁴ Informe de Valuación de un Inmueble VAL/GJZZ-01-0050-2020 (Sublote 01) 1 HA 2611.73 e Informe de Valuación de un Inmueble VAL/GJZZ-01-0051-2020 (Sublote 02) 3HA 7961.62. (**Apéndice n.° 119**)

¹³⁵ Informe de Valuación de un Inmueble VAL/GJZZ-01-0052-2020 (Sublote 04 SE2) 56,657m2 y Informe de Valuación de un Inmueble VAL/GJZZ-01-0053-2020 (Sublote 04 SE3) 38,046m2. (**Apéndice n.° 119**)

¹³⁶ Título II, capítulo III, art.24.- Determinación de valores comerciales de mercado de terreno urbano: los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

4. Características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación zonificación, extensiones, entorno, topografía, fuente de información de compra y otros aspectos que se consideren necesarios.
5. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
6. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables. Que el perito estime necesarios, debidamente justificados.

Título II, capítulo VII, artículo 55, tasación comercial de isla rústica y de terreno rústico en zona de expansión urbana: para la tasación comercial de isla rústica o de un terreno rústico en zona de expansión urbana, se toma en cuenta lo establecido en el numeral 4.3 del artículo 4 y el artículo 24 del presente reglamento.

Título III, capítulo III, artículo 80.

Que, las indagaciones de valores comerciales realizados por este tasador se hicieron a terrenos de la ciudad de Piura en la urbanización las Casuarinas con áreas de 126.4m² a 169.20m², las cuales no cuentan con características similares, ni están cercanas a los terrenos tasados, según el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 24
Investigaciones de valores comerciales de la referencia

| LOTE | UBICACIÓN | CARACTERÍSTICAS | ÁREA (M2) | (USD) |
|--------------------------|--|---|-----------|---------------|
| 1 | Urbanización las casuarinas 2da etapa Piura | Área 169.20 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 169.2 | 407,76 |
| 2 | Urbanización las casuarinas 1era etapa Piura | Área 125.40 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 126.4 | 467,86 |
| 3 | Urbanización las casuarinas 3era etapa Piura | Área 161 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 161 | 450,79 |
| 4 | Urbanización las casuarinas 1era etapa Piura | Área 126.40 m2, zonificación RDM parámetros 5 niveles | 126.4 | 538,74 |
| Promedio USD / m2 | | | | 466,29 |

Fuente: Tasación de valor de realización comercial de las tasaciones realizadas por la ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458, ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, y presentadas a FOVIPOL por el Grupo Inmobiliaria Kinsa S.A.C.

Elaborado por Especialista de comisión auditora

De la verificación efectuada por ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP, se ha identificado que, de la revisión de las tasaciones realizadas por la Ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587, (**Apéndice n.° 119**) de los lotes de Colán son los de mayor precio, tal como se aprecia en la tasación del sub lote 02, el cual tiene un valor de S/ 10 478 680,76, por lo que este predio tendría un costo por m² de 81,90 dólares, y el terreno con el cual colinda sub lote 01, tiene un costo por m² de 108,08 dólares, considerando que estos predios fueron tasados como si fueran predios rústicos y eriazos los valores que indica el tasador serían sobrevalorados.

Por otro lado, en atención al Informe Técnico n.° 001-2023-ECM, Ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP (**Apéndice n.° 120**), el tasador ha realizado las cotizaciones entre setiembre y octubre de 2019; sin embargo, para poder comparar se ha realizado la indagación de precios en terrenos similares y en la misma ubicación, en febrero de 2023, se ha obtenido un costo de USD 263,16, identificándose sobrevaloración de los terrenos, respecto al promedio USD/m² su valor máximo y mínimo.

9.5. Tasación Realizada por BRASCHI TASACIONES S.A.C.

La administración del FOVIPOL en el año 2021, decidió realizar una nueva tasación a los predios inscrito en la partida registral n.° 11216340, 11214185, 11216339 y 11214184 con la finalidad de realizar una nueva la valuación de los inmuebles constituidos en garantía hipotecaria por el adelanto del 25%. Es así que se contrata a la empresa BRASCHI TASACIONES SAC.

Con oficio n.° 025-2023-OCI-PNP/AC FOVIPOL-PIURA de 8 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 121**), se solicitó al General PNP Zenón Loayza Díaz, presidente del Directorio del Fondo de

80.2: Fijar el valor unitario comercial de terreno en base al método directo o estudio de mercado inmobiliario y costos, y en los casos que se justifique otro método indirecto en función a su productividad o capitalización de la renta y otros.

80.4: en caso de no contar con los valores de mercado inmobiliario de terrenos rústicos de la zona, se realiza un análisis de mercado inmobiliario de otros terrenos de similares características en las zonas próximas al terreno materia de tasación, tomado en consideración las diferencias que presentan las muestras con el terreno a tasar a fin de aplicar los factores de homologación correspondiente.

Artículo 81, Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno rústico.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

Vivienda Policial, los comprobantes de pago del Proveedor Braschi Tasaciones SAC¹³⁷, siendo atendido con el oficio n.° 221-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 14 de junio de 2023, remitiendo la orden de servicio n.° OSP n.° 103°-2021-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL/OGA.ULOG de 23 de marzo de 2021 (Apéndice n.° 122), asimismo, otorgaron la conformidad de la prestación por la tasación realizada a las cuatro (4) predios del propietario Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. (Apéndice n.° 122), remitiendo las tasaciones realizadas según el siguiente cuadro:



Cuadro n.° 25

Tasaciones realizadas por Braschi Tasaciones SAC (Apéndice n.° 123)

| N° | INFORME N.° | FECHA | UBICACIÓN SEGÚN PARTIDA ELECTRÓNICA | PARTIDA (SUNARP) N.° |
|----|-------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| 1 | Tasación n.° INM 0719-21 PART - KLR | 8/03/2021 | Ubc. Rur. Sector San Pablo Sur Sub Lote 04-SE03 | 11216340 |
| 2 | Tasación n.° INM 0721-21 PART - KLR | 8/03/2021 | SubLote 02, Paita, Piura (área Ha 3 ha 7961.62) | 11214185 |
| 3 | Tasación n.° INM 0722-21 PART - KLR | 8/03/2021 | Ubc. Rur. Sector San Pablo Sur Sub Lote 04-SE 2 | 11216339 |
| 4 | Tasación n.° INM 0723-21 PART - KLR | 8/03/2021 | Sublote 01 Área Ha. 1 Ha 2611.73 | 11214184 |

Fuente: Oficio n.° 221-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 14 de junio de 2023 y documento s/n de 3 de julio de 2023 de la empresa Braschi Tasaciones.

Elaborado por: Comisión auditora



Asimismo, se solicitó a la empresa Braschi Tasaciones SAC la confirmación de dichas tasaciones, siendo atendido con documento s/n de 3 de julio de 2023, validando la realización de los 4 informes de tasación por encargo de FOVIPOL, según los comprobantes de pago n.° 0118563 y 0120219 de n.° 0119390 y 0119391 ambos de 28 de abril de 2021, según factura electrónica n.° F001-003017 de 19/04/2021 y F001-002964 de 23/03/2021 (Apéndice n. 124).

Este tasador cumpliendo con lo indicado en el artículo 24 y 81¹³⁸, del reglamento de tasaciones y considerando los parámetros para realizar la Indagación de costos del mercado, identificándose que el tasador BRASCHI TASACIONES, a diferencia de lo realizado por la Ingeniera civil Gissela Janett Zamudlo Zelada, con CIP n.° 70458 y el Ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587 (presentado por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.) ha utilizado el Reglamento Nacional de Tasaciones RM N°172-2016-VIVIENDA y modificado por la Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA, R.M n.° 124-2020-VIVIENDA, la cual se encontraba vigente a la realización de los trabajos de tasación.



¹³⁷ Ing. Ricardo A. Braschi Beunza, Perito Valuador CIP n.° 188871.

¹³⁸ En el artículo 81 de la determinación de los valores comerciales de mercado de terreno rustico, dan parámetros que se deben tener en cuenta, como, por ejemplo, se identifica por lo menos 5 muestras, se comparan y homologan con el terreno a tasar para lo cual se consideran las características mínimas siguiente.

- ubicación y entorno de la muestra, vías de acceso, cercanía a centros poblados servicios disponibles, uso actual, zonificación, riesgos, entre otros
- extensión del área
- clasificación de tierras según su capacidad de uso mayor
- topografía y pendiente
- disponibilidad de recurso hídricos
- con riesgo por gravedad de una fuente superficial
- con riego proveniente del bombeo de agua superficial
- con riego proveniente del bombeo de agua subterránea
- con agua de lluvia también denominado secoano
- altitud
- Acceso al predio de acuerdo a la distancia al río o a la carretera que se utiliza como vía de transporte predominante

En el siguiente cuadro, se aprecia, las tasaciones realizadas de los 04 predios según su ubicación, área y valor comercial y valor de realización obtenido:

Cuadro n.° 26
Tasaciones realizadas por Braschi Tasaciones SAC

| N.° | Descripción del Predio | Ubicación | Parámetros | | | Valor comercial | | Valor de Realización | | |
|-----|------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|--------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| | | | Partida Registral | Fecha de Inspección | Fecha de Expedición Doc. | Área de Terreno | Dólar USD | Soles S/ | Dólar USD | Soles S/ |
| 1 | Sub Lote 04-SE3 | Sector San Pablo, Piura | 11216340 | 08/03/2021 | 12/04/2021 | 3.8046 ha | 137 155,83 | 496 984,15 | 89 151,29 | 323 039,70 |
| 2 | Sub Lote 04 SE2 | Colán, Paíta, Piura | 1126339 | 08/03/2021 | 15/04/2021 | 5.6657 ha | 196 939,73 | 713 811,11 | 128 010,82 | 463 847,21 |
| 3 | Sub Lote 01 | Colán, Paíta, Piura | 11214184 | 08/03/2021 | 16/04/2021 | 1.261173 ha | 264 848,33 | 959 670,68 | 185 392,43 | 671 769,47 |
| 4 | Sub Lote 02 | Colán, Paíta, Piura | 11214185 | 08/03/2021 | 12/04/2021 | 3.796162 ha | 451 743,28 | 1 836 891,78 | 316 220,30 | 1 145 824,26 |
| | | | | | | | 1 050 685,17 | 3 807 157,71 | 718 774,84 | 2 804 480,63 |

Fuente: Informe técnico n.° 001-2023-ECM, de junio de 2023.

Elaborado por: Comisión auditora

La tasación realizada por la empresa Tasadora BRASCHI TASACIONES S.A.C., fue realizada en abril de 2021 (**Apéndice n.° 123**), de la revisión se ha podido observar que existe una diferencia de valores comerciales obtenidos la cual se puede ver en el cuadro precedente, donde el valor comercial total de los cuatro (04) predios asciende a S/ 3 807 157,71, monto que difiere sustancialmente de la tasación presentada por el desarrollador inmobiliario para constituir la garantía hipotecaria por un valor de gravamen de S/ 25 600 771,39, existiendo una diferencia de S/ 21 793 613,68, lo que indicaría una sobrevaloración.

En atención al Informe Técnico 02-2023-ECM de julio de 2023, presentado por Ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP (**Apéndice n.° 125**), ha identificado que, en las tasaciones realizadas por la empresa BRASCHI TASACIONES S.A.C., se han tomado todas las características de los predios, la inspección de ellos, realizado el 8 de marzo de 2021, el método utilizado ha sido el directo (comparación y/o costos), obteniendo los costos para el valor del mercado a través del método de costos o reposición (oferta de mercado de terrenos), para esto realizaron la cotización de cinco (5) predios, que se encuentran ubicados a distancia entre 1km y 40km, el tasador indica que la variabilidad de la distancia se debe a que el mercado de terreno similares es reducido.

También se observa que la tasación presenta, un adecuado mapa con la ubicación de los predios cotizados, una descripción de los terrenos, el contacto y las fechas de las tasaciones, al no ser los terrenos ubicados cerca al predio y no ser de características similares el tasador hace una homologación del terreno, cumpliendo entonces lo que indica el artículo 24, 55, 80 y 82 del Reglamento Nacional de Tasaciones RM N°172-2016-VIVIENDA y modificado por la Resolución Ministerial N° 424-2017-VIVIENDA.

La tasación presentada por BRASCHI TASACIONES, fue realizada al 8 de abril de 2021¹³⁹ (**Apéndice n.° 124**), de la revisión se ha podido verificar que existe una diferencia, donde el valor comercial total de los cuatro (04) predios asciende a (S/ 3 807 157,71) y el valor comercial presentado por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para la garantía de hipoteca asciende a (S/ 25 600 771,39), la diferencia de los valores comerciales es notoria ya que la nueva valuación solo representa el 14.87% del valor de la garantía hipotecaria constituida.

Estas situaciones difieren con la tasación presentada por la ingeniera civil Gissela Janett Zamudio Zelada, con CIP n.° 70458 y el Ingeniero Civil Ernesto Balmaceda Vilela, con CIP n.° 35587 (**Apéndice n.° 119**), identificándose que la tasación presentada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., que fue admitida por FOVIPOL, para el otorgamiento del adelanto, fue sobrevalorada en aproximadamente S/ 21 793 613,68.

¹³⁹ Tasación n.° 7219-21-PART-KLR de 8 de marzo de 2021 (3,8046m2), Tasación n.° 7221-21-PART-KLR de 8 de marzo de 2021 (37,961.62m2) Tasación n.° 7222-21-PART-KLR de 8 de marzo de 2021 (5,6657m2), Tasación n.° 7223-21-PART-KLR de 8 de marzo de 2021 (12,611.73m2). (**Apéndice n.° 123**)

X. De la constitución de Hipoteca celebrada entre Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. y FOVIPOL

10.1. Actos previos para el contrato de constitución de Hipoteca

El 18 de febrero de 2020, se llevó a cabo una sesión del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, de la que se emitió el "ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 012-2020/FOVIPOL-CEGSCP" (Apéndice n.° 114), dicha acta fue suscrita por todos los integrantes del Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020¹⁴⁰, además señalando que la asesora legal, Abog. Sandy Melo Uscuchagua y la asistente legal Abog. Carla Soto Pérez, estuvieron presentes en la reunión.

Como agenda se tuvo: "Carta de Instrucción N° 05-2020/FOVIPOL-P, remitida por el Presidente del Directorio – FOVIPOL, General PNP Herbert Iván Ramos Ruiz", (Apéndice n.° 126) siendo el desarrollo de la agenda, como se aprecia en el siguiente detalle:

ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 012-2020/FOVIPOL-CEGSCP, suscrita por
"(...)

TERCERO.- DESARROLLO DE AGENDA

1. Por intermedio de la Asesora Legal del FOVIPOL, abogada Sandy Melo, se recibió la Carta de Instrucción N° 05-2020/FOVIPOL-P con fecha 18 de febrero de 2020, donde se instruyere al COMITÉ DE GESTIÓN FOVIPOL, coordinar con la Asesora Legal Abogada Sandy Melo y la Asistente Legal Abogada Carla Soto, la elaboración de contratos de GARANTÍA HIPOTECARIA con las Constructora y Desarrolladoras Inmobiliarias, quienes deberán presentar toda la documentación para la constitución de la Garantía Hipotecaria como respaldo del 25% como adelanto para el inicio de las obras las mismas que deberán ser inscritas en las partidas registrales de los inmuebles para garantizar frente a Fovipol las obligaciones del adelanto y otras del Contrato de Fideicomiso.
2. Qué, según las funciones de Seguimiento y Control, encomendadas, mediante resolución de nombramiento del Comité de Gestión Fovipol por parte del Directorio Fovipol, Los contratos de Garantías Hipotecarias, serán realizados por la Asesora de Fovipol Abogada Sandy Melo y la Asistente Legal del Fovipol Abogada Carla Soto, quienes comunicarán al comité los avances realizados, dando cumplimiento así a las instrucciones emitidas por el Presidente del Directorio.
3. No habiendo otro asunto que tratar se dio por finalizada la reunión, siendo las 12:00am horas del mismo día, procediendo a firmar los asistentes en señal de conformidad y aprobación.

"(...)"

Como se aprecia del contenido del acta, en atención a la Carta de Instrucción N° 05-2020/FOVIPOL-P de 18 de febrero de 2020 (Apéndice n.° 126), suscrita y remitida por el Presidente del Directorio General PNP Herbert Iván Ramos Ruiz y dirigida al Comité Especial de Gestión y seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda de FOVIPOL, se identifica que el mencionado Presidente del Directorio, dispuso gestionar los contratos para la constitución de las garantías hipotecarias que respaldaran al 25% de adelanto para la ejecución de las obras.

Por otro lado, es de considerarse que la mencionada Carta de Instrucción N° 05-2020/FOVIPOL-P de 18 de febrero de 2020, remitida por el Presidente del Directorio de FOVIPOL, hace mención a que emite la directriz de efectuar la documentación para gestionar los contratos para la constitución de las garantías hipotecarias en atención al "Acta de Sesión de Directorio Acta n.° 599-2020 de 23 de enero de 2020 (Apéndice n.° 56) y la Resolución de Directorio n.° 005-2020-FOVIPOL-P (Apéndice n.° 55); sin embargo de la

¹⁴⁰ José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente titular), Alan Adán Belletich Seminario (primer miembro titular), Cristian Gaspar Rosales (segundo miembro titular), Miguel Ángel Díez Mollada (tercer miembro titular) y Lucho Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular).

revisión a dichos actas y resoluciones no se identifican los acuerdos del Directorio de FOVIPOL, para la modificación de los términos contractuales en relación al cambio de garantía por adelanto, de carta fianza a garantía hipotecaria, por lo que se evidenciaría que la decisión del cambio de garantía que dispuso el Presidente del Directorio de FOVIPOL.

Posteriormente, el 25 de febrero de 2020, se suscribió la minuta de Contrato de Adhesión de Garantía Hipotecaria (**Apéndice n.° 127**) entre FOVIPOL (representado por el Gerente General Coronel PNP Samuel Jesús Peralta Campos), en calidad de Acreedora, y Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. (representado por Olga Marina Vásquez Arrieta) en calidad de propietaria y deudora-constituyente hipotecario, quienes suscribieron la minuta; posteriormente, el 2 de marzo de 2020 se concluyó el proceso de firma de la correspondiente Escritura Pública, ante la notaría de Alfredo Zambrano Rodríguez, conteniendo el mencionado Contrato de constitución de Hipoteca (**Apéndice n.° 127**).

Como se ha señalado anteriormente, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., solicitó a COFIDE el adelanto del 25% (veinticinco por ciento) del monto total de ambos proyectos, equivalente a un total de S/ 25 086 800,00, según el cuadro n.° 25¹⁴¹; señalando además, que el desembolso corresponde a S/ 16 530 000,00 como adelanto perteneciente al proyecto Catacaos y S/ 8 556 800,00 perteneciente al proyecto denominado Oasis de Colán; además, se estableció que el depósito se realizaría en fecha posterior a la inscripción del bloqueo y la suscripción de la escritura pública del contrato.

Para la solicitud de dicho adelanto, Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., señalando ser propietario y constituyente Hipotecario, señaló que otorga como garantía hipotecaria de los cuatro (4) inmuebles (**Apéndice n.° 128**), según la siguiente valorización:

Cuadro n.° 27
Valorización de inmuebles de garantía

| N° | Inmueble / Terreno | Valor Comercial S/ | Partida Electrónica de la Zona Registral n.° I sede Piura n.° | Comentario |
|----|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| 1 | Rural, sub lote 01, área HA1 HA 2611.73, distrito y provincia de Paíta, Piura | 4 593 361,49 | 11214184 (Apéndice n.° 128) | Tiene una carga en el Asiento D0001 |
| 2 | Rural sub lote 02, Área HA.3 HA 7961.62, distrito y provincia de Paíta, Piura | 10 478 680,76 | 11214185 (Apéndice n.° 128) | |
| 3 | Rural, Sector San Pablo Sur, sub lote 04-SE2, distrito de Catacaos, provincia y dpto. de Piura. | 6 298 915,51 | 11216339 (Apéndice n.° 128) | |
| 4 | Rural, Sector San Pablo Sur, sub lote 04-SE3, distrito de Catacaos, provincia y dpto. de Piura. | 4 229 813,51 | 11216340 (Apéndice n.° 128) | |
| | TOTAL | 25 600 771,39 | | |

Fuente: Garantía hipotecaria de los cuatro predios de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.
Elaborado por: Comisión auditora

Asimismo, en el contrato de Constitución de Hipoteca de 26 de febrero de 2020, se señala lo siguiente:

"3.2 En garantía del monto de dinero que será transferido o depositado por la acreedora y recibido por la deudora señalado en la cláusula primera de este contrato, la deudora constituye primera y preferencial hipoteca, hasta por la suma de S/ 25 600 771, 39 (veinticinco millones seiscientos mil setecientos setenta y uno con 39/100 soles) sobre los inmuebles en conjunto (...)"

¹⁴¹ Cuadro n.° 20: Inmuebles conformantes de la garantía hipotecaria

Por otro lado, en la Cláusula Quinta de la referida Constitución de Hipoteca se señala lo siguiente:

“Quinta: cobertura de la Hipoteca

(...)

5.2 Asimismo, la presente garantía, garantiza las obligaciones de los proyectos Carlos Stein y la Purísima que se desprenden del mismo contrato de obra de fechas 28 de diciembre de 2019, respectivamente; a fin de cumplir con los avances del cronograma que forman parte del contrato mencionado.”

Así también la cláusula Décimo cuarta señala lo siguiente:

“14.1 El deudor, garante hipotecario y FOVIPOL acuerdan que, para la eficacia jurídica del presente contrato, COFIDE previamente deberá brindar su aprobación, la cual quedará otorgada con la firma del presente contrato.

En caso COFIDE solicite realizar modificaciones al presente contrato, estas se realizarán por las partes de forma previa a la firma del contrato por COFIDE.”

10.2. Inscripción de los bloqueos registrales e inscripción de hipotecas en las partidas de los inmuebles – SUNARP

Se ha identificado que con documento - formato de SUNARP- denominado “Solicitud de Inscripción de Título V1820448”, presentado el 3 de marzo de 2020 (Apéndice n.° 129), por el notario Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez ante la SUNARP, con n.° de Título 2020-00566586, con el que, junto con la minuta del “Contrato de adhesión de garantía hipotecaria”¹⁴² de 25 de febrero de 2020 (Apéndice n.° 127), se solicitó la inscripción del bloqueo registral en las partidas de los predios de propiedad de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., los mismos que quedaron anotados de la siguiente manera:

Cuadro n.° 28

Bloqueo por garantía hipotecaria en inmuebles del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

| N.° | Partida | Acto | Asiento | Fecha de Anotación SUNARP |
|-----|----------|-----------------------------|---------|---------------------------|
| 1 | 11214184 | Rural - bloqueo (propiedad) | D0002 | 6 de marzo de 2020 |
| 2 | 11214185 | | | |
| 3 | 11216339 | | | |
| 4 | 11216340 | | | |

Fuente: Solicitud de inscripción de título V1820448, 3 de marzo de 2020.

Elaborado por: Comisión auditora

En este sentido se ha evidenciado que el Bloqueo de dichas partidas quedó anotado el 6 de marzo de 2020 (Apéndice n.° 129).

Asimismo, con documento- Formato de SUNARP- denominado “Solicitud de inscripción de título V1897519”, (Apéndice n.° 130) presentado el 15 de junio de 2020, por el notario Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez ante la SUNARP, al que se adjuntó la “Escritura Pública de Constitución de Hipoteca”, celebrada entre Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., y FOVIPOL, suscrita el 26 de febrero de 2020 y concluida el 2 de marzo de 2020, con número de Instrumento 00916, Kardex n.° 73869 (Apéndice n.° 115), solicitando la inscripción de Hipoteca en las partidas de los predios de propiedad de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., las que quedaron registradas de la siguiente manera:

¹⁴² Suscrito, con firmas simples, sin legalizar, el 25 de febrero de 2020, entre Olga Marina Vásquez Arrieta y Samuel Jesús Peralta Campos, por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C y FOVIPOL, respectivamente.

