CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

INFORME DE AUDITORÍA N° 036-2024-2-0434-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO, LIMA, LIMA

"ADJUDICACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA SECCIÓN 224 DEL SECTOR PAMPAS DE SAN BARTOLO"

PERÍODO: 1 DE JUNIO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

TOMO I DE II

13 DE JUNIO DE 2024

LIMA - PERU

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

0716

0362024204340 0

0001

INFORME DE AUDITORÍA N.º 036-2024-2-0434-AC

"ADJUDICACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA SECCIÓN 224 DEL SECTOR PAMPAS DE SAN BARTOLO"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Pág.
I.	ANTECEDENTES	1
1.1	Origen	1
1.2	Objetivos	1
1.3	Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	1
1.4	De la entidad o dependencia	3
1.5	Notificación de la desviación de cumplimento	6
1.6	Aspectos relevantes	6
II.	DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	6
III.	OBSERVACIÓN	19

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO ADJUDICÓ EN EL AÑO 2016 UN LOTE DE TERRENO DE 431 590.64 m², SIN ACREDITAR SU INDEPENDIZACIÓN Y LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS QUE DETERMINARON EL VALOR DE LA VENTA DEL METRO CUADRADO A US$ 1.00, INOBSERVANDO LA NORMATIVA ESTABLECIDA POR LA SBN PARA TAL FIN, CUYO POSTOR GANADOR NO CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA EN LOS PLAZOS ESTABLECIDOS, PESE A LO CUAL LA GESTIÓN MUNICIPAL PROSIGUIÓ CON FORMALIZAR SU TRANSFERENCIA HASTA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, OCASIONANDO PERJUICIO AL ESTADO POR LA SUMA DE S/ 2 894 485.93.

IV.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	77
V.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS	78
VI.	CONCLUSIONES	78
VII.	RECOMENDACIONES	80
VIII.	APENDICES	81

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
SUPERVISOR
JEFE DE COMISIÓN
ABOGADO

INFORME DE AUDITORÍA N° 036-2024-2-0434-AC

"ADJUDICACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA SECCIÓN 224 DEL SECTOR PAMPAS DE SAN BARTOLO"

PERÍODO: 1 DE JUNIO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

I. ANTECEDENTES

1.1. Origen

La Auditoría de Cumplimiento a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, en adelante "la Entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2024 del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0434-2024-004, iniciado mediante Oficio n.os D000056-2024-MML-OCI de fecha 22 de enero de 2024, en el marco de lo previsto en la 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 y modificatorias.

1.2. Objetivos

Objetivo General

Determinar si la adjudicación, independización e inscripción del lote de terreno ubicado en la sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, a favor de la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C"., ejecutado por la Municipalidad Distrital de San Bartolo durante el año 2016, fue realizado de conformidad con la normativa y disposiciones internas aplicables.

Objetivo Específico 1

Determinar si el procedimiento de la Subasta Pública para la adjudicación del Lote de Terreno de 431 590.61 m², ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, fue llevado a cabo conforme a los procedimientos establecidos por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, disposiciones internas y normativa aplicable.

Objetivo Específico 2

Establecer si la independización e inscripción del lote de terreno materia de la Subasta Pública, ubicado en la sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, a cargo de la Municipalidad Distrital de San Bartolo en el año 2016, fue ejecutado de conformidad a la normativa aplicable y disposiciones internas.

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

La materia de control se encuentra relacionada al proceso de adjudicación en Subasta Pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, el cual consta de un área de 431 590.61 m² (43.1590 Ha.), y que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la partida electrónica n.° 49071459 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a

nombre de la Municipalidad Distrital de San Bartolo. Dicho proceso de adjudicación, fue ejecutado en el año 2016, por la Comisión de Subasta de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, a través de la cual se le adjudicó la propiedad del citado lote de terreno a la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C". Asimismo, la materia de control comprende el procedimiento de independización e inscripción del mencionado lote de terreno a favor del adjudicatario en el Registro de Predios de Lima.

Es de precisar que la **Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN**, en el marco de sus competencias funcionales efectuó actividades de supervisión, en relación al procedimiento de venta por subasta del mencionado Lote de Terreno, siendo que sobre dichas actividades de supervisión el Director de Gestión de Patrimonio Estatal, trasladó a la Contraloría General de la República[1] el Informe Preliminar n.° 00176-2021/SBN-DGPE-SDS de 19 de marzo de 2021, emitido por el profesional a cargo de la supervisión, en el cual, entre otros, señala que no se cuenta con información suficiente para efectuar la referida actividad de supervisión, tales como:

- *Plano perimétrico – ubicación del predio que contenga cuadro de datos técnicos con las coordenadas UTM y Memoria Descriptiva que permitan su geolocalización. Por lo que no es posible determinar ubicación exacta de "el predio" y determinar técnicamente si este terreno subastado forma parte o no del terreno de mayor extensión de propiedad de la Municipalidad supervisada inscrita en la Partida electrónica n.° 49071459 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.*
- *Fotografías del predio.*
- *Documento de valor referencial.*
- *Tasación del predio en venta elaborada de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. Al respecto cabe precisar que este documento es esencial en la evaluación del procedimiento de venta de los bienes de dominio privado estatal a favor de particulares, ya que, la valorización de "el predio" a valor comercial constituye una garantía para el SNBE (...), que la tasación se haya elaborado por institución o profesional acreditado como perito tasador (...).*
- *Certificado de zonificación y vías de "el predio".*
- *Contrato de venta de "el predio", celebrado entre la "Municipalidad" y el ganador de la buena pro.*
- *Documento que constate la remisión obligatoria de la información referida al acto de disposición de la SBN para su registro y actualización del SINABIP.*

Por lo cual, concluyó lo siguiente:

*"**4.1.**(...) no se cuenta con información suficiente que permita realizar una supervisión del procedimiento de venta por subasta de "el predio", efectuado por "la Municipalidad".*
***4.2.** De la revisión al SINABIP, se observó que "la Municipalidad" no cumplió con la obligación de registrar el acto de disposición de "el predio" en esta plataforma de la SBN, lo cual contraviene lo dispuesto en el artículo 9 de "la Ley" y los numerales 5.4, 5.7 y 5.8 de la Directiva n.° 001-2017/SBN, Registro de Información de Inmuebles Estatales en el SINABIP", lo cual constituye una infracción de acuerdo al numeral 5.10 de la mencionada directiva debiendo la SBN poner en conocimiento de la entidad y de la CGR para las acciones y sanciones que correspondan conforme a lo dispuesto por el literal d) del numeral 14.1 del artículo 14 de "la Ley".*

Así también, es importante mencionar que la materia de control a la fecha viene siendo investigada por la Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Lima – Cuarto Despacho, quien como parte de sus diligencias a través del Acta Fiscal de Exhibición y Entrega de Documentos CCE: 01-2023 de fecha 13 de setiembre de 2023, solicitó la

[1] Con Oficio n.° 00054-2021/SBN-DGPE de 30 de marzo de 2021.

entrega del legajo del Lote de Terreno 224, además de otros tres (3) Lotes de terreno[2]; señalando, asimismo, que no se encontró los legajos de otros veinticuatro (24) lotes de terreno[3].

Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde al monto del valor del lote de terreno ubicado en la Sección 224, el cual fue determinado por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, a US$ 1.00 dólar el metro cuadrado, que multiplicado por el área del terreno (431 590.64 m²), fue fijado en US$ 431 590.64 dólares; este monto posteriormente fue considerado por la Comisión de Subasta de dicha entidad para ser consignado en la "Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA", que a la fecha de ejecución de subasta pública, es decir al 12 de octubre de 2016, resultó un monto equivalente a **S/ 1 441 512.74** soles.

Sin embargo, de acuerdo a los resultados contenidos en el Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES – Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno al 12 de octubre de 2016, emitido con fecha 22 de abril de 2024 por el área de Tasaciones de la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a la fecha en que se llevó a cabo la adjudicación por subasta pública del citado lote de terreno, este tuvo un valor comercial equivalente a S/ 10,05 / m² que al ser multiplicado por el área del terreno (431 590.64 m²), dio como resultado un valor comercial ascendente a **S/ 4 337 485.93**, importe que al ser comparado con el precio de venta pagado por el postor ganador (**S/ 1 443 000.00**), resultó una diferencia de **S/ 2 894 485.93** (Dos millones ochocientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles, en perjuicio del Estado.

Alcance

La Auditoría de Cumplimiento comprende el periodo del 1 de junio de 2015 al 31 de diciembre de 2016, sin perjuicio que el alcance del servicio de control pueda abarcar operaciones anteriores o posteriores a fin de cumplir los objetivos trazados; siendo las principales unidades orgánicas examinadas: el Despacho de la Alcaldía, Gerencia de Desarrollo Territorial, Secretaria General, Gerencia de Asesoría Jurídica; así como, el grupo de trabajo (Comisión de la Subasta) que tuvo a cargo los actos previos de la venta y la posterior ejecución de la Subasta, además de aquellos órganos y unidades orgánicas pertinentes, ubicadas en el distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima.

La auditoría de cumplimiento se realizó principalmente en la Oficina del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ubicado en las instalaciones del Palacio Municipal de la MML, sito en el Jr. Conde de Superunda n.° 141, distrito de Cercado de Lima, provincia de Lima, departamento de Lima, habiéndose desplazado la comisión de auditoría a la Municipalidad de San Bartolo para recopilación de información in situ en diversas oportunidades, así como se realizaron desplazamientos al terreno ubicado en la Sección 224.

1.4. De la entidad o dependencia

La Municipalidad Distrital de San Bartolo es un distrito localizado al sur de Lima, a la altura del Kilómetro 51 de la Panamericana Sur, del departamento de Lima. Limita al norte con el distrito de Punta Negra, al este con la provincia de Huarochirí, al sur con el distrito de Santa María del mar y

[2] Lotes de Terreno 217, 222 y 225.

[3] Legajos de lotes de terrenos no encontrados: 221, 223, 226, 202, 100, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 93, 213, 214, 215, 216, 218, 219, 91 y Sector Z, Lotes 139, 140 y 141.

al oeste con el Océano Pacífico. El distrito fue creado mediante Ley 10582 de 5 de mayo de 1946, en el gobierno de José Luis Bustamante y Rivero.

De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad Distrital de San Bartolo[4], la citada entidad edil es un órgano de gobierno local de conformidad a la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley n.° 27972, promotor del desarrollo local sostenible, con personería jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia; con plena competencia para el cumplimiento de sus fines, aplicando las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, rigen para los gobiernos locales de nivel distrital.

La Municipalidad distrital de San Bartolo pertenece al nivel de gobierno local.

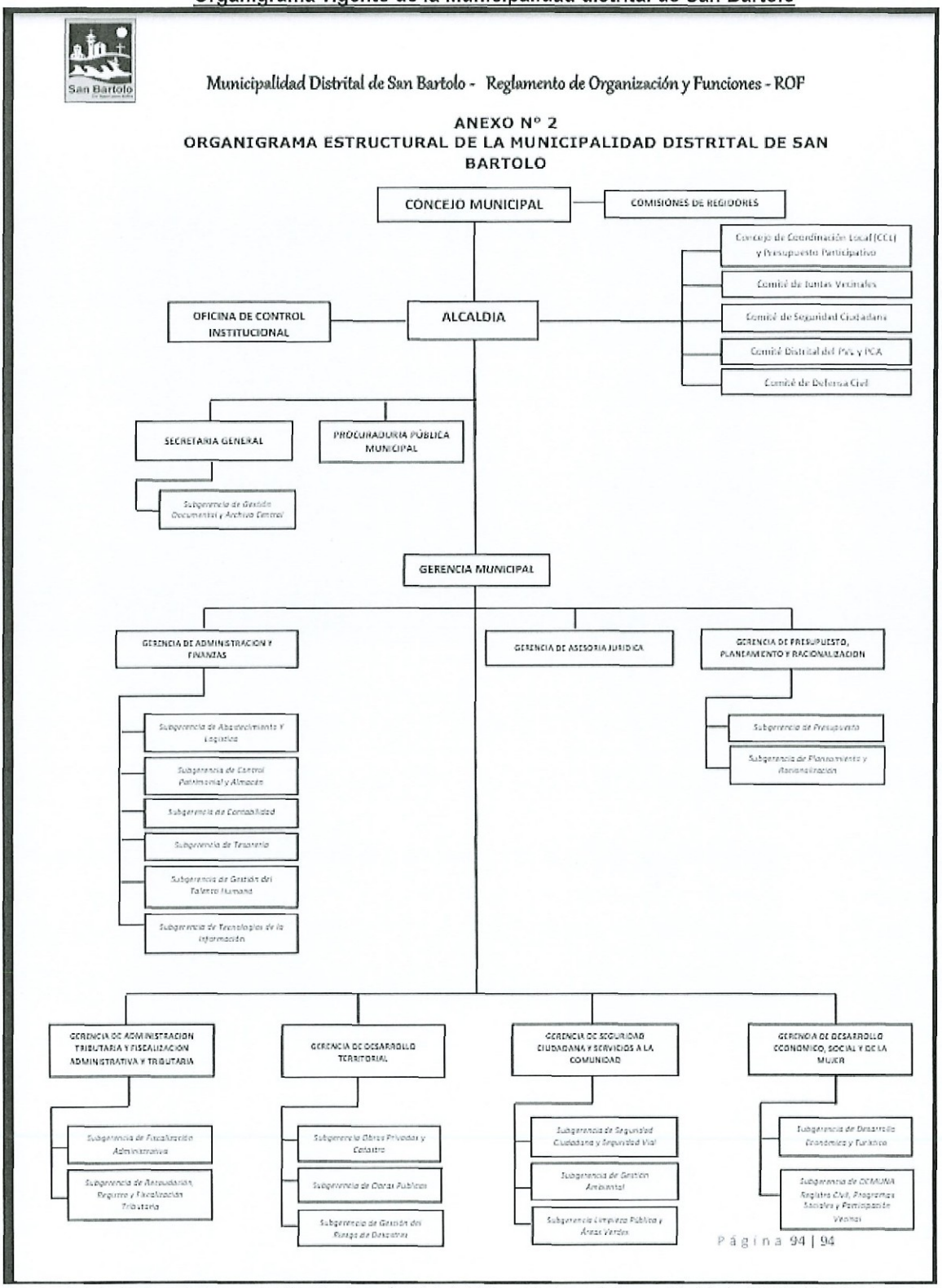
Asimismo, acorde a lo establecido en el citado (ROF), la Municipalidad distrital de San Bartolo, tiene como principales funciones, entre otras, las siguientes:

"(...)
a. Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial.
b. Promover permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarroll distrital
(...)
d. Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo (...).
g. Promover el desarrollo y la economía locales, mediante el [la] Planificación y la dotación de infraestructura local, fomento de inversiones privadas (...)
(...)
k. Planificar el desarrollo local y ejecutar los planes correspondientes.
(...)"

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Municipalidad distrital de San Bartolo:

[4] Aprobado con Ordenanza Municipal n.° 288-2019-MDSB de 30 de noviembre de 2019.

Organigrama vigente de la Municipalidad distrital de San Bartolo



Fuente: Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la MML, aprobado con Ordenanza Municipal n.° 288-2019-MDSB de 30 de noviembre de 2019.

1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG de 23 de diciembre de 2021, modificada con Resoluciones de Contraloría n.° 158, 223 y 245-2023-CG de 9 de mayo, 15 y 27 de junio de 2023, respectivamente; y, con Resolución de Contraloría n.° 062-2024-CG de 7 de febrero de 2024; la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobados con Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, modificada por Resolución de Contraloría n.° 157-2023-CG de 9 de mayo de 2023; 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.

Cabe indicar, que al no ser posible realizar la notificación electrónica, la comisión auditora procedió a efectuar la comunicación personal a través de medios físicos, debiendo señalar que se cumplió con la Notificación de la Desviación de Cumplimiento a: Roberto Alfredo García Vergara y Manuel Pedro Ruíz Blanco; precisándose que en el **Apéndice n.° 60** se adjunta la razón fundamentada y la conformidad respectiva.

Asimismo, la casilla electrónica de asignación obligatoria fue creada por la Contraloría General de la República a los señores: Jorge Luis Barthelmess Camino, Milagros Rosa Teullet Yáñez y Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas, habiéndoles comunicado el enlace a su respectivo correo personal para su activación, pero las personas no ingresaron a dicho enlace en el plazo establecido, conforme al procedimiento establecido para dicha asignación en la normativa que rige las notificaciones electrónicas en el Sistema Nacional de Control.

Los funcionaros: Jorge Luis Barthelmess Camino y Milagros Rosa Teullet Yáñez[5], no se apersonaron a recabar las desviaciones de cumplimiento, no obstante haber sido notificados por Edicto el 13 de mayo de 2024 en el diario oficial "El Peruano", según el procedimiento establecido en la 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 modificatoria. Así también, el servidor Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas, tampoco se apersonó a recabar la desviación de cumplimiento, no obstante haber sido notificado según el procedimiento establecido en la mencionada normativa.

1.6. Aspectos relevantes

Durante el desarrollo de la auditoria de cumplimiento, no se identificaron acciones o circunstancias que pudieran ser reveladas en este rubro.

II. DEFICIENCIA DE CONTROL INTERNO

Cabe señalar, que las deficiencias reveladas no constituyen necesariamente todos los aspectos de control interno que podrían ser situaciones reportables, debido a que estas fueron identificadas como resultado de la evaluación a las operaciones, procesos, actividades y sistemas relacionados con los objetivos de la auditoría, y no con el propósito de evaluar en su conjunto la estructura de control interno de la entidad.

[5] Con respecto a estos dos (2) funcionarios, no fue posible ubicar su domicilio real, habiendo efectuado visitas al domicilio declarado en su ficha RENIEC, cuyos actuales habitantes manifestaron que ya no radicaban allí, mayor detalle sobre las diligencias efectuadas por la Comisión Auditora ha sido consignadas en el **Apéndice n.° 60.**

Como resultado de la evaluación de la estructura del control interno de la materia examinada, se concluye lo siguiente:

1.1. LA NORMATIVA INTERNA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA DE TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD, NO SE ENCUENTRA ALINEADA A LAS DISPOSICIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES. ASIMISMO, NO SE CUENTA CON UN PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO PARA LA INDEPENDIZACIÓN E INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS, COMO ACTO PREVIO A LA SUBASTA PÚBLICA, SITUACIÓN QUE AFECTA LA LEGALIDAD, VALIDEZ Y TRANSPARENCIA DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA.

La Comisión de Auditoría ha identificado que la Ordenanza n.° 294-2020/MDSB de 30 de mayo de 2020, actualmente vigente, que aprueba el "*Reglamento del Procedimiento para la Venta por Subasta Pública de los Predios de Dominio Privado de Libre Disponibilidad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo*", no se encuentra alineada a lo establecido en la Directiva n.° 001-2016/SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad" (en adelante Directiva), respecto a la aprobación y ejecución de la subasta pública, detectándose, entre otros, los aspectos que se exponen a continuación y que se muestran en detalle en el **Apéndice n.° 3.**

- En el numeral 6.1.1 de la Directiva, se considera por ejemplo que si durante la inspección del campo se advirtiera que, sobre el predio o sobre parte de él, existen posesionarios con obras civiles; dicho punto es citado en el artículo 6 de la mencionada ordenanza; sin embargo, ninguno de sus artículos 5 o 6, contempla, el plazo de notificación para que el posesionario con obras civiles, presente la solicitud a efectos de regularizar su situación jurídica conforme a los procedimientos que contempla las normas de la SBN, como lo señala el numeral 6.1.1 de la Directiva.

- La ordenanza n.° 294, en su artículo 6, establece la apertura del expediente administrativo; sin embargo, dicha disposición no comprende la totalidad de los aspectos establecidos en el numeral 6.1.4 de la Directiva de la SBN, solo acoge aspectos relacionados a la documentación de priorización del procedimiento de venta bajo el mecanismo de subasta pública; así como, la apertura del expediente administrativo.

- La ordenanza n.° 294, en su artículo 9 establece la tasación a valor comercial, no obstante, se advierte que la misma no comprende la totalidad de los aspectos regulados en el numeral 6.1.6 de la Directiva, pues si bien acoge lo regulado a la tasación, señalando que la misma deberá ser solicitada a un organismo especializado en la materia o excepcionalmente y con autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia; se observa que no señala ningún aspecto sobre los otros puntos regulados en el numeral 6.1.6 de la Directiva de la SBN, tales como: (i) el marco legal en que se va fundamentar la contratación del servicio de tasación, (ii) la documentación que debe presentar el tasador (informe y estudio de mercado); así como, (iii) la conformidad que debe dar el área orgánica que sustenta el trámite de venta sobre la tasación efectuada por el organismo especializado o el perito tasador.

- La ordenanza n.° 294, no desarrolla los aspectos referidos a los numerales 6.1.12 De la autorización a las entidades para la ejecución de subastas, 6.1.11 Opinión técnica de la SBN

en la venta por subasta pública tramitada por las demás entidades del Sistema y 6.1.10 De la sustentación por encargo; que se encuentran regulados en la Directiva.

- La ordenanza n.° 294, en sus artículos 27, 28 y 29 establece el proceso del acto de subasta pública y adjudicación de la Buena pro; sin embargo, no contempla, entre otros, el plazo de dos (2) días para que las unidades orgánicas emitan opiniones, informes correspondientes a la suspensión, reprogramación del procedimiento.

- La ordenanza no considera aspectos referidos a los numerales *6.2.9 De la actualización del SINABIP y 6.2.11 Del encargo para la ejecución de subastas* que se encuentran regulados en la Directiva.

Al respecto, mediante Oficio n.° D000125-2024-MML-OCI de 6 de febrero de 2024[6], el jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima - MML, solicitó a la Municipalidad Distrital de San Bartolo - MDSB, la siguiente documentación: *"Documento original en calidad de préstamo de la normativa interna (Reglamentos, Directivas, procedimientos u otro documento similar) emitida por la Entidad en torno a la independización y posterior venta por subasta pública de lotes de terreno de domino privado de su propiedad, que se haya encontrado vigente durante el período 2015 a 2021, así como, original en calidad de préstamo de su correspondiente documento de aprobación."*

En respuesta, mediante Oficio n.° 138-2024-GM/MDSB de 8 de abril de 2024, la Gerencia Municipal de la MDSB, remitió el Informe n.° 039-2024-SGDAC-SG/MDSB de 1 abril de 2024, elaborado por la Subgerencia de Gestión Documentaria y Archivo Central, dirigida a la Secretaria General, donde señala lo siguiente:

"(...) se ha realizado la búsqueda en los documentos físicos de los años indicados (2015 a 2021), no ubicando ningún documento de manera física correspondiente a lo solicitado.
Asimismo, se informa que al realizar búsqueda de dicha información se tomó conocimiento que el Diario el Peruano fue publicado la Ordenanza Municipal n.° 294-2020/MDSB, con fecha 30 de mayo de 2020 "Ordenanza que normaliza el Reglamento del Procedimiento para la venta por Subasta Pública de los Predios de dominio privado de libre disponibilidad de la Municipalidad"; y el "Reglamento del Procedimiento para la venta por Subasta Pública de los predios de dominio privado de libre disponibilidad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo".

Es preciso indicar que el artículo 2° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 Ley General de Bienes Estatales, aprobado con el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA[7], establece que: *"Las normas contenidas en la presente ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, (...)".*

Así también, el **Reglamento** de la citada Ley[8], vigente a la fecha de emisión de la Ordenanza n.° 294-2020/MDSB de 30 de mayo de 2020, en relación al cumplimiento de las normas emitidas por la SBN, en su artículo 5°, señala que: *"Las entidades en cuanto administren o dispongan de bienes estatales se rigen por la Ley, el presente Reglamento y demás normas sobre la materia. En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes."*; precisando en su artículo 7°, que: *"Las entidades están en la obligación de adecuar sus procedimientos, conforme a los alcances de la ley, el Reglamento y las normas que emita el Ente Rector."* (El subrayado es nuestro).

[6] Reiterado con Oficio n.° 000007-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 13 de febrero de 2024.
[7] Publicado el 10 de julio de 2019.
[8] Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008.

En ese sentido, conforme lo enuncia la normativa detallada en los párrafos precedentes, la Municipalidad Distrital de San Bartolo, al conformar el Sistema Nacional de Bienes Estatales, que administra y dispone bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, está sujeto a lo establecido en la Ley n.° 29151, su Reglamento y las normas que emita la SBN como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, entre ellas la Directiva n.° 001-2016/SBN *"Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"*[9] ; por lo que, considerando las omisiones identificadas por la Comisión Auditora, le corresponde adecuar su Ordenanza n.° 294-2020/MDSB de 30 de mayo de 2020 a lo establecido en la citada Directiva, la misma que se encuentra vigente hasta la fecha.

De otro lado, es preciso indicar que de la revisión a la mencionada Ordenanza n.° 294-2020/MDSB, no se ha identificado información sobre procedimiento alguno que regule el proceso de la independización de predio de dominio privado de libre disponibilidad de la MDSB, como acto previo a la subasta pública, ya que si bien, dicho acto de independización no se encuentra regulado en la Directiva n.° 001-2016/SBN de la SBN, dicho procedimiento constituye un paso previo al cambio de titularidad por la venta de un predio según lo regulado en el ***artículo 115.- Independización por cambio de titularidad***, del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos -SUNARP[10], que estipula lo siguiente: *" Para inscribir actos que impliquen variación de titularidad dominial respecto de parte de Lote de terrenos inscritos debe procederse a su previa independización, de conformidad con los requisitos[11] previstos en este Reglamento"*

En ese sentido, se aprecia la MDSB no cuenta con una normativa interna que contemple aspectos relacionados a la realización del proceso de independización y posterior inscripción en Registros Públicos de lotes de terrenos de dominio privado de su propiedad, que pueden ser destinados a la venta.

Lo anteriormente señalado transgrede la siguiente normativa:

- **Normas de Control Interno, aprobadas mediante Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG de 3 de noviembre de 2006.**

  3. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

  El componente actividades de control gerencial comprende políticas y procedimientos

[9] Aprobado con Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016

[10] Aprobado con la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, publicado el 4 de mayo de 2013.

[11] **Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos -SUNARP**
Artículo 59.- Requisitos de la Independización
Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio
Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes corresponda al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.
Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.
Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título."

establecidos para asegurar que se están llevando a cabo las acciones necesarias en la administración de los riesgos que pueden afectar los objetivos de la entidad, contribuyendo a asegurar el cumplimiento de éstos.

El titular o funcionario designado debe establecer una política de control que se traduzca en un conjunto de procedimientos documentados que permitan ejercer las actividades de control.

Los procedimientos son el conjunto de especificaciones, relaciones y ordenamiento sistémico de las tareas requeridas para cumplir con las actividades y procesos de la entidad. Los procedimientos establecen los métodos para realizar las tareas y la asignación de responsabilidad y autoridad en la ejecución de las actividades.

Las actividades de control gerencial tienen como propósito posibilitar una adecuada respuesta a los riesgos de acuerdo con los planes establecidos para evitar, reducir, compartir y aceptar los riesgos identificados que puedan afectar el logro de los objetivos de la entidad. Con este propósito, las actividades de control deben enfocarse hacia la administración de aquellos riesgos que puedan causar perjuicios a la entidad.

(...)

NORMAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL

*3.9. **Revisión de procesos, actividades y tareas***

Los procesos, actividades y tareas deben ser periódicamente revisados para asegurar que cumplen con los reglamentos, políticas, procedimientos vigentes y demás requisitos. Este tipo de revisión en una entidad debe ser claramente distinguido del seguimiento del control interno.

Comentarios:

01 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben proporcionar seguridad de que éstos se estén desarrollando de acuerdo con lo establecido en los reglamentos, políticas y procedimientos, así como asegurar la calidad de los productos y servicios entregados por las entidades. Caso contrario se debe detectar y corregir oportunamente cualquier desviación con respecto a lo planeado.

02 Las revisiones periódicas de los procesos, actividades y tareas deben brindar la oportunidad de realizar propuestas de mejora en éstos con la finalidad de obtener una mayor eficacia y eficiencia, y así contribuir a la mejora continua en la entidad.

(...)