Cuadro n.° 29

Inscripción hipotecaria en inmuebles de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

| n.º | Partida | Acto | Asiento | Fecha de Anotación SUNARP |
|-----|----------|----------------------|---------|---------------------------|
| 1 | 11214184 | Hipoteca (propiedad) | D0003 | 27 de julio de 2020 |
| 2 | 11214185 | | | |
| 3 | 11216339 | | | |
| 4 | 11216340 | | | |

Fuente: Solicitud de inscripción de título V1897519, de 15 de junio de 2020

Elaborado por: Comisión auditora

Siendo que el bloqueo se inscribió el 6 de marzo de 2020 y la "Escritura pública del contrato de constitución de hipoteca" se inscribió en los registros públicos el 27 de julio de 2020¹⁴³ (Apéndice n.º 115); sin embargo, el adelanto fue otorgado el 03 y 18 de marzo de 2020, evidenciando que los desembolsos se efectuaron sin haberse perfeccionado el bloqueo registral ni la inscripción de Hipoteca, contravenido lo establecido en la cláusula tercera que establecía lo siguiente:

"(...) cuyo depósito se realizará en fecha posterior a la inscripción del bloqueo y a suscripción de la escritura pública que genere el presente contrato, cantidad que será descontada como parte del monto total de ambos proyectos"

Por otro lado, en el mencionado contrato de constitución de hipoteca, en la cláusula "Décimo cuarta: condición" se señala lo siguiente:

"14.1 El deudor, garante hipotecario y FOVIPOL acuerdan que, para la eficacia jurídica del presente contrato, COFIDE previamente deberá brindar su aprobación, la cual quedará otorgada con la firma del presente contrato." (subrayado agregado por la comisión de control).

Al respecto, COFIDE con carta n.º 741-2023-COFIDE/DAF de 17 de marzo de 2023 (Apéndice n.º 131), la Gerencia de Operaciones de COFIDE, el señor Bruno Flores Miranda, Departamento de Administración de Fondos y la señora Violeta Chávez Pasquel, Factor Fiduciario del Departamento de Administración de Fondos de Fideicomisos, señala que:

"(...) COFIDE no forma parte ni interviene en las garantías hipotecarias vinculadas a los proyectos de Piura (...) debido a que ello no se encuentra dentro de los alcances de nuestro encargo fiduciario."

Por lo que se evidenciaría que, conforme a lo establecido en el propio contrato, al no haber participado COFIDE ni haber suscrito la constitución de hipoteca en calidad de aprobación, no se cumplió con la condición contractual establecida, por lo tanto, tampoco poseería eficacia jurídica, por lo que los partícipes de esta gestión de permitieron que se desembolsase el dinero, del adelanto, a favor de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., sin haber sido aprobado por COFIDE, beneficiando a Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., con la entrega del monto por adelanto.

Asimismo, cabe señalar que, se tiene que, en el "Contrato de Adhesión de garantía Hipotecaria" así como en el contrato de constitución de hipoteca se ha establecido que los cuatro (4) inmuebles, constituidos en garantía hipotecaria para el adelanto, también se encontraban garantizando las obligaciones de otros proyectos: "Carlos Stejn y La Purísima" en Chiclayo del FOVIPOL, lo que se señala de la siguiente manera:

¹⁴³ Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur Sector San Pablo Sur Sb Lote 04-SE 3, SUNARP.



- En la escritura pública que contiene el contrato de "Constitución de Hipoteca" de 2 de marzo de 2020, mencionado anteriormente, se tiene en la cláusula "Quinta: cobertura de la Hipoteca" se señala lo siguiente: "5.2 Asimismo, la presente garantía, garantiza las obligaciones de los proyectos Carlos Stein y La Purísima que se desprenden del mismo contrato de obra de fechas 28 de diciembre de 2019, respectivamente; a fin de cumplir con los avances del cronograma que forman parte del contrato mencionado."
- En la minuta del "Contrato de Adhesión de Garantía Hipotecaria" de 25 de febrero de 2020, se tiene en la cláusula "Quinta: cobertura de la Hipoteca" se señala lo siguiente: "5.2 Asimismo, la presente garantía, garantiza las obligaciones de los proyectos Carlos Stein y La Purísima que se desprenden del mismo contrato de obra de fechas 28 de diciembre de 2019, respectivamente; a fin de cumplir con los avances del cronograma que forman parte del contrato mencionado."



En este contexto, en las cuatro (4) partidas, sobre las que inscribió la Hipoteca n.º 11214184, 11214185, 11216339 y 11216340, en el rubro Cargas y Gravámenes D0003, se establece que "(...) la garantía, garantiza las obligaciones de los proyectos Carlos Stein y La Purísima que se desprenden del mismo contrato de obra de fechas 28 de diciembre de 2019, respectivamente; a fin de cumplir con los avances del cronograma que forman parte del contrato mencionado (...)."

10.3. Transferencia del monto solicitado por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.



Previamente es de señalar que con Carta de Instrucción n.º 03- 2020/FOVIPOL-P de 7 de febrero de 2020 (Apéndice n.º 57) el General PNP Herbert Ramos Ruiz, Presidente del Directorio de FOVIPOL, dispuso al Comité de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, gestionar los depósitos de los montos a cada una de las cuentas, para que realicen los pagos necesario entre ellos a la cuenta del Fideicomiso Fovipol-Piura, administrada por COFIDE, con la finalidad que en su calidad de fiduciario administre el dinero de FOVIPOL en relación a los programas de vivienda.

De acuerdo a la instrucción impartida, en atención a esta disposición, se efectuó la transferencia de S/ 103,189,005.80 (ver cuadro n.º 30), a la cuenta del Fideicomiso Piura a cargo de COFIDE, con la finalidad que, en su calidad de fiduciario, administre el dinero de FOVIPOL en relación al contrato de Fideicomiso para la ejecución y supervisión de los programas de vivienda.

"(...) gestionar los depósitos de los montos a cada una de las cuentas de los Fideicomisos, (...) para que se realicen los pagos necesarios" (...)"



Cuadro n.º 30

Concepto de los importes abonados a la cuenta del Fideicomiso FOVIPOL - PIURA

| Proyecto | Para pago a empresas desarrolladoras S/ | Para pago a empresa supervisora S/ | Importe total transferido S/ |
|-------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|
| - Oasis de Colán | | | |
| - Palmeras de San Pablo | 100 347 200,00 | 2 841 805, 80 | 103 189 005,80 |

Fuente: Fideicomiso FOVIPOL PIURA
Elaborado por: Comisión auditora

Posteriormente, se destinó para la ejecución de los programas de vivienda: Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán, transfiriendo el monto de S/ 100 347 200,00, gestionada por el Comité de Gestión de FOVIPOL AF-2020, según el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 31
Transferencias realizadas al Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C.

| FECHA | | CONCEPTO | Factura | IMPORTE FACTURADO S/ |
|--------------|----------------------|---|-------------------------------|----------------------|
| 26/02/2020 | Fideicomiso FOVIPOL | Carta de Instrucción de pago N° 003-2020/CGF (Apéndice n.° 132) | E001-4, de (Apéndice n.° 132) | 3 000 000,00 |
| 03/03/2020 | Piura Catacaos | Carta de Instrucción de pago N° 006-2020/CGF (Apéndice n.° 132) | | 13 530 000,00 |
| 26/02/2020 | Fideicomiso FOVIPOL | Carta de Instrucción de pago N° 002-2020/CGF (Apéndice n.° 132) | E001-5 | 3 000 000,00 |
| 03/03/2020 | Piura Oasis de Colán | Carta de Instrucción de pago N° 007-2020/CGF (Apéndice n.° 132) | (Apéndice n.° 132) | 5 556 800,00 |
| Total | | | | 25 086 800,00 |

Fuente: Fideicomiso FOVIPOL PIURA

Elaborado por: Comisión auditora

Asimismo, según "Acta de Reunión de Comité" Acta n.° 006-2020/FOVIPOL -CEGSCP de 7 de febrero de 2020 (Apéndice n.° 108), suscrita por los integrantes del Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020¹⁴⁴.

El 26 de febrero de 2020, se llevó a cabo una sesión del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, de la que se emitió el "ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 013-2020/FOVIPOL-CEGSCP" (Apéndice n.° 133), dicha acta fue suscrita por todos los integrantes del Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020¹⁴⁵, además señalando que la asesora legal, Abog. Sandy Melo Uscuchagua, el asesor económico del FOVIPOL Carlos Castro Ysla y la asistente legal Abog. Carla Soto Pérez, estuvieron presentes en la reunión.

En el desarrollo de dicha sesión, se señaló lo siguiente:

"1. Por intermedio de la Asesora Legal de FOVIPOL, Abogada Sandy Melo, se recibe la Carta de Instrucción N° 06-2020/FOVIPOL-P con fecha 26 de febrero de 2020, donde se instruye al Comité de Gestión FOVIPOL, para **GESTIONAR LOS DEPÓSITOS** de los adelantos del 25% a la constructora y desarrolladoras inmobiliarias, que hayan cumplido con presentar sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso elaboradas por la Asesora Legal del Fovipol, abogada Sandy Melo.

(...)

5. Por instrucción al Comité y en coordinación del Asesor Económico Carlos Castro Ysla y la asesora Legal Abogada Sandy Melo, y en atención a la Carta de Instrucción N° 06-2020/FOVIPOL-P emitida por el Presidente del Directorio, se procedió a dar instrucción a COFIDE para ejecutar los depósitos de acuerdo a lo siguiente"

| "FECHA | | CONCEPTO | Factura | IMPORTE FACTURADO S/ |
|------------|--|--|---------|----------------------|
| 26/02/2020 | Fideicomiso FOVIPOL Piura Catacaos | Carta de Instrucción de pago N° 003-2020/CGF | E001-4 | 3 000 000,00 |
| 26/02/2020 | Fideicomiso FOVIPOL Piura Oasis de Colán | Carta de Instrucción de pago N° 002-2020/CGF | E001-5 | 3 000 000,00 |

Posteriormente, con la Carta de Instrucción n.° 06-2020/FOVIPOL-P de 28 de enero de 2020 (Apéndice n.° 134) el General PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, Presidente del Directorio de FOVIPOL, dispuso al Comité de Gestión y Seguimiento de los contratos de los Programas de Vivienda FOVIPOL, lo siguiente

"(...) gestionar los depósitos del adelanto del 25% a la constructora y desarrolladoras inmobiliarias, con el respectivo acompañamiento del asesor económico y legal, los cuales haya presentado sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso".

¹⁴⁴ José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente), Alan Adán Belleitch Seminario (primer miembro titular), Cristian Gaspar Rosales (segundo miembro titular), Miguel Ángel Díaz Mollada (tercer miembro titular) y Lucio Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular).

¹⁴⁵ José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente titular), Alan Adán Belleitch Seminario (primer miembro titular), Cristian Gaspar Rosales (segundo miembro titular), Miguel Ángel Díaz Mollada (tercer miembro titular) y Lucio Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular).

Por lo que, en atención a esta disposición, la comisión de gestión de FOVIPOL solicitó a COFIDE la transferencia de S/ 25 086 800,00 a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

El 3 de marzo de 2020, se llevó a cabo una sesión del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, de la que se emitió el "ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 014-2020/FOVIPOL-CEGSCP" (Apéndice n.° 135), dicha acta fue suscrita por todos los integrantes del Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020¹⁴⁶.



En el desarrollo de dicha sesión, se señaló lo siguiente:

"1. Por intermedio de la Asesora Legal de FOVIPOL, Abogada Sandy Melo, se recibe la Carta de Instrucción N° 06-2020/FOVIPOL-P con fecha 26 de febrero de 2020, donde se instruye al Comité de Gestión FOVIPOL, para **GESTIONAR LOS DEPÓSITOS** de los adelantos del 25% a la constructora y desarrolladoras inmobiliarias, que hayan cumplido con presentar sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso elaboradas por la Asesora Legal del Fovipol, abogada Sandy Melo.
(...)

4. Por instrucción al Comité y en coordinación del Asesor Económico Carlos Castro Yslas y la asesora Legal Abogada Sandy Melo, y en atención a la Carta de Instrucción N° 06-2020/FOVIPOL-P emitida por el Presidente del Directorio, se procedió a instruir a Cofide para ejecutar los depósitos conforme se detalla en el presente cuadro"



| "FECHA | CONCEPTO | Factura | IMPORTE FACTURADO |
|------------|---|---------|-------------------|
| 03/03/2020 | Carta de Instrucción de pago N° 007-2020/CGF, Correspondiente al Fideicomiso FOVIPOL Plura Catacaos | E001-4 | S/ 13 530 000,00 |
| 03/03/2020 | Carta de Instrucción de pago N° 006-2020/CGF, Correspondiente al Fideicomiso FOVIPOL Plura Oasis de Colán | E001-5 | S/ 5 556 800,00" |

En atención al pago por motivo de adelanto de obra, y según lo estipulado en la primera adenda del contrato de fideicomiso, antes señalado, FOVIPOL en su calidad de fideicomitente y representado por el Comité de Gestión de FOVIPOL¹⁴⁷, remitió cartas de instrucción a COFIDE (ver Cuadro n.° 34 y 35) (en calidad de fiduciario), mediante las cuales, disponía la transferencia de fondos a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., dichas cartas y montos fueron los siguientes:

Cuadro n.° 32

Resumen de transferencia de fondos a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.– Proyecto Oasis de Colán¹⁴⁸

| N° | Carta de Instrucción de Pago n.° | Fecha de recibida | Factura emitida por Grupo Inmobiliario KINSA SAC/ fecha | Monto S/ | Descripción de la Factura |
|----|----------------------------------|-----------------------|---|--------------|---|
| 1 | 002-2020/CGF | 28 de febrero de 2020 | E001-5 25 de febrero de 2020 | 3 000 000,00 | Por el adelanto del 25% de acuerdo al contrato de |

¹⁴⁶ José Antonio Calle Merino – Carrasco (presidente titular), Alan Adán Bellefich Seminario (primer miembro titular), Cristian Gaspar Rosaes (segundo miembro titular), Miguel Ángel Díaz Mollada (tercer miembro titular) y Lucio Manuel Ramírez Ríos (cuarto miembro titular).

¹⁴⁷ Según la "Primera Adenda al Contrato de Fideicomiso de Administración, pagos y gestión de proyecto de vivienda", suscrita el 11 de enero de 2021, en el numeral 2.1, establece en relación al Comité de Gestión de FOVIPOL lo siguiente: "Es el Comité de FOVIPOL que lo representa y ejercerá todos sus derechos y obligaciones bajo el presente contrato, el mismo que es nombrado mediante resolución administrativa emitida por la presidencia del directorio de FOVIPOL y se regirá conforme a sus funciones y facultades contenidas en el referido acto administrativo y por instrucciones previamente impartidas por la gerencia general o presidencia del directorio de FOVIPOL mediante cartas de instrucción"

¹⁴⁸ Resumen de transferencia de fondos a favor del Grupo Inmobiliario KINSA SAC – Proyecto Oasis de Colán



INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

| | | | | | |
|--------------------------|--------------|--------------------|--|---------------------|--|
| 2 | 006-2020/CGF | 4 de marzo de 2020 | | 5 556 800,00 | compraventa de bienes futuros proyecto Catacaos- Piura |
| TOTAL TRANSFERIDO | | | | 8 556 800,00 | |

Fuente: Facturas emitidas por KINSA S.A.C..
Elaborado por: Comisión auditora

Cuadro n.° 33
Resumen de transferencia de fondos a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.–
Proyecto Catacaos¹⁴⁹

| N° | Carta de Instrucción de Pago n.° | Fecha de recibida | Factura emitida por Grupo Inmobiliario KINSA SAC | Monto S/ | Descripción de la Factura |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|----------------------|---|
| 1 | 003-2020/CGF | 28 de febrero de 2020 | E001-4 25 de febrero de 2020 | 3 000 000,00 | Por el adelanto del 25% de acuerdo al contrato de compraventa de bienes futuros proyecto Oasis de Colán - Piura |
| 2 | 007-2020/CGF | 4 de marzo de 2020 | | 13 530 000,00 | |
| TOTAL TRANSFERIDO | | | | 16 530 000,00 | |

Fuente: Facturas emitidas por KINSA S.A.C..
Elaborado por: Comisión auditora

Siendo que, contrariamente a lo establecido en la normativa que regula los fondos de vivienda, los intervinientes, dispusieron de la suma de S/ 103 189 005,80, pertenecientes al FOVIPOL y depositaron en la cuenta del Fideicomiso, mediante la constitución de un (1) fideicomiso con COFIDE, en atención a dos (02) Proyectos de Vivienda denominadas: "Oasis de Colán- Palta" y "Las Palmeras de San Pablo – Catacaos", que, se estuvieron gestionaron sin sujetarse a la normativa de contratación estatal, asimismo, desembolsó por concepto de adelantos en el Proyecto Oasis de Colán la suma de S/ 8 556 800,00 y en el Proyecto Las Palmeras de San Pablo S/ 16 530 000,00 (ver cuadro n.° 32 y 33), por un total de S/ 25 086 800,00; reemplazando una carta fianza por una garantía hipotecaria, como se ha señalado, estaría sobrevalorada.

Estas cuatro (04) cartas de instrucción de pago se encuentran suscritas por los integrantes del Comité de Gestión de FOVIPOL, por las personas siguientes:

Cuadro n.° 34
Comité de Gestión de FOVIPOL AF-2020 que emitieron las cartas de Instrucción de pago

| N.° | NOMBRE | CARGO |
|-----|--------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Calle – Merino Carrasco José Antonio | Presidente Titular |
| 2 | Belletich Seminario Alan Adán | Primer miembro titular |
| 3 | Gaspar Rosales Cristian | Segundo miembro titular |
| 4 | Díaz Molleda Miguel Ángel | Tercer miembro titular |
| 5 | Ramírez Ríos Lucio Manuel | Cuarto miembro titular |

Fuente: Resolución de Directorio n.° 005-2020-FOVIPOL/P (Apéndice n.° 55)
Elaborado por: Comisión auditora

Del contenido de estas cartas, se identifica que los integrantes del Comité de Gestión de FOVIPOL, se dirigen a COFIDE, haciendo referencia al "Contrato de Fideicomiso de administración, pagos y gestión de proyectos de vivienda", requiriendo que realicen los pagos a favor del Grupo inmobiliario KINSA S.A.C., a cuenta de las facturas de adelanto y en la

¹⁴⁹ Resumen de transferencia de fondos a favor del Grupo Inmobiliario KINSA SAC- Proyecto Catacaos

cuenta corriente n.° 1643002269362 del Banco Interbank, que pertenece a Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., lo que generó el desembolso total de S/ 25 086 800,00.



Asimismo, se tiene la Carta n.° 0010-2020/CESPV-FOVIPOL de 7 de abril de 2020 (**Apéndice n.° 136**), suscrita por el mencionado Comité de Gestión de FOVIPOL (ver cuadro n.° 34), dirigida a COFIDE, en la cual hacen mención que en atención a la Carta de Instrucción n.° 001-2020/P-FOVIPOL de 24 de enero de 2020 (**Apéndice n.° 137**), emitida por el Presidente del Directorio de FOVIPOL, Gral. PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, ratifican su conformidad a la garantía hipotecaria otorgada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. y la consideran válida y suficiente para garantizar el adelanto.



Asimismo, señalan que dejan constancia de haber brindado su conformidad inicial en un correo electrónico de 17 de marzo de 2020, que señala lo siguiente: *"En tal sentido, y por la Instrucción mencionada líneas arriba el Comité de Gestión de FOVIPOL libera a COFIDE de toda responsabilidad sobre la evaluación, aprobación y otorgamiento de la citada garantía hipotecaria, reconociendo que COFIDE ha procesado las instrucciones de pago del ADELANTO (...) por así haberlo dispuesto nuestro Comité" (...)*.



Por lo que, con dicha misiva quedaría establecido que el presidente del directorio de FOVIPOL y los integrantes del Comité de Gestión de FOVIPOL, dispusieron y permitieron que se pague el monto del adelanto a Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. con la garantía hipotecaria otorgada por el desarrollador inmobiliario y sin cumplir con los requisitos establecidos, según lo anteriormente desarrollado.

Además, dicha situación sería confirmada, por cuanto los correos electrónicos relacionados a los pagos, fueron puestos de conocimiento del Comité de Gestión de FOVIPOL y del asesor económico del FOVIPOL Econ. Carlos Castro Ysla¹⁶⁰, quien gestionó y autorizó los desembolsos con el presidente del Directorio de FOVIPOL, conforme se evidencia del numeral 4, de punto "Tercero- Desarrollo de Agenda", del "Acta de Reunión de Comité" Acta n.° 006-2020/FOVIPOL -CEGSCP de 7 de febrero de 2020 (**Apéndice n.° 110**).

10.4. Otros documentos que sustenten las transferencias.



En este sentido, del "ESTADO DE CUENTA CORRIENTE PJ" de marzo de 2020 (**Apéndice n.° 138**), se identifica que, en el mes de marzo de 2020, de la cuenta corriente 200-3002234996, Banco Interbank, del Fideicomiso FOVIPOL Piura, se efectuaron transferencias a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., el 3 y 18 de marzo de 2020, según el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 35

Transferencias por adelanto de garantía hipotecaria a favor del Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

| N° | Fecha de Operación | Fecha de Proceso | Detalle | Código de Operación | Monto |
|--------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1 | 3 de marzo de 2020 | 3 de marzo de 2020 | Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C. | 0525789 | 3 000 000,00 |
| 2 | | | | 0528549 | 3 000 000,00 |
| 3 | 18 de marzo de 2020 | 18 de marzo de 2020 | | 0550471 | 5 556 800,00 |
| 4 | | | | 0553644 | 13 530 000,00 |
| TOTAL | | | | | 25 086 800,00 |

Fuente: Estado de cuenta corriente PJ, Banco Interbank, Mes: Marzo de 2020.

Elaborado: Comisión auditora

¹⁶⁰ Según el comprobante de pago n.° 0110553, de 25 de febrero de 2020, según orden de Servicio n.° 189-2019-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL/OGA.LOG de 14 de diciembre de 2019. (**Apéndice n.° 139**)

10.5. Comunicación del Comité de Gestión de FOVIPOL AF-2020

Conforme a lo señalado en la Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P de 23 de enero de 2020. (Apéndice n.° 55) de se señala que se otorgó al Comité de Gestión FOVIPOL las funciones y facultades principales del Comité Especial, señalándose que realizarían el monitoreo de dichos contratos del Fideicomiso según las instrucciones emitidas por el Gerente General o Presidente del Directorio de FOVIPOL, siendo sus funciones las siguientes:

"Monitorear el cumplimiento de los Contratos de Fideicomiso, de adquisición y construcción de viviendas y supervisión, convocar y participar en las reuniones con la Fiduciaria, desarrolladores Inmobiliarios o Vendedores, Contratistas y Supervisores, revisar los Estados Financieros de los Fideicomisos y elevar las recomendaciones en la ejecución contractual de los proyectos inmobiliarios y supervisores previo conocimiento del Gerente General, realizar gestiones o facultades encomendadas por la gerencia General o Presidente del Directorio, quienes deberán dar cuenta al Directorio del FOVIPOL".

Con Informe n.° 005-2020-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-CDG, de 15 de junio de 2020 (Apéndice n.° 112). El comité de Gestión de FOVIPOL AF-2020¹⁵¹, dirigido al Coronel PNP Samuel Jesús Peralta Campos, Gerente General de FOVIPOL, señalando que el propio comité de Gestión FOVIPOL AF 2020, continuó con la gestión y seguimiento a los contratos de fideicomiso y que por instrucción del Presidente del Directorio se proyectó adendas a los contratos de Fideicomiso, en diferentes cláusulas del contrato.