5. NORMA GENERAL PARA LA SUPERVISIÓN

El sistema de control interno debe ser objeto de supervisión para valorar la eficacia y calidad de su funcionamiento en el tiempo y permitir su retroalimentación. Para ello la supervisión, identificada también como seguimiento, comprende un conjunto de actividades de autocontrol incorporadas a los procesos y operaciones de la entidad, con fines de mejora y evaluación. Dichas actividades se llevan a cabo mediante la prevención y monitoreo, el seguimiento de resultados y los compromisos de mejoramiento.

(...)

Las actividades de supervisión se realizan con respecto de todos los procesos y operaciones institucionales, posibilitando en su curso la identificación de oportunidades de mejora y la adopción de acciones preventivas o correctivas. Para ello se requiere de una cultura organizacional que

propicie el autocontrol y la transparencia de la gestión, orientada a la cautela y la consecución de los objetivos del control interno. La supervisión se ejecuta continuamente y debe modificarse una vez que cambien las condiciones, formando parte del engranaje de las operaciones de la entidad.

La situación antes descrita genera el riesgo de que las ventas por subastas públicas de predios de dominio privado de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, no se lleven a cabo conforme a lo establecido por las disposiciones emitidas por el ente rector de los bienes estatales (SBN) y la SUNARP, situación que puede afectar la legalidad, validez y transparencia del procedimiento de venta de dichos predios.

La situación se origina por cuanto la Entidad carece de controles internos y niveles de supervisión adecuados que permitan garantizar el cumplimiento de lo establecido en las disposiciones emitidas por el ente rector de los bienes estatales (SBN), para la venta por subasta pública de predios de dominio privado de su propiedad; así como lo dispuesto por la SUNARP, en cuanto al proceso de independización y posterior inscripción de predios, como acto previo al proceso de venta.

2.2. LA ENTIDAD NO CUENTA CON UN INVENTARIO, CATASTRO O REGISTRO ADMINISTRATIVO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA (ZONA URBANA Y RÚSTICA), QUE PERMITA IDENTIFICAR LA UBICACIÓN, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y OTRAS CONDICIONES DE LOS TERRENOS UBICADOS EN SU JURISDICCIÓN; SITUACIÓN QUE DIFICULTA LA IDENTIFICACIÓN, PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE LOS BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD Y QUE PUEDE AFECTAR LA LEGALIDAD DE SU TITULARIDAD, ADEMÁS DE LA EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DE LOS MISMOS.

Durante el desarrollo de la presente auditoría de cumplimiento se ha identificado que la Municipalidad Distrital de San Bartolo - MDSB, no cuenta con un inventario de Catastro o Registro Administrativo de Propiedad Inmobiliaria a nivel de Zona Urbana y Rústica, en donde se pueda identificar las características físicas, así como, la ubicación u otras condiciones de los predios sobre los cuales tiene la titularidad.

Al respecto, mediante Oficio n.° 0000001-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 8 de febrero de 2024, se le solicitó al Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, lo siguiente:

"Informe si la Municipalidad Distrital de San Bartolo cuenta o contó con un inventario (Catastro) o registro administrativo de la propiedad inmobiliaria de la Entidad (zona urbana y rústica), en donde se pueda verificar las características físicas, así como la ubicación u otras condiciones del Lote de Terreno 224, ubicado en el Sector Pampas de San Bartolo, que fue subastado por la MDSB en el año 2016.

En caso de no contar con la información citada en el párrafo precedente, informe como se definió los límites y dimensiones del mencionado lote -de terreno, que según se observa en las Bases de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, señala que el lote a adjudicar cuenta con un área de 431,590.64 m2 y que se encuentra inscrito sin independizar dentro de la partida n.° 49071459
(...)"

En respuesta a lo requerido, el citado funcionario, mediante Oficio n.° 010-2024-GDT/MDSB de 12 de marzo de 2024, informó textualmente, lo siguiente:

"(...)
Oficio N.° D000001-2024-OCI-CAASTSPSB de fecha de febrero de 2024
(...)

- ***Informe si la Municipalidad Distrital de San Bartolo cuenta o contó con un inventario (Catastro) o registro administrativo de la propiedad inmobiliaria de la Entidad (zona urbana y rústica), en donde se pueda verificar las características físicas, así como la ubicación u otras condiciones del Lote de Terreno 224, ubicado en el Sector Pampas de San Bartolo, que fue subastado por la MDSB en el año 2016.***

  La municipalidad a la fecha no cuenta con un Catastro Urbano y menos rural, en el año 2018 se inició el procedimiento de levantamiento de información de la zona urbana, del cual la anterior gestión no culminó el proceso, no tengo conocimientos si anteriormente haya existido una identificación de lotes a nivel de catastro de la zona urbana y la zona rustica donde se pueda identificar el mencionado lote Sección 224.

- ***En caso de no contar con la información citada en el párrafo precedente, informe como se definió los límites y dimensiones del mencionado lote de terreno, que según se observa en las Bases de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, señala que el lote a adjudicar cuenta con un área de 431,590.64 m2 y que se encuentra inscrito sin independizar dentro de la partida n.° 49071459***

  Desconozco como se definió los límites y dimensiones del mencionado lote, puesto que no se ha ubicado en el archivo de la GDT y sub- Gerencias, expediente de ubicación y perímetro del referido lote. (...)."

De lo señalado por el funcionario a cargo de la Gerencia de Desarrollo Territorial de la MDSB, se advierte que dicha Entidad a la fecha no cuenta con un inventario de Catastro urbano y rural, en el año 2018 se inició un procedimiento de levantamiento de información de la zona urbana, no habiendo culminado el proceso hasta el momento. Asimismo, el citado funcionario señala desconocer si anteriormente ha existido una identificación de lotes a nivel de catastro de la zona urbana y la zona rústica de la MDSB.

Sobre el particular, el artículo 3 del Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General de Bienes Estatales[12], establece entre otros, lo siguiente:

"(...)
4. Catastro de predios estatales: Es el inventario físico de todos los predios estatales ubicados dentro y fuera del territorio nacional, que comprende sus características físicas, jurídicas, económicas y uso, en sus dimensiones espacial, temporal y temática
(...)"

Así también, la Ley n.° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de Predios de Lima[13], establece lo siguiente:

"Artículo 2°. - Alcance y definición
La presente Ley es de aplicación a las entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales
El Sistema utiliza un conjunto de procesos y datos que unifican los catastros, el mismo que tiene por finalidad integrar y estandarizar la información catastral y demás características de los predios

(...)
Artículo 14°. - Conceptos Generales
(...)

[12] Aprobado mediante decreto supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021.
[13] Publicado el 21 de julio de 2004.

4. Catastro de Predios. - Es el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular o titulares del derecho de propiedad del predio.
El catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrales sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios.
El Catastro comprende la información gráfica, con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia, y un banco de datos alfanuméricos con la información de los derechos registrados"

Finalmente, se tiene que el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de San Bartolo[14], en relación a las funciones de la Gerencia de Desarrollo Territorial, señala en su artículo 60 que corresponde a la Gerencia de Desarrollo Territorial la función de: *"a. Planificar, organizar y dirigir las actividades relacionadas con las obras Municipales y catastro integral del distrito(...)"*

En ese sentido, considerando el mencionado marco normativo, y que es una función específica de la Gerencia de Desarrollo Territorial la administración del catastro integral del distrito, corresponde que la Municipalidad Distrital de San Bartolo implemente un sistema de catastro que les permita identificar, planificar, organizar y controlar los bienes inmuebles (urbano y rural) que se encuentran bajo su jurisdicción, a fin de poder gestionar los mismos en beneficio de la Entidad y su comunidad.

Lo anteriormente señalado transgrede la siguiente normativa:

- **Normas de Control Interno, aprobadas mediante Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG de 3 de noviembre de 2006.**

  "<u>NORMAS BÁSICAS PARA EL AMBIENTE DE CONTROL</u>
  (...)
  1.7. Asignación de autoridad y responsabilidad

  Es necesario asignar claramente al personal sus deberes y responsabilidades, así como establecer relaciones de información, niveles y reglas de autorización, así como, los límites de su autoridad.

  Comentarios:
  01 El titular o funcionario designado debe tomar las acciones necesarias para garantizar que el personal que labora en la entidad tome conocimiento de las funciones y autoridad asignadas al cargo que ocupan. Los funcionarios y servidores públicos tienen la responsabilidad de mantenerse actualizados en sus deberes y responsabilidades demostrando preocupación e interés en el desempeño de su labor.

  (...)
  <u>NORMAS BASICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL</u>
  (...)

  3.8. Documentación de procesos, actividades y tareas

  Los procesos, actividades y tareas deben estar debidamente documentados para asegurar su adecuado desarrollo de acuerdo con los estándares establecidos, facilitar la correcta revisión de los mismos y garantizar la trazabilidad de los productos o servicios generados.

[14] Aprobado con la Ordenanza Municipal n.° 288-2019/MDSB de 30 de noviembre de 2019

01 Los procesos, actividades y tareas que toda entidad desarrolla deben ser claramente entendidos y estar correctamente definidos de acuerdo con los estándares establecidos por el titular o funcionario designado, para así garantizar su adecuada documentación. Dicha documentación comprende también los registros generados por los controles establecidos, como consecuencia de hechos significativos que se produzcan en los procesos, actividades y tareas, debiendo considerarse como mínimo la descripción de los hechos sucedidos, el efecto o impacto, las medidas adoptadas para su corrección y los responsables en cada caso.

(...)

4. NORMA GENERAL PARA EL COMPONENTE DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Se entiende por el componente de información y comunicación, los métodos, procesos, canales, medios y acciones que, con enfoque sistemático y regular, aseguren el flujo de información en todas las direcciones de calidad y oportunidad. Esto permite cumplir con las responsabilidades individuales y grupales.

(...)
4.2 Información y responsabilidad

La información debe permitir a los funcionarios y servidores públicos cumplir con sus obligaciones y responsabilidades. Los datos pertinentes deben ser captados, identificados, seleccionados, registrados, estructurados en información y comunicados en tiempo y forma oportuna.

Comentarios
01 El titular y funcionarios deben entender la importancia del rol que desempeñan los sistemas de información para el correcto desarrollo de sus deberes, mostrando una actitud comprometida hacia estos. Esta actitud debe traducirse en acciones concretas como la atención que se le otorga.

(...)

5.3. NORMAS BÁSICAS PARA LOS COMPROMISOS DE MEJORAMIENTO

5.3.1. Autoevaluación

Se debe promover y establecer la ejecución periódica de autoevaluaciones sobre la gestión y el control interno de la entidad, por cuyo mérito podrá verificarse el comportamiento institucional e informarse las oportunidades de mejora identificadas. Corresponde a sus órganos y personal competente dar cumplimiento a las disposiciones o recomendaciones derivadas de la respectiva autoevaluación, mediante compromisos de mejoramiento institucional.

Comentarios
(...)
04 La autoevaluación genera mayor responsabilidad en los empleados al involucrarlos en el análisis de fortalezas y debilidades del Sistema de Control, los compromete con la recolección de la información que soporta el juicio sobre el estado del sistema y les permite proponer planes de mejoramiento que contribuyan al logro del objetivo del sistema de control, y por ende al de la organización.

Esta situación dificulta a la MDSB la planificación, organización y control de los bienes inmuebles (urbano y rural) que se encuentran bajo su jurisdicción, afectando la legalidad de su titularidad y la eficiencia en la gestión de dichos bienes inmuebles.

Esto se origina por la ausencia de controles, revisión; así como un desconocimiento de funciones por parte de la Gerencia de Desarrollo Territorial de la MDSB, respecto a la implementación de un

inventario, catastro o registro de propiedad inmobiliaria (zona urbana y rustica), en donde se pueda identificar la ubicación, características físicas, así como, otras condiciones de los predios de los cuales tiene la titularidad.

2.3. EL SALDO INICIAL DE LOS MESES DE OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2016, REGISTRADO EN EL LIBRO BANCOS, NO COINCIDE CON EL SALDO CONTABLE REPORTADO EN EL ESTADO DE CUENTA BANCARIO DE DICHOS MESES, EXISTIENDO UNA DIFERENCIA SIGNIFICATIVA ENTRE AMBOS REPORTES; SITUACIÓN QUE DENOTA UNA CARENCIA DE CONTROL DE LA INFORMACIÓN REGISTRADA EN DICHO LIBRO CONTABLE, QUE PUEDE AFECTAR LA TRANSPARENCIA, Y CONFIABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA QUE REPORTA LA ENTIDAD.

De la revisión al Libro Bancos (Cuenta Corriente: 194-1199810-0-91-RDR) de los meses de octubre y noviembre de 2016, los estados de cuenta del Banco de Crédito del Perú - BCP[15] y la cuenta corriente soles n.° 194-1199810-0-91 de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, se ha evidenciado que el saldo inicial de dichos meses, no coincide con el saldo contable inicial reportado en el estado de cuenta corriente del banco, existiendo una diferencia significativa entre ambos reportes.

Al respecto, se ha advertido que, en la primera página del Libro Bancos del mes de octubre de 2016, correspondiente a la cuenta corriente n.° 194-1199810-0-91, se aprecia el saldo contable inicial registrado es de **S/ 5 396 083.48**; sin embargo, de la verificación al Estado de Cuenta Corriente del Banco BCP de la mencionada cuenta corriente, correspondiente al citado mes, se aprecia que el saldo contable inicial registrado es de **S/ 36 883.81**. Dicha situación, se muestra en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 1

SIAF - Módulo Administrativo
Versión 24.01.00

Fecha : 08/03/2024
Hora : 13:25:53
Pag. : 1 de 7

LIBRO BANCO DEL MES DE OCTUBRE DE 2016

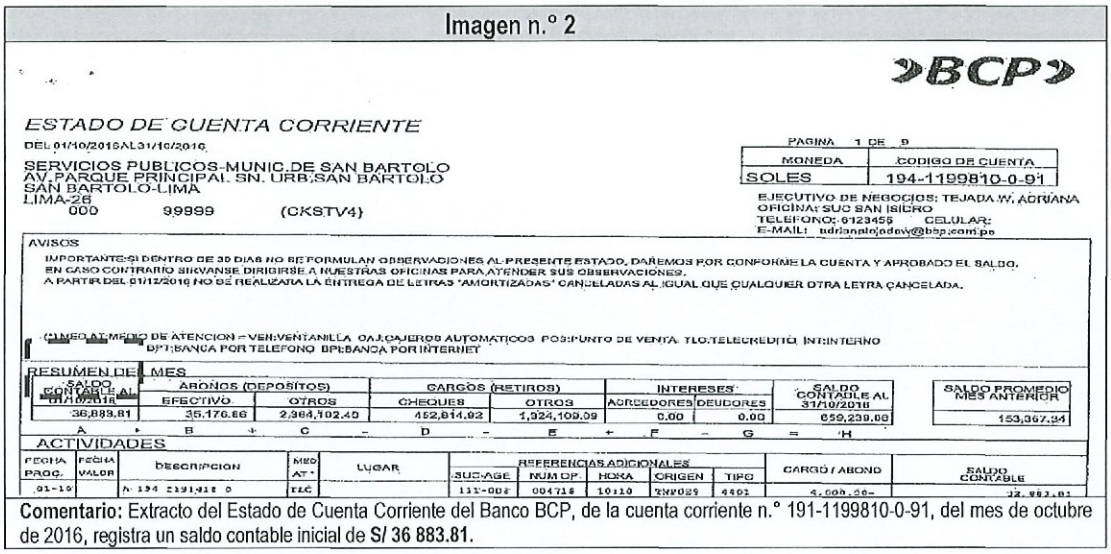
DEPARTAMENTO : 15 LIMA
PROVINCIA : 01 LIMA
PLIEGO : 29 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO [301278]
BANCO : BANCO DE CREDITO CUENTA CORRIENTE : 194-1199810-0-91-RDR MONEDA S/.

Fecha	Reg.SIAF	Doc	Num Doc	Nombre	Debe	Haber	
				ACUMULADO AL : 30/09/2016	5,396,083.48		5,396,083.48
01-Oct	0001714	025	LOTE 325	NOTA DE ABONO	3,870.54		5,399,954.02
01-Oct	0001714	025	LOTE 0353	NOTA DE ABONO	1,184.32		5,401,138.32
01-Oct	0001715	025	LOTE 326	NOTA DE ABONO	7,793.20		5,408,931.52
01-Oct	0001715	025	LOTE	NOTA DE ABONO	1,121.48		5,410,053.00
01-Oct	0001716	025	LOTE 327	NOTA DE ABONO	260.55		5,410,313.55

Comentario: Extracto de la primera página del Libro Bancos del mes de octubre de 2016, correspondiente a la cuenta corriente bancaria n.° 194-1199810-0-91, se observa que el saldo contable inicial registrado es **S/ 5 396 083.48**

[15] Proporcionado por la Subgerencia de Tesorería de la MDSB, a través del oficio n.° 0105-2024-GM/MDSB de 11 de marzo de 2024, en el que se adjunta el Informe **n.° 096-2024-SGT-GAF/MDSB** de 11 de marzo de 2024, a través del cual alcanzan a este OCI, entre otros, el libro bancos de los meses de octubre y noviembre de 2016 y los estados de cuenta. En atención al pedido de información efectuada por la Comisión Auditora, con los Oficios n.° D00008-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 13 de febrero de 2024 y D000197-2024-MML-OCI de 27 de febrero de 2024.

Imagen n.° 2



»BCP»

ESTADO DE CUENTA CORRIENTE

DEL 01/10/2016 AL 31/10/2016

SERVICIOS PUBLICOS-MUNIC.DE SAN BARTOLO
AV.PARQUE PRINCIPAL SN. URB.SAN BARTOLO
SAN BARTOLO-LIMA
LIMA-28
000 99999 (CKSTV4)

PAGINA 1 DE 9

MONEDA	CODIGO DE CUENTA
SOLES	194-1199810-0-91

EJECUTIVO DE NEGOCIOS: TEJADA W, ADRIANA
OFICINA: SUC SAN ISIDRO
TELEFONO: 6123455 CELULAR:
E-MAIL: adrianatejadaw@bcp.com.pe

AVISOS

IMPORTANTE:SI DENTRO DE 30 DIAS NO SE FORMULAN OBSERVACIONES AL PRESENTE ESTADO, DAÑEMOS POR CONFORME LA CUENTA Y APROBADO EL SALDO.
EN CASO CONTRARIO SIRVANSE DIRIGIRSE A NUESTRAS OFICINAS PARA ATENDER SUS OBSERVACIONES.
A PARTIR DEL 01/12/2016 NO SE REALIZARA LA ENTREGA DE LETRAS "AMORTIZADAS" CANCELADAS AL IGUAL QUE CUALQUIER OTRA LETRA CANCELADA.

(1)MEDIO DE ATENCION – VEN:VENTANILLA CAJ:CAJEROS AUTOMATICOS POS:PUNTO DE VENTA TLC:TELECREDITO INT:INTERNO
BPI:BANCA POR TELEFONO BPE:BANCA POR INTERNET

RESUMEN DEL MES

SALDO CONTABLE AL 01/10/2016	ABONOS (DEPOSITOS)		CARGOS (RETIROS)		INTERESES		SALDO CONTABLE AL 31/10/2016	SALDO PROMEDIO MES ANTERIOR
	EFECTIVO	OTROS	CHEQUES	OTROS	ACREEDORES	DEUDORES		
36,883.81	35,176.66	2,964,102.40	452,814.92	1,924,109.09	0.00	0.00	659,239.08	153,367.34
A	+ B	+ C	– D	– E	+ F	– G	= H	

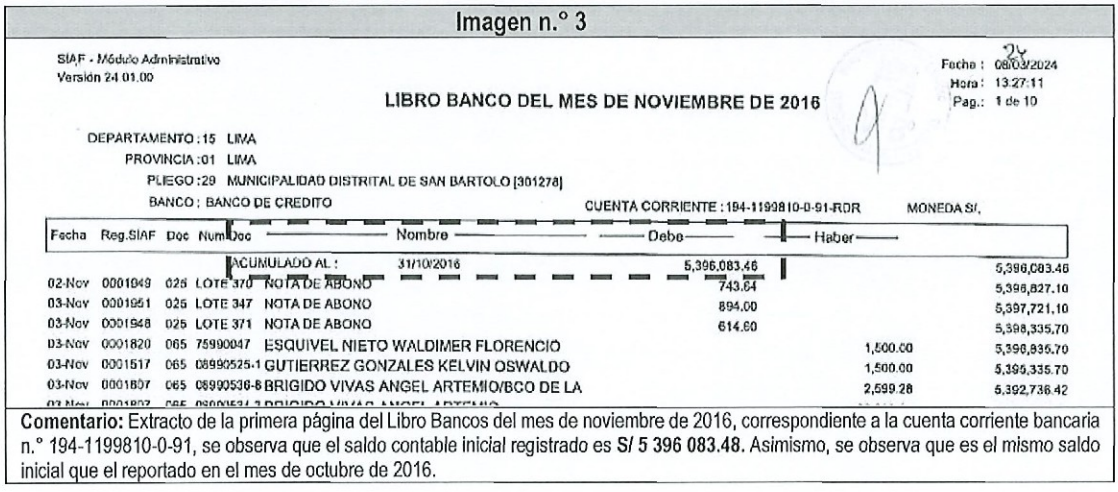
ACTIVIDADES

FECHA PROC.	FECHA VALOR	DESCRIPCION	MEDIO AT.(1)	LUGAR	REFERENCIAS ADICIONALES					CARGO / ABONO	SALDO CONTABLE
					SUC.AGE	NUM OP.	HORA	ORIGEN	TIPO		
01-10		A 194 2191918 0	TLC		111-002	004718	10110	INF029	4401	4,000.00-	32,883.81

Comentario: Extracto del Estado de Cuenta Corriente del Banco BCP, de la cuenta corriente n.° 191-1199810-0-91, del mes de octubre de 2016, registra un saldo contable inicial de **S/ 36 883.81**.

Similar situación se ha advertido en la primera página del Libro Bancos del mes de noviembre de 2016, correspondiente a la cuenta corriente n.° 194-1199810-0-91, se aprecia que el saldo contable inicial registrado es nuevamente el monto de **S/ 5 396 083.48** (el mismo saldo inicial registrado en el mes de octubre de 2016). No obstante, del Estado de Cuenta Corriente del Banco BCP de la mencionada cuenta corriente, correspondiente al mes de noviembre de 2016, se observa que el saldo contable inicial registrado es de **S/ 659 239.08**. Dicha situación, se muestra en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 3



SIAF - Módulo Administrativo
Versión 24.01.00

Fecha : 08/03/2024
Hora : 13:27:11
Pag.: 1 de 10

LIBRO BANCO DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2016

DEPARTAMENTO : 15 LIMA
PROVINCIA : 01 LIMA
PLIEGO : 29 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO [301278]
BANCO : BANCO DE CREDITO CUENTA CORRIENTE : 194-1199810-0-91-RDR MONEDA S/.

Fecha	Reg.SIAF	Doc	Num.Doc	Nombre	Debe	Haber	
				ACUMULADO AL : 31/10/2016	5,396,083.48		5,396,083.48
02-Nov	0001949	025	LOTE 370	NOTA DE ABONO	743.64		5,396,827.10
03-Nov	0001951	025	LOTE 347	NOTA DE ABONO	894.00		5,397,721.10
03-Nov	0001948	025	LOTE 371	NOTA DE ABONO	614.60		5,398,335.70
03-Nov	0001820	065	75990047	ESQUIVEL NIETO WALDIMER FLORENCIO		1,500.00	5,396,835.70
03-Nov	0001517	065	08990525-1	GUTIERREZ GONZALES KELVIN OSWALDO		1,500.00	5,395,335.70
03-Nov	0001807	065	08990536-8	BRIGIDO VIVAS ANGEL ARTEMIO/BCO DE LA		2,599.28	5,392,736.42

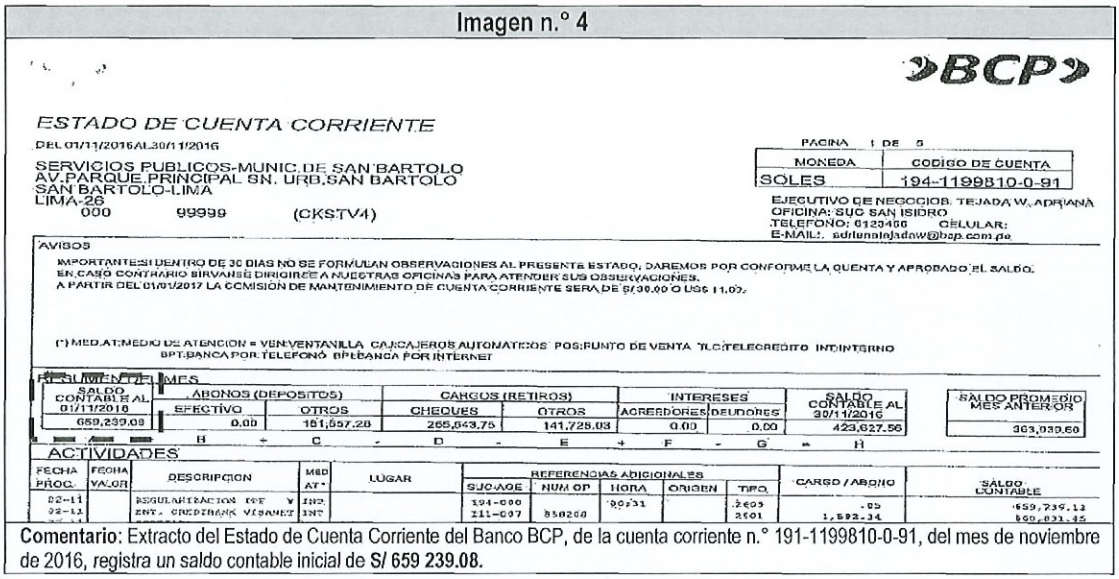
Comentario: Extracto de la primera página del Libro Bancos del mes de noviembre de 2016, correspondiente a la cuenta corriente bancaria n.° 194-1199810-0-91, se observa que el saldo contable inicial registrado es **S/ 5 396 083.48**. Asimismo, se observa que es el mismo saldo inicial que el reportado en el mes de octubre de 2016.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - SUPERVISOR

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - JEFE DE COMISIÓN

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ABOGADO

Imagen n.° 4



BCP

ESTADO DE CUENTA CORRIENTE

DEL 01/11/2016 AL 30/11/2016

PAGINA 1 DE 5

SERVICIOS PUBLICOS-MUNIC.DE SAN BARTOLO
AV.PARQUE PRINCIPAL SN. URB.SAN BARTOLO
SAN BARTOLO-LIMA
LIMA-26
000 99999 (CKSTV4)

MONEDA	CODIGO DE CUENTA
SOLES	194-1199810-0-91

EJECUTIVO DE NEGOCIOS: TEJADA W, ADRIANA
OFICINA: SUC SAN ISIDRO
TELEFONO: 0123456 CELULAR:
E-MAIL: adrianatejadaw@bcp.com.pe

AVISOS

IMPORTANTE:SI DENTRO DE 30 DIAS NO SE FORMULAN OBSERVACIONES AL PRESENTE ESTADO, DAREMOS POR CONFORME LA CUENTA Y APROBADO EL SALDO.
EN CASO CONTRARIO SIRVANSE DIRIGIRSE A NUESTRAS OFICINAS PARA ATENDER SUS OBSERVACIONES.
A PARTIR DEL 01/01/2017 LA COMISIÓN DE MANTENIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE SERA DE S/ 30.00 O US$ 11.00

(*) MED.AT:MEDIO DE ATENCION = VEN:VENTANILLA CAJ:CAJEROS AUTOMATICOS POS:PUNTO DE VENTA TLC:TELECREDITO INT:INTERNO
BPT:BANCA POR TELEFONO BPI:BANCA POR INTERNET

RESUMEN DEL MES

SALDO CONTABLE AL 01/11/2016	ABONOS (DEPOSITOS)		CARGOS (RETIROS)		INTERESES		SALDO CONTABLE AL 30/11/2016	SALDO PROMEDIO MES ANTERIOR
	EFECTIVO	OTROS	CHEQUES	OTROS	ACREEDORES	DEUDORES		
659,239.08	0.00	161,557.28	265,643.75	141,725.03	0.00	0.00	423,627.56	363,030.60
A		B +	C -	D -	E +	F -	G =	H

ACTIVIDADES

FECHA PROC.	FECHA VALOR	DESCRIPCION	MED AT.*	LUGAR	REFERENCIAS ADICIONALES					CARGO / ABONO	SALDO CONTABLE
					SUCURSAL	NUM OP	HORA	ORIGEN	TIPO		
02-11		REGULARIZACION DE Y	IND		194-000		00:31		2605	-.05	659,239.13
02-11		ENT. CREDIBANK VISANET	INT		211-007	850260			2601	1,892.34	660,031.45

Comentario: Extracto del Estado de Cuenta Corriente del Banco BCP, de la cuenta corriente n.° 191-1199810-0-91, del mes de noviembre de 2016, registra un saldo contable inicial de **S/ 659 239.08.**

En relación a lo comentado, la Directiva n.° 003-2021-EF/51.01[16] *"Lineamientos Administrativos para la Depuración y Sinceramiento Contable de las Entidades del Sector Público y Otras Formas Organizativas No Financieras que administren Recursos Públicos"*, emitida por el MEF, brinda lineamientos sobre las acciones que debe seguir la entidad a fin de depurar y sincerar las cuentas contables, con el objetivo de brindar mayor transparencia a la rendición de cuentas de las Entidades, respecto de la gestión de los recursos públicos, para lo cual define a la ***"Depuración y sinceramiento contable"***[17], como el conjunto de actividades orientadas a determinar la existencia real de activos y pasivos de la Entidad y su correspondiente medición, a fin de que los estados financieros cumplan con las características fundamentales de relevancia y representación fiel.