En este sentido, menciona que el 25 de febrero de 2020, se procedió a suscribir la adenda al contrato de fideicomiso-Piura (Apéndice n.° 107) indicando que se modifica lo siguiente:

"(...)

- Incorporar en la cláusula segunda la definición del Adelanto del 25% del monto del contrato de compraventa bienes futuros para el constructor.
- Incorporar en la cláusula segunda la definición de Solicitud de Adelanto.
- (...)
- Modificar el numeral 7.1.3 de la cláusula séptima sobre Pagos – Constructor tras la incorporación de nuevas definiciones en el Contrato de Fideicomiso.
- Modificar el numeral 3.1.9 del Anexo I"

Asimismo, señalan que, el 25 de febrero de 2020, se procedió a suscribir el Contrato de Adhesión (Apéndice n.° 106) (Anexo I del Contrato de Fideicomiso).

De igual forma señalan en el punto 5 del referido (Apéndice n.° 106), respecto de las "CLAUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE OBRAS Y BIENES FUTUROS" señalan lo siguiente:

"(...)

"Por instrucción del Presidente del Directorio a través de la Asesora Legal Abog. Judith Sandy Melo Uscuchagua se suscribieron dos cláusulas adicionales a los contratos de (...) Bienes futuros (Piura),(...)

El análisis, elaboración, coordinación, negociación y suscripción de todas las cláusulas adicionales al que se contrae el párrafo precedente, estaban de manera exclusiva a cargo de la Abog. Judith Sandy Melo Uscuchagua, como consta en las diversas comunicaciones (correos electrónicos, WhatsApp, verbales y otros) donde hacía llegar sus decisiones jurídicas al Comité de Gestión FOVIPOL AF-2020, las mismas que fueron para adicionar, modificar y aclarar los siguientes puntos:

(...)"

¹⁵¹ José Antonio Calle Merino – Carrasco, Alan Adán Belletich Seminario, Cristian Gaspar Rosales, Miguel Ángel Díaz Molleda y Lucio Manuel Ramírez Ríos.

10.6. Pagos efectuados a la empresa desarrolladora Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.

La empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., solicitó el pago del 25% del total del proyecto por la cual emitió dos comprobantes de pagos por los proyectos OASIS DE COLAN FT E001-5 y CATACAOS FT E001-4 de (Apéndice n.° 132), que de acuerdo al Contrato de Adhesión de Garantía Hipotecaria Anexo 1, cláusula 3.1 donde indica que el desarrollador puede solicitar un adelanto del 25% del total del proyecto otorgando una garantía hipotecaria por dicho importe.

Con fecha 28 de febrero de 2020, se recibió la Carta de Instrucción N° 06-2020/FOVIPOL-P (Apéndice n.° 134), del Presidente del Directorio, donde se da instrucción al Comité de Gestión al seguimiento a los contratos de los programas de vivienda, para gestionar los depósitos de los adelantos del 25% a la constructora y desarrolladoras inmobiliarias, con el respectivo acompañamiento del asesor económico y legal, los cuales hayan presentado sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso.

En cumplimiento con lo indicado en el contrato de Adhesión de Garantía, y conforme a la instrucción emitida por el Presidente de directorio, se procede a realizar la Carta de Instrucción de Pago para COFIDE.

Carta de Instrucción de pago N° 002-2020/CGF de 26 de febrero de 2020, corresponde al Fideicomiso FOVIPOL Piura Oasis de Colán FT E001-5 por el importe de 3 000 000,00 (tres millones y 00/100 soles). (Apéndice n.° 132)

Carta de Instrucción de pago N° 003-2020/CGF de 26 de febrero de 2020, corresponde al Fideicomiso FOVIPOL Piura Catacaos de Colán FT E001-5 por el importe de 3 000 000,00 (tres millones y 00/100 soles). (Apéndice n.° 132)

Carta de Instrucción de pago N° 006-2020/CGF de 3 de marzo de 2020, corresponde al Fideicomiso FOVIPOL Piura Oasis de Colán FT E001-5 por el importe de 5 556 800,00 (cinco millones quinientos cincuenta y seis mil ochocientos y 00/100 soles). (Apéndice n.° 132)

Carta de Instrucción de pago N° 007-2020/CGF de 3 de marzo de 2020, corresponde al Fideicomiso FOVIPOL Piura Catacaos de Colán FT E001-4 por el importe de 13 530 000,00 (trece millones quinientos treinta mil y 00/100 soles). (Apéndice n.° 132)

XI. ACLARACIONES EFECTUADAS POR COFIDE

Con relación a las garantías hipotecarias, otorgadas por el Grupo inmobiliario KINSA S.A.C., con carta n.° 000741-2023-COFIDE/DAF de 17 de marzo de 2023 (Apéndice n.° 131), COFIDE señala al Órgano de Control Institucional, dentro de otros lo siguiente:

"(...) COFIDE no forma parte ni interviene en las garantías hipotecarias vinculadas a los proyectos de Piura y Chiclayo, debido a que ello no se encuentra dentro de los alcances de nuestro encargo fiduciario(...)"
(...)

Se deja expresa constancia que el pago de adelanto de obra se encuentra estipulado en la primera adenda de cada contrato de fideicomiso, contándose con las respectivas cartas de instrucción remitidas por FOVIPOL, (...) Carta n.° 0010-2020/CESPV-FOVIPOL de 7 de abril de 2020 "(Apéndice n.° 111)", en la cual el Comité de Gestión de FOVIPOL libera a COFIDE de toda responsabilidad sobre la evaluación, aprobación y otorgamiento de la garantía hipotecaria, reconociendo que COFIDE ha procesado de acuerdo a las instrucciones de pago del Adelanto por haberlo dispuesto el Comité"

De la misma manera con carta n.° 001312-2023-COFIDE/DAF de 29 de mayo de 2023 (Apéndice n.° 140), COFIDE señala al Órgano de Control Institucional, dentro de otros lo siguiente:



En el sexto párrafo del punto "1. Pregunta 1" señala:

"(...) FOVIPOL, a través del COMITÉ DE GESTIÓN DE FOVIPOL- es el único responsable de la evaluación y aprobación de las garantías ofrecidas por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO para efectos de obtener el pago del ADELANTO, siendo que el encargo conferido a COFIDE – en su calidad de fiduciario – versó única y exclusivamente en el de cumplir con la INSTRUCCIÓN DE PAGO DE ADELANTO.

Asimismo, resulta importante resaltar que el beneficiario de las garantías ofrecidas por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO es el propio FOVIPOL y no el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO desde el cual se pagó el ADELANTO, al así haberlo determinado FOVIPOL.
(...)"



En el segundo párrafo del punto "9. Pregunta 11" señala:

"(...) El pago por las citadas cartas de Instrucciones de Pago se realizó al amparo de lo previsto en el numeral 7.1.3 del Contrato de Fideicomiso, el cual fuera modificado mediante la Primera Adenda al Contrato de Fideicomiso de fecha 25 de febrero de 2020."

Por lo expuesto se evidencia que los funcionarios y servidores de FOVIPOL suscribieron un contrato de compra-venta de bienes futuros en el marco del fideicomiso constituido, modificándolo en sus términos contractuales de manera directa y posterior a su suscripción, con la finalidad de beneficiar al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., con un adelanto por S/ 25 086 800,00, mediante la constitución de una garantía de hipoteca sobre terrenos de su propiedad, que estarían sobrevalorados, vulnerando lo establecido en la normativa de Ley de Creación del Fondo, su Reglamento y la Normativa de Contratación Estatal.



Al respecto, la situación antes expuesta contraviene la siguiente normativa:

- ✓ Ley n.º 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial", publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵².

"Artículo 1º.- Créase en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional el Fondo de Vivienda Militar y Policial, con la finalidad de contribuir a dar solución al programa de vivienda propia para el Personal Militar y Policial en las situaciones de Actividad, Disponibilidad y Retiro con goce de pensión, dándose preferencia al personal que ha quedado llorado y en estado de invalidez, así como a sus deudos.

Artículo 2º.- El Fondo de Vivienda Militar y Policial es de carácter intangible para fines no previstos por la presente Ley.

(...)

Artículo 3º.- Constituyen recursos financieros del Fondo de Vivienda Militar y Policial los siguientes:

a) El aporte obligatorio del personal Militar y Policial en las situaciones de Actividad y Disponibilidad que no cuente con vivienda o terreno propio, con excepción del personal Militar y Policial en situación de Retiro con goce de pensión cuya aportación será facultativa."

b) La contribución obligatoria del Estado;

(...)

Artículo 10º.- Los recursos del Fondo serán destinados a:

a) La construcción o adquisición de viviendas, cascos habitables y/o terrenos destinados al personal aportante (...) que no cuente con vivienda o terreno propio; y,



¹⁵² Ley modificada por Decreto Legislativo n.º 732 de 8 de noviembre de 1981, Ley n.º 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.º 27801 de 18 de julio de 2002

- b) Otorgar préstamos al personal Militar y Policial que aporta al fondo que cuentan con terreno propio para construir vivienda”.

Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda”.

- ✓ Decreto Legislativo n.° 1276, Ley de la Policía Nacional del Perú, publicado el 18 de diciembre de 2016.



“Título II

Obligaciones y Derechos

“Artículo 4.- Obligaciones del personal policial

El personal policial tiene las siguientes obligaciones:

- 1) Respetar y cumplir los mandatos establecidos en la Constitución, las leyes, los reglamentos y las órdenes que en el marco legal vigente imparten sus superiores;

(...)

Artículo VII.- Principios Institucionales.

Para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, la Policía Nacional del Perú se orienta por los siguientes principios:

(...)

- 6) Transparencia y rendición de cuentas: La Policía Nacional del Perú es transparente en su actuación y promueve la rendición de cuentas de su gestión a la ciudadanía;

- 7) Legalidad: La función policial se brinda en el marco de la Constitución Política del Perú y las demás normas sobre la materia;



Artículo 38.- De los programas y servicios de vivienda

La Policía Nacional del Perú, a través del Fondo de Vivienda Policial, administra los fondos provenientes del Estado y de las aportaciones de su personal, con la finalidad de contribuir al acceso a una vivienda digna al personal aportante y sus familiares con derecho”.

- ✓ Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019

“Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

- 1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas.

Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

1. Actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.

2. Desempeñar sus funciones siguiendo los principios del procedimiento administrativo previstos en el Título Preliminar de esta Ley.

(...)”

- ✓ Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019.

“Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones



Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:

(...)

a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

l) **Equidad.** Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) **Integridad.** La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación

3.1 Se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente ley, bajo el término genérico de Entidad.

h) Los fondos constituidos total o parcialmente con recursos públicos, sean de derecho público o privado.

3.2 Para efectos de la presente Ley, Las fuerzas Armadas, la Policía Nacional del Perú y los órganos desconcentrados tienen el mismo tratamiento que las Entidades señaladas en el numeral anterior.

3.3 La presente Ley se aplica a las contrataciones que deben realizar las Entidades y órganos señalados en los numerales precedentes, así como a otras organizaciones que, para proveerse de bienes, servicios u obras, asumen el pago con fondos públicos.

Artículo 21. Procedimientos de selección.

Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento.

Artículo 22. Licitación pública y concurso público

22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público.

22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público.

Artículo 32. El contrato

32.1 El contrato debe celebrarse por escrito y se ajusta a la proforma incluida en los documentos del procedimiento de selección con las modificaciones aprobadas por la Entidad durante el mismo.



32.3 Los contratos regulados por la presente norma incluyen necesariamente y bajo responsabilidad las cláusulas referidas a: a) Garantías, b) Anticorrupción, c) Solución de controversias y d) Resolución de contrato por incumplimiento, conforme a lo previsto en el reglamento.

Artículo 33. Garantías

33.1 Las garantías que deben otorgar los postores adjudicatarios y/o contratistas, según corresponda, son las de fiel cumplimiento del contrato y por los adelantos. Sus modalidades, montos, condiciones y excepciones son regulados en el reglamento.

33.2 Las garantías que acepten las Entidades deben ser incondicionales, solidarias, irrevocables y de realización automática en el país, al solo requerimiento de la respectiva Entidad, bajo responsabilidad de las empresas que las emiten. Dichas empresas deben encontrarse bajo la supervisión directa de la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones y deben estar autorizadas para emitir garantías; o estar consideradas en la última lista de bancos extranjeros de primera categoría que periódicamente publica el Banco Central de Reserva del Perú.

33.3 En virtud de la realización automática, a primera solicitud, las empresas emisoras no pueden oponer excusión alguna a la ejecución de las garantías debiendo limitarse a honrarlas de inmediato dentro del plazo máximo de tres (3) días hábiles. Toda demora genera responsabilidad solidaria para el emisor de la garantía y para el postor o contratista, y da lugar al pago de intereses legales en favor de la Entidad.

Artículo 34. Modificaciones al contrato

34.1 El contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente. En este último caso la modificación debe ser aprobada por la Entidad. Dichas modificaciones no deben afectar el equilibrio económico financiero del contrato; en caso contrario, la parte beneficiada debe compensar económicamente a la parte perjudicada para restablecer dicho equilibrio, en atención al principio de equidad.

34.2 El contrato puede ser modificado en los siguientes supuestos: i) ejecución de prestaciones adicionales, ii) reducción de prestaciones, iii) autorización de ampliaciones de plazo, y (iv) otros contemplados en la Ley y el reglamento."

✓ **Decreto Supremo n.º 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993.**

"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, dándose preferencia al personal de aportantes que ha quedado llulado y en estado de Invalidez, así como a sus deudos en caso de fallecimiento, reservando para este personal para asignación directa hasta el 5% de las viviendas construidas o adquiridas por el Fondo; así como, hasta el 5% de los préstamos destinados a la adquisición de terrenos y viviendas financiados con el Fondo;

Artículo 10º.- Dentro de los recursos financieros del fondo de vivienda se encuentran los siguientes:

- "a) El aporte obligatorio del personal a que se refiere el artículo 3 del presente reglamento que no cuenta con vivienda propia.
- b) El aporte voluntario de quienes, teniendo terreno deseen obtener un préstamo para la construcción de un casco habitable.
- c) El aporte voluntario del personal policial en situación de retiro, con 70 o más años de edad, que no siendo propietario de vivienda desee ser miembro del Fondo.



- d) La Contribución obligatoria del Estado.
- e) Los Intereses que perciban de sus depósitos y otras operaciones financieras.
(...)"

Artículo 14.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 son de carácter intangible para fines no previstos por los Dispositivos Legales sobre la materia y el presente Reglamento.

Artículo 15.- Los recursos de los Fondos serán destinados a:

- a) La construcción o adquisición de vivienda, cascos habitables y/o terrenos destinados al personal aportante que no cuenta con vivienda o terreno propio; y, b) El otorgamiento de préstamos para aquellos que, teniendo terreno propio, aporten al Fondo para la construcción de su casco habitable.
(...)"

Artículo 17.- Para el funcionamiento de los Fondos de Vivienda a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional creará un Organismo Especial, el mismo que dependerá del Comando, y su organización y funciones serán determinadas de cada instituto en el Reglamento que para tal fin apruebe.

Artículo 18.- El Organismo Especial a que se refiere el artículo anterior tendrá como finalidad planificar, administrar y ejecutar los Programas de Vivienda del Instituto respectivo referido al Fondo y estará integrado por los representantes de cada Instituto determine su Reglamento respectivo.

Sus funciones y atribuciones serán las siguientes:

- a) Administrar el Fondo de Vivienda correspondiente, contribuyendo a dar solución al problema de vivienda propia, planificando y ejecutando las acciones necesarias tendientes a este fin.
- b) Proponer a la Dirección de Economía o la que haga sus veces, la colocación de los recursos financieros del Fondo en las Entidades Financieras más convenientes a sus intereses a excepción de la contribución obligatoria del Estado que será depositada en el Banco de la Nación.

(...)"

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública.

(...)"

TITULO V

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- ✓ Decreto Supremo n.º 026-2017-IN, Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú, publicado el 15 de octubre de 2017.

"Artículo 80.- Fondo de Vivienda Policial

El Fondo de Vivienda Policial es responsable de planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para vivienda, con la finalidad de brindar y contribuir al acceso de una vivienda digna o el mejoramiento de una propiedad inmobiliaria al personal policial aportante y sus familiares con derecho, en el marco de la normativa sobre la materia.

(...)"

Asimismo, depende funcionalmente del Directorio respectivo, (...)"

El Fondo de Vivienda Policial tiene las funciones siguientes:





- 1) Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia;
- 2) Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia;
- (...)
- 3) Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el marco legal vigente"

✓ Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, publicada el 31 de diciembre de 2018.

"Artículo 5.- Organización de la Entidad para las contrataciones



5.1. Cada Entidad identifica en su Reglamento de Organización y Funciones u otros documentos de organización y/o gestión al órgano encargado de las contrataciones, de acuerdo con lo que establece el presente Reglamento.

5.2. El órgano encargado de las contrataciones tiene como función la gestión administrativa del contrato, que involucra el trámite de perfeccionamiento, la aplicación de las penalidades, el procedimiento de pago, en lo que corresponda, entre otras actividades de índole administrativo. La supervisión de la ejecución del contrato compete al área usuaria o al órgano al que se le haya asignado tal función.



Artículo 138.- Contenido del Contrato

138.1. El contrato está conformado por el documento que lo contiene, los documentos del procedimiento de selección que establezcan reglas definitivas y la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

138.2. El contrato incluye, bajo responsabilidad, cláusulas referidas a: i) Garantías, ii) Anticorrupción, iii) Solución de controversias y iv) Resolución por Incumplimiento.

(...)

Artículo 148. Tipos de garantía

Los documentos del procedimiento de selección establecen el tipo de garantía que corresponde sea otorgada por el postor y/o contratista, pudiendo ser carta fianza y/o póliza de caución emitidas por entidades bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP que cuenten con clasificación de riesgo B o superior.

Artículo 160. Modificaciones al contrato

160.1. Las modificaciones previstas en numeral 34.10 del artículo 34 de la Ley, cumplen con los siguientes requisitos y formalidades:

a) Informe técnico legal que sustente: i) la necesidad de la modificación a fin de cumplir con la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente, ii) que no se cambian los elementos esenciales del objeto de la contratación y iii) que sustente que la modificación deriva de hechos sobrevinientes a la presentación de ofertas que no son imputables a las partes.

(...)

Artículo 38. Adelantos



38.1 La entidad puede entregar adelantos al contratista, siempre que haya sido previsto en los documentos del procedimiento de selección, con la finalidad de otorgarle financiamiento y/o liquidez para la ejecución del contrato.

38.2 El reglamento establece los tipos, condiciones y monto de cada adelanto, así como la forma en que este se amortiza luego de otorgado."

- ✓ **Resolución Directoral n.º 274-2008-DIRGEN/EMG que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.**

"Artículo 3º.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 11º.- Son recursos financieros:

- a. El aporte obligatorio del 5% de las remuneraciones pensionables del Personal de Oficiales, Suboficiales y Especialistas de la PNP en situación de actividad, así como el de Disponibilidad que no tienen vivienda, alres o terreno propio.

(...)

- d. El aporte obligatorio del Estado del 2% de las remuneraciones pensionables del Personal PNP en Situaciones de Actividad, de Disponibilidad y de Retiro con goce de pensión.

Artículo 12º.- El Fondo de Vivienda Policial, es de carácter intangible y los recursos financieros que lo constituyen solo pueden ser utilizados para los fines previstos en la Ley y en el presente Reglamento".

Artículo 16º. Los Recursos Financieros del Fondo de Vivienda Policial, serán destinados a:

(...)

- d. Construir o adquirir viviendas, cascos habitables o terrenos destinados para sus miembros de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

Artículo 19º.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

Artículo 36º.- Las funciones del Directorio:

- b. Dirigir las actividades del Fondo de Vivienda Policial, contribuyendo a dar solución al problema de vivienda propia, planificando y ejecutando las acciones necesarias para el logro de su finalidad.

(...)

Artículo 39º.- Las funciones del Gerente General son las siguientes:

(...)

- c. Ejercer la representación Administrativa, Judicial o Extrajudicial del Fondo de Vivienda Policial por encargo del Directorio o delegarla conforme a ley, pudiendo contratar asesorías jurídicas o técnicas, con acuerdo y autorización del Directorio.

- d. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento y los acuerdos del Directorio.

(...)

- f. Firmar los contratos a nombre del Fondo de Vivienda Policial que se suscriban con sus miembros adjudicatarios, prestatarios u otras modalidades, de acuerdo con la normatividad vigente.

(...)

a. *Asesorar permanentemente al Directorio en asuntos de su competencia de conformidad con la normatividad vigente.*

✓ **Resolución de Comandancia General n.° 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 10 de diciembre de 2019.**



“Artículo 3.- El fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL es un organismo especial, cuya naturaleza es ser un fondo solidario, intangible, de fomento a la vivienda propia al personal aportante, en el marco de lo previsto en la Ley n.° 24686 y sus modificatorias, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, con el Decreto Legislativo N° 1267 y su reglamento aprobado por el decreto Supremo N° 026-2017-IN, en concordancia con la Constitución Política del Perú coadyuvando en el desarrollo económico y social del Perú.

Artículo 11.- Los recursos económicos – financieros del FOVIPOL son de carácter intangible y serán destinados para los fines previstos en la Ley, el Reglamento de FOVIPOL, la normativa administrativa y demás disposiciones legales vigentes.



Ley n.° 24686 “Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial”, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias.

“Artículo 1°. - Créase en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional el Fondo de Vivienda Militar y Policial, con la finalidad de contribuir a dar solución al programa de vivienda propia para el Personal Militar y Policial en las situaciones de Actividad, Disponibilidad y Retiro con goce de pensión, dándose preferencia al personal que ha quedado lisiado y en estado de invalidez, así como a sus deudos.

Artículo 2°. - El Fondo de Vivienda Militar y Policial es de carácter intangible para fines no previstos por la presente Ley. (...)



Artículo 3°. - Constituyen recursos financieros del Fondo de Vivienda Militar y Policial los siguientes: a) El aporte obligatorio del personal Militar y Policial en las situaciones de Actividad y Disponibilidad que no cuente con vivienda o terreno propio, con excepción del personal Militar y Policial en situación de Retiro con goce de pensión cuya aportación será facultativa.” b) La contribución obligatoria del Estado;

(...)

Artículo 10°. - Los recursos del Fondo serán destinados a: a) La construcción o adquisición de viviendas, cascos habitables y/o terrenos destinados al personal aportante (...) que no cuente con vivienda o terreno propio; y, b) Otorgar préstamos al personal Militar y Policial que aporta al fondo que cuentan con terreno propio para construir vivienda”.

Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda”.

✓ **Decreto Legislativo n.° 1276, Ley de la Policía Nacional del Perú, publicado el 18 de diciembre de 2016.**

“Título II Obligaciones y Derechos



"Artículo 4.- Obligaciones del personal policial El personal policial tiene las siguientes obligaciones:
1) Respetar y cumplir los mandatos establecidos en la Constitución, las leyes, los reglamentos y las órdenes que en el marco legal vigente imparten sus superiores;

(...)

Artículo VII.- Principios Institucionales. Para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, la Policía Nacional del Perú se orienta por los siguientes principios:

(...)

6) Transparencia y rendición de cuentas: La Policía Nacional del Perú es transparente en su actuación y promueve la rendición de cuentas de su gestión a la ciudadanía;

7) Legalidad: La función policial se brinda en el marco de la Constitución Política del Perú y las demás normas sobre la materia;

Artículo 38.- De los programas y servicios de vivienda La Policía Nacional del Perú, a través del Fondo de Vivienda Policial, administra los fondos provenientes del Estado y de las aportaciones de su personal, con la finalidad de contribuir al acceso a una vivienda digna al personal aportante y sus familiares con derecho".