La situación expuesta denota una carencia de controles internos y/o supervisión respecto de los documentos contables (Libro Bancos) en el cual se registra el movimiento financiero de la Entidad, pues el mismo refleja un saldo inicial y final que no es real, afectando la transparencia y fiabilidad de la información financiera que maneja la MDSB a dicho año.

Esta situación contraviene lo señalado en la normativa siguiente:

- **Normas de Control Interno, aprobadas mediante Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG de 3 de noviembre de 2006.**

  "NORMAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES DE CONTROL GERENCIAL
  (...)

  3.5 Verificaciones y conciliaciones
  Los procesos, actividades o tareas significativos deben ser verificados antes y después de realizarse, así como también deben ser finalmente registrados y clasificados para su revisión posterior.

  Comentarios:
  01 Las verificaciones y conciliaciones de los registros contra las fuentes respectivas deben realizarse

[16] Aprobada con Resolución Directoral n.° 011-2021-EF/51.01 de 3 de julio de 2021.
[17] Literal b) del numeral 4.2 de la Directiva n.° 003-2021-EF/51.01.

periódicamente para determinar y enmendar cualquier error u omisión que se haya cometido en el procesamiento de los datos.

02 Deben también realizarse verificaciones y conciliaciones entre los registros de una misma unidad, entre éstos y los de distintas unidades, así como contra los registros generales de la institución y los de terceros ajenos a ésta, con la finalidad de establecer la veracidad de la información contenida en los mismos. Dichos registros están referidos a la información operativa, financiera, administrativa y estratégica propia de la institución.

(...)

NORMAS BÁSICAS PARA LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

4.1 Funciones y características de la información

La información es resultado de las actividades operativas, financieras y de control provenientes del interior o exterior de la entidad. Debe transmitir una situación existente en un momento reuniendo las características de confiabilidad, oportunidad y utilidad con la finalidad que el usuario disponga de elementos esenciales en la ejecución de sus tareas operativas o de gestión.

Comentarios:

01 La información debe ser fidedigna con los hechos que describe. En este sentido, para que la información resulte representativa debe satisfacer requisitos de oportunidad, accesibilidad, integridad, precisión, certidumbre, actualización y objetividad.

(...)

4.3 Calidad y suficiencia de la información

El titular o funcionario designado debe asegurar la confiabilidad, calidad, suficiencia, pertinencia y oportunidad de la información que se genere y comunique. Para ello se debe diseñar, evaluar e implementar mecanismos necesarios que aseguren las características con las que debe contar toda información útil como parte del sistema de control interno.

Comentarios:

01 La información es fundamental para la toma de decisiones como parte de la administración de cualquier entidad. Por esa razón, en el sistema de información se debe considerar mecanismos y procedimientos coherentes que aseguren que la información procesada presente un alto grado de calidad. También debe contener el detalle adecuado según las necesidades de los distintos niveles organizacionales, poseer valor para la toma de decisiones, así como ser oportuna, actual y fácilmente accesible para las personas que la requieran.

(...)

5. NORMA GENERAL PARA LA SUPERVISIÓN

El sistema de control interno debe ser objeto de supervisión para valorar la eficacia y calidad de su funcionamiento en el tiempo y permitir su retroalimentación. Para ello la supervisión, identificada también como seguimiento, comprende un conjunto de actividades de autocontrol incorporadas a los procesos y operaciones de la entidad, con fines de mejora y evaluación. Dichas actividades se llevan a cabo mediante la prevención y monitoreo, el seguimiento de resultados y los compromisos de mejoramiento.

(...)

Las actividades de supervisión se realizan con respecto de todos los procesos y operaciones institucionales, posibilitando en su curso la identificación de oportunidades de mejora y la adopción de

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - SUPERVISOR - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - JEFE DE COMISIÓN - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ABOGADO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

acciones preventivas o correctivas. Para ello se requiere de una cultura organizacional que propicie el autocontrol y la transparencia de la gestión, orientada a la cautela y la consecución de los objetivos del control interno. La supervisión se ejecuta continuamente y debe modificarse una vez que cambien las condiciones, formando parte del engranaje de las operaciones de la entidad.

Esta situación afecta la transparencia y confiabilidad de la información financiera que maneja la Municipalidad Distrital de San Bartolo a dicho año, al no contar con un registro de saldos contables actualizado, que refleje información acorde a la realidad.

La situación antes descrita se ha originado por la carencia de actividades de control y supervisión respecto de la conciliación de las cuentas bancarias y los saldos contables de la Entidad, en este caso a cargo de la Subgerencia de Tesorería y la Subgerencia de Contabilidad, al no haber advertido ninguna de ellas que el Libros Bancos registra saldos en los movimientos de la Cuenta Corriente soles n.° 194-1199810-0-91 del BCP, que no son reales.

III. OBSERVACIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO ADJUDICÓ EN EL AÑO 2016 UN LOTE DE TERRENO DE 431 590.64 m², SIN ACREDITAR SU INDEPENDIZACIÓN Y LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS QUE DETERMINARON EL VALOR DE LA VENTA DEL METRO CUADRADO A US$ 1.00, INOBSERVANDO LA NORMATIVA ESTABLECIDA POR LA SBN PARA TAL FIN, CUYO POSTOR GANADOR NO CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA EN LOS PLAZOS ESTABLECIDOS, PESE A LO CUAL LA GESTIÓN MUNICIPAL PROSIGUIÓ CON FORMALIZAR SU TRANSFERENCIA HASTA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, OCASIONANDO PERJUICIO AL ESTADO POR LA SUMA DE S/ 2 894 485.93.

De la revisión y análisis a la documentación que sustenta la venta en subasta pública del Lote de terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, se ha evidenciado que entre los años 2015 y 2016, funcionarios de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, en adelante la Entidad, aprobaron la independización de dicho lote, a fin de proceder con su venta, sin contar con la debida identificación del predio, ni opinión técnica de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en adelante SBN, ni los documentos técnicos que determinen el valor comercial del citado lote de terreno, conforme lo exige el marco normativo de la referida entidad rectora, que autorice a la entidad la aprobación y ejecución de tal operación de venta por subasta pública.

Al respecto, se ha verificado que el entonces Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, señor Manuel Pedro Ruíz Blanco, a través de una Resolución Gerencial, aprobó la independización del citado lote de terreno de un terreno matriz, cuyos parámetros y medidas se encontró graficado en un documento adjunto a dicha resolución, sin consignar la denominación del documento, ni el profesional encargado de su elaboración, inobservando lo que señala el artículo 36° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[18], al no contar con un informe de tasación del lote a valor comercial emitido por un organismo especializado en la materia, o en su defecto por un perito tasador debidamente acreditado. Este informe, fue validado a su vez, por un informe del entonces Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil, señor Roberto Alfredo García Vergara, que lejos de hacer observaciones a las actuaciones de la citada gerencia, por el

[18] Artículo 36° del **Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, señala: *"La valorización de los predios objeto de los actos de administración y disposición contenidos en el presente Reglamento deberá ser efectuada a valor comercial. La valorización para los actos de disposición a favor de particulares será efectuada por un organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la valorización podrá ser efectuada por un perito tasador debidamente acreditado, conforme a las normas y procedimientos correspondientes (...)".*

incumplimiento a la normativa emitida por la SBN para este tipo de operaciones, confirmó las afirmaciones del Gerente de Desarrollo Territorial, dando pase para que se continúe con la venta mediante Subasta Pública.

Asimismo, el Titular de la Entidad, señor Jorge Luis Barthelmess Camino, suscribió el Acuerdo de Concejo n.° 059-2016/MDSB de 22 de julio de 2016, en donde también figura la firma de la señora Milagros Rosa Teullet Yañez, en su calidad de Secretaria General e Imagen Institucional de la entidad, mediante el cual se aprobó la venta mediante subasta pública, en el cual señalaron contar con el voto unánime de los Miembros del Concejo[19], y encargando a la Comisión de Subasta[20], para que se ejecuten las acciones necesarias para dicho fin. Es así como, el citado Comité, integrado por los señores: Katy Zull Aguirre Daviran, Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas y Milagros Rosa Teullet Yañez, elaboraron las Bases de Adjudicación con las cuales se llevó a cabo el citado proceso de subasta pública, documento que se apartó de la normativa de la SBN, y se sujetó a la reglamentación interna aprobada con Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, la cual presentó omisiones en su regulación, como la **publicidad de la convocatoria**, pues solo fue convocada a través del periódico mural de la entidad; así como, en la **forma y plazos de pago del valor total del predio**, pues contrariamente a lo establecido en su propia normativa interna, dichas bases no establecieron plazo alguno para el pago total del precio del bien inmueble subastado.

Estas omisiones, permitieron que se le otorgue la buena pro a un postor que no cumplió con pagar el precio de venta ofertado, sino, hasta después de veinticuatro (24) días hábiles de realizada la subasta pública, pese a que su normativa interna: "Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad[21]", dispuso en su ***artículo 14°***, que una vez otorgada la buena pro, se pagará el precio del bien o de los bienes inmuebles respectivos hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro; pues se ha evidenciado que al segundo día de la subasta, el postor ganador solo cumplió con hacer un segundo pago parcial de S/. 900 000.00, que inmediatamente fue devuelto por el banco, por *"Falta de fondos"*; y que, no obstante el incumplimiento, la MDSB continuó recibiendo pagos parciales hasta completar el valor del lote subastado, para luego permitir al postor ganador continuar con los trámites de transferencia del bien inmueble, emitiendo documentos con la finalidad de reconocer la operación de venta a favor de la empresa, siendo que de acuerdo a su propia normativa aprobada, correspondió que el citado Comité de Subasta descalifique al postor, deje sin efecto la buena pro y declare desierta la subasta. No obstante, celebró con la citada empresa, el contrato de compra venta y lo elevó a Escritura Pública con fecha 23 de marzo de 2017, ante Notario Público de Lima, Jorge Luis Gonzáles Loli y que fue finalmente inscrito en la Partida Registral n.° 14875908.

Dicha situación, además de afectar la legalidad en la venta por subasta pública y la pluralidad de postores que ofrezcan un precio más favorable al tesoro público, ocasionaron que se haya subvaluado el valor de venta del terreno, generando un perjuicio al Estado por **S/ 2 894 485.93.**[22,23]

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - SUPERVISOR - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - JEFE DE COMISIÓN - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ABOGADO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

[19] De acuerdo a la información proporcionada por los Regidores, estos manifestaron haber supeditado su decisión a la conformidad que emanaba del informe n.° 073-2015-MDSB-GALRC de 8 de junio de 2015, elaborado por el entonces Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil de la MDSB.

[20] Previamente designada a través de una Resolución de Alcaldía, también suscrita por los citados funcionarios.

[21] Aprobado con Ordenanza n.° 101-2019-MDSB y modificada con Ordenanza 104-MDSB y 107-MDSB, de 9 de octubre de 2009 y 30 de setiembre de 2012, vigente al momento en que se ejecutó la venta mediante subasta pública.

[22] Diferencia calculada entre el valor comercial efectuada por el área de Tasaciones del MVCS, quien determinó un valor comercial de S/ 4 337 485.93, con el precio de venta efectivamente pagado por el postor ganador de S/ 1 443 000.00, como sigue (S/ 4 337 485.93 – 1 443 000.00 = **S/ 2 894 485.93**)

[23] Conforme al **Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES** – Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno al 12 de octubre de 2016, emitido con fecha 22 de abril de 2024, remitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Los hechos expuestos se detallan a continuación:

1. **Del marco normativo que regula la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.**

El artículo 2° de la **Ley 29151** "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[24], establece que: *"Las normas contenidas en la presente ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, (...)"*., siendo una de las garantías que rige el Sistema Nacional de Bienes Estatales, el establecido en el literal d) del artículo 7 de la citada Ley, que señala: *"(...) d) Que todo acto de disposición de dominio a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación. (...)"* (El subrayado es nuestro)

En relación a ello, el artículo 8° de la citada Ley, precisa que: *"Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: (...) f) Los gobiernos locales (...)."*, cuyos actos respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, conforme lo establece el tercer párrafo del artículo 9° de la citada ley, *"(...) se ejecutan conforme a la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de la Municipalidades, y la presente Ley y su Reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP."*

Así también, el **Reglamento** de la citada Ley[25], en relación al cumplimiento de las normas que regulan el SNBE, en su artículo 5°, señala que: *"Las entidades en cuanto administren o dispongan de bienes estatales se rigen por la Ley, el presente Reglamento y demás normas sobre la materia. En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes."*; precisando en su artículo 7°, que: *"Las entidades están en la obligación de adecuar sus procedimientos, conforme a los alcances de la ley, el Reglamento y las normas que emita el Ente Rector."* (El subrayado es nuestro); mientras en el artículo 8° se estableció que la SBN es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que norma y supervisa los actos de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales que realicen las entidades.

En concordancia con la normativa referida en el párrafo anterior, el literal h) del artículo 10, señala entre las funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, la de: "*Disponer de sus bienes previa opinión técnica de la SBN, de acuerdo a lo regulado en el Reglamento y con las excepciones señaladas en la Ley y demás normas de la materia*". (El subrayado es nuestro)

En particular, el artículo 12° regula la vinculación con los Gobiernos Locales, en cuanto: "*Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como por la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo registrar y/o actualizar la información de los referidos bienes en el SINABIP*[26]".

[24] Publicada el 14 de diciembre de 2007, compendiada el 14 de julio de 2014 por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

[25] Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008.

[26] El SINABIP es un registro administrativo de carácter único y obligatorio de los bienes estatales de dominio público y privado en sus diferentes niveles de gobierno, el cual ofrece información sistematizada, completa, oportuna y actualizada al SNBE para una adecuada gestión mobiliaria e inmobiliaria. La SBN organiza y conduce el SINABIP (Artículo 19° del Reglamento SBN). El SINABIP contiene información catastral, técnica, jurídica y económica de los bienes estatales, en sus dimensiones espacial, temporal y temática; útil para una adecuada gestión de dichos bienes,

Del mismo modo, el artículo 22°, establece la obligatoriedad de los actos de registro y actualización en el SINABIP, de la información respecto de los bienes de su propiedad y de aquellos que administran, y respecto de los actos susceptibles de inscripción en los Registros Públicos, deben ser anotados preventivamente en el SINABIP, anotación que se convertirá en definitiva luego de culminada la inscripción en los Registros Públicos.

Para estos efectos, el artículo 33° del citado Reglamento establece: *"(...) En el caso de disposición de bienes inmuebles de propiedad del Estado, la aprobación será efectuada por Resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la Entidad, previa opinión técnica de la SBN sobre la procedencia del acto (...)."*

Asimismo, en su artículo 34°, precisa que todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un Informe Técnico – Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado; siendo que en cuanto a su **valorización**, en su artículo 36° dispone que: ***"La valorización de los predios objeto de los actos de administración y disposición contenidos en el presente Reglamento deberá ser efectuada a valor comercial"***, y que: ***"La valorización para los actos de disposición a favor de particulares será efectuada por un organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la valorización podrá ser efectuada por un perito tasador debidamente acreditado,*** *conforme a las normas y procedimientos correspondientes, (...)".* El resaltado es nuestro.

Finalmente, en cuanto al procedimiento de aprobación de la compra venta por subasta pública[27], estipula que: *"75.1 La compra venta por subasta pública será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico Legal, previa opinión técnica de la SBN. La convocatoria de subasta pública deberá efectuarse a través de la página web de la SBN, sin perjuicio de las demás publicaciones que regule la directiva correspondiente.*
El precio base del predio a subastarse será en primera convocatoria el del valor comercial fijado en la tasación. (...)"

Como se puede advertir, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares, que autoricen las entidades públicas bajo el ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales, como es el caso de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, debe ejecutarse bajo el marco normativo que establece el órgano rector, adecuando sus procedimientos conforme a las disposiciones contenidas en la citada Ley y Reglamento; y cumpliendo con el registro de información catastral, técnica, jurídica y económica de los bienes estatales en el SINABIP; además de sustentar mediante Informe Técnico - Legal todos los actos de adquisición, administración y disposición que autoricen, considerando el valor comercial fijado en la tasación, la misma que deber ser realizada por el organismo competente o en su defecto por un perito tasador con experiencia acreditada.

En ese sentido, respecto del acto de disposición de los bienes de dominio privado mediante subasta pública, la SBN emitió la **Directiva n.° 004-2013-SBN** "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad" **(Apéndice n.° 4)**, y posteriormente, la **Directiva n.° 001-2016/SBN** "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad" **(Apéndice n.° 5),** que estuvieron vigentes durante la aprobación y ejecución de la venta mediante subasta pública de la Sección 224 de las Pampas de San Bartolo.

---

así como para el ordenamiento territorial. (Artículo 20° del Reglamento SBN)

[27] El **artículo 74°** del citado Reglamento, en relación a las modalidades de compra venta, precisa que: *"Los bienes de dominio privado estatal* ***puede ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública*** *y excepcionalmente por compra venta directa."* (El resaltado es nuestro.)

Dichas normativas establecieron de manera detallada el procedimiento de aprobación de la venta por subasta pública y la ejecución de dicho acto, a la cual toda entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales debió sujetarse; estableciendo que el precio base para la subasta pública debe ser el valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú[28], debiendo contar con un informe Técnico Legal que sustente el trámite de venta por subasta, el cual debe contener la fundamentación de la decisión de venta[29]. Así también, dispuso que para la Expedición de la Resolución que apruebe la venta de predios de las entidades públicas, se debió contar con la opinión técnica de la SBN[30], situación que no ocurrió en el presente caso.

No obstante, se ha evidenciado que la Municipalidad Distrital de San Bartolo, estableció un marco normativo propio, para el procedimiento de venta mediante subasta pública, emitiendo las ordenanzas que se detallan a continuación:

- **Ordenanza n.° 101-2009-MDSB** de 4 de setiembre de 2009 **(Apéndice n.° 6)**, que aprueba el Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad.
- **Ordenanza n.° 104-2009-MDSB** de 3 de octubre de 2009 **(Apéndice n.° 7)**, que modifica los artículos 3, 14, y 15 del Anexo I de la Ordenanza n.° 101- 2009-MDSB.
- **Ordenanza n.° 107-2009-MDSB,** publicada el 30 de setiembre de 2012[31] **(Apéndice n.° 8),** que modifica los artículos 3, 7, 9 incisos b), c) y d), artículos 10, 12, 13, 14 y 15 de la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB.

En ese sentido, dichas ordenanzas, fueron de aplicación al procedimiento de subasta que llevó a cabo la Municipalidad de San Bartolo del lote 224, inobservando el marco normativo establecido por la SBN, pese a que el artículo 16° de la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB estableció expresamente: *"En lo demás no señalado en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente, (…) la normatividad legal vigente de la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) y cualquier otra disposición relacionada con el presente Reglamento."*

Es de mencionarse, que las citadas ordenanzas fueron declaradas nulas mediante **Ordenanza n.° 294-2020-MDSB (Apéndice n.° 9)**, en el año 2020, así como incursas en causales de nulidad, sustentándose en los numerales 1 y 2 del artículo 10° del TUO de la Ley n.° 27444, que según los considerandos de la citada ordenanza, agraviaban el interés público y lesionaban derechos fundamentales, en contravención de las Leyes n.° 29151 y 27972, respecto a las garantías de transparencia que deben manifestarse en una etapa de publicidad del procedimiento de subasta pública.

[28] Numeral 5.3.7, del Acápite V. Disposiciones Generales de la Directiva n.° 004-2013/SBN, *"El precio base será el del valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (…)"*

[29] Numeral 6.1.8 del Acápite VI. Disposiciones Específicas de la Directiva n.° 004-2013-SBN, *"El Informe Técnico Legal que sustenta el trámite de venta por subasta contendrá la fundamentación de la decisión de venta, como parte de la gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Estado. Dicho informe debe ser suscrito por los profesionales responsable del trámite y el jefe del área competente."*

[30] Numeral 6.1.13 del Acápite VI. Disposiciones Específicas de la Directiva n.° 004-2013-SBN, *"La venta de predios de propiedad de las entidades públicas será aprobada por resolución del Titular del Pliego de la propia entidad (…), previa opinión técnica de la SBN. (…)".*

[31] Si bien la Ordenanza figura como emitida en el año 2009, esta fue publicada en el Diario Oficial El Peruano recién en el año 2012.

2. <u>De la aprobación de la venta por subasta pública del lote de terreno ubicado en la sección 224</u>

Sobre la identificación del lote de terreno a subastar y las acciones previas para su independización

De acuerdo a lo establecido en la **Directiva n.° 004-2013-SBN** "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad", el procedimiento de venta por subasta pública se inicia con la identificación del predio a subastar.

En ese sentido la SBN dispuso en su numeral 6.1.1 lo siguiente:

"VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
6.1 De la aprobación de la venta por subasta pública
6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad
El área competente de la entidad debe identificar los predios de libre disponibilidad, que no le son útiles para el cumplimiento de sus fines institucionales, y organizar la documentación sustentatoria correspondiente, (<u>planos</u>, <u>memoria descriptiva</u>, <u>partida registral</u>, certificado de parámetros urbanísticos , entre otros); asimismo, elaborará un informe, en el que se incluya el análisis costo-beneficio conforme al Anexo 1, suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe de la unidad orgánica competente."

Sobre el particular, como documentos que sustentaron la identificación e independización del predio 224[32], la Comisión Auditora ha evidenciado la existencia de la **Resolución n.° 053-2015-MDSB/GDT de 5 de mayo de 2015 (Apéndice n.° 13)**, a través del cual, el **Arquitecto Manuel Pedro Ruiz Blanco,** entonces Gerente de Desarrollo Territorial de la MDSB, aprobó la independización del referido lote de terreno sector 224, en base a los siguientes fundamentos:

"VISTO:
Visto el Informe técnico para la independización del predio denominado Sección 224 en la Lotización San Bartolo o Sector Pampas de San Bartolo, de propiedad de la Municipalidad Distrital de San Bartolo.
CONSIDERANDO:
(...)
Que de acuerdo a lo que determinó la ley 12069, los terrenos comprendidos en las Pampas de Jahuay, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Cruz de Hueso fueron asignados en propiedad a favor del Concejo Distrital de San Bartolo hoy Municipalidad Distrital de San Bartolo, encontrándose inscritos originalmente en los Registros Públicos de Lima, mediante partida CX, fojas 496 tomo 879, ficha 86013 y su continuación en la partida n.° 49071459 en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

[32] Documentos proporcionados por la Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de funcionarios – Cuarto Despacho de Lima, con **Oficio n.° 02-2024-(CCE 01-2023)-FSCEDCF-MP-FN-4D 10 de enero de 2024,** remitió un file en ochenta y siete (87) folios, denominado "Legajo de la Adjudicación n.° 003-2016 Lote de Terreno Sector 224 Pampas de San Bartolo" **(Apéndice n.° 10),** dichos documentos se encontraron en propiedad del citado despacho fiscal, en virtud del **Acta Fiscal de Exhibición y Entrega de Documentos n.° CCE: 01-2023** de 13 de setiembre de 2023 **(Apéndice n.° 11)**; al respecto, con Oficio n.° 0107-2023-GM/MDSB de 6 de octubre de 2023, la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, informó entre otros, lo siguiente: *"(...) es necesario hacer de su conocimiento que con fecha 13 de setiembre de 2023, la Fiscalía Supraprovincial Corporativa en Delitos de Corrupción de Funcionarios del Cuarto Despacho, solicitó la exhibición y entrega de documentos de las subastas realizadas en los años 2012 al 2018, entre ellas la de lote 224, la misma que fue entregada". Parte de dicha documentación obraba en copia simple entre la información proporcionada oportunamente por la SBN.* Asimismo, es preciso indicar que cuando se le ha solicitado información a la Entidad, que sustente documentalmente las acciones previas anteriores a la emisión de la Resolución de Gerencia n.° 053-2015-MDSB/GDT, que ejecutó la Gerencia de Desarrollo Territorial para sustentar la emisión de la citada Resolución Gerencial, dicha unidad orgánica a través del **Oficio n.° 010-2024-GDT/MDSB** de 12 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 12),** informó lo siguiente: " *Informo que, hecha la búsqueda en los archivos de la GDT de San Bartolo, no se ha logrado ubicar lo solicitado que así mismo se solicitó a la Sub- Gerencia de Gestión Documental y Archivo Central, mediante Informe N.° 032-2024-GDT/MDS, del cual nos responde con Informe N.° 022-2024-SGDAC-SG/MDSB de fecha 28 de febrero de 2024, advierte que dicha documentación solicitada no obra en el archivo Central (...).*

Que, dentro de dichos terrenos, es posible identificar el predio signado como Sección 224, que forma parte del área sin lotizar del terreno matriz de la Municipalidad Distrital de San Bartolo. (...).

Que corresponde a la Municipalidad Distrital de San Bartolo realizar las acciones conducentes a fin de independizar el área antes mencionada (que en adelante denominaremos Sección 224 de la Lotización San Bartolo) ante la base de datos de la Municipalidad de San Bartolo y los Registros Públicos.

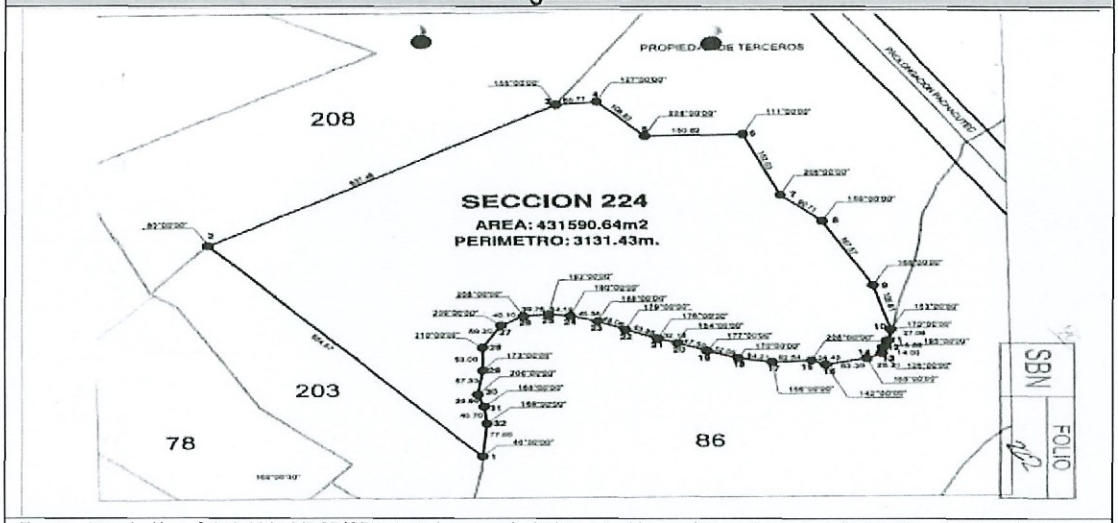
Que, dicha Sección fue materia de constatación mediante inspección ocular por parte de la Gerencia de Desarrollo Territorial, hallándolo conforme a los datos propuestos y quedando finalmente determinado en el Plano de Ubicación y Localización U-01; por lo que encuentra Procedente la Independización de dicho lote, debiéndose aprobar mediante Resolución y disponiéndose la inscripción registral ante los Registros Públicos" (El subrayado es nuestro).

De lo señalado en la mencionada Resolución Gerencial n.° 053-2015-MDSB/GDT, se aprecia que el primer párrafo de la misma hace referencia a un informe técnico para la independización del predio 224; no obstante, no se consigna número ni fecha de emisión, ni integra el file de documentos de adjudicación. Sustentándose en todo caso, en la Ley n.° 12069, según la cual se entregó en propiedad los terrenos ubicados en las zonas antes indicadas, dentro de las cuales se identifica el lote de terreno de la Sección 224, cuya partida indica se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad de Inmuebles de Lima, correspondiéndole por tanto la independización del área mencionada ante la base de datos de la Entidad y los Registros Públicos, para lo cual se advierte que se remite a una "inspección ocular" como sustento y la formulación de un Plano de Ubicación y Localización U-01, aprobándose la independización de la Sección 224, consignando medidas perimétricas para tal efecto; y disponiendo su comunicación a los Registros Públicos. Asimismo, se evidenció que la Municipalidad Distrital de San Bartolo nunca llevó a cabo dicho trámite de inscripción, pese a que era obligatorio[33] para la debida identificación del lote que, al mes siguiente, con el Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015, se señaló como objeto de subasta pública.

Es de mencionar, que aun cuando se detallan las medidas perimétricas y se hace alusión a un Plano de Ubicación y Localización U-01, no se adjunta plano alguno, sino un gráfico de la Sección 224, sin ninguna denominación, que consigna un área de 431 590.64 m^2, un perímetro de 3 131.43 m. y 32 vértices, sin identificar a la persona y/o profesional responsable de su elaboración, tal como se puede apreciar en la imagen siguiente:

[33] **Artículo 48° del Reglamento de la Ley n.° 29151** "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado con D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA, señala que: *"Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente; salvo que la Entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y el adquiriente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)"*; concordante con el **numeral 5.3.5 de la Directiva n.° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"**, aprobada con Resolución n.° 065-2013-SBN de 13 de setiembre de 2013, que estipula que *"La venta de predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad del Estado o de la Entidad que pretende enajenarlos. (...)"*.

Imagen n.° 5



Fuente: Resolución n.° 053-2015-MDSB/GDT de 5 de mayo de 2015 contenida en el Expediente de Adjudicación n.° 003-2016 Lote de Terreno Sector 224 Pampas de San Bartolo, remitida en copia al OCI de la MML, con **Oficio n.° 000060-2023-CG/GRLIM** de 7 de febrero de 2023 de la Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana.

Asimismo, es de precisar que con relación al **informe técnico** mencionado en la citada Resolución, la Comisión Auditora procedió a solicitar el citado documento al actual gerente de Desarrollo Territorial[34], siendo que con **Oficio n.° 010-2024-GDT/MDSB[35] (Ver apéndice n.° 12)**, el citado funcionario informo lo siguiente: *"(...) no se cuenta en el área de la Gerencia de Desarrollo Territorial, datos relacionados al lote sección 224, cabe mencionar que los planos y memorias descriptivas solicitadas del predio sección 224, deben estar en el legajo de la Subasta Pública, desconociendo su ubicación."*

Es así que, en virtud de dicha Resolución de Independización, se evidenció que el Arquitecto Manuel Ruiz Blanco, entonces Gerente de Desarrollo Territorial de la MDSB, mediante **Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015 (Apéndice n.° 15)**, comunicó al Alcalde de dicha Entidad, señor Jorge Luis Barthelmess Camino, que se procedió con la independización para la identificación del predio 224, detallando las características del mismo e indicando lo siguiente:

"1. El presente informe está referido a un predio rústico identificado como Sección 224, que forma parte del área mayor del terreno constituido por las Pampas de Jahuay, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Cruz de Hueso entre los Kilómetros 39.350 y 53.350 de la carretera Panamericana Sur (hoy antigua Panamericana Sur) asignado en propiedad a favor del Concejo Distrital de San Bartolo por la Ley 12069, encontrándose inscrito originalmente en los Registros Públicos de Lima mediante partida CX, fojas 498 tomo 879, actualizada a la Partida No. 49071459 en el Registro de Propiedad inmueble de Lima." (El subrayado es nuestro).

Asimismo, presenta en dicho documento la valorización del terreno, señalando lo siguiente:

[34] Con **Oficio n.° D000135-2024-MML-OCI** de 8 de febrero de 2024, reiterado **con Oficios n.° D000033-2024-MML-OCI-CAASTSPSB y D000191-2024-MML-OCI** de 22 y 27 de febrero de 2024; respectivamente **(Apéndice n.° 14),** se solicitó al actual Gerente de Desarrollo Territorial, que entre otros, que: *"(...) Remita el original en calidad de préstamo, el informe técnico que hace referencia el primer párrafo de la Resolución Gerencial n.° 053-2015-MDSB/GDT de 5 de mayo de 2015; así como el Plano de Ubicación y Localización U-01 y la Memoria Descriptiva del predio denominado Sección 224, mencionados en el artículo PRIMERO de la citada Resolución."*

[35] Remitido a la Comisión Auditora con fecha 12 de marzo de 2024.

*"Costo del m2 en la zona : **US$ 1.00***
US$ 1.00 x 431,590.64 : US$ 431,590.64
*(x 3.20 nuevos soles) : **S/. 1´381,090.05."***

Y señalando finalmente que el mencionado lote estaba en posibilidad de venta mediante subasta pública, sometiéndolo a consideración del Alcalde para su conocimiento y fines. Sin señalar el procedimiento, ni el profesional que tuvo a cargo la ejecución de dicha valorización.

En relación a lo comentado en los párrafos precedentes, es importante mencionar que la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, modificada por la Ordenanza n.° 104-2009-MDSB, en su artículo 3° regulaba los procesos de subasta pública en la MDSB y estableció la determinación de la tasación, sin considerar su valuación a valor comercial, considerando la intervención de la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento[36]; no obstante, con la última modificación realizada con Ordenanza n.° 107-2009-MDSB, dispuso que solo se realice por perito tasador ingeniero o arquitecto colegiado, con experiencia en tasaciones, prescindiendo de la intervención de la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que sí se estableció en la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, y era coincidente con lo establecido en la Directiva n.° 004-2013-SBN, que estipulaba que la valorización comercial del predio a cargo de un organismo especializado en la materia, y solo de manera excepcional a un perito tasador acreditado, que autorice la jefatura responsable.

Asimismo, es de resaltar que la vigencia de la Ordenanza n.° 107-2009-MDSB fue objeto de juzgamiento y sentencia ejecutoriada ante la Sala Penal de Apelaciones, Caso 3392-2013-72-3001-JR-PE-01 **(Apéndice n.° 16)**, tramitado en el proceso judicial seguido ante el Juez Titular del Primer Juzgado Unipersonal de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, por la subasta del Lote 87-B y el Lote 201 de la MDSB, señalando en los considerandos, numeral 6.1 y siguientes (pág. 42 a 49) de la sentencia, que la modificación de la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB fue una modificación ilegal para realizar una subasta basada en una valuación sin el órgano oficial establecido anteriormente; siendo acusado el Ex alcalde Jorge Luis Barthelmess Camino, por haber creado indebidamente la citada Ordenanza modificando la Ordenanza n.° 101-2009/MDSB, basada en un Acuerdo de Concejo donde no se aprobó tal ordenanza modificatoria, y recién fue publicada el 30 de setiembre de 2012.

Además, según lo verificado en el Reglamento de Organización y Funciones de la MDSB, vigente[37], se observó que el Gerente de Desarrollo Territorial emitió la Resolución Gerencial n.° 053-2015-MDSB/GDT y el Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015, sin contar con la competencia funcional asignada para tales efectos.

Seguidamente, se advierte que, en atención a dicho informe, el Abogado Roberto Alfredo García Vergara, entonces Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil de la MDSB, expidió el **Informe n.° 073-2015/MDSB-GALRC**[38] de 8 de junio de 2015 **(Apéndice n.° 17),** a través del cual, comunicó a la Alcaldía de dicha Entidad, la procedencia legal de la transferencia por subasta pública del predio 224; y además señaló lo siguiente:

[36] **Ordenanza n.° 104-2009-MDSB** de 3 de octubre de 2009, que modificó los artículos 3, 14 y 15 del Anexo I de la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB.
"(...)
Artículo 3°. - Tasación
La venta, cesión y cualquier acta de disposición perpetua de un bien inmueble de dominio privado de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, requiere su previa tasación por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; por un perito tasador ingeniero civil o arquitecto debidamente colegiado, con experiencia en tasaciones de bienes inmuebles".

[37] Artículos 92° y 94° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, aprobado por Ordenanza n.° 107-2009/MDSB de 28 de noviembre de 2009.

[38] Es de precisar que el punto n.° 2 del citado informe contiene información imprecisa y errada sobre la Sección 224 y el predio denominado Sección 217, haciendo referencia a una Resolución de Independización ajena a la subasta pública materia de evaluación.

"1.- (...) el Arq. Manuel Ruiz Blanco, Gerente de Desarrollo Territorial informa de un predio denominado Sección 224, con un área de 431,590.64 m2, que forma parte del área de mayor extensión, inscrito en la partida N° 49071459 del Registro de Predios de Lima, denominado Pampas de Jahuay, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Cruz de Hueso, los cuales fueron adjudicados en propiedad a favor de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, de conformidad con la Ley N° 12069." (El subrayado es nuestro)

(...)
Por lo tanto, al haberse determinado y aprobado la aprobación y características del predio denominado Sección 224, por el área competente de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, esto es la Gerencia de Desarrollo Territorial, quien ha precisado y determinado que dicha área de terreno se ubica en áreas remanentes de la lotización Pampas de San Bartolo de propiedad de la Municipalidad, a este Despacho solo le corresponde indicar que si el predio se encuentra individualizado y tiene existencia legal, constituyendo además un bien de dominio privado de la Municipalidad, formando parte de un predio de mayor extensión debidamente inscrito (...), por lo que es factible de ser transferido, mediante subasta pública (...)".

Es decir, se sujetaba también a la legalidad emanada de lo dispuesto en la Ley n.° 12069 para acreditar la propiedad del lote 224; advirtiéndose que entre otros fundamentos, señala expresamente que los actos de disposición de los bienes de propiedad de las Municipalidades, se ejecutan conforme a la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2007-VIVIENDA; no obstante, aun cuando era manifiesta la transgresión del citado marco legal, no se pronunció sobre la aplicación de dicha normativa a la debida identificación del bien a subastar[39], ni sobre la intervención y opinión técnica de parte de la SBN[40/41], como de su valuación, que según el artículo 36° del citado reglamento, debe ser valorizado a valor comercial y por un órgano especializado o excepcionalmente, por un perito acreditado[42].

Asimismo, de acuerdo a la documentación comprendida en dicho Legajo de Adjudicación, se evidencia también la emisión del **Acuerdo de Concejo n.° 059-2016/MDSB** de 22 de julio de 2016 (**Apéndice n.° 19**), que aprueba la Subasta de la Sección 224 del Sector Pampas San Bartolo, en

[39] **Directiva N° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad"**
"VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
6.1 De la aprobación de la venta por subasta pública
6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad
El área competente de la entidad debe identificar los predios de libre disponibilidad, que no le son útiles para el cumplimiento de sus fines institucionales, y organizar la documentación sustentatoria correspondiente, (planos, memoria descriptiva, partida registral, certificado de parámetros urbanísticos , entre otros); asimismo, elaborará un informe, en el que se incluya el análisis costo-beneficio conforme al Anexo 1, suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe de la unidad orgánica competente."

[40] **Directiva N° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad"**
"6.1.11 Opinión técnica de la SBN en la venta por subasta pública tramitada por las demás entidades del Sistema
(...) El pronunciamiento de la SBN está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de venta por subasta pública, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la venta, la veracidad de la documentación remitida, así como la aprobación de la valorización del predio. (...)"

[41] Con **Oficio n.° D000146-2023-MML-OCI** de 15 de marzo de 2023, la Comisión Auditora solicitó a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, informar si la Municipalidad Distrital de San Bartolo solicitó a la SBN, la opinión técnica a que se refiere el artículo 75.1 del Reglamento de la Ley n.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", respecto del procedimiento de subasta del Lote de Terreno 224; así como, si en mérito a lo establecido en el artículo 76 del precitado reglamento, que dispone que la subasta pública será ejecutada por la SBN, se exceptuó a la Municipalidad Distrital de San Bartolo de dicha obligación. Respecto de lo consultado, con **Oficio n.° 00788-2023/SBN-DGPE-SDS** de 28 de marzo de 2023, la SBN informó, que la citada municipalidad no ha solicitado opinión técnica en el procedimiento de venta por subasta pública del predio materia de consulta; asimismo, señaló que el mencionado procedimiento de venta por subasta fue ejecutado por la propia Municipalidad Distrital de San Bartolo. **(Apéndice n.° 18)**

[42] **Directiva N° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad"**
"6.1.6 Determinación del valor comercial del predio
La entidad pública propietaria del bien solicitará la valorización comercial del predio a un organismo especializado en la materia o, excepcionalmente y con la autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia."

virtud de los dos (2) informes referidos precedentemente, es decir, a más de un año de haberse aprobado la independización del citado lote; evidenciándose también, que dicho documento de aprobación no hace referencia a Partida Registral alguna del referido lote, en tanto, pese a haber sido una de las acciones inmediatas dispuestas en la Resolución n.° 053-2015- MDSB/GDT. No obstante, se ha verificado que el procedimiento de subasta que se tramitaba, se llevó a cabo bajo dichas condiciones, sin la debida identificación del bien, ni en planos, ni a nivel registral como unidad inmobiliaria independiente.

Ahora, en cuanto a lo que dispuso la **Ley n.° 12069**[43] **(Apéndice n.° 20),** se procedió a verificar la misma, observando que dicha norma fue emitida con fecha 5 de febrero de 1954, y que efectivamente en aquella fecha se adjudicó en propiedad al entonces Concejo Distrital de San Bartolo de la provincia de Lima, terrenos eriazos de propiedad del estado, ampliando sus límites territoriales señalados en la **Ley n.° 10582**[44], disponiendo entre otros, que el citado concejo podrá vender a particulares, en subasta pública los terrenos que se le adjudican, con fines de construcción de viviendas o para que sean irrigados.

Asimismo, se ha verificado que posterior a la Ley n.° 12069, con fecha 15 de noviembre de 1968, se publicó el **Decreto Ley n.° 17119** denominado *"Derogan Leyes que adjudicaron terrenos a Concejos Municipales o a Corporaciones Similares"* **(Apéndice n.° 21),** el cual, entre otros, dispuso la derogación de todas las leyes mediante las cuales el Estado adjudicó terrenos a los Concejos Municipales o a Corporaciones similares, entre ellas las leyes n.° 10966[45] y n.° 12069, conforme se detalla a continuación:

*"**Artículo 1.-** Quedan derogadas todas las leyes que se adjudicaron a los Concejos Municipales de la República y a las corporaciones u organismos similares creadas, entre otros objetivos, con fines de fomento económico y social de los Departamentos, los terrenos de libre disposición del Estado, ubicados dentro de los límites de su jurisdicción".*

No obstante, posteriormente a través de una acción de amparo impulsada por la Municipalidad Distrital de San Bartolo ante el Poder Judicial, contenida en el Expediente n.° 38438-2013-0-1801-JR-CI-03, el Tercer Juzgado Constitucional de Lima, con Resolución número Cinco de 3 de setiembre de 2014 **(Apéndice n.° 22)**, respecto del proceso de amparo seguido por la Municipalidad Distrital de San Bartolo contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales[46], resolvió entre otros, declarar nulos todos los actos realizados o que pueda realizar la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad de afectar el derecho de propiedad que ostenta la MDSB sobre el terreno ubicado en Pampas de Jawai, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Cruz Hueso, entre los km 39.350 y 53.350 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Bartolo, provincia y

[43] Denominada "Adjudicando al Concejo Distrital de San Bartolo, provincia de Lima, terrenos eriazos de propiedad fiscal; y, ampliando los límites de dicho distrito, señalados en la Ley 10582"

[44] Denominada "Creando el distrito de San Bartolo", de fecha 5 de mayo de 1946.

[45] **Decreto Ley n.° 10966** "Adjudicando a los Concejos Municipales de Pucusana y de San Bartolo, de la provincia de Cañete, todos los terrenos de propiedad del Estado, comprendidos dentro de sus límites, los que podrán enajenarlos en la forma en que se determine en el presente Decreto Ley", de 2 de marzo de 1949.

[46] Sobre la Titularidad del terreno ubicado en Pampas de Jawai, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Cruz Hueso, entre los km 39.350 y 53.350 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.° 49071459 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima Respecto, la Comisión Auditora tomó conocimiento que en el año 2013, la SBN solicitó una anotación preventiva consignada en el asiento C0001 de la Partida Registral n.° 49071459, a fin de que la MDSB se abstenga de realizar anotaciones derivadas de transferencias de propiedad de terrenos; ante lo cual, dicha entidad solicitó un proceso de amparo contenido en el Expediente n.° 38438-2013, por una presunta afectación al derecho de propiedad, siendo que la Segunda Sala Civil de la Corte de Justicia de Lima, con Resolución 29 de 8 de agosto de 2016, declaró nula la citada anotación preventiva, así como todos los actos de la SBN que pudiera afectar el derecho de propiedad de la MDSB.

departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.° 49071459 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y mantener las inscripciones de dominio a favor de la mencionada Municipalidad sobre dicho terreno; sentencia que fue confirmada con la Resolución n.° 29 de 8 de agosto de 2016 **(Apéndice n.° 23).**

Por otro lado, en relación a la identificación del bien inmueble subastado, se solicitó información a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la MML, respecto de lo cual la Jefe de la División de Certificaciones emitió el **Informe Técnico N° D000524-2024-MML-GDU-SPHU-DC** de 27 de febrero de 2024[47] **(Apéndice n.° 24)**, mediante el cual informó que, en atención a la Ley de creación del distrito de Punta Negra n.° 12096 y la Ley n.° 24613, que modifica posteriormente los límites de Punta Negra; así como al *"Mapa de la Situación de Límites Territoriales de Lima Metropolitana"* emitido por el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, se concluye que el predio materia de consulta se encuentra en ámbito del distrito de Punta Negra[48]. Se adjunta imagen de la ubicación del predio en el Mapa de la Situación de Límites Territoriales de Lima Metropolitana.

Imagen n.° 6

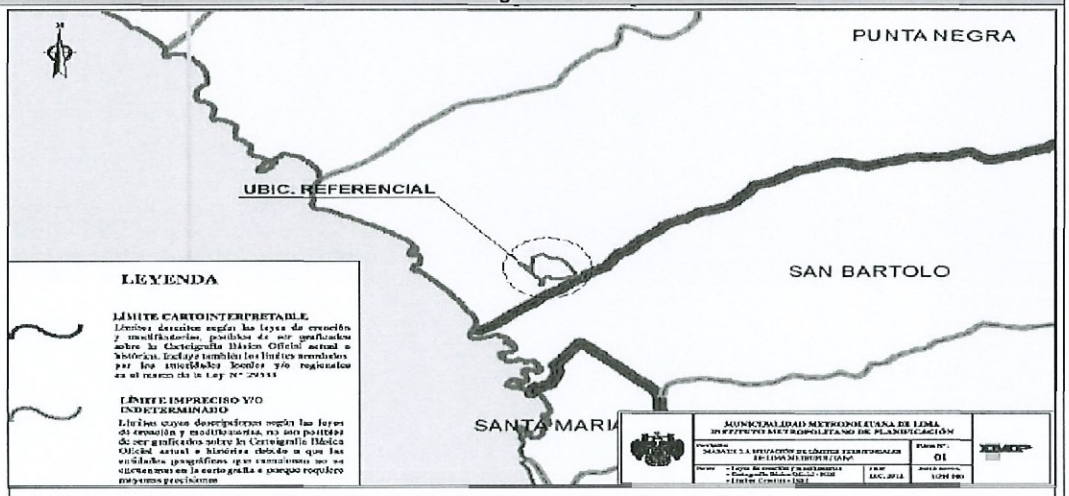


Imagen 3: **Ubicación del predio en el Mapa de la Situación de Límites Territoriales de Lima Metropolitana.**

Fuente: Informe Técnico N° D000524-2024-MML-GDU-SPHU-DC de 27 de febrero de 2024 emitido por la Jefe de la División de Certificaciones de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Bajo dichas circunstancias, se aprobó la subasta del citado predio, recién al año siguiente, mediante **Acuerdo de Concejo n.° 059-2016/MDSB** de 22 de julio de 2016 **(Ver Apéndice n.° 19)**; no obstante, no contar con el predio independizado y sin partida registral que le otorgue el título de dominio correspondiente. Es decir, sin la documentación que la reglamentación de la SBN exige para la debida identificación del bien que se va a subastar.

Seguidamente, el Alcalde expidió la **Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB** de 12 de agosto de 2016 **(Apéndice n.° 26),** aprobando las Bases de Adjudicación de Lote de terreno n.° 003-2016/MDSB/CSDA, disponiendo que la Comisión de Subasta, ejecute las Bases aprobadas, su

[47] Remitido a la Comisión Auditora mediante Memorando n.° D000727-2024-MML-GDU-SPHU de 27 de febrero de 2024 de la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas.

[48] Es de precisar que con **Informe n.° 000117-2024-SGOPC-GDT-MDPN** de 14 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 25)**, remitido a la Comisión Auditora con Oficio n.° 017-2024-GDT-MDPN de 15 de marzo de 2024, la Gerencia de Desarrollo Territorial informó igualmente, que las normas que definen los límites jurisdiccionales del distrito de Punta Negra, son la Ley 12096 "Ley de Creación del distrito de Punta Negra", y la Ley 24613 "Modifican los límites de Punta Negra".

organización, conducción y ejecución, hasta el otorgamiento de la Buena Pro. Dicha comisión fue designada también por la mencionada autoridad edil, mediante **Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB** de 14 de junio de 2016 **(Apéndice n.° 27)**, como Comisión de Subasta de Adjudicación de Bienes Inmuebles, y estuvo integrada por las siguientes personas:

Miembros Titulares:

Presidente:	Katy Zull Aguirre Daviran
Miembro :	Milagros Rosa Teullet Yañez
Miembro :	Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas

Es de mencionarse que fueron los miembros titulares, los que participaron directamente en la ejecución del procedimiento de subasta pública; habiéndose verificado que los citados servidores no cumplieron con el requisito de ser personal profesional con experiencia y capacitación, acorde a lo que exige la reglamentación de la SBN cuando autoriza por excepción[49], que la subasta pública sea ejecutada por la entidad propietaria del predio. Habiéndose evidenciado en sus legajos personales **(Apéndice n.° 28)**, que dicho personal no acreditaron el nivel profesional que exigido, como título profesional o grado académico; así como capacitación alguna afín a citado procedimiento de subasta; siendo que en el caso de la Secretaria General e Imagen Institucional, se observan documentos que acreditan experiencia como personal administrativo que se empleaba para distintas labores, en administración, tramite documentario e informática. Asimismo, se hizo la consulta en la página web de SUNEDU (https://enlinea.sunedu.gob.pe/), habiendo verificado que los tres (3) miembros titulares de la Comisión de Subasta, no cuentan con grado académico, ni título profesional alguno **(Apéndice n.° 29)**.

No obstante, ejecutaron el procedimiento de subasta pública, solicitando mediante **Informe n.° 012-2016/MDSB/CSDA** de 10 de agosto de 2016 **(Apéndice n.° 30)**, suscrito por la presidente de la Comisión de Subasta, señora Katy Zull Aguirre Daviran, la aprobación del proyecto de las Bases de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA. Al respecto, se observa que el citado instrumento, no fue elaborado acorde al modelo establecido por la SBN en el Anexo 07 de la **Directiva n.° 001-2016/SBN**[50] **(Ver Apéndice n.° 5)**; sustentándose en la siguiente Base Legal:

- Ley n.° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades"
- Ley n.° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General"
- Ordenanza n.° 101-2009/MDSB; Ordenanza n.° 104-2009/MDSB; Ordenanza n.° 107-2009/MDSB
- Resolución de Alcaldía n.° 255-2016-MDSB
- Acuerdo de Concejo n.° 059-2016/MDSB de fecha 22 de julio de 2016.

[49] **Directiva n.° 001-2016/SBN**
"6.1.2 De la autorización a las entidades para la ejecución de subastas
Al emitir la opinión técnica, la SBN puede autorizar, excepcionalmente, que la subasta pública sea ejecutada por la entidad propietaria del predio. Para este efecto debe tenerse en cuenta la experiencia y capacitación del personal profesional que se encargará de ejecutar dicha subasta."

[50] **6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria**
a. La SDDI define la fecha en que se efectuará la subasta y elabora y aprueba las Bases Administrativas de conformidad con el Modelo de Bases aprobado en el Anexo 7 de la presente Directiva.
b. Dichas bases deben contener datos del propietario del predio, de la entidad que ejecuta la venta y los dispositivos legales en los que se sustenta la venta y el anexo incluyendo las características del predio, precio base, plazos y modalidad de subasta.

Al respecto, se advierte que las Bases no supeditaron sus disposiciones a lo establecido en la Ley n.° 29151 y su Reglamento, ni a la Directiva n.° 001-2016/SBN "*Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad*" de 30 de junio de 2016, vigente al momento de la aprobación de dichas bases; sujetándose por el contrario, a lo establecido en la Ordenanza n.° 101-2009/MDSB, mediante la cual se aprobó el Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad, y sus modificatorias dispuestas con Ordenanza n.° 104-2009/MDSB; y Ordenanza n.° 107-2009/MDSB.

Es así que las citadas bases, señalaron como valor referencial el monto de **USD$ 431,590.64**, conforme fue consignado en el Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015, determinado en contravención del marco normativo establecido por la SBN. Asimismo, respecto de la convocatoria al proceso de subasta solo se establece que el aviso de convocatoria se publique en el Portal Electrónico y/o en el Periódico Mural de la Municipalidad de San Bartolo, más no acorde a lo establecido en la SBN que dispone su publicación en el Diario Oficial "El Peruano" y otro diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio; tratándose de Lima y Callao, la publicación se realiza en un diario de difusión nacional y adicionalmente, es publicado en la página Web de la SBN. A la vez que se suprime el plazo de diez (10) días de publicación, establecido originalmente en la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB.

De otro lado, respecto de la cancelación del precio ofertado, se observa diferencia entre los plazos que estableció la Entidad en el **Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad**, aprobado con la **Ordenanza n.° 101-2009-MDSB**[51], la **Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA**, elaborado por el Comité de Adjudicación y aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB de 12 de agosto de 2016[52]; y, lo que estableció la SBN, como sigue:

Cuadro n.° 1
Comparativo de plazos establecidos en relación al pago total de Lote de terreno 224.

Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad (Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, modificada por la Ordenanza 104 y 107)	Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA.	Directiva n.° 001-2016/SBN de 30 de junio de 2016, aprobada con Resolución n.° 048-2016/SBN
*"**Artículo 14.-** De la cancelación del precio ofertado* *El postor ganador adjudicatario de la buena pro pagará el precio del bien o de los bienes inmuebles respectivos hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro.* *De no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro quedará sin efecto.* *En el supuesto que la buena pro a favor del postor ganador, quede sin efecto debido al no pago oportuno del precio, la Municipalidad Distrital de San Bartolo podrá declarar desierta la subasta pública (...)".* El subrayado es nuestro.	*"**5.- Adjudicación y Comunicación de la Buena Pro:*** ***5.2** El ganador de la Buena Pro deberá abonar el 100% del monto ofertado- después de la fecha de otorgamiento de la Buena Pro."*	*"**6.2.5. Del pago del precio de venta*** *a. El adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta de acuerdo a los plazos que se indican a continuación, contados desde el día siguiente del acto público de subasta:* - *Quince (15) días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT.* - *Veinte (20) días hábiles para las adjudicaciones mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT.* - *Treinta (30) días hábiles para las adjudicaciones superiores a 1000 UIT."*

Fuente: Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, modificada por Ordenanza 104-2009 y 107-2012, Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA y Directiva n.° 001-2016/SBN.
Elaborado por: Comisión Auditora.