- ✓ **Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019.**

"Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros generales del Derecho Administrativo:

1.1 Principio de Legalidad. - Las autoridades administrativas deben de actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que les estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas. (...)"

- ✓ **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019.**

"Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:

(...)

a) Libertad de concurrencia. Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) Transparencia. Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

i) Equidad. Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) Integridad. La conducta de los participantes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación



3.1 Se encuentran comprendidos dentro de los alcances de la presente ley, bajo el término genérico de Entidad.

h) Los fondos constituidos total o parcialmente con recursos públicos, sean de derecho público o privado.

3.2 Para efectos de la presente Ley, Las fuerzas Armadas, la Policía Nacional del Perú y los órganos desconcentrados tienen el mismo tratamiento que las Entidades señaladas en el numeral anterior.

3.3 La presente Ley se aplica a las contrataciones que deben realizar las Entidades y órganos señalados en los numerales precedentes, así como a otras organizaciones que, para proveerse de bienes, servicios u obras, asumen el pago con fondos públicos



Artículo 21. Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento.



Artículo 22. Licitación pública y concurso público

22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público.

22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público.

✓ **Decreto Supremo n.º 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993.**



"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, dándose preferencia al personal de aportantes que ha quedado lisiado y en estado de invalidez, así como a sus deudos en caso de fallecimiento, reservando para este personal para asignación directa hasta el 5% de las viviendas construidas o adquiridas por el Fondo; así como, hasta el 5% de los préstamos destinados a la adquisición de terrenos y viviendas financiados con el Fondo;

Artículo 10°. - Dentro de los recursos financieros del fondo de vivienda se encuentran los siguientes:

- a) El aporte obligatorio del personal a que se refiere el artículo 3 del presente reglamento que no cuenta con vivienda propia.
- b) El aporte voluntario de quienes, teniendo terreno deseen obtener un préstamo para la construcción de un casco habitable.
- c) El aporte voluntario del personal policial en situación de retiro, con 70 o más años de edad, que no siendo propietario de vivienda desee ser miembro del Fondo.
- d) La Contribución obligatoria del Estado. e) Los Intereses que perciban de sus depósitos y otras operaciones financieras. (...)"



Artículo 14.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 son de carácter intangible para fines no previstos por los Dispositivos Legales sobre la materia y el presente Reglamento.

Artículo 15.- Los recursos de los Fondos serán destinados a:

- a) La construcción o adquisición de vivienda, cascos habitables y/o terrenos destinados al personal aportante que no cuenta con vivienda o terreno propio; y,
- b) El otorgamiento de préstamos para aquellos que, teniendo terreno propio, aporten al Fondo para la construcción de su casco habitable. (...)

Artículo 17.- Para el funcionamiento de los Fondos de Vivienda a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional creará un Organismo Especial, el mismo que dependerá del Comando, y su organización y funciones serán determinadas de cada instituto en el Reglamento que para tal fin apruebe.

Artículo 18.- El Organismo Especial a que se refiere el artículo anterior tendrá como finalidad planificar, administrar y ejecutar los Programas de Vivienda del Instituto respectivo referido al Fondo y estará integrado por los representantes de cada Instituto determine su Reglamento respectivo. Sus funciones y atribuciones serán las siguientes: a) Administrar el Fondo de Vivienda correspondiente, contribuyendo a dar solución al problema de vivienda propia, planificando y ejecutando las acciones necesarias tendientes a este fin. b) Proponer a la Dirección de Economía o la que haga sus veces, la colocación de los recursos financieros del Fondo en las Entidades Financieras más convenientes a sus intereses a excepción de la contribución obligatoria del Estado que será depositada en el Banco de la Nación. (...)

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública. (...). TITULO V DISPOSICION TRANSITORIA Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

✓ **Decreto Supremo n.º 026-2017-IN, Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú, publicado el 15 de octubre de 2017.**

"Artículo 80.- Fondo de Vivienda Policial El Fondo de Vivienda Policial es responsable de planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para vivienda, con la finalidad de brindar y contribuir al acceso de una vivienda digna o el mejoramiento de una propiedad inmobiliaria al personal policial aportante y sus familiares con derecho, en el marco de la normativa sobre la materia. (...) Asimismo, depende funcionalmente del Directorio respectivo, (...) El Fondo de Vivienda Policial tiene las funciones siguientes:

- 1) Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia;
- 2) Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia; (...)
- 3) Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el marco legal vigente"

✓ **Resolución Directoral n.º 274-2008-DIRGEN/EMG que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.**

"Artículo 3º. - El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 11º. - Son recursos financieros: a. El aporte obligatorio del 5% de las remuneraciones pensionables del Personal de Oficiales, Suboficiales y Especialistas de la PNP en situación de actividad, así como el de Disponibilidad que no tienen vivienda, aires o terreno propio. (...) d. El



aporte obligatorio del Estado del 2% de las remuneraciones pensionables del Personal PNP en Situaciones de Actividad, de Disponibilidad y de Retiro con goce de pensión.

Artículo 12°. - El Fondo de Vivienda Policial, es de carácter intangible y los recursos financieros que lo constituyen solo pueden ser utilizados para los fines previstos en la Ley y en el presente Reglamento".

Artículo 16°. Los Recursos Financieros del Fondo de Vivienda Policial, serán destinados a: (...) d. Construir o adquirir viviendas, cascos habitables o terrenos destinados para sus miembros de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

Artículo 19°. - Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública

- ✓ **Resolución de Comandancia General n.º 770-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 10 de diciembre de 2019.**

"Artículo 3.- El fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL es un organismo especial, cuya naturaleza es ser un fondo solidario, intangible, de fomento a la vivienda propia al personal aportante, en el marco de lo previsto en la Ley n.º 24686 y sus modificatorias, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 091-DE-CCFFAA, con el Decreto Legislativo N° 1267 y su reglamento aprobado por el decreto Supremo N° 026-2017-IN, en concordancia con la Constitución Política del Perú coadyuvando en el desarrollo económico y social del Perú.

Artículo 11.- Los recursos económicos – financieros del FOVIPOL son de carácter intangible y serán destinados para los fines previstos en la Ley, el Reglamento de FOVIPOL, la normativa administrativa y demás disposiciones legales vigentes.

- ✓ **Ley n.º 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, publicada el 13 de agosto de 2022.**

Artículo 6.- Principios de la función Pública

El servidor público actúa de acuerdo a los siguientes principios:

(...)

5. Veracidad

Se expresa con autenticidad en las relaciones funcionales con todos los miembros de su Institución y con la ciudadanía y contribuye al esclarecimiento de los hechos.

(...)

- ✓ **Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, publicado el 25 de enero de 2019.**

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.1. Principio de legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas.

1.7. Principio de presunción de veracidad. - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

Artículo 51.- Presunción de veracidad

51.1. Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.



Los hechos anteriormente descritos generaron la contratación de bienes futuros con la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., sin que dicha empresa haya cumplido con entregar los proyectos inmobiliarios (bien futuro) denominados "Las Palmeras de San Pablo" ubicados en Catacaos y "Oasis de Colán" ubicado en Palta del departamento de Piura, excediendo los plazos establecidos; además modificaron los términos contractuales otorgándose el importe de S/ 25 086 800,00 como adelanto, sin las garantías establecidas en la normativa. Lo que generó que se afecte la finalidad pública del Fondo de Vivienda Policial, al no contar a la actualidad con 680 viviendas entregadas que satisfagan la necesidad de vivienda propia de los aportantes del fondo.



Los hechos antes expuestos, se originaron por el incumplimiento de las funciones y deberes de los funcionarios y servidores del FOVIPOL en su representación a una entidad de la administración pública, quienes participaron en las diferentes etapas de la contratación de los proyectos inmobiliarios de Piura; siendo que, con su actuar de manera directa, parcializada, indebida¹⁵³ y contraria a la Ley de creación de los Fondos y su Reglamento; generaron que se contrate como desarrollador Inmobiliario al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, y se traslade en calidad de adelanto la suma de S/ 25 086 800,00, contraviniendo de la normativa de Contrataciones del Estado y las propias reglas de dicho proceso de contratación.



Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

Las personas comprendidas en el hecho observado presentaron sus comentarios o aclaraciones, tanto de forma documentada como no documentada, conforme se detalla en el Apéndice n.º 141 del Informe de Auditoría.



Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones presentados (Apéndice n. 141), se concluye que no se desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento, considerando la participación de las personas comprendidas en los mismos, conforme se describe a continuación (Apéndice n.º 3)

1. **General (r) PNP Herbert Iván Ramos Ruiz**, identificado con DNI n.º [REDACTED] actuó como **Gerente General** del Fondo de Vivienda Policial de la PNP, periodo de 31 de enero de 2019 al 20 de enero de 2020, designado con Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional n.º 052-2019-COMGEN/DIRREHUM-PNP de 31 de enero de 2019, concluyendo según Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional n.º 014-2020-CG-PNP/SECEJE-DIRREHUM de (Apéndice n.º 143).

¹⁵³ Actuar contrario a Ley y obviando lo establecido en la normativa de contrataciones del Estado que rigen los procesos de selección para adquisición de servicios, afectándose también la transparencia e imparcialidad que debe caracterizar a las compras públicas.

Actuando en calidad de **Presidente de Directorio de FOVIPOL**, periodo de 20 de enero de 2020 a designado mediante Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 014-2020-CG-PNP/SECEJE-/DIRREHUM de, concluyendo según Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional n.° 152-2020-CG-PNP/SECEJE-/DIRREHUM de 2 de junio de 2020 (**Apéndice n.° 143**); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento a través de la casilla electrónica con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000006-2023-CG/3792-02-009 de 27 de octubre de 2023 (**Apéndice n.° 141**) y cuyos comentarios o aclaraciones fueron presentados con documento s/n de 16 de noviembre de 2023, en quince (15) follos.

En su calidad de Presidente de Directorio, suscribió las Cartas de Instrucción n.° 03-2020/FOVIPOL-P de 7 de febrero de 2020 y n.° 06-2020/FOVIPOL-P, de 28 de febrero de 2020, las mismas que fueron remitidas al "Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL" disponiendo gestionar los depósitos de los respectivos montos a cada una de las cuentas de los Fideicomisos, y a su vez, gestionar los depósitos correspondientes al adelanto del 25% solicitado por KINSA S.A.C., propiciando que se genere un desembolso de S/ 25 086 800, 00.

Dicho desembolso se generó luego de la suscripción de las cartas de instrucción, las que permitieron se efectivice a través de COFIDE la entrega de adelantos a favor de KINSA S.A.C., sin considerar que el otorgamiento de adelanto con una garantía inmobiliaria no se encuentra bajo el marco legal de las contrataciones del estado y tampoco se encontraba establecido en las bases del proceso.

Además, con su actuación permitió que se acepte dicha garantía inmobiliaria, pese a que los bienes inmuebles se encontraban sobrevalorados, lo que finalmente generó un perjuicio a la Entidad al no haber cumplido, el contratista, con la entrega de los bienes establecidos en el contrato de bienes futuros, hasta la fecha de emisión del informe de auditoría, atentando contra el patrimonio del FOVIPOL y perjudicando a los aportantes al haberse dejado de atender la necesidad de viviendas de los aportantes al FOVIPOL como lo establecía la normativa de creación del fondo.

Lo señalado contravino lo establecido las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, de 20 de junio de 1987, y modificatorias en sus **Artículos 1°, 2°, 10° y 11.**
 - **Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA, "Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial"** de 2 de diciembre de 1993 en sus **artículos 3°, 14°, 15°, 18°, 21° y la Única Disposición Transitoria,**
 - **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG "Reglamento del Fondo de Vivienda policial"**, de 28 de marzo de 2008, en sus **artículos 3° y 12°.**
 - **TUO de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS
- Principio de Legalidad que debe regir toda actuación de la administración pública, conforme prevé el numeral 1.1. del artículo IV del Título Preliminar del, donde señala: *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 para los que le fueron conferidas*.
- **Código de Ética de la Función Pública, Ley n.° 27815** de 13 de agosto de 2002 y sus respectivas modificatorias, las disposiciones previstas en el **"Artículo 7.- Deberes de la función pública El servidor público tiene los siguientes deberes: (...) Inciso 6.- Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no**

sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten (...)"

- **Ley de la Policía Nacional del Perú**, norma aprobada Decreto Legislativo n.° 1267 de 18 de diciembre de 2016 **Artículo VII.- Principios Institucionales** Para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, la Policía Nacional del Perú se orienta por los siguientes principios: (...) 7) **Legalidad:** La función policial se brinda en el marco de la Constitución Política del Perú y las demás normas sobre la materia; **Artículo 4.- Obligaciones del personal policial** El personal policial tiene las siguientes obligaciones: 1) Respetar y cumplir los mandatos establecidos en la Constitución, las leyes, los reglamentos y las órdenes que en el marco legal vigente imparten sus superiores".
- **Reglamento del Decreto Legislativo N° 1267**, Ley de la Policía Nacional del Perú, Aprobado por Decreto Supremo N° 026-2017-IN de 15 de octubre de 2017; **Artículo 80.- Fondo de Vivienda Policial**, funciones: 1) Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia; 2) Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia; 3) Realizar las acciones de control que sean necesarias, a fin de asegurar la correcta administración y utilización de los recursos materiales, económicos y financieros asignados para su gestión; (...) 5) Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el marco legal vigente"
- **Reglamento de Sesiones del Directorio y Régimen de Atribuciones del Gerente General del Fondo de Vivienda Policial**, Aprobado con Resolución Directoral n.° 489-2012-DIRGEN/EMG de 26 de junio de 2012. Artículo 8°.- Atribuciones y Obligaciones de los miembros del Directorio, **8.1 Del Directorio en Pleno**, a) Dirigir la política y administración general del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL, b) Dirigir las actividades del Fondo de Vivienda Policial –FOVIPOL contribuyendo a dar solución al problema de vivienda propia, planificando y ejecutando las acciones necesarias para el logro de su finalidad; **8.2 Del Presidente:** a) Ejercer la representación legal y administrativa de FOVIPOL, b) Convocar, presidir, dirigir y concluir, las sesiones del directorio, así como suscribir el acta respectiva. c) Velar por el normal desarrollo de las sesiones en cumplimiento del orden normativo de FOVIPOL y del presente Reglamento.

Como resultado de la evaluación realizada por la comisión auditora respecto a la participación del General (r) PNP Herbert Iván Ramos Ruiz, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados y configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional derivada del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad y las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

2. **General PNP Samuel Jesús Peralta Campos**, identificado con DNI n.° [REDACTED], actuó como Gerente General del Fondo de Vivienda Policial de la PNP en el periodo 2020, designado con Resolución de la Comandancia General de la Policía Nacional n.° 14-2020-CG-PNP/SECEJE-DIRREHUM-PNP de 20 de enero de 2020 (**Apéndice n.° 143**), concluido según Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional n.° 032-2021-CG-PNP/SECEJE-DIRREHUM de 1 de marzo de 2021 (**Apéndice n.° 143**); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento con la Cédula de Notificación n.° 00000024-2023-CG/3792-02-009 de 27 de octubre de 2023 y cuyos comentarios o aclaraciones fueron presentados vía correo electrónico el documento s/n de 12 de noviembre de 2023, en veinte cuatro (24) follos (**Apéndice n.° 141**).

Al respecto, de lo manifestado por el señor Samuel Jesús Peralta Campos, no ha desvirtuado el hecho irregular, confirmando haber asumido el cargo de Gerente General del Fondo de Vivienda Policial de la Policía Nacional del Perú – FOVIPOL PNP, en el periodo 2020,

Al haber suscrito la Primera Adenda al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos de Proyectos de Vivienda de Piura, en la que se efectuó la incorporación de la solicitud de adelanto y la garantía hipotecaria; haber dispuesto la modificación posterior del contrato de fideicomiso, así como el contenido del contrato de bienes futuros, agregando cláusulas que establecían la posibilidad de entregar como garantía, al monto por adelanto, la hipoteca de bienes inmuebles, en lugar de la carta fianza con la finalidad de beneficiar a KINSA S.A.C.; haber suscrito el contrato denominado "Cláusula adicional y de ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros" con Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., en el que se cambió la carta fianza por la garantía hipotecaria; permitir la garantía inmobiliaria de cuatro (4) predios propuesto por el contratista y haber suscrito, la Constitución de Hipoteca de bienes cuyo valor comercial se encontraban sobrevalorados.



De lo antes expuesto, se colige que actuó directamente en ejercicio de sus atribuciones como gerente general de FOVIPOL, teniendo pleno conocimiento que las bases administrativas establecían la obligatoriedad de presentación de carta fianza de fiel cumplimiento; no obstante, suscribió la Primera Adenda al Contrato de Fideicomiso de Administración, Pagos de Proyectos de Vivienda de Piura y el Contrato denominado "Cláusula adicional y de Ratificación de Contrato de Compraventa de Bienes Futuros" de fecha 25 de febrero de 2020; contraviniendo todo lo indicado, e incorporando la posibilidad de realizar la entrega de adelantos al consorcio con la sola presentación de una garantía hipotecaria, sin exigirse la carta fianza.



La suscripción de los referidos actos jurídicos generó que el contratista presente una garantía hipotecaria, con cuatro (4) bienes inmuebles que se encontraban sobrevalorados además de no cumplir con el valor establecido.



Asimismo, efectuó la formalización de la Primera Adenda al Contrato de Fideicomiso, generando como efecto el pago del 25% del monto total de los programas de vivienda de Piura, contraviniendo así, lo estipulado en la cláusula décimo octava del contrato de Fideicomiso.

Con su actuación generó que se efectúen adelantos con Garantía Hipotecaria a solicitud de la empresa KINSA S.A.C., modificación al contrato efectuada de manera posterior al proceso de selección y a la firma de este, contraviniendo lo establecido en la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, artículo 34° el contrato, esta únicamente puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente, concordado con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, que en el artículo 160° señala que las modificaciones deben cumplir con los siguientes requisitos y formalidades: a) Informe técnico legal que sustente: I) la necesidad de la modificación a fin de cumplir con la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente, II) que no se cambian los elementos esenciales del objeto de la contratación y III) que sustente que la modificación deriva de hechos sobrevinientes a la presentación de ofertas que no son imputables a las partes.



Con su actuación, aunado a las cartas de Instrucción de pago, generó que se autorice a COFIDE desembolsar S/ 25 086 800,00, no obstante, la ejecución de programas de vivienda de Piura no fue ejecutada, no entregándose a la fecha de emisión del Informe de auditoría, las viviendas según lo estipulado en el contrato de bien futuro, propiciando que no se logre el objetivo del proyecto y finalidad de la Entidad, de brindar una vivienda digna al personal policial y sus familiares con derecho.

Lo señalado contravino lo establecido las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 “Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial”,** de 20 de junio de 1987, y modificatorias en sus **Artículos 1°, 2°, 10° y 11;**
- **Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA, “Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial”** de 2 de diciembre de 1993 en sus artículos 3°, 14°, 15°, 18°, 21° y la **Única Disposición Transitoria,**
- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG “Reglamento del Fondo de Vivienda policial”,** de 28 de marzo de 2008, *en sus artículos 3° y 12°.*
- **TUO de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General,** aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS
Principio de Legalidad que debe regir toda actuación de la administración pública, conforme prevé el numeral 1.1. del artículo IV del Título Preliminar del, donde señala: *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 para los que le fueron conferidas”.*
- **Código de Ética de la Función Pública, Ley n.° 27815** de 13 de agosto de 2002 y sus respectivas modificatorias, las disposiciones previstas en el **“Artículo 7.- Deberes de la función pública** El servidor público tiene los siguientes deberes: (...) Inciso 6.- *Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten (...)*”
- **Ley de la Policía Nacional del Perú,** norma aprobada **Decreto Legislativo n.° 1267** de 18 de diciembre de 2016 **Artículo VII.- Principios Institucionales** Para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, la **Policía Nacional del Perú se orienta por los siguientes principios:(...)** 7) **Legalidad:** *La función policial se brinda en el marco de la Constitución Política del Perú y las demás normas sobre la materia;* **Artículo 4.- Obligaciones del personal policial** El personal policial tiene las siguientes obligaciones: 1) *Respetar y cumplir los mandatos establecidos en la Constitución, las leyes, los reglamentos y las órdenes que en el marco legal vigente imparten sus superiores”.*
- **Reglamento del Decreto Legislativo N° 1267,** Ley de la Policía Nacional del Perú, Aprobado por **Decreto Supremo N° 026-2017-IN** de 15 de octubre de 2017; **Artículo 80.- Fondo de Vivienda Policial, funciones:** 1) *Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia;* 2) *Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia;* 3) *Realizar las acciones de control que sean necesarias, a fin de asegurar la correcta administración y utilización de los recursos materiales, económicos y financieros asignados para su gestión; (...)* 5) *Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el marco legal vigente”*
- **Reglamento del Fondo de Vivienda Policial, Aprobado con Resolución Comandancia n.° 770-2019-COMGEN-PNP** de 10 de diciembre de 2019. **Capítulo III** *_Atribuciones y Obligaciones de los Miembros del Directorio,* **Artículo 30.- Del Directorio en Pleno,** a) *Dirigir la política y administración general del Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL.* b) *Dirigir las actividades del Fondo de Vivienda Policial –FOVIPOL, contribuyendo a dar acceso a la vivienda propia, planificando y ejecutando las acciones*



necesarias para el logro de la finalidad, **Título VII GERENCIA GENERAL, Artículo 60.-** Ejercerá la representación administrativa y legal de FOVIPOL, por las facultades otorgadas; para el óptimo funcionamiento orgánico, que conlleven a acceder a la vivienda propia y digna al personal policial aportante. (...) **FACULTADES CONTRACTUALES,** b) Negociar, celebrar, suscribir, modificar, rescindir, resolver y dar por concluido todo tipo de contratos relacionados al desarrollo del objeto del FOVIPOL previsto en su Ley de Creación, tales como celebración de contratos con las compañías de seguros, contratos con las compañías de seguros, contratos con entidades financieras, contratos de compra venta con constitución de hipoteca, mutuos con hipotecas, TITULO de crédito Inmobiliario negociable, cancelaciones, levantamiento de hipotecas, levantamiento de pacto de reserva de propiedad. Asimismo, podrá suscribir minutas y escrituras públicas, en general (...). **Artículo 65.- Son Funciones del Gerente General:** a) Depende y reporta al Presidente del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL, b) Llevar a cabo la gestión Administrativa, económica y administrativa del Fondo de Vivienda Policial. n) Resolver contratos relativos a las contrataciones de bienes y servicios por las causales reguladas en la normativa vigente. aa) Presentar al Directorio Informes sobre la Situación Económica-Financiera del FOVIPOL, dd) Asesorar permanentemente al Directorio en asunto de su competencia según la Ley y las normas Internas. (...).

Reglamento de Sesiones del Directorio y Régimen de Atribuciones del Gerente General del Fondo de Vivienda Policial, Aprobado con Resolución Directoral n.º 489-2012-DIRGEN/EMG de 26 de junio de 2012. Artículo 15º.- Son funciones del Gerente General: a) Depende y reporta al Presidente del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL. b) Llevar a cabo la gestión administrativa del Fondo de Vivienda Policial. (...) d) Concurrir a las sesiones de Directorio, cuando es convocado por este colegiado, o a petición de parte para informar temas trascendentales de su gestión. En ningún caso tiene voto en dichas sesiones. (...) h) Firmar los contratos a nombre del Fondo de Vivienda Policial que se suscriban con sus miembros adjudicarlos, prestatarios u otras modalidades, de acuerdo con la normatividad vigente. i) Proponer al Directorio los proyectos de construcción de vivienda y programas de préstamos para su aprobación. j) Ejecutar los proyectos de construcción de vivienda y programas de préstamos aprobados por el Directorio. l) Presentar al Directorio los Informes sobre la situación económica-financiera del Fondo de Vivienda Policial. n) Asesorar permanentemente al Directorio en asuntos de su competencia, de conformidad con la normatividad vigente.

Como resultado de la evaluación realizada por la comisión auditora respecto a la participación del **General PNP Samuel Jesús Peralta Campos**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados y configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional derivada del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad y las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

3. **Mayor PNP Juan Carlos Valderrama Alva**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Presidente del Comité Especial para la conformación y elaboración de las bases del proceso de adquisidores y construcción de programas de vivienda, en el periodo, de 31 de enero de 2019 a 31 de enero de 2020 (**Apéndice n.º 143**), a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento con Cédula de Notificación Electrónica n.º 00000026-2023-CG/3792-02-009 de 30 de octubre de 2023 y cuyos comentarios y aclaraciones fueron presentados con documento s/n de 07 de noviembre de 2023, en diez (10) folios (**Apéndice n.º 141**).

Al respecto, de lo manifestado por el señor Juan Carlos Valderrama Alva, no ha desvirtuado el hecho irregular, confirmándose haber asumido el cargo de Presidente del Comité Especial para la conformación y elaboración de las bases del proceso de adquisidores y construcción de programas de vivienda del Fondo de Vivienda Policial de la Policía Nacional del Perú – FOVIPOL PNP, en el periodo 2019.

Haber elaborado y propuesto, las Bases del procedimiento denominado Adjudicación Selectiva por Invitación - ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 "Adquisición de proyectos inmobiliarios en los departamentos de Iquitos, Ica, Piura y Lima", coadyuvando a su desarrollo, aplicando las normas y procedimientos para la Contratación de Bienes Inmuebles, Servicios, Consultorías y Obras con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL, contenidas en la Directiva 001-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP/DIVFOVIPOL-P, aprobada mediante la Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P de 9 de octubre de 2019"; a pesar que dicho proceso (ASPI) contravenía la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; afectando la naturaleza pública del fondo, que atentaba contra el patrimonio público, ya que estas (bases) infringían directamente la Ley de creación del Fovipol y su reglamento vigente a la fecha, no utilizando el procedimiento de contratación Pública, respectivo contemplado en la Ley de Contrataciones del Estado, lo que en suma generó que no se cumpla con la entrega de los bienes contratados en dichos programas (al no registrarse el procedimiento de contratación, precisamente, con las garantías y formalidades establecidas en la normativa de Contrataciones del Estado) dado que a la fecha de emisión del Informe de auditoría no se ha entregado los bienes inmuebles contratados.

Lo señalado contravino lo establecido las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, de 20 de junio de 1987, y modificatorias en sus **Artículos 1°, 2°, 10° y 11;**
- **Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA, "Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial"** de 2 de diciembre de 1993 en sus artículos 3°, 14°, 15°, 18°, 21° y la **Única Disposición Transitoria,**
- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG "Reglamento del Fondo de Vivienda policial"**, de 28 de marzo de 2008, en sus **artículos 3° y 12°.**
- **TUO de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General,** aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS
Principio de Legalidad que debe regir toda actuación de la administración pública, conforme prevé el numeral 1.1. del artículo IV del Título Preliminar del, donde señala: *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 para los que le fueron conferidas".*
- **Código de Ética de la Función Pública, Ley n.° 27815** de 13 de agosto de 2002 y sus respectivas modificatorias, las disposiciones previstas en el "**Artículo 7.- Deberes de la función pública** El servidor público tiene los siguientes deberes: (...) Inciso 6.- *Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten (...)*"
- **Ley de la Policía Nacional del Perú,** norma aprobada **Decreto Legislativo n.° 1267** de 18 de diciembre de 2016 **Artículo VII.- Principios Institucionales Para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, la Policía Nacional del Perú se orienta por los siguientes principios:(...) 7) Legalidad:** *La función policial se brinda en el marco de la Constitución Política del Perú y las demás normas sobre la materia; Artículo 4.- Obligaciones del personal policial* El personal policial tiene las siguientes obligaciones: 1) *Respetar y cumplir los mandatos establecidos en la Constitución, las leyes, los reglamentos y las órdenes que en el marco legal vigente imparten sus superiores".*
- **Reglamento del Decreto Legislativo N° 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú,** Aprobado por **Decreto Supremo N° 026-2017-IN** de 15 de octubre de 2017; **Artículo 80.- Fondo de Vivienda Policial, funciones:** 1) *Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos*



para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia; 2) Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia; 3) Realizar las acciones de control que sean necesarias, a fin de asegurar la correcta administración y utilización de los recursos materiales, económicos y financieros asignados para su gestión; (...) 5) Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el marco legal vigente"

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **Mayor PNP Juan Carlos Valderrama Alva**, se ha determinado los hechos observados no han sido desvirtuados y configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional derivada del deber incumplido previsto en la normativa anteriormente señalada, dando mérito al inicio del procedimiento administrativo a cargo de la entidad.

4. **Señor Alan Adán Belletich Seminario**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Primer Miembro Titular del Comité Especial para la conformación y elaboración de las bases del proceso de adquisición y construcción de programas de vivienda y como Primer Miembro Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL; en el periodo de 26 de setiembre de 2019 al 27 de junio de 2020 (Apéndice n.° 143), a quien se le comunicó la Cedula de Notificación N° 018-2023-OCI-PNP/FOVIPOL de 25 de octubre de 2023, y cuyos comentarios o aclaraciones fueron presentados con documento s/n de 16 de noviembre de 2023, en dos (2) folios

De conformidad con lo previsto en la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, las garantías que acepten las Entidades deben ser incondicionales, solidarias, irrevocables y de realización automática en el país, al solo requerimiento de la respectiva Entidad, de modo tal que, variar la carta fianza por una garantía hipotecaria que requiere de trámite judicial previo (proceso ejecutivo) para hacerse efectiva, incumple con la característica "a solo requerimiento de la entidad", situación que denota irregularidad en el proceder del auditado al haber opinado que resultaba procedente dicha variación, tanto más si precisamente esta forma de garantizar un eventual incumplimiento no se encontraba regulada primigeniamente.

Sin embargo, pese a tener conocimiento de dicha normativa, participó y aprobó el "ACTA DE REUNIÓN SOBRE CAMBIO DE GARANTÍA - ACTA N° 010-2020/FOVIPOL-CEGSCP" de fecha 15 de febrero de 2020 del Libro de Actas del Comité de Gestión del FOVIPOL n.° 1, estableciendo "1.-Cambio de garantía en el contrato del desarrollo del proyecto, respecto a la Carta Fianza de adelantos por Garantía Hipotecaria, a solicitud de los contratistas". La suscripción de la referida acta originó posteriormente la suscripción de la minuta de la Primera Adenda al contrato de Fideicomiso de 22 de diciembre de 2020, donde se incorporó la solicitud de adelanto y la garantía que debía ser presentada por el contratista para la solicitud de pago por concepto de "adelanto".

Se advierte el presunto Interés por parte del auditado, al aprobar un acta de reunión en la que se permitía el cambio de garantía, de carta fianza de fiel cumplimiento por una hipoteca de bien inmueble, que benefició al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., a sabiendas que esto no se encontraba establecido en la normativa de contrataciones del estado, ni regulado en las bases administrativas, actuación que tenía como fin efectuar un adelanto de dinero no permitido a favor del contratista.

Además, resulta preciso señalar que, al haber permitido el cambio de garantía de carta fianza por la de garantía hipotecaria, generó que se establezca la garantía sobre bienes inmuebles que estuvieron sobrevalorados.

- Por otro lado; participó y aprobó el "ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 014-2020/FOVIPOL-CEGSCP" de fecha 3 de marzo de 2020, en la que se estableció: "gestionar los depósitos de adelantos del 25% a la Constructora y Desarrolladoras inmobiliarias, que hayan cumplido con presentar sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso elaboradas por la Asesora Legal del Fovipol, abogada Sandy Melo".

Así, se efectuaron adelantos presuntamente respaldado en una garantía hipotecaria, a solicitud de la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., los cuales fueron otorgados de manera posterior a la suscripción del contrato, contraviniendo lo previsto en la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, artículo 34° el cual establece que:

"el contrato únicamente puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente", concordado con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, que en el artículo 160°, requisitos que no observó, toda vez que, una vez más se apartó deliberadamente de los alcances previstos en la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.

Al permitir la garantía inmobiliaria de cuatro (4) predios propuestos por KINSA S.A.C., siendo que el valor comercial establecido en su tasación de parte se encontraba sobrevalorada; en base a tasaciones presentadas de manera unilateral por parte del contratista, las que, además, se fueron realizadas utilizando procedimientos irregulares con la finalidad de ser sobrevaloradas (según el Informe Técnico n.° 001-ECM-2023 emitido por la ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP).

Esta situación se identifica puesto que, la tasación presentada por BRASCHI TASACIONES, fue realizada al 8 de abril de 2021 (a pedido de la gestión 2021 de FOVIPOL), se ha podido verificar que el valor comercial total de los cuatro (04) predios asciende a S/ 3, 807 157, 71 y el valor comercial presentado por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para la garantía de hipoteca asciende a S/ 25 600 771, 39, la diferencia de los valores comerciales es notoria ya que la valuación solo representaba el 14.87% del valor de la garantía hipotecaria constituida; difiriendo de la tasación presentada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., que fue admitida por FOVIPOL, para el otorgamiento del adelanto, sobrevalorándose en aproximadamente S/ 21 793 613, 68.

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- Ley n.° 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial", publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵⁴.

"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".

¹⁵⁴ Ley modificada por Decreto Legislativo n.° 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.° 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.° 27801 de 18 de julio de 2002

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993.**

“Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

*Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública.
(...)”.*

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento.”

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.**

“Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo**
“1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas”.

- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:**

Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

*Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de Interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:
(...)*

*a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.*

*c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo*



condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

l) Equidad. Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) Integridad. La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos Internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."

Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA**, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."
- **Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P** de 23 de enero de 2020, que nombró al Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL y además encargó el cumplimiento de las funciones y facultades otorgadas y encomendadas como "(...) monitorear el cumplimiento de los contratos de Fideicomisos, de adquisición y construcción de viviendas y supervisión (...)";
- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección, artículo 4° "Principios que debe observar el personal de FOVIPOL"
4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio del Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública.* Del mismo modo, lo previsto en el numeral 5.5. del artículo 5° "Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública".

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el señor **Alán Adán Belletich Seminario**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las Instancias competentes.

5. **Señor Cristian Gaspar Rosales**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Segundo Miembro Titular de la Comisión Especial para la elaboración de las Bases de Adquisición y Construcción de Programas de Vivienda del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL- PNP, periodo 2019, de 31 de enero de 2019 a 31 diciembre de 2019 (**Apéndice n.º 143**); a quien se le comunicó la Cedula de Notificación N.º 019-2023-OCI-PNP/FOVIPOL de 25 de octubre de 2023, y cuyos comentarios y aclaraciones fueron presentados con documento s/n de 15 de noviembre de 2023, en nueve (9) folios, (**Apéndice n.º 141**).



Pese a tener conocimiento de dicha normativa, participó y aprobó el "ACTA DE REUNIÓN SOBRE CAMBIO DE GARANTÍA - ACTA N° 010-2020/FOVIPOL-CEGSCP" de fecha 15 de febrero de 2020 del Libro de Actas del Comité de Gestión del FOVIPOL n.º 1, estableciendo "1.-Cambio de garantía en el contrato del desarrollo del proyecto, respecto a la Carta Fianza de adelantos por Garantía Hipotecaria, a solicitud de los contratistas". La suscripción de la referida acta originó posteriormente la suscripción de la minuta de la Primera Adenda al contrato de Fideicomiso de 22 de diciembre de 2020, donde se incorporó la solicitud de adelanto y la garantía que debía ser presentada por el contratista para la solicitud de pago por concepto de "adelanto".

Además, resulta preciso señalar que, al haber permitido el cambio de garantía de carta fianza por la de garantía hipotecaria, generó que se establezca la garantía sobre bienes inmuebles que se sobrevaloraron.

Por otro lado; participó y aprobó el "ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 014-2020/FOVIPOL-CEGSCP" de fecha 3 de marzo de 2020, en la que se estableció: "gestionar los depósitos de adelantos del 25% a la Constructora y Desarrolladoras Inmobiliarias, que hayan cumplido con presentar sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso elaboradas por la Asesora Legal del Fovipol, abogada Sandy Melo".

Así, se efectuaron adelantos presuntamente respaldado en una garantía hipotecaria, a solicitud de la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., los cuales fueron otorgados de manera posterior a la suscripción del contrato y contraviniendo lo previsto en la Ley n.º 30225, Ley de Contrataciones del Estado, artículo 34° el cual establece que:

"el contrato únicamente puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente", concordado con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.º 30225, Decreto Supremo n.º 344-2018-EF, que en el artículo 160°, requisitos que no observó, toda vez que, una vez más se apartó deliberadamente de los alcances previstos en la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.

Al permitir la garantía inmobiliaria de cuatro (4) predios propuestos por KINSA S.A.C., siendo que el valor comercial establecido en su tasación de parte se encontraba sobrevalorada; en base a tasaciones presentadas de manera unilateral por parte del contratista, las que, además, se fueron realizadas utilizando procedimientos irregulares con la finalidad de ser sobrevaloradas (según el Informe Técnico n.º 001-ECM-2023 emitido por la ingeniera civil Edlth Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP).

Esta situación se identifica puesto que, la tasación presentada por BRASCHI TASACIONES, fue realizada al 8 de abril de 2021 (a pedido de la gestión 2021 de FOVIPOL), se ha podido verificar que el valor comercial total de los cuatro (04) predios asciende a S/ 3, 807 157, 71 y el valor comercial presentado por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, para la garantía de hipoteca asciende a S/ 25 600 771, 39, la diferencia de los valores comerciales es notoria ya

que la valuación solo representaba el 14.87% del valor de la garantía hipotecaria constituida; difiriendo de la tasación presentada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., que fue admitida por FOVIPOL, para el otorgamiento del adelanto, sobrevalorándose en aproximadamente S/ 21 793 613, 68.

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:



- **Ley n.º 24686 "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵⁵,

"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".



- **Decreto Supremo n.º 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial**, publicado el 23 de diciembre de 1993.

"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública. (...)"

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.º 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda Policial, de 28 de marzo de 2008.

"Artículo 3º.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19º.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo
"1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas".



¹⁵⁵ Ley modificada por Decreto Legislativo n.º 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.º 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.º 27801 de 18 de julio de 2002

- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225**, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:

Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:

(...)

a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

l) **Equidad.** Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) **Integridad.** La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."

Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA**, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."
- **Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P** de 23 de enero de 2020, que nombró al Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL y además encargo el cumplimiento de las funciones y

facultades otorgadas y encomendadas como "(...) *monitorear el cumplimiento de los contratos de Fideicomisos, de adquisición y construcción de viviendas y supervisión (...)*";

- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/GG de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección, artículo 4° "*Principios que debe observar el personal de FOVIPOL*
4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública*". Del mismo modo, lo previsto en el numeral
5.5. del artículo 5° "*Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública*".
7.2 *Funciones del comité Especial de Selección*
(...)
Cefirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases."

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **señor Cristian Gaspar Rosales**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

6. **Cmdte PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola**, identificado con DNI N°: [REDACTED], actuó como Presidente Titular de la Comisión Encargada del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL- PNP, periodo 2019, de 31 de enero de 2019 a 31 diciembre de 2019 (**Apéndice n.° 143**); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento con Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000017-2023-CG/3792-02-009 de 27 de octubre de 2023, y cuyos comentarios y aclaraciones fueron presentados con el documento s/n, con sello de recepción de 14 de noviembre de 2023, en nueve (9) folios, (**Apéndice n.° 141**).

En su participación, admitió como postor pre calificado al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., no obstante que, en la presentación de requisitos, este no cumplía con los establecidos en las propias bases del procedimiento de selección ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1 y finalmente, haberle otorgado la buena pro a pesar que incumplía los requisitos establecidos.

En este sentido, actuó en ejercicio de sus atribuciones como Presidente del Comité Especial encargado del proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro inaplicando lo establecido en la norma de creación de FOVIPOL que dispone la utilización obligatoria de la normativa de contrataciones del estado y por el contrario haber conducido el procedimiento denominado Adjudicación Selectiva por Invitación - ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, aplicando procedimientos que contravenían la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, infringiendo directamente la Ley de creación del Fovipol y su reglamento vigente a la fecha.

Asimismo, su accionar fue precalificar las cartas de expresión de Interés de las empresas invitadas, declarando, mediante Acta de Reunión de 23 de octubre de 2019, como postor precalificado hábil al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., lo que generó que continúe con el procedimiento y posteriormente gane la buena pro, sin que dicha empresa cumpliera los requisitos establecidos, incumpliendo de esa manera las normas establecidas para las

contrataciones en el aparato público y además las bases del Procedimiento de selección ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1. Así, consideró la propuesta presentada por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., no obstante que no cumplía con los requisitos establecidos, en las bases del Procedimiento de selección ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, para posteriormente, otorgar la buena pro a esta empresa, para la ejecución de los programas inmobiliarios de Piura, mediante el Acta de Otorgamiento de la Buena Pro - ASPI 01 y 02-2019 de 8 de noviembre de 2019.

Lo señalado contravino lo establecido las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, de 20 de junio de 1987, y modificatorias en sus **Artículos 1°, 2°, 10° y 11;**
- **Decreto Supremo n.° 091-DE/CCFFAA, "Reglamento de los Fondos de Vivienda Militar Policial"** de 2 de diciembre de 1993 en sus artículos 3°, 14°, 15°, 18°, 21° y la **Única Disposición Transitoria.**
- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG "Reglamento del Fondo de Vivienda policial"**, de 28 de marzo de 2008, en sus **artículos 3° y 12°.**
- **TUO de la Ley n.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS.

Principio de Legalidad que debe regir toda actuación de la administración pública, conforme prevé el numeral 1.1. del artículo IV del Título Preliminar del, donde señala: *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 para los que le fueron conferidas*".

- **Código de Ética de la Función Pública, Ley n.° 27815** de 13 de agosto de 2002 y sus respectivas modificatorias, las disposiciones previstas en el **"Artículo 7.- Deberes de la función pública El servidor público tiene los siguientes deberes: (...)** Inciso 6.- *Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública. Ante situaciones extraordinarias, el servidor público puede realizar aquellas tareas que por su naturaleza o modalidad no sean las estrictamente inherentes a su cargo, siempre que ellas resulten necesarias para mitigar, neutralizar o superar las dificultades que se enfrenten (...)*"
- **Ley de la Policía Nacional del Perú**, norma aprobada **Decreto Legislativo n.° 1267** de 18 de diciembre de 2016 **Artículo VII.- Principios Institucionales Para el ejercicio de sus funciones y atribuciones, la Policía Nacional del Perú se orienta por los siguientes principios:(...)** 7) **Legalidad:** *La función policial se brinda en el marco de la Constitución Política del Perú y las demás normas sobre la materia; **Artículo 4.- Obligaciones del personal policial** *El personal policial tiene las siguientes obligaciones: 1) Respetar y cumplir los mandatos establecidos en la Constitución, las leyes, los reglamentos y las órdenes que en el marco legal vigente imparten sus superiores".**
- **Reglamento del Decreto Legislativo N° 1267, Ley de la Policía Nacional del Perú**, Aprobado por **Decreto Supremo N° 026-2017-IN** de 15 de octubre de 2017; **Artículo 80.- Fondo de Vivienda Policial, funciones:** 1) *Planear, organizar, dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y controlar los programas de vivienda y otorgamiento de préstamos para el personal policial aportante y sus familiares con derecho; conforme a la normativa de la materia;* 2) *Gestionar, obtener, controlar y cautelar los recursos materiales, económicos y financieros del Fondo de Vivienda Policial del personal de la Policía Nacional del Perú, velando por una adecuada gestión administrativa y financiera en el desarrollo y la ejecución de Programas de construcción y/o adquisición de viviendas; de conformidad con la normativa sobre la materia;* 3) *Realizar las acciones de control que sean necesarias, a fin de asegurar la correcta administración y utilización de los recursos materiales, económicos y financieros asignados para su gestión; (...)* 5) *Administrar los recursos asignados con criterios de eficiencia y eficacia, de conformidad con el marco legal vigente"*



Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **Cmdte PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al Inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.



7. **Señorita Evony Diana Yarieque Estrada**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Primer Miembro Titular de la Comisión Encargada del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL- PNP, periodo 2019, de 26 de setiembre de 2019 a 18 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.º 143**); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento la Cedula de Notificación N° 023-2023-OCI-PNP/FOVIPOL de 25 de octubre de 2023 y cuyos comentarios o aclaraciones fueron presentados con el documento con el que presentó comentarios o aclaraciones con el documento s/n con sello de recepción de 16 de noviembre de 2023, en veintitrés (23) folios., (**Apéndice n.º 141**).



Aprobar las bases del procedimiento de selección denominado ASPI n.º 02-2019 FVP/GPO-I, pese a que dicho procedimiento de selección, se encontraba fuera del alcance de la normativa de contratación estatal, así como de la demás normativa que rige a la administración pública, pese a que la ley de creación de FOVIPOL y la propia normativa de contrataciones del estado, establecen la obligatoriedad que los programas de vivienda de FOVIPOL, deban sujetarse al requisito de la licitación pública. Habiendo establecido una suerte de sujeto de derecho privado al FOVIPOL, sin demostrar personería jurídica de derecho privado, para esta entidad dependiente de la Policía Nacional del Perú.



Haber aprobado las Bases de la "ASPI", sin que este tipo de procedimiento de selección se encuentre contenido en la normativa de contrataciones del estado, así como tampoco en las Normas y procedimientos para la Contratación de Bienes Inmuebles, Servicios, Consultorías y Obras con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL, contenidas en la Directiva 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP/DIVFOVIPOL-P, aprobadas en sesión de Directorio N° 590-2019 de 24 de setiembre de 2019, mediante RD 005-2019-FOVIPOL/P".

Haber aprobado e integrado las Bases del procedimiento denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin la emisión previa de documento resolutorio que autorice y/o apruebe las bases y el cronograma elaborado por la Comisión que integró.



Haber aprobado las Bases Integradas del procedimiento denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin que se encuentre previamente planificada la ejecución de dicha contratación y su presupuesto para el Año Fiscal 2019, según los documentos de gestión Interna y planificación del FOVIPOL.

Haber admitido como postor pre calificado a la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., sin identificar los motivos justificantes por los cuales se precisó su participación, por cuanto no contaba con la experiencia requerida según documentación, inició actividades en enero de 2018; además que, según consulta realizada el Registro Nacional de Proveedores, KINSA S.A.C., se encuentra registrado únicamente como proveedor de servicios desde el 11 de noviembre de 2022.

Haber evaluado, calificado, emitido y suscrito las Actas de Evaluación y Calificación de Oferta del Proyecto "Conjunto Habitacional Oasis de Colán" y "Conjunto Habitacional Las Palmeras de San Pablo", ambos de 7 de noviembre de 2019, y señalar que cumple con todos los documentos mínimos requeridos en las bases integradas, sin verificarse que el postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases Integradas; posteriormente, con Acta de

Reunión para Aperturas de Sobres conteniendo Propuestas, de 7 de noviembre de 2019, otorga puntajes que permitieron obtener la buena pro a KINSA S.A.C..

Haber emitido el Acta de otorgamiento de la Buena Pro al Grupo Inmobiliario KINSA SAC, el 8 de noviembre de 2019, para el programa inmobiliario de Piura: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos – Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán", evaluando de manera positiva y asignándole puntaje, sin que dicho postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases del procedimiento de selección (Experiencia técnica – Staff).

Haber emitido, el 18 de noviembre de 2019, las "Actas de entrega" del consentimiento de la Buena Pro al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para el programa de Piura: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos – Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán", sin que dicho postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases del procedimiento de selección.

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵⁶.

"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial**, publicado el 23 de diciembre de 1993.