[51] Modificada con Resolución n.° 104 y 107 de 9 de octubre de 2009 y 30 de setiembre de 2012, respectivamente.

[52] Este documento fue suscrito por el entonces Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, señor Jorge Luis Barthelmess Camino y la, señora Milagros Rosa Teullet Yañez, en su calidad de Secretaria General e Imagen Institucional.

Al respecto, se advierte que en la Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, el Comité de Adjudicación, además de inobservar las disposiciones emitidas por la SBN respecto de los plazos para el pago del precio de venta del bien inmueble subastado, inobservó su propio Reglamento, dado que no consignó plazo alguno para que el postor ganador abone el 100% del monto ofertado después del otorgamiento de la buena pro, es decir omitió la obligación para que el postor ganador realice el pago del precio del bien inmueble en un plazo de hasta 24 horas después del otorgamiento de la buena pro.

3. De la ejecución de la subasta pública para la venta del lote de terreno ubicado en la sección 224

De la Convocatoria

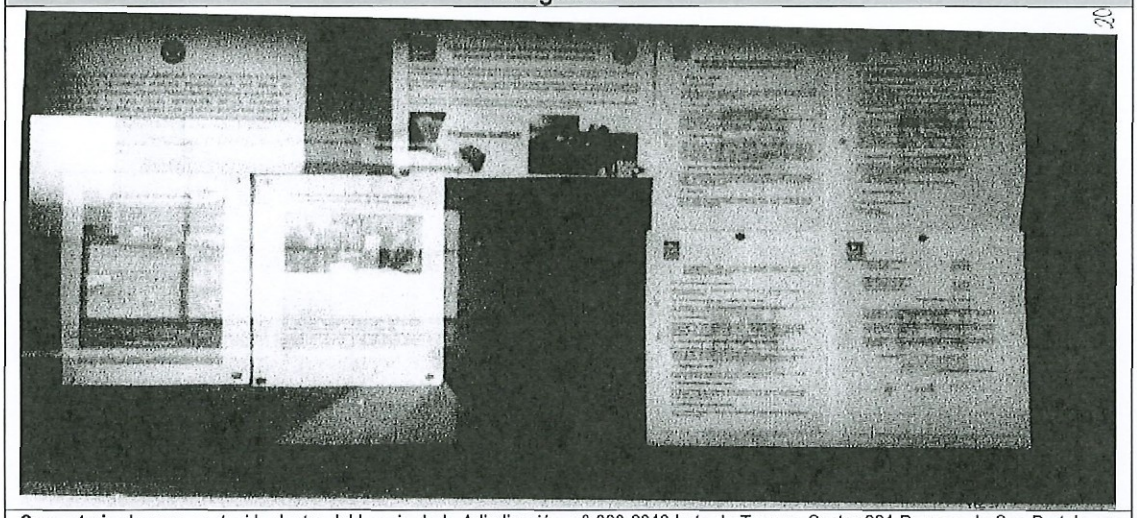
En el Ítem 2 de la **Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA**, elaborada por la Comisión de Subasta y aprobada por el Ex Alcalde señor Jorge Luis Barthelmess Camino y la señora Milagros Rosa Teullet Ramos, en su calidad de Secretaría General e Imagen Institucional de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, a través de la **Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB** de 12 de agosto de 2016 **(Ver Apéndice n.° 26)**, en relación a la convocatoria, se estableció lo siguiente:

*"2.- **CONVOCATORIA***
2.1 Convocatoria mediante el Periódico Mural Municipal a partir del 10 al 30 de setiembre, anexando las Bases.
2.2 Consultas y absolución de fecha 6 de octubre de 2016, de 08:30 a.m. a 16:00 p.m.
2.3 Recepción de Propuesta en Sobre cerrado
Se realizará el día 11 de octubre de 2016, hasta las 16:30 p.m. en el Local del Palacio Municipal.
2.4 Otorgamiento de la Buena Pro:
Se realizará el día 12 de octubre de 2016 a las 15:00 p.m."

Conforme se puede observar, el numeral 2.1 de las citadas bases, se señaló que la convocatoria se realice mediante Periódico Mural Municipal a partir del 10 al 30 de setiembre de 2016, anexando las bases. Al respecto, de la revisión al Legajo de la Adjudicación n.° 003-2016 Lote de Terreno Sector 224 Pampas de San Bartolo, en custodia del Ministerio Público[53], se ha verificado la existencia de una toma fotográfica **(Apéndice n.° 31)** de la publicación efectuado en el periódico mural de la Entidad, con información ilegible a la vista, y en la cual no fue posible determinar la fecha en la que fue publicada dicha convocatoria, conforme se aprecia en la imagen siguiente:

[53] Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de funcionarios – Cuarto Despacho, mediante Acta Fiscal de Exhibición y Entrega de Documentos CCE: 01-2023 de 13 de setiembre de 2023

Imagen n.° 7



Comentario: Imagen contenida dentro del Legajo de la Adjudicación n.° 003-2016 Lote de Terreno Sector 224 Pampas de San Bartolo, en custodia del Ministerio Público, la imagen es ilegible, no permite identificar la fecha en la cual fue publicada.

Es de precisar que, dentro del citado legajo, no se ha ubicado mayor documentación que dé cuenta de esta actividad, solamente el **Acta de la Comisión de Subasta** "Adjudicación de Lote de Terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo", de fecha 12 de octubre de 2016, suscrita por la Notaria de Lima, señora Rebeca Marín Portocarrero, en cuyo quinto párrafo de la página 1 **(Apéndice n.° 32),** señala lo siguiente: *"Se tiene a la vista en fojas 4 las Bases de Adjudicación del Lote de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, las cuales fueron aprobadas por Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB y se constata que la Convocatoria fue realizada a través del Periódico Mural Municipal"*; no precisando fecha desde la cual fue publicada la convocatoria.

Entonces, de acuerdo a lo expresado por la citada Notaria, y la información contenida en el referido legajo de adjudicación, se ha evidenciado que la publicación del presente proceso de subasta pública fue convocado únicamente a través del periódico mural de la Entidad; dicha situación no garantizó la pluralidad de postores, sino más bien limitó la participación de los mismos, advirtiendo una clara inobservancia a las estipulaciones normativas emitidas por la SBN, en este caso la Directiva n.° 001-2016/SBN de 30 de junio de 2016, la cual entre otros, para un proceso de venta en subasta pública establece que **la publicación en el periódico mural de la entidad es considerado como una acción adicional a las publicaciones obligatorias a efectuarse en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio**, conforme se detalla a continuación:

"6.2.2. De las Bases Administrativas y Convocatoria
(...)
c. La SDDI dispone la publicación de los avisos de convocatoria por una sola vez en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio; tratándose de Lima y Callao, la publicación se realiza en un diario de difusión nacional. Adicionalmente el aviso es publicado en la página Web de la SBN.
Adicionalmente a las publicaciones obligatorias expresamente reguladas, la SDDI puede utilizar todos los medios de comunicación disponibles para publicitar el proceso de subasta, como solicitar la publicación de la convocatoria- en el mural de la municipalidad distrital o provincial en la que se ubica el predio. (El subrayado es nuestro)
(...)
d. La convocatoria debe efectuarse con veinte (20) días hábiles de anticipación, como mínimo a la fecha de celebración del acto de subasta pública."

Asimismo, se ha advertido que, en cuanto al **plazo de anticipación de la publicación**, tanto el Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad, aprobado con Ordenanza n.° 101-2009-MDSB[54], vigente al momento de la ejecución de la venta en subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224, como la Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, inobservaron también este aspecto, pues el primero de ellos no consideró ningún plazo de anticipación para la publicación de la convocatoria y en el caso de las Bases, las mismas estipularon un plazo no en días hábiles, sino en días calendarios, conforme se puede apreciar en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 2

Condiciones normativas emitidos por la MDSB para la publicación del aviso de la convocatoria de venta de bienes inmuebles por subasta pública.

Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad	Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA.
"Artículo 7.- Convocatoria *El proceso de subasta pública se inicia con la publicación del aviso de la convocatoria en el Portal Electrónico y/o en el Periódico Mural de la Municipalidad de San Bartolo, según especificaciones contempladas en las bases de cada subasta pública.*	*"2.- CONVOCATORIA* ***2.1** Convocatoria mediante el Periódico Mural Municipal, a partir del 10 al 30 de setiembre de 2016, anexando las Bases.*

Fuente: Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, modificada por Ordenanza 104-2009 y 107-2012, Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA y Directiva n.° 001-2016/SBN.
Elaborado por: Comisión Auditora.

En tal sentido, se concluye que la publicación de la convocatoria fue efectuada por el Comité de Subasta inobservando las normativas estipuladas por la SBN, advirtiendo que la Entidad consideró un marco normativo propio, sustentado en la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB, según el cual no era necesario la publicación oficial El Peruano, ni el de mayor circulación, bastando solo con la publicación en el periódico mural de la Entidad; así mismo en cuanto al plazo de anticipación para la publicidad de la convocatoria, esto se dejaba a discreción del Comité de Subasta la fijación de dicho plazo.

Ahora, en cuanto a las actividades de "Consultas y absolución", "Recepción de propuesta en sobre cerrado" y "Otorgamiento de Buena Pro", previstas en los numerales 2.2, 2.3 y 2.4, del ***ítem 2 CONVOCATORIA,*** en la cual se establecieron las fechas de su realización, la Comisión Auditora procedió con la revisión del citado legajo de adjudicación, evidenciando lo siguiente:

- En cuanto a la actividad: ***"Consultas y absolución"***, no se ha identificado documento alguno que dé cuenta de la realización de este acto.

- En cuanto a la actividad: ***"Recepción de Propuesta en sobre cerrado"***, se ha identificado que en la Acta de la Comisión de Subasta "Adjudicación de Lote de Terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo", de fecha 12 de octubre de 2016, suscrita por la Notaria de Lima, señora Rebeca Marín Portocarrero, en cuyo primer párrafo de la página 2, se menciona lo siguiente: *"(...) Siendo la hora indicada, el Comité da inicio al Acto, con el llamado de los postores cuyas propuestas técnicas y económicas, han sido recepcionadas por la Comisión con fecha 11 de octubre de 2016, (...)"*

[54] Modificada con Resolución n.° 104 y 107 de 9 de octubre de 2009 y 30 de setiembre de 2012, respectivamente.

Asimismo, dentro del mencionado legajo de adjudicación, se han identificado entre otros, documentos de presentación de propuesta económica de dos (2) empresas y una (1) personal natural[55] **(Apéndice n.° 33)**, como sigue:

i. Empresa **"Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."**:
   - Documento s/n de 11 de octubre de 2016, suscrita por los representantes legales de dicha empresa, en la cual presentan a la Comisión de Subasta su propuesta económica, por **S/ 1 443 000.00** (Un millón cuatrocientos cuarenta y tres mil y 00/100 soles), por la Subasta de la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

ii. José Fernando Azañedo Flores
   - Documento s/n de 11 de abril de 2016, debidamente suscrita, presentando a la Comisión de Subasta su propuesta económica por **S/ 1 441 512.74.**

iii. Empresa **"MT & COMP SRLTDA".**
   - Documento s/n de 11 de abril de 2016, suscrita por su representante legal, presentando a la Comisión de Subasta su propuesta económica por **S/ 1 442 000.00.**

Finalmente, en cuanto a la actividad: ***"Otorgamiento de la Buena Pro",*** dentro del citado legajo de adjudicación, se ha identificado los siguientes documentos:

i. **Acta de la Comisión de Subasta** "Adjudicación de Lote de Terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo", de fecha 12 de octubre de 2016, suscrita por la Notaria de Lima, señora Rebeca Marín Portocarrero, respecto de la realización del acto del otorgamiento de Buena Pro, en el tercer párrafo de la página 1, menciona lo siguiente: *"En el distrito de San Bartolo, en la Sede Municipal del Distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, siendo las 15:00 horas del día doce de octubre de 2016, ante mi Rebeca Lizbet Marin Portocarrero, Notario de Lima, (...), se da inicio al presente proceso de adjudicación n.° 003-2016-MDSB-CSDA (...)".* Asimismo, finaliza señalando: *"(...) en este acto la Comisión otorga en mesa la Buena Pro al postor "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C", con RUC 20544234626 (...), por el monto mayor ofertado por la suma de S/ 1 443 000.00 Un millón cuatrocientos cuarenta y tres mil, al haber obtenido el primer lugar (...)".*

ii. **Constancia de Adjudicación de Lotes de Terrenos de la Municipalidad Distrital de San Bartolo (Apéndice n.° 34)**, de fecha 12 de octubre de 2016, suscrito por los tres (3) miembros del Comité de Subasta, señora Katy Zull Aguirre Daviran, señor Yeisi Rodríguez Salinas y señora Milagros Teullet Yañez; los representantes legales de la empresa ganadora de la Buena Pro, "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."; y, el sello y firma de la Notaria Rebeca Marín Portocarrero.

Entonces, en relación a esta actividad, se han identificado documentos que indican que este acto se llevó a cabo el día 12 de octubre de 2016.

Del pago de la garantía

Como ya se ha mencionado, de la revisión al citado legajo de la Adjudicación n.° 003-2016 Lote de Terreno Sector 224 Pampas de San Bartolo, en custodia del Ministerio Público, se ha verificado que, en el proceso de la venta mediante subasta pública, participaron los postores siguientes:

[55] Respecto de los documentos identificados, se debe precisar que la propuesta de la empresa MT & COMP SRLTDA", si bien presenta sello de recepción de la Entidad, esta no consigna número de Expediente, ni el número de folios que presentó.

1. Empresa **"Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."**, con RUC n.° 20544234626, representado por los señores: Álvaro Máximo Romero Vidal y María Cristina Romero Plasencia.
2. Señor **José Fernando Azañedo Florez**, identificado con DNI 07767159.
3. Empresa **MT&COMP SRLTDA**, con RUC n.° 20295461935, quien conforme se señala en la Acta de Comisión de Subasta "Adjudicación de lote de terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo", elaborada por la Notaria de Lima: Rebeca Marín Portocarrero, *no se encontró presente en el acto público*, pero que al haber verificado que si efectuó el pago de la garantía con el Recibo de Caja de la Municipalidad n.° 00112679 de fecha 12 de octubre de 2016 que acredita el pago del 10% de valor referencial, se procede a la admisión de las propuestas presentadas.

Al respecto, la **Ordenanza n.° 101-2009-MDSB**, en relación al pago de garantía, estableció lo siguiente:

*"**Artículo 10.- Pago del 10% del precio base***
Para participar como postor en una subasta pública, es requisito haber realizado el pago del 10% del precio base de la respectiva convocatoria antes de la realización del acto de subasta, lo cual se acredita con el Recibo Único de Caja emitido por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de San Bartolo".

De igual modo, la **Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA**, en relación al pago de la garantía, en el numeral 4.4., dispuso lo siguiente:

*"**4.4 DE LA GARANTÏA***
Para ser postor deberá depositar el 10% del valor referencial previo al inicio de la Subasta. En caso de lograr la Buena Pro pagará la diferencia del monto ofertado, después de la fecha de otorgamiento de la Buena Pro; a los postores que perdieron se les devolverá la garantía."

Asimismo, se observó que las citadas bases, dentro del rubro "Base Legal", no consideró criterio alguno relacionado a las disposiciones emitidas por la SBN sobre el pago de la garantía.

De lo comentado, se advierte que ambos documentos internos emitidos, el primero por la Entidad a través de una Ordenanza Municipal, y el segundo por el Comité de Subasta, aprobado con **Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB** de 12 de agosto de 2016 **(Ver Apéndice n.° 26)**, dispusieron que el pago a efectuar por el postor para participar en una subasta pública era el 10% del valor referencial. No obstante, conforme lo estipulado en la **Directiva n.° 001-2016/SBN** *"Procedimiento para la venta mediante Subasta Pública de Lote de terrenos de Dominio Privado del Estado de libre disponibilidad*[56], en el literal f. del sub numeral 6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria, se establece que **el postor debe entregar en garantía un cheque de gerencia equivalente al 20% del precio base**.

En ese sentido, se observa que la Entidad, en relación al pago de la garantía no consideró las disposiciones emitidas por la SBN, habiendo considerado un porcentaje mucho menor para el pago de garantía de todos aquellos postores que desearan participar en un proceso de subasta, incluyendo los tres (3) postores que participaron en la venta del Lote de terreno 224.

[56] Aprobada con Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016 y vigente al momento de la realización de la venta por subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224.

Al respecto, mediante **Informe n.° 096-2024-SGT-GAF/MDSB** de 11 de marzo de 2024[57] **(Apéndice n.° 35)**, el actual Subgerente de Tesorería, respecto del pago de la garantía informó a la Comisión Auditora[58], lo siguiente:

"1. Acreditación de entrega de garantía a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, por cada postor, tres (3) en total, que participó en el referido proceso de subasta pública, se adjunta:
1.1. Copia de Acta de entrega de caja, reporte de recibos únicos de caja, copia de un recibo único de caja n.° 112679 (extornado), tres copias de los cheques recibidos de los tres postores referidos a la Adjudicación antes señalada.
1.2. Acta de devolución de cheque a los postores no otorgado la buena pro: MT&COMP SRLTDA y JOSË FERNANDO AZAÑEDO FLORES.

De la revisión a la documentación remitida por el citado funcionario, se advirtió que el pago por concepto de garantía de los postores que participaron en la venta mediante subasta pública del Lote de terreno 224, constó en el **Acta de Entrega de Caja** del día 12 de octubre de 2016, y el Reporte de Recibos Únicos de Caja de la misma fecha, el primero de ellos suscrito por la Tesorera, y la responsable de Caja, y el segundo, suscrito solamente por la responsable de caja.

De la información contenida en dichos documentos, se observó que en la fecha en la cual se llevó a cabo el acto de subasta pública de venta del Lote de terreno 224, ingresó a caja de la Entidad dos (2) cheques, por un total de S/. 1 044 151.28, los cuales, según el Reporte de Recibos únicos de caja, correspondieron a la empresa "*Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C*". Así también, se observó que se adjuntó copia simple de los cheques, ambos del Banco Continental con n.° 00017962 por S/ 144 151.28 y n.° 0000679 por S/. 900 000.00, cuya información no fue completamente legible.

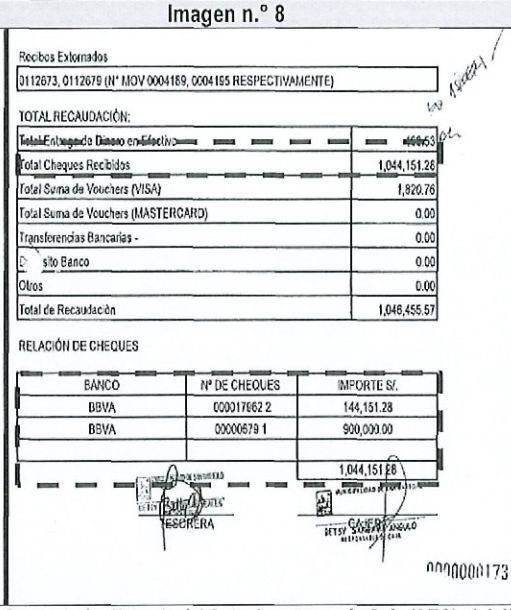
Así también, se advirtió que, en el **Reporte de Recibos Únicos de Caja,** se registraron los recibos n.° 011273 y 0112679, sin monto, el cual consignó como datos *"POR DEVOLUCIÓN CHEQ. SUBASTA"*, y como sustento de dicho registro se adjuntó copia del cheque n.° 00000010 del BCP, emitido por el postor José Fernando Azañedo Florez; y, copia de un cheque del banco SCOTIABANK, cuyo número e información fue ilegible, además se adjuntaron copia de los recibos de caja n.° 0112673 y 0112679 con la inscripción **"Ext. Devol. de Cheque"**. Asimismo, dos (2) Actas de Devolución de Cheque, de fecha 12 de octubre de 2016, según las cuales se realizó la devolución de cheque a los postores: José Fernando Azañedo Florez y el señor Miguel Ángel Mantilla Ladines, en representación de la empresa MT&COMP SRLTDA.

A continuación, se presentan imágenes de los documentos que sustentaron el pago de la garantía de los tres (3) postores que participaron en el proceso de venta por subasta pública del Lote de Terreno 224:

[57] Remitido a la Comisión Auditora con Oficio n.° 105-2024-GM/MDSB de 11 de marzo de 2024, de la Gerencia Municipal.

[58] Con **Oficio n.° D000008-2024-MML-OCI-CAASTSPSB** de 13 febrero de 2024 **(Apéndice n.° 36),** la Comisión Auditora solicitó al actual Subgerente de Tesorería que remita la información siguiente:
"1. Remita, (...) el documento (Cheque, Cheque de Gerencia, Recibo de caja, transferencia bancaria, otros), que acredite la entrega de la garantía a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, por cada postor, tres (3) en total, que participó en el referido proceso de subasta pública."

Imagen n.° 8



Recibos Extornados

0112673, 0112679 (N° MOV 0004189, 0004195 RESPECTIVAMENTE)

TOTAL RECAUDACIÓN:

Total Entregado Dinero en Efectivo	[illegible]
Total Cheques Recibidos	1,044,151.28
Total Suma de Vouchers (VISA)	1,820.76
Total Suma de Vouchers (MASTERCARD)	0.00
Transferencias Bancarias -	0.00
D[illegible]sito Banco	0.00
Otros	0.00
Total de Recaudación	1,046,455.57

RELACIÓN DE CHEQUES

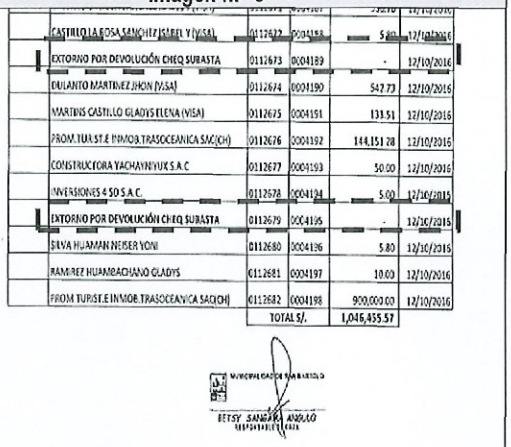
BANCO	Nº DE CHEQUES	IMPORTE S/.
BBVA	000017962 2	144,151.28
BBVA	00000679 1	900,000.00
		1,044,151.28

TESORERA

GERENTE
BETSY SOLARTE ANGULO

0000000173

Imagen n.° 9



CASTILLO LA ROSA SANCHEZ ISABEL Y (VISA)	0112672	0004188	5.80	12/10/2016
EXTORNO POR DEVOLUCIÓN CHEQ SUBASTA	0112673	0004189	-	12/10/2016
DULANTO MARTINEZ JHON (VISA)	0112674	0004190	542.73	12/10/2016
MARTINS CASTILLO GLADYS ELENA (VISA)	0112675	0004191	131.51	12/10/2016
PROM.TUR.ST.E INMOB.TRASOCEANICA SAC(CH)	0112676	0004192	144,151.28	12/10/2016
CONSTRUCTORA YACHAYNIYUC S.A.C	0112677	0004193	50.00	12/10/2016
INVERSIONES 4 S S.A.C.	0112678	0004194	5.00	12/10/2016
EXTORNO POR DEVOLUCIÓN CHEQ SUBASTA	0112679	0004195	-	12/10/2016
SILVA HUAMAN NEISER YONI	0112680	0004196	5.80	12/10/2016
RAMIREZ HUAMBACHANO GLADYS	0112681	0004197	10.00	12/10/2016
PROM TURIST.E INMOB.TRASOCEANICA SAC(CH)	0112682	0004198	900,000.00	12/10/2016
		TOTAL S/.	1,046,455.57	

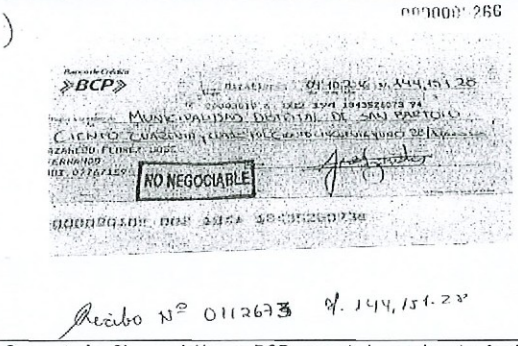
BETSY SANDRA ANGULO

0000000169

Comentario: Extracto del **Acta de entrega de Caja (AEC), del día 12 de octubre de 2016**, suscrita por la Tesorera y la responsable de Caja, en el rubro "Relación de Cheques", se observa la rendición de 02 cheques, por S/ 144 151.28 y S/ 900 000.00, por un total de S/ 1 044 151.28.

Comentario: Extracto del **Reporte de Recibos Único de Caja, adjunto al Acta de Entrega de Caja del día 12 de octubre de 2016**, se observa que se han emitido Recibos Únicos de Caja n.° **0112673 y 0112679**, consignado como datos "Extorno por Devolución de Cheque Subasta, sin consignar monto.

Imagen n.° 10

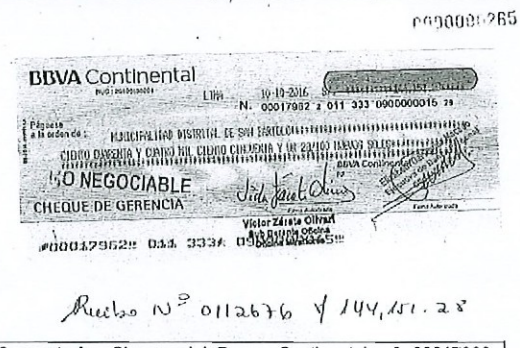


BCP

NO NEGOCIABLE

Recibo N° 0112673 S/. 144,151.28

Imagen n.° 11



BBVA Continental

LIMA 10-10-2016

N. 00017962 2 011 333 0900000015 28

NO NEGOCIABLE

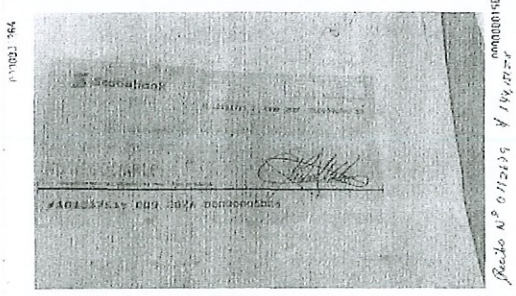
CHEQUE DE GERENCIA

Recibo N° 0112676 S/ 144,151.28

Comentario: Cheque del banco BCP presentado por el postor **José Fernando Azañedo Florez**, ubicado en el folio 158 del Acta de Entrega de Caja del día 12 de octubre de 2016 (AEC), por el importe de S/ 144 151.28.

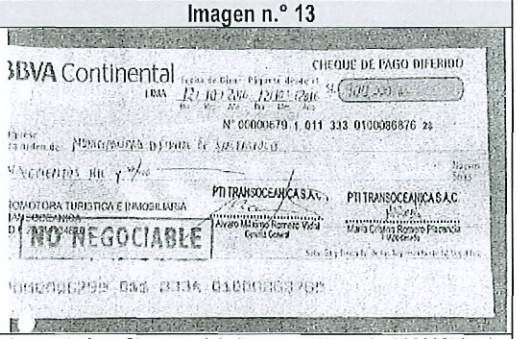
Comentario: Cheque del Banco Continental n.° 00017962 presentado por el postor ganador **"Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."**, ubicado en el folio 157 de la AEC, por el importe de S/ 144 151.28.