"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública. (...)"

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.

"Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

¹⁵⁶ Ley modificada por Decreto Legislativo n.° 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.° 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.° 27801 de 18 de julio de 2002



- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444**, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo "1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas".
- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225**, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:

Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:
(...)

a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

i) **Equidad.** Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) **Integridad.** La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación esté guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta Inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos Internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."

Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA**, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."





- **Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P** de 23 de enero de 2020, que nombró al Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL y además encargo el cumplimiento de las funciones y facultades otorgadas y encomendadas como "(...) *monitorear el cumplimiento de los contratos de Fideicomisos, de adquisición y construcción de viviendas y supervisión (...)*";

- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección, artículo 4° "*Principios que debe observar el personal de FOVIPOL*

4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública*. Del mismo modo, lo previsto en el numeral 5.5. del artículo 5° "*Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública.*

7.2 *Funciones del comité Especial de Selección*
(...)

Ceñirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases."

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por la **señorita Evony Diana Yarieque Estrada**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.



8. **Señor Giancarlo Adair Alejo Encinas**, identificado con DNI N°: [REDACTED], actuó como Segundo Miembro Titular de la Comisión Encargada del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL- PNP, periodo 2019, de 26 de setiembre de 2019 a 18 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.° 143**); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000018-2023-CG/3792-02-009 de 27 de octubre de 2023, no presentó comentarios y/o aclaraciones, (**Apéndice n.° 141**).

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵⁷. "**Artículo 11.-** *Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda*".
- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial**, publicado el 23 de diciembre de 1993. "**Artículo 3.-** *Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...)*.

¹⁵⁷ Ley modificada por Decreto Legislativo n.° 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.° 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.° 27801 de 18 de julio de 2002



Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública (...).

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.

"Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444**, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo "1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas".
- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225**, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:

"Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

(...)

a) Libertad de concurrencia. Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) Transparencia. Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

i) Equidad. Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) Integridad. La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o

compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."

Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."



- **Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, publicada el 31 de diciembre de 2018.**

Artículo 138.- Contenido del Contrato

138.1. El contrato está conformado por el documento que lo contiene, los documentos del procedimiento de selección que establezcan reglas definitivas y la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."**



- **Resolución de Directorio N° 007-2019-FOVIPOL/P de 26 de setiembre de 2019, que nombró al Comité Especial encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE.**

- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección, artículo 4° "Principios que debe observar el personal de FOVIPOL

4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública".* Del mismo modo, lo previsto en el numeral 5.5. del artículo 5° "Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública".

7.2 *Funciones del comité Especial de Selección*

(...)

Ceñirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases.



Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el señor Giancarlo Adair Alejo Encina, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

9. **Señor Enrique Alberto Alva Buga**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Tercer Miembro Titular de la Comisión Encargada del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL- PNP, periodo 2019, de 26 de setiembre de 2019 a 18 de noviembre de 2019 (Apéndice n.° 143); a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con Cédula de Notificación N° 025-2023-OCI-PNP/FOVIPOL de 25 de octubre de 2023 y cuyos

comentarios y aclaraciones con documento s/n de 13 de noviembre de 2023, en cinco (5) folios, (Apéndice n.º 141).

Aprobar las bases del procedimiento de selección denominado ASPI n.º 02-2019 FVP/GPO-I, pese a que dicho procedimiento de selección, se encontraba fuera del alcance de la normativa de contratación estatal, así como de la demás normativa que rige a la administración pública, pese a que la ley de creación de FOVIPOL y la propia normativa de contrataciones del estado, establecen la obligatoriedad que los programas de vivienda de FOVIPOL, deban sujetarse al requisito de la licitación pública. Habiendo establecido una suerte de sujeto de derecho privado al FOVIPOL, sin demostrar personería jurídica de derecho privado, para esta entidad dependiente de la Policía Nacional del Perú.



Haber aprobado las Bases de la "ASPI", sin que este tipo de procedimiento de selección se encuentre contenido en la normativa de contrataciones del estado, así como tampoco en las Normas y procedimientos para la Contratación de Bienes Inmuebles, Servicios, Consultorías y Obras con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL, contenidas en la Directiva 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP/DIVFOVIPOL-P, aprobadas en sesión de Directorio N° 590-2019 de 24 de setiembre de 2019, mediante RD 005-2019-FOVIPOL/P".



Haber aprobado e integrado las Bases del procedimiento denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin la emisión previa de documento resolutivo que autorice y/o apruebe las bases y el cronograma elaborado por la Comisión que integró.



Haber aprobado las Bases integradas del procedimiento denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin que se encuentre previamente planificada la ejecución de dicha contratación y su presupuesto para el Año Fiscal 2019, según los documentos de gestión interna y planificación del FOVIPOL.

Haber admitido como postor pre calificado a la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., sin identificar los motivos justificantes por los cuales se precisó su participación, por cuanto no contaba con la experiencia requerida según documentación, inició actividades en enero de 2018; además que, según consulta realizada el Registro Nacional de Proveedores, KINSA S.A.C., se encuentra registrado únicamente como proveedor de servicios desde el 11 de noviembre de 2022.



Haber evaluado, calificado, emitido y suscrito las Actas de Evaluación y Calificación de Oferta del Proyecto "Conjunto Habitacional Oasis de Colán" y "Conjunto Habitacional Las Palmeras de San Pablo", ambos de 7 de noviembre de 2019, y señalar que cumple con todos los documentos mínimos requeridos en las bases integradas, sin verificarse que el postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases integradas; posteriormente, con Acta de Reunión para Aperturas de Sobres conteniendo Propuestas, de 7 de noviembre de 2019, otorga puntajes que permitieron obtener la buena pro a KINSA S.A.C.

Haber emitido el Acta de otorgamiento de la Buena Pro al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., el 8 de noviembre de 2019, para el programa inmobiliario de Piura: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos = Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán", evaluando de manera positiva y asignándole puntaje, sin que dicho postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases del procedimiento de selección (Experiencia técnica – Staff).

Haber emitido, el 18 de noviembre de 2019, las "Actas de entrega" del consentimiento de la Buena Pro al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para el programa de Piura: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos – Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán", sin que

dicho postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases del procedimiento de selección.

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial",** publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵⁸, **"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".**
- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial,** publicado el 23 de diciembre de 1993.



"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública.
(...)"

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.
"Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General,** aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo
"1.1. Principio de Legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas".
- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado,** aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:

"Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones
(...)"



¹⁵⁸ Ley modificada por Decreto Legislativo n.° 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.° 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.° 27801 de 18 de julio de 2002

a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

i) **Equidad.** Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) **Integridad.** La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."

Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."

- **Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, publicada el 31 de diciembre de 2018.**

Artículo 138.- Contenido del Contrato

138.1. El contrato está conformado por el documento que lo contiene, los documentos del procedimiento de selección que establezcan reglas definitivas y la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."**
- **Resolución de Directorio N° 007-2019-FOVIPOL/P de 26 de setiembre de 2019, que nombró al Comité Especial encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE.**
- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección,**

artículo 4° "Principios que debe observar el personal de FOVIPOL

4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública".* Del mismo modo, lo previsto en el numeral

5.5. del artículo 5° "Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública".

7.2 *Funciones del comité Especial de Selección*

(...)

Cefirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases.

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **señor Enrique Alberto Alva Burga**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.



10. **Señor Luis Guillermo Berrocal Kasay**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Cuarto Miembro Titular de la Comisión Encargada del Proceso de Selección para el Otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL- PNP, período 2019, de 26 de setiembre de 2019 a 18 de noviembre de 2019 (**Apéndice n.º 143**); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento con Cédula de Notificación Electrónica n.º 00000019-2023-CG/3792-02-009 de 27 de octubre de 2023 y cuyos comentarios o aclaraciones fueron presentados con documento s/n de 30 de octubre de 2023, en doce (12) folios, (**Apéndice n.º 141**)



Aprobar las bases del procedimiento de selección denominado ASPI n.º 02-2019 FVP/GPO-I, pese a que dicho procedimiento de selección, se encontraba fuera del alcance de la normativa de contratación estatal, así como de la demás normativa que rige a la administración pública, pese a que la ley de creación de FOVIPOL y la propia normativa de contrataciones del estado, establecen la obligatoriedad que los programas de vivienda de FOVIPOL, deban sujetarse al requisito de la licitación pública. Habiendo establecido una suerte de sujeto de derecho privado al FOVIPOL, sin demostrar personería jurídica de derecho privado, para esta entidad dependiente de la Policía Nacional del Perú.



Haber aprobado las Bases de la "ASPI", sin que este tipo de procedimiento de selección se encuentre contenido en la normativa de contrataciones del estado, así como tampoco en las Normas y procedimientos para la Contratación de Bienes Inmuebles, Servicios, Consultorías y Obras con Recursos Privados del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL, contenidas en la Directiva 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP/DIVFOVIPOL-P, aprobadas en sesión de Directorio N° 590-2019 de 24 de setiembre de 2019, mediante RD 005-2019-FOVIPOL/P".

Haber aprobado e integrado las Bases del procedimiento denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin la emisión previa de documento resolutivo que autorice y/o apruebe las bases y el cronograma elaborado por la Comisión que integró.

Haber aprobado las Bases Integradas del procedimiento denominado ASPI 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, sin que se encuentre previamente planificada la ejecución de dicha contratación y su presupuesto para el Año Fiscal 2019, según los documentos de gestión interna y planificación del FOVIPOL.

Haber admitido como postor pre calificado a la empresa Grupo inmobiliario KINSA S.A.C., sin identificar los motivos justificantes por los cuales se precisó su participación, por cuanto no contaba con la experiencia requerida según documentación, inició actividades en enero de 2018; además que, según consulta realizada el Registro Nacional de Proveedores, KINSA



S.A.C., se encuentra registrado únicamente como proveedor de servicios desde el 11 de noviembre de 2022.

Haber evaluado, calificado, emitido y suscrito las Actas de Evaluación y Calificación de Oferta del Proyecto "Conjunto Habitacional Oasis de Colán" y "Conjunto Habitacional Las Palmeras de San Pablo", ambos de 7 de noviembre de 2019, y señalar que cumple con todos los documentos mínimos requeridos en las bases integradas, sin verificarse que el postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases Integradas; posteriormente, con Acta de Reunión para Aperturas de Sobres conteniendo Propuestas, de 7 de noviembre de 2019, otorga puntajes que permitieron obtener la buena pro a Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C..

Haber emitido el Acta de otorgamiento de la Buena Pro al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., el 8 de noviembre de 2019, para el programa inmobiliario de Piura: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos - Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán", evaluando de manera positiva y asignándole puntaje, sin que dicho postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases del procedimiento de selección (Experiencia técnica - Staff).

Haber emitido, el 18 de noviembre de 2019, las "Actas de entrega" del consentimiento de la Buena Pro al Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., para el programa de Piura: "Urbanización Las Palmeras de San Pablo, Catacaos - Piura" y "Conjunto habitacional Oasis de Colán", sin que dicho postor haya cumplido con los requisitos establecidos en las Bases del procedimiento de selección.

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.º 24686 "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁵⁹.
"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".

- **Decreto Supremo n.º 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial**, publicado el 23 de diciembre de 1993.
"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública.
(...)"

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.º 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.

¹⁵⁹ Ley modificada por Decreto Legislativo n.º 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.º 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.º 27801 de 18 de julio de 2002

“Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.



- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo**
“1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas”.
- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:**



“Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

(...)

a) Libertad de concurrencia. Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) Transparencia. Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

l) Equidad. Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

J) Integridad. La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.



Artículo 21° “Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comperación de precios, subasta Inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos Internacionales que Incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento.”



Artículo 22° “Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público.”

- **Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, publicada el 31 de diciembre de 2018.**

Artículo 138.- Contenido del Contrato

138.1. El contrato está conformado por el documento que lo contiene, los documentos del procedimiento de selección que establezcan reglas definitivas y la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes.

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA**, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."
- **Resolución de Directorío N° 007-2019-FOVIPOL/P** de 26 de setiembre de 2019, que nombró al Comité Especial encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE.
- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección, artículo 4° "Principios que debe observar el personal de FOVIPOL"
4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la Integridad de la función pública.* Del mismo modo, lo previsto en el numeral 5.5. del artículo 5° "Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública."
7.2 *Funciones del comité Especial de Selección*
(...)
Ceñirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases.

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **Señor Luis Guillermo Berrocal Kasay**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

11. **Señor José Antonio Calle Merino Carrasco**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Presidente Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL- PNP, periodo 2019. Gerente de Proyectos y Obras del Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL PNP, periodo 2019. Periodo de gestión: De 31 de enero de 2019 a 31 diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020 a 27 de junio de 2020 (**Apéndice n.° 143**); a quien se le notificó la desviación de cumplimiento: Cedula de Notificación N.° 028-2023-OCI-PNP/FOVIPOL de 26 de octubre de 2023 y cuyos comentarios o aclaraciones con Oficio n.° 0002-2023-JACMC/EXGPO-FOVIPOL-PIU de 04 de noviembre de 2023, enviado por correo electrónico, en cinco (5) folios, (**Apéndice n.° 141**).

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁶⁰.

¹⁶⁰ Ley modificada por Decreto Legislativo n.° 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.° 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.° 27801 de 18 de julio de 2002

"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial**, publicado el 23 de diciembre de 1993.

"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública.

(...)"

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.

"Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019 "1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas".

- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado**, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019.
Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

(...)

a) Libertad de concurrencia. Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) Transparencia. Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

i) Equidad. Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) Integridad. La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.



Artículo 33° que "Las garantías que deben otorgar los postores adjudicatarios y/o contratistas, según corresponda, son las de fiel cumplimiento del contrato y por los adelantos. Sus modalidades, montos, condiciones y excepciones son regulados en el reglamento.

33.2 Las garantías que acepten las Entidades deben ser incondicionales, solidarias, irrevocables y de realización automática en el país, al solo requerimiento de la respectiva Entidad, bajo responsabilidad de las empresas que las emiten".

Artículo 34° referido a las modificaciones al contrato

"34.1 El contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente. En este último caso la modificación debe ser aprobada por la Entidad. Dichas modificaciones no deben afectar el equilibrio económico financiero del contrato; en caso contrario, la parte beneficiada debe compensar económicamente a la parte perjudicada para restablecer dicho equilibrio, en atención al principio de equidad.

34.2 El contrato puede ser modificado en los siguientes supuestos: I) ejecución de prestaciones adicionales, II) reducción de prestaciones, III) autorización de ampliaciones de plazo, y (IV) otros contemplados en la Ley y el reglamento."

- **Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.° 30225**, Decreto Supremo n.° 344-2018-EF, publicado el 31 de diciembre de 2018,
Artículo 38° referente a los adelantos

"38.1 La entidad puede entregar adelantos al contratista, siempre que haya sido previsto en los documentos del procedimiento de selección, con la finalidad de otorgarle financiamiento y/o liquidez para la ejecución del contrato. 38.2 El reglamento establece los tipos, condiciones y monto de cada adelanto, así como la forma en que este se amortiza luego de otorgado."

Artículo 138° sobre el contenido del contrato se indica que

"138.1. El contrato esté conformado por el documento que lo contiene, los documentos del procedimiento de selección que establezcan reglas definitivas y la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes."

Artículo 148° sobre los tipos de garantía que prescribe que "Los documentos del procedimiento de selección establecen el tipo de garantía que corresponde sea otorgada por el postor y/o contratista, pudiendo ser carta fianza y/o póliza de caución emitidas por entidades bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP que cuenten con clasificación de riesgo B o superior."

Artículo 160° que trata sobre las modificaciones al contrato

"160.1. Las modificaciones previstas en numeral 34.10 del artículo 34 de la Ley, cumplen con los siguientes requisitos y formalidades: a) Informe técnico legal que sustente: I) la necesidad de la modificación a fin de cumplir con la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente, II) que no se cambian los elementos esenciales del objeto de la contratación y III) que sustente que la modificación deriva de hechos sobrevinientes a la presentación de ofertas que no son imputables a las partes."

- **Resolución de Directorio n.° 005-2020-FOVIPOL/P** de 23 de enero de 2020, que establece las funciones y facultades principales del comité Especial: "monitorear el cumplimiento de los contratos de Fideicomiso, de adquisición y construcción de viviendas



y supervisión (...)"

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el Señor José Antonio Calle Merino Carrasco, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las Instancias competentes.

12. Señor Miguel Ángel Díaz Molleda, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Tercer Miembro Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, periodo 2019, de 23 de enero de 2020 a 27 de junio de 2020 (Apéndice n.º 143); a quien se le comunicó la desviación de cumplimiento con Cedula de Notificación Electrónica N.º 020-2023-CG/3792-02-009 de 27 de octubre de 2023 y cuyos comentarios o aclaraciones fueron presentados con documento s/n de 03 de noviembre de 2023, en nueve (9) folios, (Apéndice n.º 141).



De conformidad con lo previsto en la Ley n.º 30225, Ley de Contrataciones del Estado, las garantías que acepten las Entidades deben ser incondicionales, solidarias, irrevocables y de realización automática en el país, al solo requerimiento de la respectiva Entidad, de modo tal que, variar la carta fianza por una garantía hipotecaria que requiere de trámite judicial previo (proceso ejecutivo) para hacerse efectiva, incumple con la característica "a solo requerimiento de la entidad", situación que denota irregularidad en el proceder del auditado al haber opinado que resultaba procedente dicha variación, tanto más si precisamente esta forma de garantizar un eventual incumplimiento no se encontraba regulada primigeniamente.



Sin embargo, pese a tener conocimiento de dicha normativa, participó y aprobó el "ACTA DE REUNIÓN SOBRE CAMBIO DE GARANTÍA - ACTA N° 010-2020/FOVIPOL-CEGSCP" de fecha 15 de febrero de 2020 del Libro de Actas del Comité de Gestión del FOVIPOL n.º 1, estableciendo "1.-Cambio de garantía en el contrato del desarrollo del proyecto, respecto a la Carta Fianza de adelantos por Garantía Hipotecaria, a solicitud de los contratistas". La suscripción de la referida acta originó posteriormente la suscripción de la minuta de la Primera Adenda al contrato de Fideicomiso de 22 de diciembre de 2020, donde se incorporó la solicitud de adelanto y la garantía que debía ser presentada por el contratista para la solicitud de pago por concepto de "adelanto".



Además, resulta preciso señalar que, al haber permitido el cambio de garantía de carta fianza por la de garantía hipotecaria, generó que se establezca la garantía sobre bienes inmuebles que se sobrevaloraron.

Por otro lado; participó y aprobó el "ACTA DE REUNIÓN DEL COMITÉ- ACTA N° 014-2020/FOVIPOL-CEGSCP" de fecha 3 de marzo de 2020, en la que se estableció: "gestionar los depósitos de adelantos del 25% a la Constructora y Desarrolladoras inmobiliarias, que hayan cumplido con presentar sus respectivas Garantías Hipotecarias, de acuerdo a lo establecido en la adenda de los Contratos de Fideicomiso elaboradas por la Asesora Legal del Fovipol, abogada Sandy Melo".



Así, con su participación, se efectuaron adelantos presuntamente respaldado en una garantía hipotecaria, a solicitud de la empresa Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., los cuales fueron otorgados de manera posterior a la suscripción del contrato y contraviniendo lo previsto en la Ley n.º 30225, Ley de Contrataciones del Estado, artículo 34° el cual establece que:

"el contrato únicamente puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente", concordado con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Ley n.º 30225, Decreto Supremo n.º 344-2018-EF, que en

el artículo 160°, requisitos que no observó, toda vez que, una vez más se apartó deliberadamente de los alcances previstos en la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.

Al permitir la garantía Inmobiliaria de cuatro (4) predios propuestos por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., siendo que el valor comercial establecido en su tasación de parte se encontraba sobrevalorada; en base a tasaciones presentadas de manera unilateral por parte del contratista, las que, además, se fueron realizadas utilizando procedimientos irregulares con la finalidad de ser sobrevaloradas (según el Informe Técnico n.° 001-ECM-2023 emitido por la Ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP).



Esta situación se identifica puesto que, la tasación presentada por BRASCHI TASACIONES, fue realizada al 8 de abril de 2021 (a pedido de la gestión 2021 de FOVIPOL), se ha podido verificar que el valor comercial total de los cuatro (04) predios asciende a S/ 3, 807 157, 71 y el valor comercial presentado por el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C, para la garantía de hipoteca asciende a S/ 25 600 771, 39, la diferencia de los valores comerciales es notoria ya que la valuación solo representaba el 14.87% del valor de la garantía hipotecaria constituida; difiriendo de la tasación presentada por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., que fue admitida por FOVIPOL, para el otorgamiento del adelanto, sobrevalorándose en aproximadamente S/ 21 793 613, 68.



En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial",** publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁶¹.



"Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda".

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial,** publicado el 23 de diciembre de 1993.

"Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública. (...)"



DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento."

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.

¹⁶¹ Ley modificada por Decreto Legislativo n.º 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.º 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.º 27801 de 18 de julio de 2002

Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444**, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo "1.1. Principio de Legalidad. - 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 con los fines para los que les fueron conferidas".
- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225**, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:

Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de Interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:

(...)

a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de concurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

l) **Equidad.** Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) **Integridad.** La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.

Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."

Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector



público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA**, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."
- **Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P** de 23 de enero de 2020, que nombró al Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL y además encargo el cumplimiento de las funciones y facultades otorgadas y encomendadas como "(...) monitorear el cumplimiento de los contratos de Fideicomisos, de adquisición y construcción de viviendas y supervisión (...)";
- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección, artículo 4° "Principios que debe observar el personal de FOVIPOL"
4.1. *Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública".* Del mismo modo, lo previsto en el numeral 5.5. del artículo 5° "Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública."
7.2 *Funciones del comité Especial de Selección*
(...)
Ceñirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases."

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **Señor Miguel Ángel Díaz Mollada**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

13. **Señor Lucio Manuel Ramírez Ríos**, identificado con DNI N° [REDACTED], actuó como Cuarto Miembro Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL, de 23 de enero de 2020 a 27 de junio de 2020 (**Apéndice n.° 143**); a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con Cedula de Notificación N° 029-2023-OCI-PNP/FOVIPOL de 25 de octubre de 2023 y cuyos comentarios y aclaraciones fueron presentados con documento s/n con sello de recepción de 03 de noviembre de 2023, en siete (7) folios, (**Apéndice n.° 141**).

En ese sentido, incumplió las siguientes normas:

- **Ley n.° 24686 "Crea en cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Fuerzas Policiales el Fondo de Vivienda Militar y Policial"**, publicada el 20 de junio de 1987, y modificatorias¹⁶².

¹⁶² Ley modificada por Decreto Legislativo n.° 732 de 8 de noviembre de 1991, Ley n.° 27743 de 9 de mayo de 2002, Ley n.° 27801 de 18 de julio de 2002

“Artículo 11.- Los programas de construcción de viviendas y los préstamos que financie el Fondo, serán ejecutados en todo el territorio nacional con sujeción al requisito de la licitación pública, serán administrados a través del organismo Especial de Vivienda”.

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial**, publicado el 23 de diciembre de 1993.

“Artículo 3.- Los Fondos de Vivienda Militar y Policial a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento, tienen como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia, para el Personal Militar y Policial de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en situaciones de actividad, disponibilidad y retiro con goce de pensión, (...).

Artículo 21.- Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública. (...).”

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - Cada Instituto de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional procederá a adecuar el Reglamento del Fondo y/u Organismo Especial respectivo, donde se establecerán los procedimientos en detalle, con sujeción a los dispositivos legales sobre la materia y al presente Reglamento.”

- **Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG** que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda policial, de 28 de marzo de 2008.

“Artículo 3°.- El Fondo de Vivienda Policial, tiene como finalidad contribuir a dar solución al problema de vivienda propia o terreno propio para sus miembros en situación de Actividad, Disponibilidad y Retiro.

Artículo 19°.- Los Programas de Construcción de Viviendas llevados a cabo por el Fovipol, serán ejecutados en el ámbito nacional, mediante el requisito de Licitación Pública.

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, publicada el 25 de enero de 2019 que dispone como principios del procedimiento administrativo
"1.1. **Principio de Legalidad.** - 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 con los fines para los que les fueron conferidas".

- **Texto Único Ordenado TUO de la Ley n.° 30225, Ley de Contrataciones del Estado**, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 082-2019-EF, publicado el 13 de marzo de 2019:

Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:

(...)

a) **Libertad de concurrencia.** Las Entidades promueven el libre acceso y participación de proveedores en los procesos de contratación que realicen, debiendo evitarse exigencias y formalidades costosas e innecesarias. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que limiten o afecten la libre concurrencia de proveedores.

c) **Transparencia.** Las Entidades proporcionan información clara y coherente con el fin de que todas las etapas de la contratación sean comprendidas por los proveedores, garantizando la libertad de



conurrencia, y que la contratación se desarrolle bajo condiciones de igualdad de trato, objetividad e imparcialidad. Este principio respeta las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

i) Equidad. Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

j) Integridad. La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que, en caso de producirse, debe ser comunicada a las autoridades competentes de manera directa y oportuna.



Artículo 21° "Procedimientos de selección. Una Entidad puede contratar por medio de licitación pública, concurso público, adjudicación simplificada, selección de consultores individuales, comparación de precios, subasta inversa electrónica, contratación directa y los demás procedimientos de selección de alcance general que contemple el reglamento, los que deben respetar los principios que rigen las contrataciones y los tratados o compromisos internacionales que incluyan disposiciones sobre contratación pública. Las disposiciones aplicables a los procedimientos de selección son previstas en el reglamento."



Artículo 22° "Licitación pública y concurso público 22.1 La licitación pública se utiliza para la contratación de bienes y obras; y, el concurso público para la contratación de servicios. En ambos casos, se aplican a las contrataciones cuyo valor estimado o valor referencial, se encuentre dentro de los márgenes que establece la ley de presupuesto del sector público. 22.2 El reglamento establece las modalidades de licitación pública y concurso público."

- **Decreto Supremo n.° 091-DE-CCFFAA**, Reglamento de los Fondos de vivienda Militar y Policial, publicado el 23 de diciembre de 1993, que en su artículo 21° señala que "Los programas de construcción de vivienda que financie el Fondo se sujetarán al requisito de la Licitación Pública."



- **Resolución de Directorio N° 005-2020-FOVIPOL/P** de 23 de enero de 2020, que nombró al Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de Vivienda del FOVIPOL y además encargo el cumplimiento de las funciones y facultades otorgadas y encomendadas como "(...) monitorear el cumplimiento de los contratos de Fideicomisos, de adquisición y construcción de viviendas y supervisión (...)";

- **Código de Ética de los Comités Especiales para los Procesos de Adquisición y Construcción de Viviendas del FOVIPOL** aprobado por Resolución de Gerencia General n.° 042A-2019-FOVIPOL/G.G de 30 de setiembre de 2019 que dispone que el personal de FOVIPOL debe conducirse de acuerdo al principio de Corrección,

artículo 4° "Principios que debe observar el personal de FOVIPOL
4.1. Corrección. Ejercer sus deberes y funciones respetando el principio el Estado de Derecho y el principio democrático. Actuar con sujeción a la ley y a los principios y valores constitucionales con el fin de garantizar el respeto de los derechos ciudadanos y promover la integridad de la función pública". Del mismo modo, lo previsto en el numeral 5.5. del artículo 5° "Responsabilidad. Cumplir las obligaciones asignadas con el debido cuidado de hacer o decidir, con conocimiento y asumiendo las consecuencias de sus decisiones, con pleno respeto del ejercicio de la función pública".

7.2 Funciones del comité Especial de Selección
(...)

Ceñirse en estricto sentido a lo establecido a las Bases.

Como resultado de la evaluación de los comentarios formulados por el **Señor Lucio Manuel Ramírez Ríos**, se ha determinado que los hechos comunicados no han sido desvirtuados, dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, del hecho observado "El Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL), sin contar con la facultad, constituyó un fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), para ejecutar un programa de vivienda en el departamento de Piura; asimismo, apartándose de la normativa y creando un reglamento de contratación propio, otorgaron la buena pro al Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., sin cumplir los requisitos; además, en la etapa de ejecución, modificaron el contrato con la finalidad de beneficiar al contratista al otorgarle un adelanto por s/ 25 086 800,00, sin contar con las garantías correspondientes, imposibilitando posteriormente su ejecución y sin que a la fecha, se hayan entregado las obras, pese a haber excedido el plazo; hechos que generaron la afectación de la finalidad de creación del FOVIPOL", están desarrollados en el **Apéndice n.º 2** del informe de auditoría de cumplimiento."

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal en "El Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL), sin contar con la facultad, constituyó un fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), para ejecutar un programa de vivienda en el departamento de Piura; asimismo, apartándose de la normativa y creando un reglamento de contratación propio, otorgaron la buena pro a Grupo Inmobiliario Kinsa S.A.C., sin cumplir los requisitos; además, en la etapa de ejecución, modificaron el contrato con la finalidad de beneficiar al contratista al otorgarle un adelanto por S/ 25 086 800,00, sin contar con las garantías correspondientes, imposibilitando posteriormente su ejecución y sin que a la fecha, se hayan entregado las obras, pese a haber excedido el plazo; hechos que generaron la afectación de la finalidad de creación del FOVIPOL" están desarrollados en el **Apéndice n.º 3** del Informe de Auditoría de Cumplimiento.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría de Cumplimiento, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el **Apéndice n.º 1**.

VI. CONCLUSIONES

Como resultado del Servicio de Auditoría de Cumplimiento practicado al Fondo de Vivienda Policial de la Policía Nacional del Perú, se formulan las conclusiones siguientes:

6.1 El Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL, sin contar con la facultad de transferir y disponer de los fondos, gestionó y suscribió un contrato de fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE, con la finalidad de ejecutar los Proyectos Inmobiliarios denominados "Las Palmeras de San Pablo" en Catacaos y "Oasis de Colán" en Colán, en las provincias de Piura y Paita respectivamente, en el departamento de Piura, para la construcción de seiscientos ochenta (680) viviendas unifamiliares; transfiriendo a las cuentas del fideicomiso la suma de S/ 103 189 005,80.

Bajo esta figura, emitieron y aprobaron un Reglamento de Contratación propio, fuera del marco de la normativa de contrataciones del Estado y seleccionaron a un desarrollador inmobiliario, que no cumplía con los requisitos exigidos en las bases ni con la experiencia requerida; posteriormente modificaron irregularmente el contrato con la finalidad de otorgarle un adelanto de S/ 25 086 800,00, sin contar la garantía de la Carta Fianza por el adelanto; en cambio establecieron como garantía la constitución de una Garantía Hipotecaria, sin estar considerado en la normativa; además, que recayó en inmuebles sobrevalorados y con fecha posterior al desembolso.

Por otro lado, a la fecha de emisión del presente, las obras no han sido entregadas a pesar de haberse cumplido el plazo establecido en el contrato.
(Observación n.° 1)

6.2 El OCI de la PNP, previamente a la culminación de la etapa de ejecución de la Auditoría de Cumplimiento emitió para la adopción oportuna de acciones pertinentes para la implementación de las recomendaciones, los siguientes Informes:



- Informe de Control Específico n.° 018-2022-2-3792-SCE "Contratación de Fideicomisos para la ejecución de obras para viviendas de los aportantes al Fondo de Vivienda Policial: Iquitos-Loreto y San Juan de Lurigancho-Lima"

- Informe de Orientación de Oficio n.° 021-2022-CG/OCI-3792-SOO "Recursos de FOVIPOL provenientes de la contribución obligatoria del estado en su calidad de empleador, constituyen fondos públicos"

- Informe de Auditoría n.° 037-2023-2-3792-AC "Programas de Vivienda "Carlos Stein" y "La Purísima, en la provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque".

(Aspecto relevante n.° 1.6.1)



3 La Segunda Fiscalía Provincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Lima – Cuarto Despacho, tiene abierta la Carpeta Fiscal n.° 283-2021, en etapa de investigación preliminar, seguida contra los que resulten responsables por la presunta comisión de delitos contra la administración pública, colusión en agravio del estado, con relación a la ejecución de los programas de vivienda a cargo del Fondo de Vivienda Policial-FOVIPOL en las ciudades de Piura y Chiclayo, gestionados mediante la figura del fideicomiso.

(Aspecto relevante n.° 1.6.2)



4 El Fondo de Vivienda Policial participó en la solución de conflictos (Caso Arbitral n.° 756-2021-CCL) con el Contratista Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., el Tribunal Arbitral declaró que las observaciones referentes a las juntas sísmicas referidas al proyecto "Las Palmeras", no fueron levantadas por Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C.(el demandante), por lo que rechazó su pretensión, y por tal motivo, no se cumplieron los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Compraventa y en la Adenda para proceder con la entrega del veinticinco (25%) de las viviendas; por lo que, declaró improcedente la pretensión de Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C., no correspondiendo declarar que tiene derecho a recibir adelantos con cargo a la constitución de un fideicomiso sobre los inmuebles que hoy son materia de garantía hipotecaria; por esta razones, el Tribunal Arbitral declaró fundada la pretensión de la reconvencción planteada por FOVIPOL y reiteró que no se cumplieron los requisitos para la recepción del veinticinco (25%) de unidades inmobiliarias y, en consecuencia, recién cuando el demandante cumpla con subsanar las observaciones relacionadas con el ancho de las juntas sísmicas, correspondería a FOVIPOL y a CORFID, procedan a la recepción parcial del veinticinco (25%) total de las viviendas.

(Aspecto relevante 1.6.3)



6.5 La Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), estructuró y constituyó Fideicomisos con FOVIPOL a pesar de no tener facultades para disponer de los fondos y trasladarlos a un patrimonio fideicomitado; además, desembolsó adelantos al desarrollador inmobiliario por S/ 25 086 800, 00 sin previamente haber perfeccionado y protocolizado notarialmente la adenda al contrato de fideicomiso, además, señala no tener conocimiento de la existencia y contenido de la minuta denominada "Cláusula Adicional y de Ratificación de Contrato de Compra Venta de Bienes Futuros", que lo sustentaría.

(Aspecto relevante 1.6.4).

VII. RECOMENDACIONES

Como resultado de la auditoría de cumplimiento practicada al Fondo de Vivienda Policial, en uso de las atribuciones conferidas en el literal e) del artículo 15° de la Ley N° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

Al Comandante General de la Policía Nacional del Perú:



- 7.1 Disponer al Directorio del FOVIPOL para que instruya al Gerente General del FOVIPOL, implemente lineamientos para que la ejecución de los Programas de Vivienda y los Prestamos que otorgue el Fondo de Vivienda Policial, se realicen conforme a lo dispuesto en la Ley de Creación de los Fondos de Vivienda Militares y Policiales y su Reglamento, en concordancia con la normativa de Contrataciones del Estado.
(Conclusión n.° 6.1)



- 7.2 Disponer al Directorio del FOVIPOL, para que instruya al Gerente General del FOVIPOL; implemente lineamientos que establezca que los reglamentos, directivas y otros documentos de gestión interna expedidos por el FOVIPOL guarden concordancia con la Ley de creación de los Fondos de Vivienda Militar y Policial y su Reglamento, así como con la Normativa de Contrataciones del Estado u otra norma de mayor jerarquía normativa.
(Conclusión n.° 6.1)



- 7.3 Disponer al Directorio del FOVIPOL, para que instruya al Gerente General del FOVIPOL, que implemente un plan de acción que permita supervisar y asegurar que el Grupo Inmobiliario KINSA S.A.C cumpla con subsanar las observaciones relacionadas a las juntas sísmicas previo a la recepción parcial del veinticinco (25%) total de las viviendas, conforme lo resuelto en el Laudo Arbitral.
(Conclusión 6.4).

Al Comandante General de la Policía Nacional del Perú:



- 7.4 Disponer el inicio de las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores públicos del Fondo Vivienda Policial - FOVIPOL, comprendidos en los hechos de la Observación del presente Informe de Auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 6.1)

A la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción:

- 7.5 Iniciar las acciones penales contra los funcionarios y servidores comprendidos en los hechos irregulares de la observación n.° 1, del Informe de Auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusiones n.° 1)

VIII. APÉNDICES

- Apéndice n.° 1 : Relación de personas comprendidas en la observación.
- Apéndice n.° 2 : Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de Contraloría.
- Apéndice n.° 3 : Argumentos Jurídicos por presunta responsabilidad penal.
- Apéndice n.° 4 : Copia simple del Contrato de Cesión de Posición Contractual de fecha 31 de mayo de 2023.
- Apéndice n.° 5 : Copia simple del Acta de Sesión de Directorio n.° 624 de 28 de noviembre de 2020.
- Apéndice n.° 6: Copia simple del Caso Arbitral N° 0756-2021-CCL, Laudo Final, de 12 de julio de 2023.
- Apéndice n.° 7 : - Copia certificada de la Minuta de Contrato de Fideicomiso celebrado entre el FOVIPOL y COFIDE de 5 de diciembre de 2019. (Kardex n.° 71765)
- Copia certificada de la Escritura Pública del Fideicomiso celebrado entre el FOVIPOL y COFIDE de 7 de diciembre de 2019. (Kardex n.° 71765)
- Apéndice n.° 8 : - Copia fedateada de la Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 770-2019-CG PNP/SECEJE-DIRBAP-FOVIPOL de 10 de diciembre de 2019.
- Copia certificada del Reglamento del Fondo de Vivienda Policial –FOVIPOL.
- Apéndice n.° 9: - Copia simple del documento s/n de la Notaría Alfredo Zambrano Rodríguez, con sello de recepción de 6 de setiembre de 2023, remite copia simple del Contrato de Cláusula Adicional y de Ratificación al Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, Kárdex N° 73870.
- Copia simple copia simple del Contrato de Cláusula Adicional y de Ratificación al Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, Kárdex N° 73870, proporcionado por FOVIPOL.
- Apéndice n.° 10 : Copia simple de la Carta n.° 000168-2023-COFIDE/GAJ de 20 de octubre de 2023.
- Apéndice n.° 11 : Copia certificada de la Resolución de Directorio n.° 005-2019-FOVIPOL/P de 9 de octubre de 2019 aprueba el Reglamento de Contrataciones y Adquisiciones del Fondo de Vivienda Policial.
- Apéndice n.° 12 : Copia fedateada de la Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 531-2019-COMGEN/DIRREHUM-PNP de 16 de agosto de 2019.
- Apéndice n.° 13 : Copia simple de la Resolución Directoral n.° 274-2008-DIRGEN/EMG de 28 de marzo de 2008, que aprueba el Reglamento del Fondo de Vivienda Policial.
- Apéndice n.° 14 : - Copia simple del Oficio n.° 057-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/GG de 15 de agosto de 2019.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

- Copia simple de la Hoja de Trámite n.° 20190629598 de 14 de agosto de 2019.

Apéndice n.° 15 : Copia simple de la Hoja de Recomendación n.° 002-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-FONDO DE VIVIENDA/GG de 13 de agosto de 2019.

Apéndice n.° 16 : Copia certificada del Acta n.° 585 – 2019, Sesión de Directorio de 2 de agosto de 2019.

Apéndice n.° 17 : Copia simple del Oficio n.° 1597-2019-EMG-PNP/SEC de 6 de setiembre de 2019.

Apéndice n.° 18 : Copia simple del Dictamen n.° 1596-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVJPN-DEPECAE de 31 de agosto de 2019.

Apéndice n.° 19 : Copia simple del Oficio n.° 064-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/GG de 17 de setiembre de 2019.

Apéndice n.° 20 : Copia certificada del Oficio n.° 666-2019-CGPNP-SECEJE PNP/DIRBAP-URD de 20 de setiembre de 2019.

Apéndice n.° 21 : Copia simple del Dictamen n.° 223-2019-SECEJE-DIRBAP-PNP-SEC/UAJ de 20 de setiembre de 2019.

Apéndice n.° 22 : Copia simple de la Carta S/N de 4 de setiembre de 2022.

Apéndice n.° 23 : Copia simple del Informe Técnico n.° 001-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOL/UAL de 11 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 24 : Copia certificada del Acta n.° 592 – 2019, Sesión de Directorio de 24 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 25 : Copia certificada del Dictamen n.° 1957-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJP-DEPECAE de 24 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 26: Copia certificada del Oficio n.° 1809-2019-EMG-PNP-SEC de 26 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 27 : Copia simple del Oficio n.° 1903-2019-EMG-PNP/SEC de 15 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 28 : Copia certificada del Dictamen n.° 2048-2019-SECEJE/DIRASJUR/DIVDJP-DEPECAE de 12 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 29 : Copia simple del Oficio n.° 4947-2019-COMGEN-PNP/SECEJE-DIRASJUR-DIVDIPN-DEPECAE de 27 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 30 : Copia visada del Dictamen n.° 2128-2019-COMGEN-PNP/SECEJE-DIRASJUR-DIVDJP-DEPECAE de 27 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 31 : Copia certificada de la Hoja de Estudio y Opinión n.° 192-2019-EMG-PNP de 3 de diciembre de 2019.



INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

- Apéndice n.° 32 : Copia certificada del Oficio n.° 1972-2019-EMG-PNP/SEC de 3 de diciembre de 2019.
- Apéndice n.° 33 : Copia certificada del Acta n.° 572 – 2019, Sesión de Directorio de 20 de febrero de 2019, Plan de Trabajo de Gestión 2019.
- Apéndice n.° 34 : Copia certificada del Acta n.° 579 – 2019, Sesión de Directorio de 29 de mayo de 2019.
- Apéndice n.° 35 : Copia certificada del Acta n.° 580 – 2019, Sesión de Directorio de 14 de junio de 2019.
- Apéndice n.° 36 : Copia certificada del Acta n.° 584 – 2019, Sesión de Directorio de 19 de julio de 2019.
- Apéndice n.° 37 : Copia certificada del Acta n.° 586 – 2019, Sesión de Directorio de 22 de agosto de 2019.
- Apéndice n.° 38 : Copia certificada del Acta n.° 587 – 2019, Sesión de Directorio de 24 de setiembre de 2019.
- Apéndice n.° 39 : Copia simple del Informe Jurídico del Jurista Víctor García Toma de 7 de enero de 2021.
- Apéndice n.° 40 : Copia simple del Informe Jurídico del Jurista Cieza Abogados de 18 de enero de 2021.
- Apéndice n.° 41 : Copia simple del Informe Jurídico del Jurista Firma Legal Nuñez de 27 de setiembre de 2021.
- Apéndice n.° 42 : Copia certificada del Acta n.° 588 – 2019, Sesión de Directorio de 26 de setiembre de 2019.
- Apéndice n.° 43 : Copia certificada del Acta n.° 589 – 2019, Sesión de Directorio de 1 de octubre de 2019.
- Apéndice n.° 44 : Copia certificada del Acta n.° 590 – 2019, Sesión de Directorio de 9 de octubre de 2019.
- Apéndice n.° 45 : Copia certificada del Acta n.° 591 – 2019, Sesión de Directorio de 17 de octubre de 2019.
- Apéndice n.° 46 : Copia certificada de la Carta s/n de 30 de setiembre de 2019.
- Apéndice n.° 47 : Copia certificada de la Carta CF-04293-2019-GN de 16 de octubre de 2019.
- Apéndice n.° 48 : Copia certificada del Convenio de Retribución de 6 de diciembre de 2019.
- Apéndice n.° 49 : Copia certificada del Acta n.° 571 – 2019, Sesión de Directorio de 5 de febrero de 2019.
- Apéndice n.° 50 : Copia simple del Informe Legal n.° 382-2019-SECEJE-PNP/DIRVAP/DIVFOVIPOL-UAL, de 23 de octubre de 2019.



INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

Apéndice n.° 51 : Copia certificada de la Resolución de Directorio n.° 09-2019-FOVIPOL/P de 23 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 52 : Copia certificada de la Carta n.° 063-2020-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL-GF.UI de 10 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 53 : Copia certificada de la Carta n.° 059-2020-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL-GF.UI, de 13 de marzo de 2020.

Apéndice n.° 54 : - Copia certificada del Contrato de Compra venta de Bienes Futuros del FOVIPOL de 31 de diciembre de 2019.
- Copia certificada de la Minuta y Escritura Pública de Kardex n.° 73322 de 5 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 55 : Copia certificada de la Resolución de Directorio n.° 005-2020-FOVIPOL/P de 23 de enero de 2020.

Apéndice n.° 56 : Copia certificada del Acta n.° 599 – 2020, Sesión de Directorio de 23 de enero de 2020.

Apéndice n.° 57 : Copia simple de la Carta de Instrucción n.° 03-2020/FOVIPOL/P de 7 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 58 : Copia simple de la Carta n.° 001-2020/CGF de 10 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 59 : Copia simple del Estado de Cuenta del Banco Interbank n.° 200-3000370760, de marzo 2020, Cliente Fondo de Vivienda Policial.

Apéndice n.° 60 : Copia simple de la Resolución de Directorio del FOVIPOL n.° 13-2018-FOVIPOL/P de 31 de diciembre de 2018.

Apéndice n.° 61 : Copia certificada del Acta n.° 570 – 2019, Sesión de Directorio de 31 de diciembre de 2018.

Apéndice n.° 62 : Copia certificada de la Resolución de Comandancia General de la Policía Nacional del Perú n.° 014-2020-CG PNP SECEJE/DIRREHUM de 20 de enero de 2020.

Apéndice n.° 63 : Copia simple del Acta n.° 598, Sesión de Directorio de 21 de enero de 2020.

Apéndice n.° 64 : Copia certificada de la Resolución de Directorio n.° 001-2020-FOVIPOL/P de 21 de enero de 2020.

Apéndice n.° 65 : Copia certificada del Oficio n.° 396-2022-SECEJE-PNP-DIRBAP-FOVIPOL-GG de 27 de noviembre de 2022.

Apéndice n.° 66 : Copia certificada de la Resolución Directoral n.° 06-2019-FOVIPOL/P de 26 de setiembre de 2019.

Apéndice n.° 67 : Copia certificada de la Resolución de Directorio n.° 07-2019-FOVIPOL/P de 26 de setiembre de 2019.

Apéndice n.° 68 : Copia certificada de las Bases ASPI N.° 002-2019-FOVIPOL-GPO-1.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

Apéndice n.° 69 : Copia simple de la Ficha de información de SUNAT de la empresa Grupo Inmobiliario KINSA SAC, inicio actividades en enero de 2018.

Apéndice n.° 70 : Copia simple de la Consulta realizada en el Registro Nacional de Proveedores de la empresa Grupo Inmobiliario KINSA SAC, de 16 de noviembre de 2022.

Apéndice n.° 71 : -Copia simple de la Resolución de Directorio n.° 002-2019-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-P de 27 de febrero de 2019, con el cual se aprueba el Plan Anual de Contrataciones – PAC del FOVIPOL 2019.
-Copia simple de la Resolución de Directorio n.° 004-2019-FOVIPOL/ de 2 de agosto de 2019.

Apéndice n.° 72 : - Copia simple del Oficio n.° 2201-2019-CG PNP SECEJE/DIRBAP-FOVIPOL-GPO de 16 de setiembre de 2019.
- Copia Simple del Informe n.° 2201-2019-CG PNP SECEJE/DIRBAP-FOVIPOL-GPO de 16 de setiembre de 2019 y Términos de Referencia.