Imagen n.° 12



Recibo N° 0112679 S/ 144,151.28

Imagen n.° 13



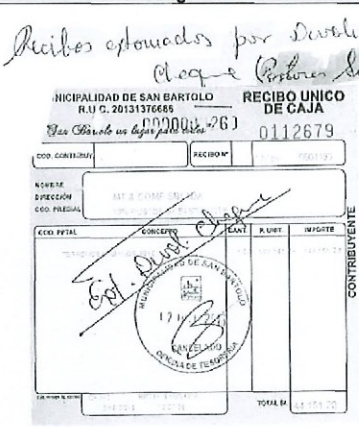
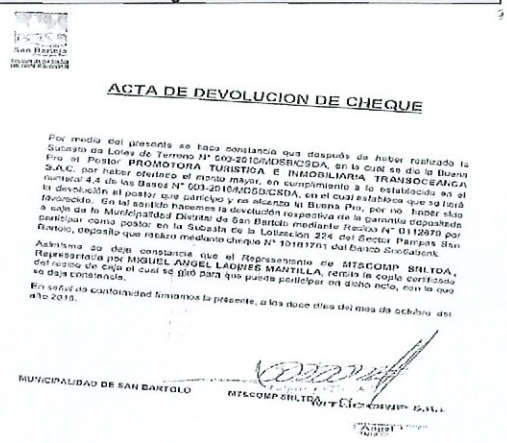
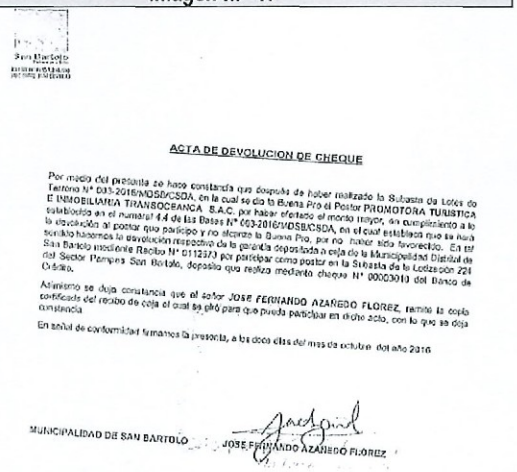
BBVA Continental

CHEQUE DE PAGO DIFERIDO

NO NEGOCIABLE

Comentario: Cheque del Banco Scotiabank, presentado por el postor **MT&COMP SRLTDA** (copia ilegible), ubicado en el folio 156, del AEC, por el importe de S/ 144 151.28.

Comentario: Cheque del Banco BCP n.° 00000679 1, presentado por el postor ganador por el importe de S/ 900 000.00, el día de la venta por subasta pública, el 12 de octubre de 2016, ubicado en el folio 155 de la AEC.

Imagen n.° 14	Imagen n.° 14
	
Comentario: Recibo n.° 0112679, extornado por devolución de Cheque a la empresa MT&COMP SRLTDA, efectuado el día 12 de octubre de 2016.	**Comentario:** Acta de devolución de Cheque a la empresa MT&COMP SRLTDA, de fecha 12 de octubre de 2016.
Imagen n.° 16	**Imagen n.° 17**
	
Comentario: Recibo n.° 0112673, extornado por devolución de Cheque a la persona natural de José Fernando Azañedo Florez, efectuado el día 12 de octubre de 2016.	**Comentario:** Acta de devolución de Cheque a la persona natural de José Fernando Azañedo Florez, de fecha 12 de octubre de 2016.

En tal sentido, en relación al pago de la garantía, se ha evidenciado que los postores que participaron en la venta mediante subasta pública del citado lote de terreno entregaron a la Entidad un cheque no negociable, tan solo por el 10% del valor referencial consignado en las Bases de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, el cual ascendió a S/. 144 151.28 (10% de S/. 1 441 512.74[59]); porcentaje que no se encontró acorde a lo dispuesto a la normativa establecida por la SBN, pues conforme a lo establecido en la **Directiva n.° 001-2016/SBN** *"Procedimiento para la venta mediante Subasta Pública de Lote de terrenos de Dominio Privado del Estado de libre disponibilidad*[60], en el literal f. del sub numeral 6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria, establece que: ***"Para participar en la subasta pública, el postor debe entregar en garantía un cheque de gerencia equivalente al 20% del precio base****. (...)"* (El resaltado y subrayado es nuestro); situación

[59] Precio base sobre el cual se subastó el Lote de Terreno ubicado en la Sección 224.

[60] Aprobada con Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016 y vigente al momento de la realización de la venta por subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224.

que no fue observada por los miembros Comité de Subasta, quienes no tomaron en cuenta dicho porcentaje para la elaboración de las Bases.

Del otorgamiento de la Buena Pro y el pago del precio de venta ofertado por el postor ganador

En relación al otorgamiento de la Buena Pro y el pago de precio de venta ofertado por el postor ganador, conforme lo señalaba la Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, se estableció que:

*"5.- **ADJUDICACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA BUENA PRO***
5.1 La Comisión otorgará EN MESA, la Buena Pro al postor que obtuvo el mayor puntaje, extendiendo la constancia respectiva.
5.2 El ganador de la Buena Pro deberá abonar el 100% del monto ofertado, después de la fecha de Otorgamiento de la Buena Pro."

Al respecto, según lo regulado por las Bases, se advierte que el otorgamiento de la Buena Pro, se dio el mismo día de la realización de la venta por subasta pública, es decir el día 12 de octubre de 2016, mientras que, respecto del pago del monto ofertado, se observa que no se estableció una fecha definida, sino solo se consignó que el pago debió hacerse después de la fecha de otorgamiento de la Buena Pro.

Sobre lo antes comentado, conforme a lo consignado en la Constancia de Adjudicación de Buena Pro, el Informe n.° 017-2016/MDSB/CSDA, la Resolución de Alcaldía n.° 485-2016/MDSB y el Acta de la Comisión de Subasta Adjudicación de Lote de Terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, elaborado por la Notaria Rebeca Marín Portocarrero[61]; el día 12 de octubre de 2016 se otorgó la Buena Pro a la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."

Respecto de estas actividades, se procedió a revisar lo que señala la **Directiva n.° 001-2016/SBN** de 30 de junio de 2016 "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de Predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada con Resolución n.° 048-201/SBN, la cual en sus numerales 6.2.4 y 6.2.5, señala lo siguiente:

"6.2.4. Del acto de subasta pública y adjudicación de la Buena Pro
(...)

h. En el plazo máximo de tres (3) días hábiles, contados desde el día siguiente del acto público de Subasta, el adjudicatario de la Buena Pro, eleva el fondo de garantía hasta el 30% del monto de adjudicación con cheque de gerencia emitido por una entidad financiera o mediante depósito (...). Elevada la garantía se procede al pago del precio de venta conforme a los plazos establecidos en el literal a) del numeral 6.2.5 de la presente Directiva.

i. En caso el adjudicatario de la buena pro no eleve la garantía al 30% del monto adjudicado dentro del plazo establecido, pierde la opción de pago con financiamiento bancario y la programación establecida en el numeral 6.2.5 de la presente Directiva, debiendo pagar el precio de venta total dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de la adjudicación del lote. En caso de no efectuar el pago del precio de venta en el citado plazo, pierde la condición de adjudicatario de la buena pro (...).

(...)

[61] Estos documentos ya han sido comentados en el ítem anterior: ***De la Convocatoria.***

6.2.5. Del pago del precio de venta

a. El adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta de acuerdo a los plazos que se indican a continuación, contados desde el día siguiente del acto público de subasta:

- *Quince (15) días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT.*
- *Veinte (20) días hábiles para las adjudicaciones mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT. Treinta (30) días hábiles para las adjudicaciones superiores a 1000 UIT."*

En base a la normativa expuesta, la Comisión Auditora consulto al actual Subgerente de Tesorería de la MDSB[62], que informe y/o remita información sobre el pago la elevación de la garantía y el pago total del precio de venta del Lote de terreno subastado, dentro de los plazos establecidos; así como, los documentos que acrediten el ingreso efectivo de los mencionados pagos a las cuentas bancarias de la entidad, quien mediante Informe n.° 096-2024-SGT-GAF/MDSB de 11 de marzo de 2024[63], señaló entre otros, lo siguiente:

"2. Acreditación del expediente administrativo que contenga los documentos (cheque, cheque de gerencia, recibo de caja, transferencia bancaria, otros) que acredite la entrega de la garantía; así como el pago efectuado por el postor ganador, de la elevación de la garantía y el pago total del precio de venta del Lote de terreno subastado. Asimismo, el original en calidad de préstamo del documento (extracto bancario, libro banco y conciliaciones bancarias) que acredite el ingreso efectivo de la mencionada elevación de garantía y el pago total del precio de venta, a las cuentas bancarias de la entidad, se adjunta:

2.1. Copia de los cheques n.° 00017962-2 y 0000679-1, por los importes de S/ 144 151.28 y S/ 900 000.00 de PTI TRANSOCEÁNICA S.A.C.

2.2. Copia del recibo único de caja n.° 0113118 por concepto terrenos urbanos 2016 de la cancelación de la subasta y copia de la respectiva papeleta de depósito del cheque n.° 00000691, por el importe de S/ 118 848.72.

2.3. Asimismo, se evidencia en el registro SIAF n.° 0000001936 del año 2016, con fecha 26/10/2016 una fase de recaudación anulada por el importe de 118 848.72 y posteriormente con fecha 14/11/2016 una fase de recaudación por el mismo monto. Se adjunta capturas de pantalla de ambos registros SIAF.

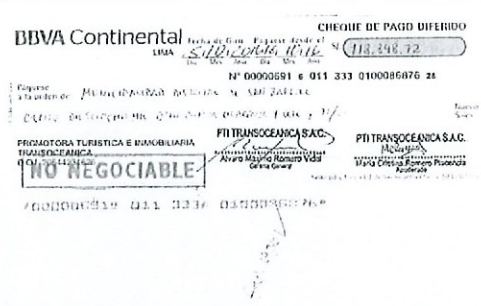
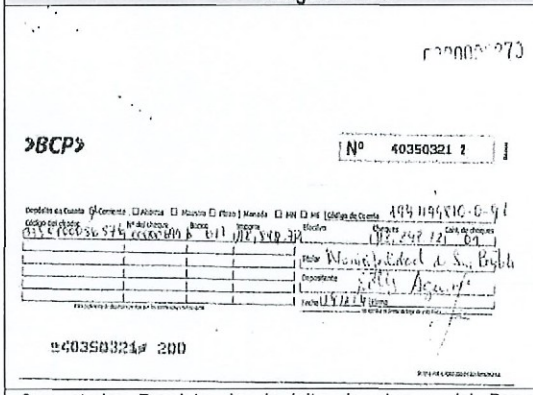
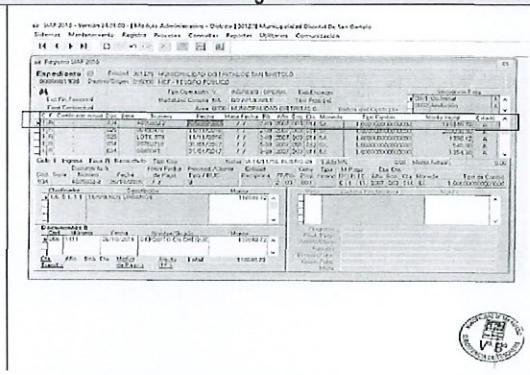
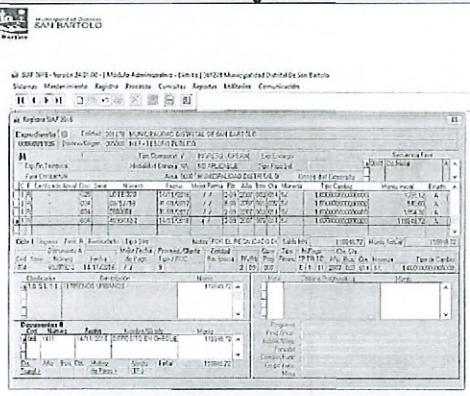
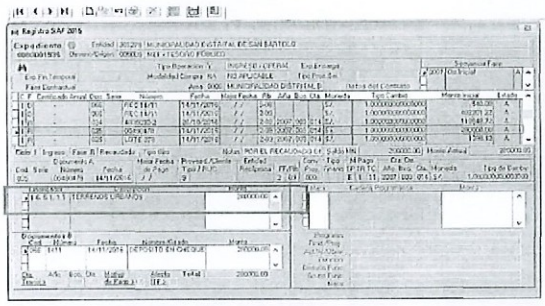
2.4. Se evidencia el registro SIAF n.° 0000001936, el registro de recaudación por el importe de S/ 280 000.00 en el clasificador de terrenos urbanos, asimismo, una copia simple de los movimientos históricos de la cuenta n.° 194-1199810-0-91 de la Municipalidad de San Bartolo, donde detalla la entrega de cheque por dicho monto.

2.5. Se adjunta copia de libros bancos, solicitud de estado de cuenta de los meses de octubre y noviembre del año 2016 correspondiente a la cuenta n.° 194-1199810-0-91 de la Municipalidad de San Bartolo, donde se evidencia- los ingresos por el proceso de la subasta."

De la revisión a la información remitida por el citado funcionario, además de los Cheques n.° 00017962-2 y 00000679-1 (presentados en las **imágenes n.° 11 y 13**), por **S/ 144 151.28** y **S/ 900 000.00** se identificaron los documentos que se presentan en las siguientes imágenes:

[62] Con **Oficio n.° D000008-2024-MML-OCI-CAASTSPSB** de 13 febrero de 2024, la Comisión Auditora solicitó al actual Subgerente de Tesorería que remita la información siguiente:
(...)
2. Remita (...), el expediente administrativo que contenga el documento (s), (Cheque, Cheque de Gerencia, recibo de caja, transferencia bancaria, otros), que acredite (...), la entrega de la garantía, del pago efectuado por el postor ganador de la elevación de la Garantía y el pago total del precio de venta del predio subastado. (...)". Así como, (...) el documento (Extracto Bancario, Libro Bancos y Conciliación Bancaria) que acredite el ingreso efectivo de la mencionada elevación de garantía y el pago total del precio de venta a las cuentas bancarias de la entidad."

[63] Remitido a la Comisión Auditora con Oficio n.° 105-2024-GM/MDSB de 11 de marzo de 2024, de la Gerencia Municipal.

Imagen n.° 18	Imagen n.° 19
	
Comentario: Cheque del Banco Continental n.° **00000691** del postor ganador, por **S/ 118 484.72**, consigna fecha de pago diferido, al 18 de octubre de 2016.	**Comentario: Recibo Único de Caja n.° 0113118** de 14 de noviembre de 2016, por **S/. 118 848.72**, emitido a nombre de la empresa "Promotora turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C., por la cancelación de la Subasta del lote 224.
Imagen n.° 20	**Imagen n.° 21**
	
Comentario: Papeleta de depósito de cheque del Banco Continental n.° **00000691**, en el Banco BCP n.° 40350321 2, por el importe de S/ 118 848.72, la fecha es ilegible.	**Comentario: Registro SIAF n.° 000001936** de fecha 26/10/2016, registra una fase de recaudación "Anulada", por el importe de **S/ 118 848.72.**
Imagen n.° 22	**Imagen n.° 23**
	
Comentario: Registro SIAF n.° 1936 de 14 de noviembre de 2016, registra una fase de recaudación por el importe de **S/ 118 848.72.**	**Comentario: Registro SIAF n.° 1936** de 14 de noviembre de 2016, registra una fase de recaudación de **S/ 280 000.00.**

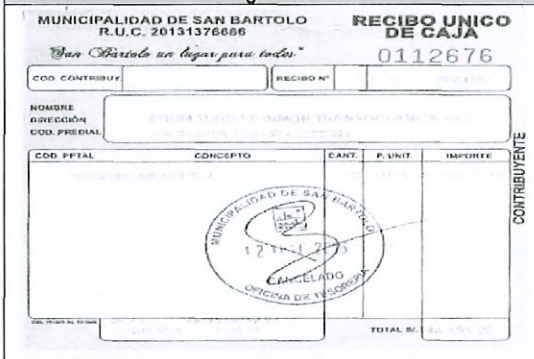
Al respecto, la Subgerencia de Tesorería no presentó la información completa que acredite tanto la entrega de la garantía, la elevación de la garantía, como el pago total del precio de venta del bien inmueble subastado efectuado por el postor ganador, empresa: "Promotora Turística e Inmobiliaria

Transoceánica S.A.C.", habiendo identificado en la información remitida, solo tres (3) cheques, como sigue: (i) Cheque n.° 00017962 por S/ 144 151.28, (ii) Cheque n.° 00000679 por S/ 900 000.00; y, (iv) Cheque n.° 00000691 por S/ 118 848.72. No habiendo acreditado el pago por el importe de S/ 280 000.00; ante ello, la Comisión Auditora solicitó[64] al postor ganador, empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C., que, entre otros puntos, informe lo siguiente:

"9. Remita copia simple de todos los comprobantes, recibos o documento similar, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Bartolo, que acredite la cancelación total del valor de la transferencia del Lote de terreno adjudicado."

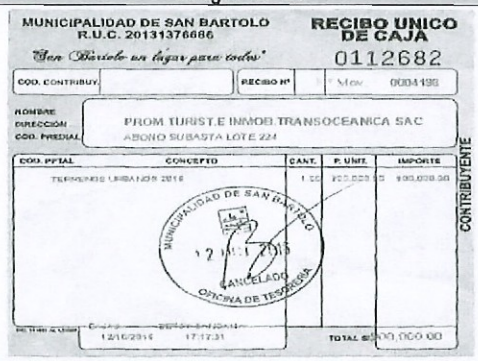
Ante lo cual, la citada empresa remitió[65] los Recibos Únicos de Caja que se muestran a continuación:

Imagen n.° 24



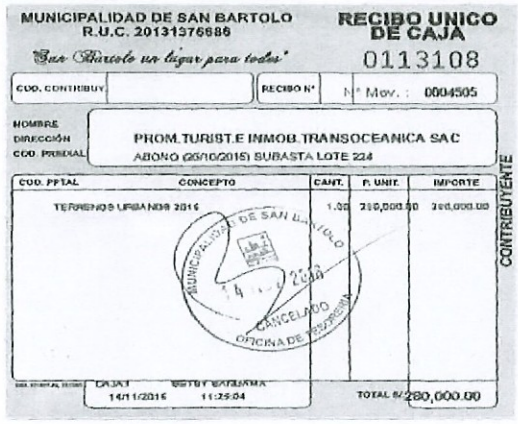
Comentario: Recibo único de caja n.° 0112676 de fecha 12 de octubre de 2016, por el importe de S/ 144 151.28.

Imagen n.° 25



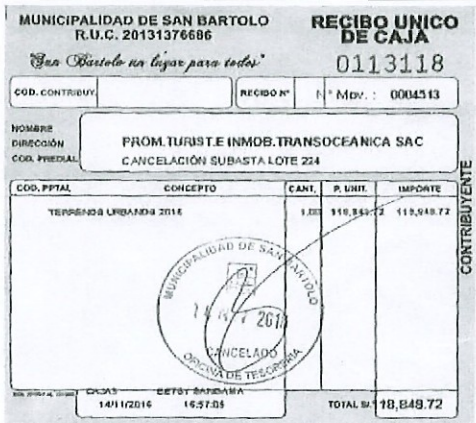
Comentario: Recibo único de caja n.° 0112676 de fecha 12 de octubre de 2016, por el importe de S/ 144 151.28

Imagen n.° 26



Comentario: Recibo único de caja n.° 0113108 de fecha 14 de noviembre de 2016, por el importe de S/ 280 000.00.

Imagen n.° 27



Comentario: Recibo único de caja n.° 0113118 de fecha 14 de noviembre de 2016, por el importe de S/ 118 848.72.

Respecto de los mencionados recibos únicos de caja, también se requirió[66] a la citada empresa, que remita los medios de pago (Cheques de gerencia o transferencia bancarias) con los cuales realizó la cancelación del precio total de venta del Lote de Terreno 224 del Sector Pampas de San

[64] Mediante el **Oficio n.° D000003-2024-MML-OCI-CAASTSPSB** de 8 de febrero de 2024 **(Apéndice n.° 37).**

[65] Con documento s/n de 26 de febrero de 2024, remitido a la Comisión Auditoria mediante correo electrónico de fecha 27 de febrero de 2024 **(Apéndice n.° 38)**

[66] Mediante **Oficio n.° D000043-2024-MML-OCI-CAASTSPSB** de 22 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 39),**

Bartolo, quien mediante correo electrónico de fecha 27 de marzo de 2024, adjuntó documento s/n de la misma fecha, comunicando lo siguiente:

"Que habiendo tomado conocimiento de la carta en referencia en la que nos solicita información de los (...) medios de pago en relación a la cancelación del valor total del Lote de terreno 224:
(...)
En ese sentido, tratándose de pagos realizados en el año 2016, a la fecha contamos solo con los medios de pago realizados por el Recibo Único de Caja n.° 0112676 de fecha 12 de octubre de 2016 por el importe de S/ 144, 151.28 y el Recibo Único de Caja n.° 0113118 de fecha 14 de noviembre de 2016 por el importe de S/ 118,848.72.

Así también, con correo electrónico de la misma fecha, comunicó lo siguiente:

"(...), por el presente escrito acompaño el medio de pago realizado por el Recibo Único de Caja n.° 0112682 de fecha 12 de octubre de 2016 por el importe de S/ 900,000.00. En ese sentido, en aclaración de mi escrito anterior presentado hoy mismo, SOLO CONTAMOS CON TRES MEDIOS DE PAGO PARA ACREDITAR: Recibo Único de Caja n.° 0113118 y Recibo Único de Caja n.° 011276 (estos dos últimos fueron acreditados por mi escrito anterior presentado hoy mismo).

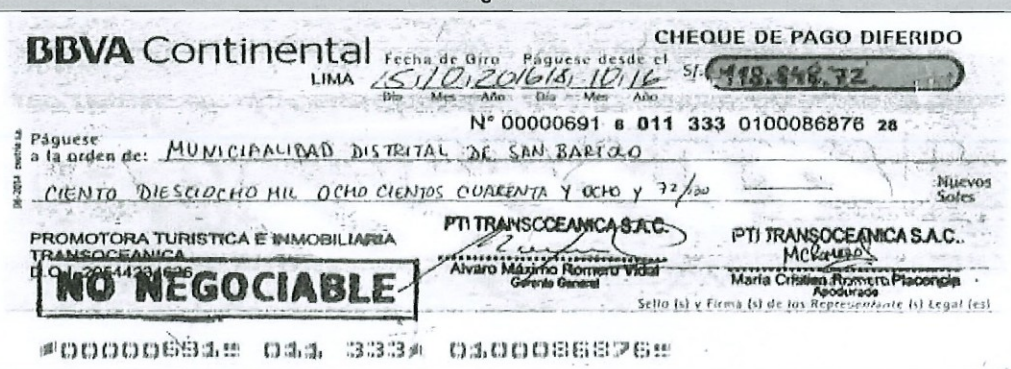
En ambas comunicaciones **(Apéndice n.° 40)**, el postor ganador remitió solamente copia de los cheques n.° 00017962, 00000691 y 00000679, por S/ 144 151.28, S/ 118 848.72 y S/ 900 000.00; respectivamente, todos del Banco Continental, no informando sobre el medio de pago que acreditó la transferencia de S/ 280 000.00, por el cual la Municipalidad Distrital de San Bartolo emitió el Recibo Único de Caja n.° 0113108, conforme se muestra a continuación:

Imagen n.° 28



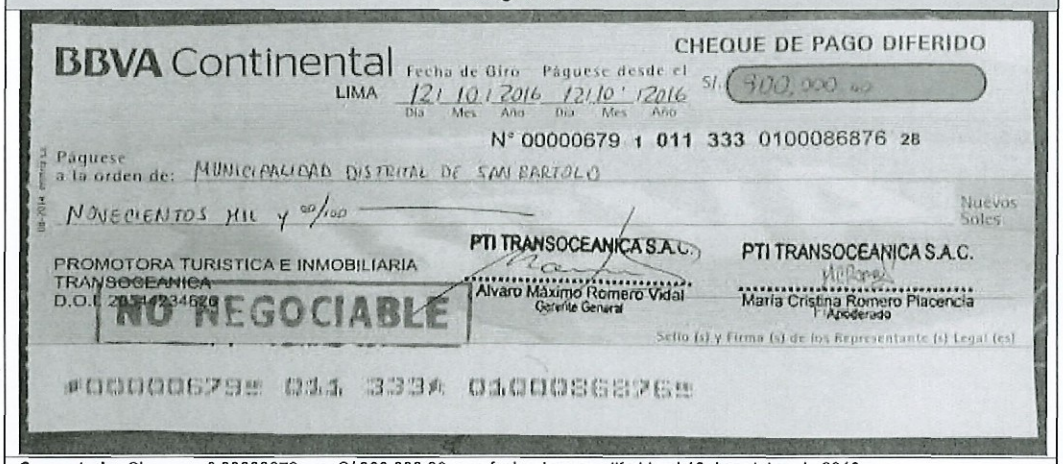
Comentario: Cheque n.° 00017962, por S/ 144 151.28, con fecha de emisión 10 de octubre de 2016

Imagen n.° 29



Comentario: Cheque n.° 00000691, por S/ 118 848.72, con fecha de pago diferida al 18 de octubre de 2016.

Imagen n.° 30



Comentario: Cheque n.° 00000679, por S/ 900 000.00, con fecha de pago diferida al 12 de octubre de 2016.

De la información proporcionada por la Subgerencia de Tesorería de la MDSB y la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", la Comisión Auditoria identificó que el postor ganador, efectuó cuatro (4) pagos a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, para la cancelación total del Lote de terreno subastado, no habiendo identificado algún documento que acredite que efectúo pago alguno por concepto de la elevación de garantía, conforme se puede apreciar en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 3
Resumen de los pagos documentados por la Subgerencia de Tesorería y por el postor ganador "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", en relación al Lote de terreno 224

n.° de pago	Medio de pago	Fecha	n.° de RUC (*) emitido por la MDSB	Fecha	Importe	Comentarios de la Comisión Auditora
1.	Cheque n.° 00017962 del Banco Continental	10/10/2016	0112676	12/10/2016	S/. 144 151.28	Cheque entregado como parte de la garantía en la fecha de la subasta.
2.	Cheque n.° 00000679 del Banco Continental	12/10/2016	0112682	12/10/2016	S/. 900 000.00	Cheque entregado en la fecha de la subasta pública.
3.	(**)	(**)	0113108	14/11/2016	S/ 280 000.00	El Subgerente de Tesorería no ha proporcionado información sobre el medio de pago de este importe. Del mismo modo la empresa ganadora de la buena pro, tampoco ha proporcionado información sobre este pago.
4.	Cheque 00000691 del Banco Continental	18/10/2016	0113118	14/11/2016	S/ 118 848.72	Con este cheque se dio por cancelado el precio de la compra del Lote de terreno 224.
TOTAL, CANCELADO					S/ 1 443 000.00	

Fuente: Oficio n.° 0105-2024-GM/MDSB de 11 de marzo de 2024 de la Subgerencia de Tesorería y correos electrónicos de la empresa Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C., ganadora de la buena pro.
Elaborado por: Comisión Auditora.
(*) Recibo Único de Caja
(**) De la información proporcionada por la actual Subgerencia de Tesorería y la información proporcionada por el postor ganador, ninguno de los dos informó sobre el medio de pago por el cual la MDSB emitió el Recibo Único de Caja n.° 0113108.

De la información presentada en el cuadro precedente, es de resaltar que tanto el Subgerente de Tesorería, como la empresa ganadora de la Buena Pro, no proporcionaron a la Comisión Auditora información sobre el medio de pago que sustente el monto de S/. 280 000.00 y por el cual la Municipalidad Distrital de San Bartolo emitió el Recibo Único de Caja n.° 0113108.

En relación a ello, la Comisión Auditora procedió a corroborar el ingreso efectivo de todos los pagos efectuados por el postor ganador a las cuentas bancarias de la entidad, por lo cual, se procedió a revisar la información que remitió el Subgerente de Tesorería, como sigue:

(i) Estado de Cuenta Bancario de la Cuenta BCP soles n.° 194-1199810-0-91, de los meses de octubre y noviembre de 2016. **(ver Apéndice n.° 35)**
(ii) Actas de Entrega de Caja de los días 12, 18 y 26 de octubre y 14 noviembre del año 2016[67]. **(Apéndice n.° 41)**
(iii) Libro Bancos de los meses de octubre y noviembre de 2016. **(ver Apéndice n.° 35)**

En cuanto a las conciliaciones bancarias, mediante **Informe n.° 104-2024-SGT-GAF/MDSB** de 18 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 42),** el subgerente de Tesorería informó que:

"(...)
5. En cuanto a las conciliaciones bancarias del año 2016, no se halló en archivos físicos históricos."

En tal sentido, con la información obtenida, se procedió a la revisión de las Actas de Entrega de Caja, comparándolos con el Estado de Cuenta Bancario, de los días que se tiene registrado ingresó los pagos de la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", identificando los ingresos que se muestran en las imágenes siguientes:

➢ Revisión de los ingresos del día **12 de octubre de 2016**:

A continuación, se presenta las imágenes de los documentos a los que tuvo acceso la Comisión Auditora:

Imagen n.° 31

TOTAL RECAUDACIÒN:

Total Entrega de Dinero en Efectivo	483.53
Total Cheques Recibidos	1,044,151.28
Total Suma de Vouchers (VISA)	1,820.76
Total Suma de Vouchers (MASTERCARD)	0.00
Transferencias Bancarias -	0.00
D: sito Banco	0.00
Otros	0.00
Total de Recaudaciòn	1,046,455.57

RELACIÓN DE CHEQUES

BANCO	Nº DE CHEQUES	IMPORTE S/.
BBVA	000017962 2	144,151.28
BBVA	00000879 1	900,000.00
		1,044,151.28

TESORERA

BETSY SANDRA ANGULO
RESPONSABLE DE CAJA

0000000173

Comentario: Extracto del **Acta de Entrega de Caja** del día 12 de octubre de 2016.

[67] Esta información fue proporcionada por la Subgerencia de Tesorería de la MDSB, mediante **Informe n.° 096-2024-SGT-GAF/MDSB** de 11 de marzo de 2024 e **Informe n.° 104-2024-SGT-GAF/MDSB** de 18 de marzo de 2024, pero de forma incompleta, solo en copias, informándonos que los documentos originales obraban en Poder de la Fiscalía Corporativa Especializada en Corrupción de Funcionarios – Tercer Despacho, entregados con Acta Fiscal de 24 de julio de 2023, posteriormente con **Oficio n.° 63-2019-MP-DJLS-FPCEDCF-D2** de 25 de marzo de 2024, dicho Despacho Fiscal hace de conocimiento de la Comisión Auditora sobre la devolución de los citados documentos a la Entidad, acto que se llevó a cabo con fecha 2 de abril de 2024, cuyo sustento es el Acta de Entrega de la misma fecha. En tal sentido, la Comisión Auditora efectuó una visita a la Entidad con fecha 8 de abril de 2024, en la cual, a través de la Acta de Entrega de Documentos de 8 de abril de 2024, se nos proporcionó el original de las citadas Actas de Entrega de Caja de los días indicados, con sus documentos adjuntos.

La imagen precedente corresponde al Acta de Entrega de Caja del día 12 de octubre de 2016, se observa la rendición de 02 Cheques, uno por S/ 144 151.28 y otro por S/ 900 000.00, ambos del Banco BBVA Continental, los cuales según el Reporte de Recibos Únicos de Caja (**ver imagen n.° 9**), corresponden a los pagos efectuados por la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.". Se verificó que los citados cheques fueron depositados en el Banco BCP, al día siguiente de su recepción, en la cuenta corriente n.° 194-1199810-0-91, es decir con fecha 13 de octubre de 2016, conforme se aprecia en la imagen siguiente:

Imagen n.° 32

12-10		IMPUESTO ITF	INT		000-000	802439			0909	.10-	21,080.67
12-10		ENT. CREDIBANK VISANET	INT		111-007	815115			2901	107.24	21,080.57
12-10		CENT. CHQ. 00990460	VEN	AG.LURIN	194-922	461416	12:17	SZ8171	4009	572.68-	21,277.81
12-10		A 194 33203462 0	TLC		111-008	029613	16:54	INPO38	4401	1,200.00-	20,705.13
12-10		COM CHQ CERT	INT		-				4504	14.00-	19,505.13
12-10		CHQ.CER.00990460 BCP	INT		000-000	802439			3902	2,109.10-	19,491.13
12-10		IMPUESTO ITF	INT		-				0908	.18-	17,382.03
13-10		ENT. CREDIBANK VISANET	INT		111-007	815115			2901	1,713.93	17,381.88
13-10		ENTREGA C/CHEQUES EUE	INT		000-000	115222			2903	1,044,151.28	19,155.81
13-10	14-10	Ofn Local 1049,151.28									1,063,307.09
13-10		CHEQUE 00990665	VEN	AG.LURIN	194-922	480201	15:43	828171	3901	.300.00-	1,063,007.09
13-10		A 191 32377049 0	TLC		111-008	040586	18:37	INPO04	4401	1,913.80-	1,061,493.29
13-10		A 191 32377465 0	TLC		111-008	040303	18:33	INPO05	4401	1,574.64-	1,059,918.65
13-10		IMPUESTO ITF	INT		-				0909	52.35-	1,059,866.30
14-10		ENT. CREDIBANK VISANET	INT		111-007	814909			2901	1,434.93	1,061,301.23
14-10		A 191 32377032 0	TLC		111-008	031202	13:49	INPO02	4401	2,326.34-	1,058,974.89
14-10		A 194 2191418 0	TLC		111-008	030548	15:14	INPOA9	4401	6,000.00-	1,052,974.89

Comentario: Extracto del **Estado de Cuenta Bancario de los días 12, 13 y 14 de octubre de 2016** del Banco **BCP n.° 194-1199810-0-91.**

La imagen precedente corresponde al **Estado de Cuenta Bancario de los días 12, 13 y 14 de octubre de 2016** del Banco **BCP n.° 194-1199810-0-91**, se observa que en fecha 13 de octubre de 2016, se registró un ingreso de dinero de **S/ 1 044 151.28**, el cual según Acta de Entrega de Caja del día 12 de octubre del año 2016, corresponde a la entrega de los cheques n.° 17962 2 y 679 1, del Banco Continental, por **S/ 144 151.28 y S/ 900 000.00**, entregados por el ganador de la buena pro, empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C. el día de la realización de la venta mediante subasta pública del Lote de terreno 224.

No obstante, conforme se verificó en el estado de cuenta bancario, el cheque n.° 679 por el importe de **S/ 900 000.00**, fue devuelto al día siguiente de su recepción con la glosa "DEVOL.CH 00000679, por motivo de **"Falta de Fondos"**, conforme lo ha confirmado personal del Banco BCP en su Carta de 1 de abril de 2024[68], en la cual señala lo siguiente:

"Revisé su requerimiento y en el siguiente detalle, podrán validar la información solicitada sobre los Cheques de otro banco (BBVA Continental) a su Cuenta Corriente Nro. 194-1199810-0-91:

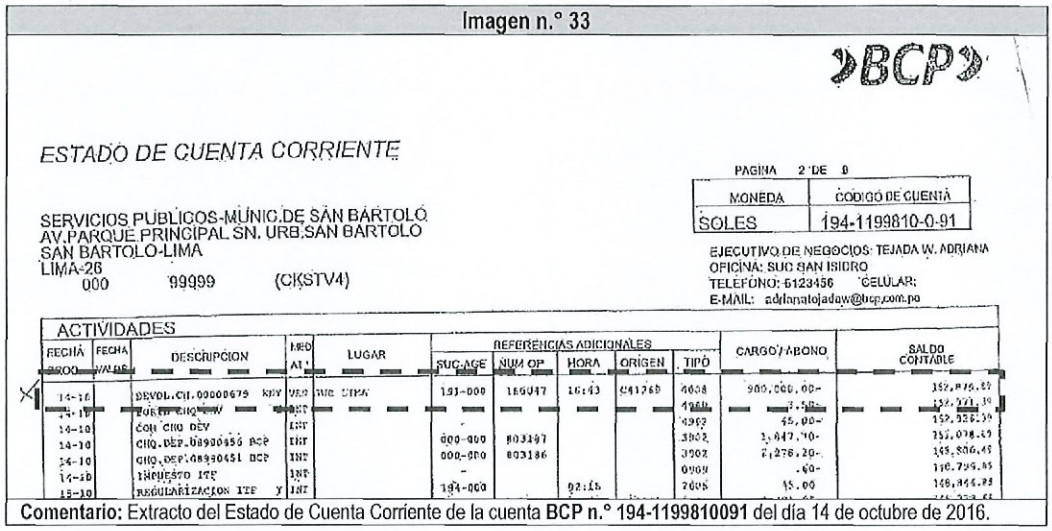
N° de Cheque	Fecha de emisión	Beneficiario	Ordenante	Importe
00017962	13/10/2016	Municipalidad Distrital de San Bartolo	Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica	S/ 144 151.28
00000679	13/10/2016	Municipalidad Distrital de San Bartolo	Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica	S/ 900 000.00
00000691	16/11/2016	Municipalidad Distrital de San Bartolo	Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica	S/ 118 848.72
00000688	26/10/2016	Municipalidad Distrital de San Bartolo	Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica	S/ 280 000.00

[68] Documento remitido por el actual Subgerente de Tesorería de la MDSB con correo electrónico de 4 de abril de 2024, quien a través de correo electrónico de fecha 15 de marzo de 2024, efectúo consulta a funcionarios del BCP, sobre el motivo de la anulación del Cheque n.° 00000679. **(Apéndice n.° 43)**

(...) valide que, el banco girador (BBVA Continental) rechazó el Cheque n.° 00679 por el motivo "Falta de Fondos" (...)
Cabe precisar que, cada banco se encarga de fiscalizar sus cheques.
(...)".

La situación antes descrita, se puede apreciar en la imagen siguiente:

Imagen n.° 33



»BCP«

ESTADO DE CUENTA CORRIENTE

PAGINA 2 DE 8

MONEDA	CODIGO DE CUENTA
SOLES	194-1199810-0-91

SERVICIOS PUBLICOS-MUNIC.DE SAN BARTOLO
AV.PARQUE PRINCIPAL SN. URB.SAN BARTOLO
SAN BARTOLO-LIMA
LIMA-26
000 99999 (CKSTV4)

EJECUTIVO DE NEGOCIOS: TEJADA W. ADRIANA
OFICINA: SUC SAN ISIDRO
TELEFONO: 6123456 CELULAR:
E-MAIL: adrianatejadaw@bcp.com.pe

ACTIVIDADES

FECHA PROC	FECHA VALOR	DESCRIPCION	MED AT	LUGAR	REFERENCIAS ADICIONALES SUC.AGE	NUM OP	HORA	ORIGEN	TIPO	CARGO/ABONO	SALDO CONTABLE
14-10		DEVOL.CH. 00000679 NEW	VEN	SUC SIPAN	191-000	169047	16:43	041760	4608	900,000.00-	152,876.69
14-10		COM CHQ DEV	INT						4969	45.00-	152,926.69
14-10		CHQ.DEP.08990456 BCP	INT		000-000	803197			3002	1,647.10-	151,279.59
14-10		CHQ.DEP.08990451 BCP	INT		000-000	803186			3002	1,278.20-	150,001.39
14-10		INTERES ITF	INT		-				0969	.60-	150,000.79
15-10		REGULARIZACION ITF Y	INT		191-000		02:15		2605	15.00	149,985.79

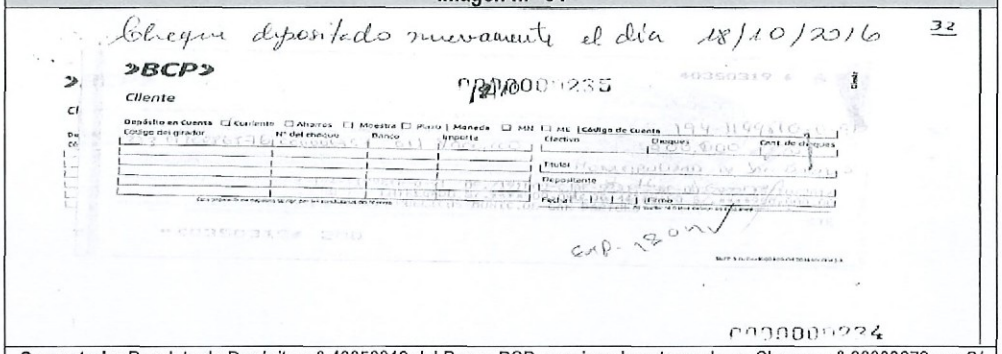
Comentario: Extracto del Estado de Cuenta Corriente de la cuenta **BCP n.° 194-1199810091** del día 14 de octubre de 2016.

La imagen precedente, corresponde al Estado de Cuenta Corriente de la cuenta **BCP n.° 194-1199810091** del día 14 de octubre de 2016, se observa que se realizó la devolución del Cheque n.° 00000679 por **S/. 900 000.00**, el cual conforme a lo informado por personal del Banco BCP, fue por el motivo de "Falta de Fondos".

Dicha situación reveló que, a esa fecha, el postor ganador, empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", incurrió en el incumplimiento del plazo de pago del precio de venta establecido en su Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder, y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad; por lo que, correspondía a la Comisión de Subasta descalificar al postor ganador, dejar sin efecto la Buena Pro y declarar desierta la Subasta, conforme a lo establecido en el citado Reglamento y las Bases de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA.

Sin embargo, se advirtió que, en los días siguientes, con fecha 18 de octubre de 2016, de acuerdo a la información contenida en la documentación adjunta al Acta de Entrega de Caja del día 12 de octubre de 2016, el citado cheque nuevamente fue presentado al banco para su cobro respectivo, tal como se puede apreciar a continuación:

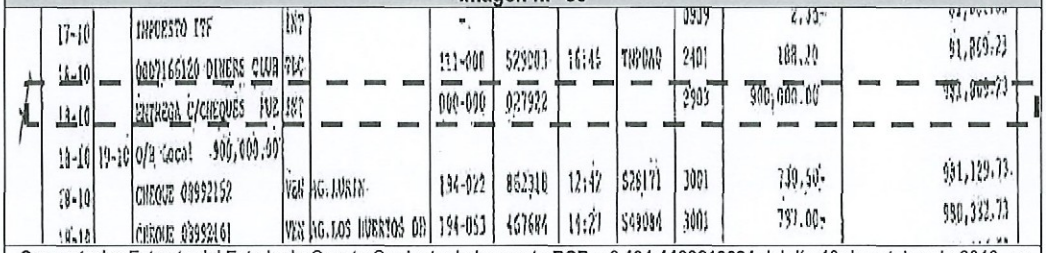
Imagen n.° 34



Comentario: Papeleta de Depósito n.° 40350319 del Banco BCP, consigna la entrega de un Cheque n.° 00000679 por S/ 900 000.00 en fecha 18 de octubre de 2016.

Dicha situación fue confirmada también en el estado de cuenta corriente del Banco BCP de dicha fecha, conforme se aprecia en la imagen siguiente:

Imagen n.° 35



Comentario: Extracto del Estado de Cuenta Corriente de la cuenta **BCP n.° 194-1199810091** del día 18 de octubre de 2016, se observa que se realizó el ingreso de un cheque por S/. 900 000.00, el cual, conforme a lo validado por el Banco con la Carta de 01 de abril de 2024, corresponde al Ordenante "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.".

Por otra parte, es de precisar que, en la respuesta emitida por el Banco de Crédito, ésta remitió copia de los cheques materia de consulta, entre ellos el Cheque n.° 00000688 de 26 de octubre de 2016, por S/ 280 000.00 el cual se adjunta en la imagen siguiente:

Imagen n.° 36



Comentario: Cheque n.° 00000688, por S/ 280 000.00, con fecha de pago diferida al 26 de octubre de 2016.

➢ Revisión de los ingresos del día **14 de noviembre de 2016:**

A continuación, se presenta las imágenes de los documentos a los que tuvo acceso la Comisión Auditora sobre los ingresos del día 14 de noviembre de 2016:

Imagen n.° 37

TOTAL RECAUDACIÒN:

Total Entrega de Dinero en Efectivo	2,128.38
Total Cheques Recibidos	118,848.72
Total Suma de Vouchers (VISA)	1,398.12
Total Suma de Vouchers (MASTERCARD)	0.00
Transferencias Bancarias -	280,000.00
Deposito Banco	0.00
Otros	0.00
Total de Recaudaciòn	402,375.22

RELACIÓN DE CHEQUES

BANCO	Nº DE CHEQUES	IMPORTE S/.
BBVA	00000691 6	118,848.72
		118,848.72

TESORERA

CAJERA

BETSY SANGAMA ANGULO
RESPONSABLE DE CAJA

Comentario: Extracto del **Acta de Entrega de Caja** del día 14 de noviembre de 2016.

La imagen precedente corresponde al Acta de Entrega de Caja del día 14 de noviembre de 2016, se observa la rendición de un solo cheque del BBVA n.° 00000691 6, por el importe de **S/ 118 848.72**, y una transferencia bancaria por el importe de **S/ 280 000.00**., los cuales conforme se observó en los Recibos Únicos de Caja n.° 0113108 y 0113118 fueron emitidos a nombre de la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", por concepto de *"Abono (26/10/2016) Subasta Lote 224"* y *"Cancelación Subasta Lote 224"*, conforme se puede apreciar en las imágenes siguientes:

Imagen n.° 38

MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO
R.U.C. 20131376686
San Bartolo un lugar para todos

RECIBO UNICO DE CAJA
0113108

COD. CONTRIBUY. | RECIBO N° | N° Mov. : 0004505

NOMBRE: PROM.TURIST.E INMOB.TRANSOCEANICA SAC
DIRECCIÓN:
COD. PREDIAL: ABONO (26/10/2016) SUBASTA LOTE 224

COD. PPTAL.	CONCEPTO	CANT.	P. UNIT.	IMPORTE
	TERRENOS URBANOS 2016	1.00	280,000.00	280,000.00

CANCELADO OFICINA DE TESORERIA

TESORERIA

14/11/2016 11:25:04 BETSY SANGAMA

TOTAL 280,000.00

Imagen n.° 39

MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO
R.U.C. 20131376686
San Bartolo un lugar para todos

RECIBO UNICO DE CAJA
0113118

COD. CONTRIBUY. | RECIBO N° | N° Mov. : 0004513

NOMBRE: PROM.TURIST.E INMOB.TRANSOCEANICA SAC
DIRECCIÓN:
COD. PREDIAL: CANCELACIÓN SUBASTA LOTE 224

COD. PPTAL.	CONCEPTO	CANT.	P. UNIT.	IMPORTE
	TERRENOS URBANOS 2016	1.00	118,848.72	118,848.72

CANCELADO OFICINA DE TESORERIA

TESORERIA

14/11/2016 10:57:05 BETSY SANGAMA

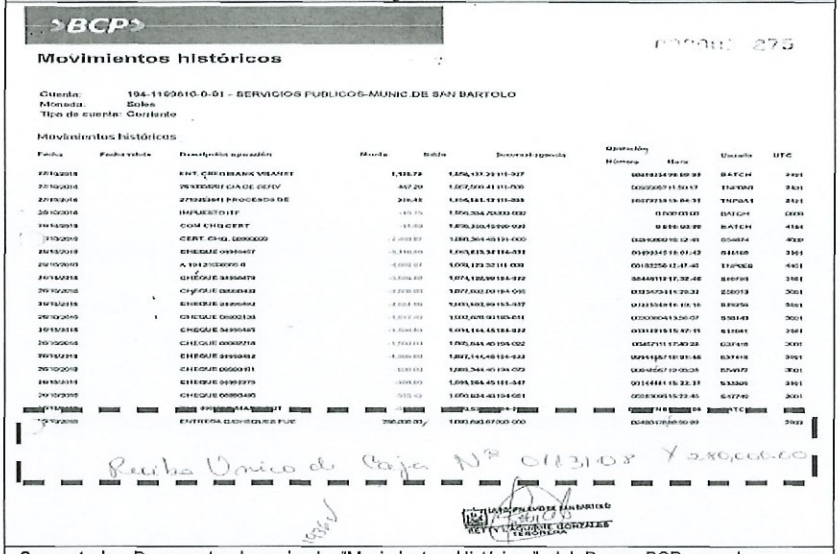
TOTAL 118,848.72

Comentario: Recibo único de caja n.° **0113108** de fecha 14 de noviembre de 2016, emitido a nombre de la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", por concepto de *"Abono (26/10/2016) Subasta Lote 224"*

Comentario: Recibo único de caja n.° **0113118** de 14 de noviembre de 2016, emitido a nombre de la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", *por concepto de "Cancelación Subasta Lote 224"*

Asimismo, adjunto a dicha Acta de Entrega de Caja, se ubicó el documento denominado "Movimientos Históricos" del Banco BCP de fecha 14 de noviembre de 2016, en el cual se observó la operación denominada *"Entrega de Cheques Fue"*, por el importe de **S/ 280 000.00** efectuado con fecha 26 de octubre de 2016, conforme se aprecia en la imagen siguiente:

Imagen n.° 40



>BCP>

Movimientos históricos

Cuenta: 194-1199810-0-91 - SERVICIOS PUBLICOS-MUNIC DE SAN BARTOLO
Moneda: Soles
Tipo de cuenta: Corriente

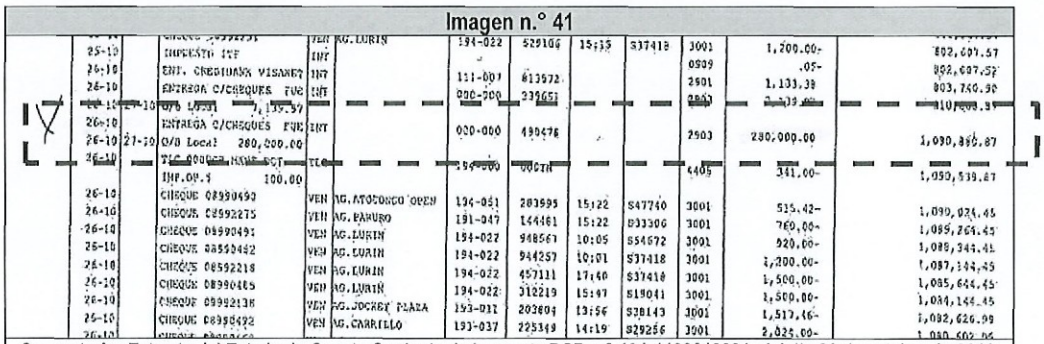
Movimientos históricos

Recibo Unico de Caja N° 0113108 Y 280,000.00

Comentario: Documento denominado "Movimientos Históricos" del Banco BCP, se observa un movimiento de S/ 280 000.00 de fecha 26 de octubre de 2016.

Esta información fue contrastada con el Estado de Cuenta Corriente de la cuenta **BCP n.° 194-1199810091**, en el cual se observó que en el día 26 de octubre de 2016, efectivamente aparece el abono dinerario en dicha cuenta, por el importe de **S/ 280 000.00,** importe que conforme a lo informado por el Banco BCP a través de la Carta s/n de 1 de abril de 2024 y correo electrónico de fecha 11 de abril de 2024 **(Ver Apéndice n.° 43),** tuvo como ordenante a la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C." y que correspondió al Cheque n.° 00000688. A continuación, se presenta la imagen del Estado de Cuenta en el cual se acredita la citada operación:

Imagen n.° 41



25-10	IMPUESTO ITF	VEN	AG.LURIN	194-022	529106	15:35	837418	3001	1,200.00-	802,607.57
26-10	ENT. CREDIBANK VISANET	INT						0909	.05-	802,607.52
26-10	ENTREGA C/CHEQUES FUE	INT		111-007	613572			2901	1,133.38	803,740.90
26-10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
26-10	ENTREGA C/CHEQUES FUE	INT		020-000	490476			2903	280,000.00	1,080,890.87
26-10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	4409	341.00-	1,080,539.87
26-10	CHEQUE 08990490	VEN	AG.ATOCONGO OPEN	194-051	283695	15:22	847740	3001	515.42-	1,080,024.45
26-10	CHEQUE 08992275	VEN	AG.BARURO	191-047	144461	15:22	833306	3001	700.00-	1,079,324.45
26-10	CHEQUE 08990491	VEN	AG.LURIN	194-022	948567	10:05	854672	3001	920.00-	1,078,344.45
26-10	CHEQUE 08990492	VEN	AG.LURIN	194-022	944257	10:01	837418	3001	1,200.00-	1,077,144.45
26-10	CHEQUE 08992218	VEN	AG.LURIN	194-022	457111	17:40	837418	3001	1,500.00-	1,075,644.45
26-10	CHEQUE 08990485	VEN	AG.LURIN	194-022	312219	15:47	819041	3001	1,500.00-	1,074,144.45
26-10	CHEQUE 08992136	VEN	AG.JOCKEY PLAZA	193-031	203804	13:56	838143	3001	1,517.46-	1,072,626.99
26-10	CHEQUE 08990492	VEN	AG.CARRILLO	191-037	225349	14:19	829256	3001	2,025.00-	1,070,602.06

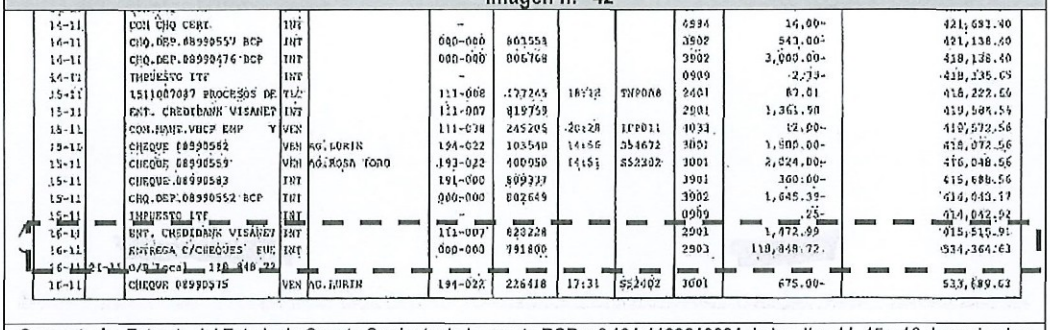
Comentario: Extracto del Estado de Cuenta Corriente de la cuenta BCP n.° 194-1199810091, del día 26 de octubre de 2016, se observa un ingreso de **S/. 280 000.00.**

En tal sentido, conforme a la información presentada en las **imágenes n.° 38, 40 y 41**, se observó una diferencia de fechas entre el día en el que se efectúo el depósito del dinero y la fecha en que fue registrada por la entidad, pues el recibo del ingreso de dinero (Recibo Único de Caja 0113108), fue emitido al mes siguiente de recepcionado los **S/ 280 000.00** soles, en su cuenta bancaria.

Ahora, en cuanto al monto con el cual la Entidad consideró como cancelada la subasta del Lote de terreno ubicado en la Sección 224, de **S/ 118 848.72** soles, dicho importe apareció reflejado

en el Estado de cuenta corriente del Banco BCP del día 16 de noviembre de 2016, dos (2) días después en que se emitió el Recibo Único de Caja n.° 0113118, tal como se aprecia en la imagen siguiente:

Imagen n.° 42



14-11		CON CHQ CERT.	INT			-			4594	14.00-	421,691.40
14-11		CHQ.DEP.08990557 BCP	INT			000-000	803558			3902	543.00-	421,138.40
14-11		CHQ.DEP.08990476 BCP	INT			000-000	806768			3902	3,000.00-	418,138.40
14-11		IMPUESTO ITF	INT			-				0909	2.73-	418,135.67
15-11		151)007087 PROCESOS DE	TLV			111-008	127245	18:18	TNP008	2401	82.01	418,222.66
15-11		EXT. CREDIBANK VISANET	INT			111-007	819759			2901	1,361.98	419,584.64
15-11		CON.ANNF.VHCP EMP Y	VEN			111-038	245205	20:28	IPP011	1031	12.00-	419,572.64
15-11		CHEQUE 08990562	VEN	AG.LURIN		194-022	103540	14:56	354672	3001	1,900.00-	417,672.64
15-11		CHEQUE 08990559	VEN	AGENCIA FORO		194-022	100050	14:51	352202	3001	2,824.00-	414,848.64
15-11		CHEQUE 08990583	INT			194-000	809337			3901	360.00-	414,488.64
15-11		CHQ.DEP.08990552 BCP	INT			000-000	802649			3902	1,645.39-	414,843.17
15-11		IMPUESTO ITF	INT			-				0909	.25-	414,842.92
16-11		ENT. CREDIBANK VISANET	INT			111-007	628228			2901	1,472.99	416,315.91
16-11		ENTREGA C/CHEQUES EVE	INT			000-000	791800			2903	118,848.72	534,364.63
16-11	21-11	O/B Toca	118 848.72									
16-11		CHEQUE 08990575	VEN	AG.LURIN		194-022	226418	17:31	552402	3001	675.00-	533,689.63

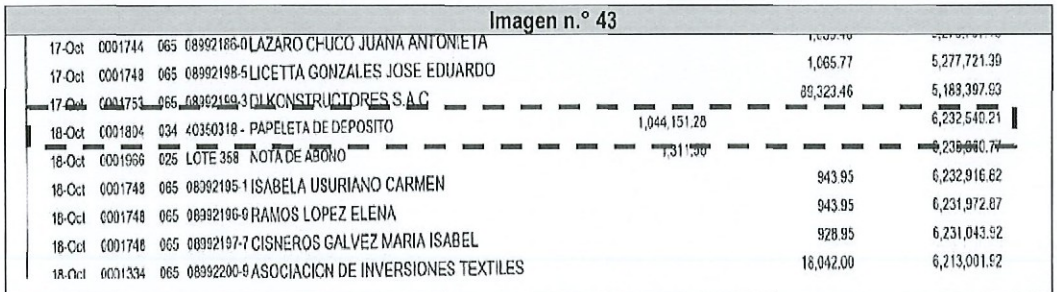
Comentario: Extracto del Estado de Cuenta Corriente de la cuenta BCP **n.° 194-1199810091** de los días 14, 15 y 16 de noviembre de 2016, se observa un ingreso de S/. 118 848.72 con fecha 16 de noviembre de 2016.

En tal sentido, se verificó que el postor ganador efectuó dos (2) pagos más para cancelar el precio total de venta ofertado del Lote de Terreno 224, que de acuerdo al análisis efectuado, uno de ellos lo realizó con fecha 26 de octubre de 2016 y el otro con fecha 16 de noviembre de 2016.

- Revisión del **Libro Bancos**:

Así también, de la revisión del Libro Bancos de los meses de octubre y noviembre de 2016, se identificó que el pago efectuado por el postor ganador en día 12 de octubre de 2016, con los cheques n.° 00017962 y 00000679, por un total de **S/. 1 044 151.28**, fue registrado como ingreso el día 18 de octubre de 2016, fecha que coincidió con el día en que efectivamente el banco BCP aceptó el Cheque n.° 000000679 por S/ 900 000.00. Asimismo, se verificó un registro anulado por **S/. 118 848.72** que fue registrado con fecha 26 de octubre de 2016, pero que no coincide con la fecha registrada en el Estado de Cuenta Bancario de dicho mes; y, finalmente con fecha 14 de noviembre de 2016, se evidenció dos (2) registros de **S/ 280 000.00** y **S/ 118 848.72**. A continuación, se presenta extractos del Libro Bancos que contiene la información comentada en el párrafo precedente:

Imagen n.° 43



17-Oct	0001744	065	08992186-0	LAZARO CHUCO JUANA ANTONIETA			
17-Oct	0001748	065	08992198-5	LICETTA GONZALES JOSE EDUARDO		1,065.77	5,277,721.39
17-Oct	0001751	065	08992199-3	OLKCONSTRUCTORES S.A.C		89,323.46	5,188,397.93
18-Oct	0001804	034	40350318 -	PAPELETA DE DEPOSITO	1,044,151.28		6,232,549.21
18-Oct	0001966	025	LOTE 358	NOTA DE ABONO	1,311.50		6,230,860.71
18-Oct	0001748	065	08992195-1	ISABELA USURIANO CARMEN		943.95	6,232,916.62
18-Oct	0001748	065	08992196-9	RAMOS LOPEZ ELENA		943.95	6,231,972.67
18-Oct	0001748	065	08992197-7	CISNEROS GALVEZ MARIA ISABEL		928.95	6,231,043.72
18-Oct	0001334	065	08992200-9	ASOCIACION DE INVERSIONES TEXTILES		18,042.00	6,213,001.72

Comentario: Extracto del **Libro Bancos**, correspondiente a la Cuenta Corriente n.° 194-1199810-0-91-RDR del Banco de Crédito, mes de octubre de 2016, se observa que con fecha 18 de octubre, se ha registrado el ingreso de S/ 1 044 151.28, pago efectuado por el postor ganador con los cheques n.° 00017962 y 00000679 y que fue registrado en el Acta de Entrega de Caja del día 12 de octubre de 2016.

Imagen n.° 44

25-Oct	0001755	055	08990563-3	SUNAT/ BANCO DE LA NACION			
25-Oct	0001754	055	08990561-6	IMPRESIONES TAES E.I.R.L.		922.50	6,003,424.00
25-Oct	0001754	055	08990562-4	IMPRESIONES TAES E.I.R.L.		102.50	6,003,321.50
26-Oct	0001936	034	4035032-2	PAPELETA DE DEPOSITO Anulado	-118,848.72		5,884,472.78
26-Oct	0001936	034	4035032-2	PAPELETA DE DEPOSITO	118,848.72		6,003,321.50
26-Oct	0001984	034	40350316-2	PAPELETA DE DEPOSITO	7,139.97		6,010,461.47
26-Oct	0001985	025	LOTE 365	NOTA DE ABONO	1,158.80		6,011,620.27
26-Oct	0001765	065	08990567-9	TAIPE FLOREZ WILLI Anulado		-2,500.00	6,014,120.27
26-Oct	0001765	065	08990567-9	TAIPE FLOREZ WILLI		2,500.00	6,011,620.27

Comentario: Extracto del **Libro Bancos**, correspondiente a la Cuenta Corriente n.° 194-1199810-0-91-RDR del Banco de Crédito, mes de octubre de 2016, se observa que con fecha 26 de octubre, se ha registrado un ingreso y una anulación de fondos, por el importe de **S/ 118 848.72.**

Imagen n.° 45

11-Nov	0001909	065	08990581	CASTILLO FELIX SANDRA		2,500.00	4,988,405.21
12-Nov	0001940	025	LOTE 377	NOTA DE ABONO	2,536.59		4,990,940.80
14-Nov	0001936	025	0049047B	NOTA DE ABONO	280,000.00		5,268,940.80
14-Nov	0001936	025	LOTE 378	NOTA DE ABONO	1,398.12		5,270,338.92
14-Nov	0001936	034	4035032-2	PAPELETA DE DEPOSITO	118,848.72		5,389,187.64
14-Nov	0001918	065	396	SANTOS CONTRERAS VIVANCO		811.22	5,388,376.42
14-Nov	0001918	026	396	JANAMPA BORDA JACINTO		851.95	5,387,524.47
14-Nov	0001918	065	396	TITO AGUIRRE FLAVIO		849.89	5,386,674.58
14-Nov	0001918	026	396	ROSALES REYES JULIO CESAR		640.79	5,386,033.79

Comentario: Extracto del **Libro Bancos**, correspondiente a la Cuenta Corriente n.° 194-1199810-0-91-RDR del Banco de Crédito, mes de noviembre de 2016, se observa que con fecha 14 de noviembre, se ha registrado un ingreso de fondos de **S/ 280 000.00** y **S/ 118 848.72**, que corresponde a los pagos efectuados por el postor ganador, con los cuales se dio por cancelado el precio de venta del Lote de terreno 224.

En tal sentido, se ha verificado que la citada empresa ingresó cuatro (4) pagos a las arcas de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, cuyo registro contable revela inconsistencia, pues no coincide las fechas de los registros efectuados tanto en las Actas de Entrega de Caja, como en el Libro Bancos y la información registrada en los Estado de Cuenta del Banco BCP, que fue la entidad bancaria en la cual se depositaron los fondos provenientes de la mencionada subasta pública.

Las diferencias antes citadas se muestran a mayor detalle en el cuadro que se presenta a continuación:

Cuadro n.° 4
Verificación del registro de los pagos efectuados por el postor ganador, en los Recibos Únicos de Caja, las Actas de Entrega de Caja, el Estado de Cuenta Bancario y el Libro Bancos.

Ítem	Fecha de ejecución de Subasta (A)	Medio de pago	Fecha	Importe	Fecha de ingreso de fondos al BCP (B)	Fecha de emisión del R.U.C.(*)	Registro en el Acta de entrega de Caja	Registro en el Libro Bancos	Diferencia de días entre la ejecución de subasta y el pago efectivo en el Banco (B-A)
1	12/10/2016	Cheque n.° 00017962 del Banco Continental	10/10/2016	S/. 144 151.28	13/10/2016	12/10/2016	12/10/2016	18/10/2016	1 día hábil
2	12/10/2016	Cheque n.° 00000679 del Banco Continental	12/10/2016	S/. 900 000.00	18/10/2016	12/10/2016	12/10/2016	18/10/2016	4 días hábiles

Ítem	Fecha de ejecución de Subasta (A)	Medio de pago	Fecha	Importe	Fecha de ingreso de fondos al BCP (B)	Fecha de emisión del R.U.C.(*)	Registro en el Acta de entrega de Caja	Registro en el Libro Bancos	Diferencia de días entre la ejecución de subasta y el pago efectivo en el Banco (B-A)
3	12/10/2016	Cheque n.° 00000688 del Banco Continental	26/10/2016	**S/ 280 000.00**	26/10/2016	14/11/2016	14/11/2016	14/11/2016	10 días hábiles
4	12/10/2016	Cheque 00000691 del Banco Continental	18/10/2016	**S/ 118 848.72**	16/11/2016	14/11/2016	14/11/2016	14/11/2016	**24 días hábiles**

Fuente: Informe n.° 096 y 104-2024-SGT-GAF/MDSB de 11 y 18 de marzo de 2024 de la Subgerencia de Tesorería, Documento s/n del BCP de 1 de abril de 2024, Estados de Cuenta Corriente del Banco BCP n.° 194-1199810091 (meses octubre y noviembre 2016), Libro Bancos de los meses de octubre y noviembre de 2016.
Elaborado por: Comisión Auditora.
(*) Recibo Único de Caja.

Como se observa en el cuadro precedente, se ha identificado diferencias en el registro financiero y contable[69], de los montos pagados por el postor ganador en los meses de octubre y noviembre de 2016, siendo la fecha del último pago[70], el día 16 de noviembre de 2016. No obstante, como se ha señalado anteriormente el postor incurrió en incumplimiento el 14 de octubre de 2016; por lo que, a dicha fecha correspondió que la Comisión de Subasta[71], integrada por los señores: (i) **Katy Zull Aguirre Daviran** (Presidente Titular), (ii) **Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas** (Miembro Titutar); y, (iii) **Milagros Teullet Yañez** (Miembro Titular), descalifiquen al postor, dejen sin efecto la adjudicación de la buena pro y procedan a declarar desierta la venta por subasta pública.

Situación que no ocurrió así, sino por el contrario, pese al incumplimiento del ganador de la buena pro, la municipalidad continúo recibiendo pagos parciales del monto ofertado, otorgándole las facilidades necesarias, a través de la Comisión de Subasta y el Despacho de la Alcaldía, para concretar la venta del bien inmueble; tal es así, que posterior a la fecha del último pago efectuado, por la empresa ganadora de la Buena Pro, es decir veinticuatro (24) días hábiles **(ver cuadro n.° 4)**, después que se llevó a cabo la venta por Subasta Pública, la Entidad emitió los siguientes documentos:

- **Informe n.° 017-2015/MDSB/CSDA** de 17 de noviembre de 2016 **(Apéndice n.° 44)**, suscrito por la presidenta de la Comisión de Subastas de Lotes de Terreno, señora Katy Zull Aguirre Daviran, dirigido al Despacho de la Alcaldía, comunicándole sobre el otorgamiento de la buena pro.
- **Resolución de Alcaldía n.° 485-2016/MDSB** de 18 de noviembre de 2016 **(Apéndice n.° 45)**, el entonces Alcalde de la citada comuna, señor Jorge Luis Barthelmess Camino y la señora Milagros Rosa Teullet Yañez, en su calidad de Secretaria General e Imagen Institucional, donde además se advierte el visto bueno de la Gerencia de Asesoría Legal y Registro Civil[72], con la

[69] Registros efectuados por el área de Tesorería (Recibo Único de Caja y Acta de Entrega de Caja), y registros efectuados por el área Contable (Libro Bancos)

[70] Considerando la fecha de ingreso en la cuenta bancaria de la Entidad.

[71] Designados con Resolución de Alcaldía n.° 255-2016-MDSB de 14 de junio de 2016 **(Ver Apéndice n.° 27)**

[72] El señor Roberto Alfredo Garcia Vergara (Ex gerente de Asesoría Legal), a través del documento s/n de 9 de mayo de 2024, recepcionado por la Comisión Auditoria el 13 de mayo de 2024 **(Ver apéndice n.° 58)**, señaló que a la fecha en que se emitió la Resolución n.° 485-2016/MDSB, su persona ya no ocupaba el cargo de Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil.

cual se resuelve aprobar la buena pro de la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo y suscribir el contrato de compra venta.

Es ese sentido, se advierte que estos documentos permitieron la aprobación del otorgamiento de Buena Pro, un (1) mes después de haberse ejecutado el acto, entre los días 17 y 18 de noviembre de 2016, fechas en que la Comisión de Subasta emitió el **Informe n.° 017-2016/MDSB/CSDA** a fin de elevar los documentos del otorgamiento de la Buena Pro al Despacho de la Alcaldía, para que a continuación el mencionado Ex Alcalde emita y suscriba la **Resolución de Alcaldía n.° 485-2016/MDSB**, con la cual se aprobó el otorgamiento de la Buena Pro; sobre lo cual, cabe resaltar, que los citados documentos coincidentemente fueron emitidos un (1) día después de que ingresó al Banco BCP el último pago efectuado por la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C., que tuvo lugar el día 16 de noviembre de 2024, tal como se puede apreciar en el **cuadro n.° 4**

Asimismo, se observó que la cancelación del 100% del precio total de Lote de terreno subastado, no fue efectuado en la forma y plazos establecidos por la SBN en sus documentos normativos, sino más bien fue la Entidad la que reguló tales aspectos, al margen de las disposiciones emitidas por el citado ente rector, normativa que estableció el cumplimiento del pago de acuerdo al valor de bien inmueble subastado, que en el presente caso debió efectuarse después de quince (15) días hábiles desde el día siguiente del acto de subasta (**ver cuadro n.° 1**).

4. De la inscripción en el Registro de Predios de la compra venta e independización del lote de terreno subastado

En cuanto a la independización y transferencia de propiedad del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224, a favor de la empresa "Promotora Turística Transoceánica S.A.C", en el adelante "el adjudicatario", se verificó que estos actos se inscribieron mediante el **Título 2021- 3013765** de 28 de octubre de 2021, conteniendo los **títulos tachados n.° 2018-02538330** de 12 de noviembre de 2018 **y n. ° 2021-286741** de 28 de enero de 2021[73], en la **Partida Registral n.° 14875908** del Registro de Predios de Lima - SUNARP **(Apéndice n.° 46)**, que señala textualmente, lo siguiente:

"B00002-JURISDICCIÓN. -
El inmueble inscrito en la presente partida registral, se encuentra dentro de la jurisdicción del distrito de PUNTA NEGRA. - Así consta en el Certificado de Jurisdicción N.° 003-2021-GDU/MDPN de fecha 14/01/2021 expedido por la Municipalidad Distrital de Punta Negra. - Presentación y Derechos: El título fue presentado el 28/10/2021 a las 03:12:07 PM horas, bajo el N° 2021-00014374-159 01386512-01-

LIMA, 14 de enero de 2022

C00001-TITULOS DE DOMINIO:

*La independización se efectúa en virtud del pedido formulado por su propietaria: **PROMOTORA TURISTICA E INMOBILIARIA TRANSOCEANICA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, inscrita en la Partida N.° 12688496 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, quien adquirió su dominio mediante compraventa celebrada con la Municipalidad Distrital de San Bartolo, por la suma de S/ 1, 443,000.00 Soles, cancelado.- Así consta de la escritura pública de compraventa extendida ante Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli con fecha 23/03/2017, Resolución Gerencial N.° 053-2015-MDSB/GDT expedida*

[73] Contenidos en los Documentos denominados Anotación de tacha – propiedad inmueble (PI 89) de 18 de diciembre de 2020 y Anotación de tacha – propiedad inmueble (PI 007) de 12 de octubre de 2021, respectivamente.

por la Municipalidad de San Bartolo de fecha 05/05/2015, Resolución Gerencial N.° 003-2020-GDU/MDPN expedida por la Municipalidad de Punta Negra de fecha 24/08/2020 FUHU expedido por la Municipalidad de Punta Negra con N° de Expediente 2193-2020 de fecha 03/07/2020 e Informe Técnico N° 020260-2021-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 30/09/2021. Presentación y Derechos: El título fue presentado el 28/10/2021 a las 03.12.07 PM horas, bajo el N°2021-03013765 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 4,493.00 SOLES CON Recibo(s) Número(s) 00014374-159 01386512-01-LIMA, 14 de enero de 2022" (Lo subrayado es nuestro)

De lo mencionado en la referida Partida Registral n.° 14875908, se observó que la inscripción de la independización y transferencia de propiedad del Lote de Terreno Sección 224 a favor del mencionado adjudicatario, fue efectuada considerando los siguientes documentos:

- **Certificado de Jurisdicción n.° 003-2021-GDU/MDPN** de 14 de enero de 2021.
- **Escritura Pública de Compraventa** extendida ante Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli de 23 de marzo de 2017.
- **Resolución Gerencial n.° 053-2015-MDSB/GDT** expedida por la Municipalidad de San Bartolo de 5 de mayo de 2015.
- **Resolución Gerencial n.° 003-2020-GDU/MDPN** expedida por la Municipalidad de Punta Negra de fecha 24 de agosto de 2020.
- **FUHU expedido por la Municipalidad de Punta Negra** con N.° de Expediente 2193-2020 de 03 de julio de 2020.
- **Informe Técnico N.°020260-2021-Z.R.N.°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT** de 30 de setiembre de 2021.

En ese sentido, se verificó que con el Certificado de Jurisdicción n.° 0003-2021-DGU/MDPN de 14 de enero de 2021 **(Apéndice n.° 47)**, se determinó que el Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 se encuentra bajo la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Punta Negra (MDPN), y por ello, dicha Entidad aprobó con anterioridad, la independización del referido predio a través de la **Resolución Gerencial n.° 003-2020-DGU/MDPN** de 14 de agosto de 2020[74] **(Apéndice n.° 48)**; sin embargo, previo a dicho acto de aprobación de la MDPN, se ha evidenciado que el trámite de inscripción se inició sustentándose en la Resolución Gerencial de n.° 053-2015-MDSB/GDT de 5 de mayo de 2015 **(Ver Apéndice n.° 13)**, emitido por la Municipalidad Distrital de San Bartolo (MDSB), aprobando la independización del referido Lote de Terreno; no obstante, como ya se ha comentado, la MDSB no inscribió registralmente dicho acto.

Cabe reiterar que, inicialmente la Municipalidad Distrital de San Bartolo tuvo la jurisdicción del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224, registrado en la *Partida Matriz n.° 49071459,* cuya inmatriculación se dio con la **Ley n.° 12069** de 22 de enero de 1954, sin embargo, dicha jurisdicción cambió cuando se creó el distrito de Punta Negra con la **Ley n.° 12096** de 7 de abril de 1954, pasando dicho Lote de terreno a formar parte de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Punta Negra; lo que fue confirmado con la información remitida por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la MML, sustentada además en el **"Mapa de la**

[74] Se ha verificado que el referido adjudicatario, a fin de proceder con la inscripción de la transferencia de propiedad del Lote de terreno en mención a su favor, en atención a las observaciones del área de Catastro de la SUNARP, con fecha 3 de julio de 2020, solicitó a la MDPN, que apruebe la independización del mismo; así como, emita el certificado de jurisdicción correspondiente; siendo que con fecha 14 de agosto de 2020, la citada MDPN emitió la **Resolución Gerencial n.° 003-2020-DGU/MDPN**, aprobando la independización del Lote de terreno 224, así como, emitió el **Certificado de Jurisdicción n.° 0003-2021-DGU/MDPN** de fecha 14 de enero de 2021. Dichos documentos, fueron remitidos por el adjudicatario a la SUNARP, simultáneamente con el mencionado **Contrato de Compraventa de Bien Inmueble de 23 de marzo de 2017 (Apéndice n.° 49)**, para que se proceda con la inscripción del cambio de titularidad.

Situación de Límites Territoriales de Lima Metropolitana"[75], donde se evidencia la ubicación del citado lote dentro de los límites territoriales de la Municipalidad de Punta Negra. **(Apéndice n.° 50)**

5. Del perjuicio para el Estado

Tal como ya se ha comentado en el ítem 2, para la subasta pública del Lote de terreno ubicado en la sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, se evidenció que la Municipalidad Distrital de San Bartolo, no efectuó una tasación del predio a valor comercial de dicho lote, conforme a lo establecido en el artículo 36° del Reglamento de la Ley n.° 29151 "Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual en relación a la valorización de los predios estipula lo siguiente:

"La valorización de los predios objeto de los actos de administración y disposición contenidos en el presente Reglamento deberá ser efectuada a valor comercial.

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

No obstante, se identificó que en el **Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015**, el Arquitecto Manuel Pedro Ruiz Blanco, entonces Gerente de Desarrollo Territorial de la MDSB, determinó el precio (valor) del lote de terreno sección 224[76], señalando lo siguiente:

"Costo del m2 en la zona: US $ 1.00
US $ 1.00 x 431,590.64 m2 = ***US $ 431,590.64***
(x 3.20 n. soles = ***S/. 1'381,090.05****)*

El monto de dólares a soles será ajustable al momento de producirse la venta al cambio de fecha."

Es importante precisar que el monto determinado como valor del citado lote de terreno, fue posteriormente considerado como ***"Valor Referencial"***, en el documento denominado "Base de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA", elaborado por el Comité de Subasta y posteriormente aprobado con **Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB** de 12 de agosto de 2016[77], suscrito por el Ex Alcalde, señor Jorge Luis Barthelmess Camino y la señora Milagros Rosa Teullet Yáñez, en su calidad de Secretaria General e Imagen Institucional,.

Al respecto, la **Directiva n.° 004-2013-SBN**, "Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del estado de libre disponibilidad", aprobada con la Resolución Ministerial n.° 065-2013-SBN de 13 de setiembre de 2013, publicado el 27 de setiembre de 2013,[78] señaló lo siguiente:

[75] Alcanzado a este OCI, mediante **Memorando n.° D000727-2024-MML-GDU-SPHU** de 27 de febrero de 2024, en el que se adjuntó **el Oficio n.° 1915-12-MML-IMP-DE** de fecha 19-12-2012, a través del cual, el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, remitió a la Subgerencia de Planeamiento y habilitaciones urbanas de la Municipalidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el referido mapa.

[76] Posteriormente fue considerado como valor referencial en la ejecución de la Subasta Pública.

[77] Mediante **Informe n.° 012-2016/MDSB/CSDA** de 10 de agosto de 2016 **(Ver Apéndice n.° 30)**, la señora Katy Zull Aguirre Daviran, remitió al Despacho de la Alcaldía, las propuestas de las Bases n.° 003-2016/MDSN/CSDA, para que se emita la Resolución correspondiente para proseguir con los procedimientos de la venta por subasta pública de la Sección 224.

[78] Vigente a la fecha de la emisión del informe que determinó el valor del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

"6.1.6 Determinación del valor comercial del predio
La entidad pública propietaria del bien solicitará la valorización comercial del predio a un organismo especializado en la materia o, excepcionalmente y con la autorización expresa del jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia.
(...)"

Asimismo, el **Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú**, aprobado con la Resolución Ministerial n.º 126-2007-VIVIENDA de 7 de mayo de 2007[79], señala lo siguiente:

"ARTÍCULO I.08
Se denomina perito valuador al profesional colegiado que en razón de sus estudios superiores y a su experiencia, está debidamente capacitado para efectuar la valuación de un bien. (...)".

Por su parte, la MDSB también estableció en la **Ordenanza n.º 0107-2009/MDSB[80],** publicada el 30 se setiembre de 2012, que modificó los artículos 3, 14 y 15 de la Ordenanza n.° 104-2009-MDSB y modificó los artículos 7, 9, 10, 12 y 13 del Anexo I - "Reglamento de subastas públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad Distrital de San Bartolo", aprobado con la ordenanza n.° 101-2009-MDSB, respecto de la tasación, señaló lo siguiente:

"Artículo 3º.- Tasación
La venta, cesión y cualquier acto de disposición perpetua de un bien inmueble de dominio privado de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, requiere su previa tasación por un perito tasador ingeniero civil o arquitecto debidamente colegiado, con experiencia en tasaciones de bienes inmuebles
(...)"

De lo antes comentado, se observa que todas las normas citadas precedentemente, emitidas por: (i) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, (ii) El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y (iii) La propia Municipalidad Distrital de San Bartolo; estipulaban que para la determinación del valor comercial de un predio de dominio privado del Estado, cuya venta se efectúa por subasta pública, debe ser realizado por un organismo especializado, o en su defecto, por un perito tasador debidamente acreditado y con reconocida experiencia en tasaciones de bienes inmuebles; situación que no fue observada, tanto por los miembros del Comité de Subasta, como por los funcionarios que aprobaron las Bases del citado proceso de subasta; en tanto permitieron que la tasación del mencionado lote de terreno se haya realizado por un profesional no acreditado como perito tasador, ni contaba con experiencia en tasación de bienes inmuebles; quien sin sustento técnico alguno determinó que el valor referencial del terreno a subastar ascendió a **US $ 431,590.64**,

Sobre el particular, la Comisión Auditora ha verificado que el Arquitecto Manuel Pedro Ruiz Blanco, a la fecha en que realizó el informe que determinó el valor del lote de terreno 224 (5 de junio de 2015), no contaba con las competencias necesarias para la realización de dicho acto, pues dicho profesional no se encontró inscrito en el Registro de Peritos adscritos al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS)[81]. Asimismo, la Comisión Auditora

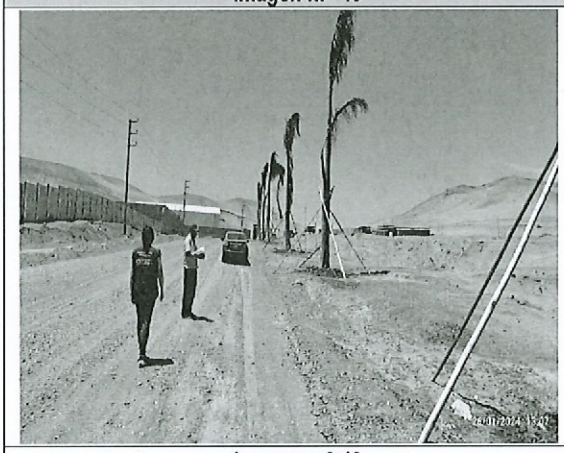
[79] Vigente a la fecha de la emisión del informe que determinó el valor del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

[80] Vigente a la fecha de la emisión del informe que determinó el valor del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

[81] Con **Oficio n.º D000016-MML-OCI-CAASTSPSB de 14 de febrero de 2024 (Apéndice n.° 51),** solicitó al Director de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, informar si durante los años 2015 y 2016, el Arquitecto Manuel Pedro Ruiz Blanco, con colegiatura n.°

corroboró que el mencionado arquitecto no tuvo la experiencia en tasaciones de bienes inmuebles[82], pues de la revisión a su legajo personal, no se advirtió documentación que acredite que el citado profesional, tenga