Apéndice n.° 73 : Copia simple del Oficio n.° 2421-2019-CG-PNP/SECEJE-DIRBAP/DIVFOVIPOL-GPO, que adjuntó el Informe n.° 2419-2019-CG PNP SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL/GPO, ambos de 7 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 74 : Copia simple de la Orden de Servicio n.° 005-2019-SECEJE-PNP DIRBAP-DIVFOVIPOL-OGA/ULOG de 15 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 75 : Copia Certificada del Acta de Entrega de 22 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 76 : - Copia simple del Acta de Reunión de 22 de octubre de 2019.
- Copia simple del Informe n.° 020-2019-DG-SECEJE-DIRBAP-DIVFOVIPOLG.SEC/MP de 22 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 77 : Copia certificada del Acta de Reunión de 23 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 78 : - Copia simple del Informe Técnico – Legal N° 02-2019-FOVIPOL-COM.SELECC de 26 de octubre de 2019.
- Copia fedateada del Acta de Reunión de 26 de octubre de 2019
- Copia simple del Informe n.° 02-2019-FOVIPOL-COM.SELECC de 26 de octubre 2019
- Copia simple del Informe n.° 02-2019-FOVIPOL-COM.BASE de 27 de octubre de 2019
- Copia simple del Pliego de Absolución de observaciones

Apéndice n.° 79 : Copia simple del Acta de Reunión de 28 de octubre de 2019.

Apéndice n.° 80 : Copia certificada del Acta de Reunión para Apertura de Sobres Conteniendo Propuestas de 7 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 81 : - Copia certificada de Actas de Evaluación y Calificación de Oferta de los Proyectos "Conjunto Habitacional Oasis de Colán", de 7 de noviembre de 2019.
- Copia certificada del Acta "Conjunto Habitacional Las Palmeras de San Pablo" de 7 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 82 : Copia simple de la Inscripción de Sociedades Anónimas del Grupo Kinsa, por escritura pública de 29 de noviembre de 2017.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

Apéndice n.° 83 : Copia simple del Anexo C22, de 6 de noviembre de 2019. (Staff profesional propuesto)

Apéndice n.° 84 : Copia simple del Anexo B5, Experiencia Técnica del Staff.

Apéndice n.° 85 : Copia simple del Currículum Vitae del administrador de Obra, Lic. Víctor Keller Bobadilla Castillo, (folio 164 al 172)

Apéndice n.° 86 : Copia fedateada del Oficio n.° 011-2023-OCI -PNP/AC-FOVIPOL-PIURA de 3 de mayo de 2023.

Apéndice n.° 87 : Impresión de Carta n.° 01-2023/VKBC, de 8 de mayo de 2023, enviado vía correo electrónico.

Apéndice n.° 88 : - Copia certificada del Currículum Vitae del Jefe de Contabilidad, CPCC Arturo Alejandro Cutipa Cámac (folio 247 al 248), obra Oasis de Colán.

Apéndice n.° 89 : Copia fedateada del Oficio n.° 015-2023-OCI PNP/AC FOVIPOL PIURA de 11 de mayo de 2023.

Apéndice n.° 90 : Copia simple del Documento s/n de 5 de setiembre de 2023, remitido por el señor Arturo Alejandro Cutipa Cámac.

Apéndice n.° 91 : Copia fedateada de la Carta n.° 016-2023-OCI PNP /AC-FOVIPOL-PIURA de 4 de setiembre de 2023.

Apéndice n.° 92 : Copia simple del Documento s/n, de 5 de setiembre de 2019, adjunta recibo por Honorarios n.°E001-69 de 20 de mayo de 2019.

Apéndice n.° 93 : Copia certificada del Acta de otorgamiento de la Buena Pro ASPI n.° 01 y ASPI 02-2019, de 8 de noviembre de 2019

Apéndice n.° 94 : Copia certificada del Acta de Consentimiento de Buena Pro ASPI 01 y ASPI 02-2019 de 15 de noviembre de 2019.

Apéndice n.° 95 : Copia certificada del Acta de Entrega, de 18 de noviembre de 2019, del Proyecto Inmobiliario SAC- Catacaos

Apéndice n.° 96 : Copia certificada del Acta de Entrega de 18 de noviembre de 2019, del Grupo Inmobiliario Kinsa SAC: Oasis de Colán – Paíta

Apéndice n.° 97 : - Copia certificada del Consentimiento de la Buena Pro ASPI n.° 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, de 18 de noviembre de 2019. (Proyecto: Las Palmeras de San Pablo).
- Copia certificada del Consentimiento de la Buena Pro ASPI n.° 02-2019-FOVIPOL-GPO-1, de 18 de noviembre de 2019. (Proyecto: Oasis de Colán).

Apéndice n.° 98 : Copia simple del Oficio n.° 1915-2019-EPS GRAU S.A-30-370-100 de 21 de noviembre de 2019

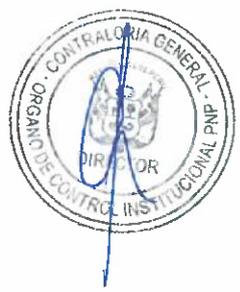
Apéndice n.° 99 : Copia simple del Informe n.° 615-2021-EPS GRAU S.A-430.30 de 3 de diciembre de 2021.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

- Apéndice n.° 100: Copia simple del Informe Técnico n.° 009-2023-VNBD de 17 de abril de 2023.
- Apéndice n.° 101: - Copia simple de la Lámina A-01, Plano de Distribución, Arquitectura Marina, Proyecto Oasis de Colán Piura, de octubre de 2019.
- Copia simple de la Lámina A-02, Elevación Frontal, Arquitectura Marina, Proyecto Oasis de Colán, de octubre de 2019.
- Copia simple de la Lámina HU-3, Plano de Lotización Oasis de Colán, de octubre de 2019.
- Apéndice n.° 102: Copia fedateada del Oficio n.° 044-2023-OCI PNP/AC-FOVIPOL PIURA de 22 de agosto de 2023.
- Apéndice n.° 103: Copia simple del Documento s/n, de 20 de setiembre de 2023, presentado por el arquitecto José Antonio Beltrán Gutiérrez
- Apéndice n.° 104: - Copia fedateada del Oficio n.° 056-2023-OCI PNP/AC-FOVIPOL PIURA de 20 de setiembre de 2023.
- Copia simple de la Memoria Descriptiva Proyecto "Oasis de Colán - Etapa Marina" Piura, Memoria Descriptiva de Arquitectura del referido proyecto Oasis de Colán, de propiedad del Grupo Inmobiliario KINSA SAC.
- Apéndice n.° 105: Informe Técnico n.° 003-ECM-2023, de 28 agosto de 2023, presentado por la Ingeniera Edith Concha Muñoz.
- Apéndice n.° 106: - Copia certificada de la Minuta de Contrato de Adhesión de 25 de febrero de 2020.
- Copia certificada del Contrato de Adhesión al Contrato de Fideicomiso de Administración, pagos y Gestión de Proyecto de Viviendas de 26 de febrero de 2020. Kardex n.° 73867. (Escritura Pública).
- Apéndice n.° 107: - Copia certificada Primera Adenda al contrato de Fideicomiso de administración, pagos, y gestión de proyecto de vivienda", 22 de diciembre de 2020. (Finalizado el 11 de enero de 2021).
- Apéndice n.° 108: Copia simple del Acta n.° 006-2020/FOVIPOL -CEGSCP de 7 de febrero de 2020, Acta de Reunión de Comité".
- Apéndice n.° 109: Copia simple del Acta n.° 010-2020/FOVIPOL-CEGSPV de 15 de febrero de 2020.
- Apéndice n.° 110: Copia certificada del Acta n.° 607 de la Sesión de Directorio de 16 de junio de 2020.
- Apéndice n.° 111: Copia simple del Informe n.° 005-2021/CGDI-030/038/155-2020-FOVIPOL, de 30 de marzo de 2021.
- Apéndice n.° 112: Copia simple del Informe n.° 005-2020-CG PNP/SECEJE/DIRBAP-DIVFOVIPOL-CDG de 15 de junio de 2020.
- Apéndice n.° 113: Copia fedateada del Oficio n.° 064-2023-OCI PNP FOVIPOL PIURA de 17 de octubre de 2023.
- Apéndice n.° 114: Copia simple del Acta n.° 012-2020/FOVIPOL-CEGSCP de 18 de febrero de 2020.



INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

- Apéndice n.° 115: Copia certificada de Constitución de Hipoteca, 26 de febrero de 2020. (Kardex n.° 73869)
- Apéndice n.° 116: Copia simple de la Partida Registral n.° 11128754, de 9 de febrero de 2023.
- Apéndice n.° 117: Copia simple de la Partida Registral n.° 11187911 de 9 de febrero de 2023.
- Apéndice n.° 118: - Copia simple del Oficio n.° 126-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 4 de mayo de 2023.
- Copia simple del Informe n.° 027-2023-CG-PNP/SECEJE/DIRBAP-FOVIPOL/CGDI de 27 de abril de 2023.
- 
- Apéndice n.° 119: - Copia certificada del Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-050/2020.
- Copia certificada del Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-051/2020
- Copia certificada del Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-052/2020.
- Copia certificada del Informe de valuación de un inmueble VAL/GJZZ-01-053/2020.
- 
- Apéndice n.° 120: Informe Técnico 001-ECM-2023 emitido por la Ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP, de junio de 2023.
- Apéndice n.° 121: Copia fedateada del Oficio n.° 025-2023-OCI-PNP/AC FOVIPOL-PIURA de 8 de junio de 2023, comprobantes de pago a empresa Braschi Tasaciones SAC.
- Apéndice n.° 122: - Copia simple del Oficio n.° 221-2023-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL-GG de 14 de junio de 2023.
- Copia Simple del OSP n.° 103A°-2021-SECEJE-PNP/DIRBAP-FOVIPOL/OGA.ULOG de 23 de marzo de 2021.
- 
- Apéndice n.° 123: - Copia simple de la Tasación n.° INM 0719-21 PART – KLR, de 12 de abril de 2021.
- Copia simple de la Tasación n.° INM 0721-21 PART – KLR, de 12 de abril de 2021.
- Copia simple de la Tasación n.° INM 0722-21 PART – KLR, de 15 de abril de 2021.
- Copia simple de la Tasación n.° INM 0723-21 PART – KLR de 16 de abril de 2021.
- 
- Apéndice n.° 124: - Copia simple del comprobante de pago n.° 0118563
- Copia simple del comprobante de pago n.° 0120219.
- Copia simple del comprobante de pago n.° 0119390.
- Copia simple del comprobante de pago n.° 0119391.
- Copia simple de la Factura electrónica n.° F001-003017 de 19 de abril de 2021.
- Copia simple de la Factura electrónica n.° F001-002964 de 23 de marzo de 2021.
- Copia simple del Documento s/n de 3 de julio de 2023, presentado por la Empresa BRASCHI TASACIONES S.A.C.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

Apéndice n.° 125: Informe Técnico 02-ECM-2023, de 26 julio de 2023. emitido por la ingeniera civil Edith Concha Muñoz, especialista del Órgano de Control Institucional-PNP, de junio de 2023.

Apéndice n.° 126: Copia simple de la Carta de Instrucción n.° 05-2020/FOVIPOL-P, de 18 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 127: Copia simple del Contrato de Adhesión de Garantía Hipotecaria, de 25 de febrero de 2020. (Kardex n.° 73869).

Apéndice n.° 128: Copia simple de la Partida Registral n.° 11214184, de 9 de febrero de 2023.
Copia simple de la Partida Registral n.° 11214185, de 9 de febrero de 2023.
Copia simple de la Partida Registral n.° 11216339, de 15 de abril de 2023.
Copia simple de la Partida Registral n.° 11216340, de 15 de abril de 2023.

Apéndice n.° 129: Copia simple de la Solicitud de Inscripción de Título V1820448, presentado el 3 de marzo de 2020.

Apéndice n.° 130: Copia simple de la Solicitud de inscripción de título V1897519, presentado el 15 de junio de 2020.

Apéndice n.° 131: Copia simple del Carta n.° 741-2023-COFIDE/DAF de 17 de marzo de 2023.

Apéndice n.° 132: - Copia simple de la Carta de Instrucción de Pago n.° 002-2020/CGF de 26 de febrero de 2020.
- Copia simple de la Carta de Instrucción de Pago n.° 006-2020/CGF de 3 de marzo de 2020.
- Copia simple de la Carta de Instrucción de Pago n.° 003-2020/CGF de 26 de febrero de 2020.
- Copia simple de la Carta de Instrucción de pago n.° 007-2020/CGF de 03 de marzo de 2020.
- Copia simple de la Factura electrónica n.° E001-4, de 25 de febrero de 2020.
- Copia simple de la Factura Electrónica n.° E001-5, de 25 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 133: Copia simple del Acta n.° 013-2020/FOVIPOL-CEGSCP, de 26 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 134: Copia simple de la Carta de Instrucción n.° 06-2020/FOVIPOL-P, de 28 de febrero de 2020.

Apéndice n.° 135: Copia simple del Acta n.° 014-2020/FOVIPOL-CEGSCP, de 3 de marzo de 2020.

Apéndice n.° 136: Copia simple de la Carta n.° 010-2020/CESPV-FOVIPOL de 7 de abril de 2020.

Apéndice n.° 137: Copia simple de la Carta de Instrucción n.° 01-2020FOVIPOL-P, de 24 de enero de 2020.

Apéndice n.° 138: Copia certificada del Estado de Cuenta Corriente PJ", Mes: Marzo 2020, Cuenta: 200-3002234996, Banco Interbank (Cliente: Fideicomiso FOVIPOL PIURA).

Apéndice n.° 139: - Copia simple del Comprobante de pago n.° 0110553, de 25 de febrero de 2020.

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

- Copia simple del Orden de Servicio n.° 189-2018-SECEJE-PNP/DIRBAP-DIVFOVIPOL/OGA.LOG de 14 de diciembre de 2019.

Apéndice n.° 140: Copia simple de la Carta n.° 001312-2023-COFIDE/DAF de 29 de mayo de 2023

Apéndice n.° 141: Cédula de notificación, los comentarios o aclaraciones presentados por la persona comprendida en la observación y la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión Auditora, por cada uno de las personas comprendidas en la observación.

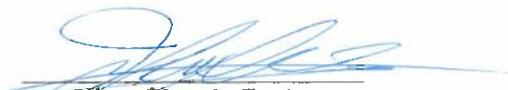
Apéndice n.° 142: Hoja Informativa n.° 016-2023-OCI-PNP-FOVIPOL-PIURA de 26 de octubre de 2023, solicitud para comunicación para notificación de la desviación de cumplimiento a través de medios físicos.

Apéndice n.° 143: Documentos de gestión de la entidad o dependencia que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinaria de las personas comprendidas en los hechos observados.

Surquillo, 04 de diciembre de 2023


Hortencia Lostaunau Vargas
Supervisor


Silvia Deolinda Bellido Chipana
Jefe de Comisión


Jaime Olmedo Pastor
Abogado

El Jefe del Órgano de Control Institucional de la Policía Nacional del Perú, que suscribe el presente Informe, ha revisado el contenido del presente Informe y lo hace suyo y procediendo a su aprobación.

Surquillo, 04 de diciembre de 2023.


CARLOS ENRIQUE PANIZO OLIVOS
DIRECTOR DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ

APENDICE N.º 1



APENDICE N.º 1



INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA OBSERVACIÓN



| N° | Sumilla | Nombres y Apellidos | Documento Nacional de Identidad N° | Cargo Desempeñado | Periodo de Gestión | | Condición de vínculo laboral o contractual | Casilla Electrónica | Dirección domiciliaria | Presunta responsabilidad identificada | | | | |
|----|---|--|------------------------------------|---|--------------------|------------|--|---------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|---|---------|---|
| | | | | | Desde | Hasta | | | | Civil | Penal | Administrativa funcional | | |
| | | | | | | | | | | | | Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría | Entidad | |
| 1 | El Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL), sin contar con la facultad, constituyó un fideicomiso con la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), para ejecutar un programa de vivienda en el departamento de Piura; asimismo, apartándose de la normativa y creando un Reglamento de contratación | Gral. (r) PNP Herbert Iván Ramos RUIZ | [REDACTED] | Gerente General y | 31/01/2019 | 20/01/2020 | Régimen Policial | [REDACTED] | - | | x | | x | |
| | | | | Presidente del Directorio | 20/01/2020 | 02/06/2020 | | | | | x | | x | |
| | | Gral. PNP Samuel Jesús Peralta Campos | [REDACTED] | Gerente General | 20/01/2020 | 01/03/2021 | Régimen Policial | [REDACTED] | - | | | x | | x |
| 3 | | Cmdte PNP Carlos Enrique Cárdenas Bernaola | [REDACTED] | Presidente del Comité Especial Encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE. | 26/09/2019 | 18/11/2019 | Régimen Policial | [REDACTED] | - | | | | | x |

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC



| N° | Sumilla | Nombres y Apellidos | Documento Nacional de Identidad N° | Cargo Desempeñado | Periodo de Gestión | | Condición de vínculo laboral o contractual | Casilla Electrónica | Dirección domiciliaria | Presunta responsabilidad identificada | | | | |
|----|---|---------------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|------------|--|---------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|---|---------|--|
| | | | | | Desde | Hasta | | | | Civil | Penal | Administrativa funcional | | |
| | | | | | | | | | | | | Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría | Entidad | |
| 6 | propio, otorgaron la buena pro a Grupo KINSA SAC, sin cumplir los requisitos; además, en la etapa de ejecución, modificaron el contrato con la finalidad de beneficiar al contratista al otorgarle un adelanto por S/ 25 086 800,00, sin contar con las garantías correspondientes, imposibilitando posteriormente su ejecución y sin que a la fecha, se hayan entregado las obras, pese a haber excedido el plazo; hechos que generaron la afectación de la finalidad de | Mayor PNP Juan Carlos Valderrama Alva | [REDACTED] | Presidente del Comité Especial para la conformación y elaboración de las Bases del proceso de adquisición y construcción de programas de viviendas | 26/09/2019 | 01/01/2020 | Régimen Policial | [REDACTED] | - | | | | x | |
| | | José Antonio Calle Merino Carrasco | [REDACTED] | Presidente Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de FOVIPOL | 23/01/2020 | 27/06/2020 | Personal CAS | [REDACTED] | [REDACTED] | | x | | | |
| | | Alán Adán Belletich Seminario | [REDACTED] | Primer Miembro Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de FOVIPOL | 23/01/2020 | 31/12/2020 | Personal CAS | [REDACTED] | [REDACTED] | | x | | | |
| | | Cristian Gaspar Rosales | [REDACTED] | Segundo Miembro Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los | 23/01/2020 | 17/10/2020 | Personal CAS | [REDACTED] | [REDACTED] | | x | | | |

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC

| N° | Sumilla | Nombres y Apellidos | Documento Nacional de Identidad N° | Cargo Desempeñado | Periodo de Gestión | | Condición de vínculo laboral o contractual | Casilla Electrónica | Dirección domiciliaria | Presunta responsabilidad identificada | | | |
|----|-----------------------|-------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|------------|--|---------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|---|---------|
| | | | | | Desde | Hasta | | | | Civil | Penal | Administrativa funcional | |
| | | | | | | | | | | | | Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría | Entidad |
| | creación del Fovipol. | | | Contratos de los Programas de FOVIPOL | | | | | | | | | |
| 8 | | Evony Diana Yarleque Estrada | | Primer Miembro del Comité Especial Encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE. | 26/09/2019 | 18/11/2019 | Personal Cas | | | | x | | |
| 9 | | Giancarlo Adair Alejo Encinas | | Segundo Miembro del Comité Especial Encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE. | 26/09/2019 | 18/11/2019 | Personal CAS | | | | x | | |
| 10 | | Miguel Ángel Díaz Molleda | | Tercer Miembro Titular del Comité | 23/01/2020 | 27/06/2020 | Personal CAS | | | | x | | |



INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC



| Sumilla | Nombres y Apellidos | Documento Nacional de Identidad N° | Cargo Desempeñado | Periodo de Gestión | | Condición de vínculo laboral o contractual | Casilla Electrónica | Dirección domiciliaria | Presunta responsabilidad identificada | | | |
|---------|----------------------------|------------------------------------|---|--------------------|------------|--|---------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|---|---------|
| | | | | Desde | Hasta | | | | Civil | Penal | Administrativa funcional | |
| | | | | | | | | | | | Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría | Entidad |
| | | | Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de FOVIPOL | | | | | | | | | |
| 11 | Lucio Manuel Ramírez Ríos | [REDACTED] | Cuarto Miembro Titular del Comité Especial de Gestión y Seguimiento de los Contratos de los Programas de FOVIPOL | 23/01/2020 | 23/06/2020 | Personal CAS | [REDACTED] | [REDACTED] | | x | | |
| | Enrique Alberto Alva Burga | [REDACTED] | Tercer Miembro del Comité Especial Encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE. | 26/09/2019 | 18/11/2019 | Locador | [REDACTED] | [REDACTED] | | x | | |

INFORME DE AUDITORÍA N° 050-2023-2-3792-AC



| Sumilla | Nombres y Apellidos | Documento Nacional de Identidad N° | Cargo Desempeñado | Periodo de Gestión | | Condición de vínculo laboral o contractual | Casilla Electrónica | Dirección domiciliaria | Presunta responsabilidad identificada | | | |
|---------|-------------------------------|------------------------------------|---|--------------------|------------|--|---------------------|------------------------|---------------------------------------|-------|---|---------|
| | | | | Desde | Hasta | | | | Civil | Penal | Administrativa funcional | |
| | | | | | | | | | | | Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría | Entidad |
| | Luis Guillermo Berrocal Kasay | [REDACTED] | Cuarto Miembro del Comité Especial Encargado del Proceso de Selección para el otorgamiento de la Buena Pro y de Representación Operativa, Coordinación e Instrucción ante COFIDE. | 26/09/2019 | 18/11/2019 | Locador | [REDACTED] | [REDACTED] | | x | | |



PERÚ

Ministerio del Interior

Policía Nacional del Perú

Órgano de Control Institucional **CARGO**

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Unidad, Paz y el Desarrollo"

Surquillo, 14 de diciembre de 2023

OFICIO N° 1655 -2023-OCI PNP

Señor

General de Policía

Jorge Luis ANGULO TEJADA

Comandante General de la PNP

Av. Canaval y Moreyra cdra 6 – Plaza 30 de Agosto

San Isidro / Lima / Lima

Asunto : Remite Informe de Auditoría N° 050-2023-2-3792-AC.

Referencia : a) Oficio n.° 455-2023-OCI PNP de 31 de marzo de 2023.
b) Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y sus modificatorias.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual, se comunicó el inicio la Auditoría de Cumplimiento a los Proyectos Inmobiliarios Piura: "Las Palmeras de San Pablo y Oasis de Colán, en la Provincia de Piura, Departamento de Piura", a cargo del Fondo de Vivienda Policial en la Policía Nacional del Perú-FOVIPOL a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría n.° 050-2023-2-3792-AC, en 3138 folios, en siete (7) tomos, el mismo que se adjunta en archivo digital - CD, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios y servidores públicos involucrados en el hecho observado, así como, efectuar las acciones necesarias para la implementación de las otras recomendaciones de mejora de gestión, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto, debiendo remitir el Plan de Acción suscrito y aprobado en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día siguiente hábil de recibido el presente.

Finalmente, es de indicar que de acuerdo al Informe de Auditoría n.° 050-2023-2-3792-AC, se le recomienda disponer el inicio a las acciones legales que correspondan, contra los funcionarios y servidores públicos comprendidos en el hecho observado, a través de los órganos que ejerzan la representación legal para la defensa jurídica de los intereses del Estado.

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

Atentamente,

SA-30814947
Juan LOPEZ FERNANDEZ
SS. PNP.
15.16.16 DIC 2023

CARLOS ENRIQUE PANIZO OLIVOS
DIRECTOR DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ

CEPO/36
Reg. N.°
HT N°

POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ
COMANDANCÍA SECCIONAL
SECCJE - UTD
MECA DE PARTES
15 DIC 2023
RECIBIDO
POR:
HORA: FOLIOS: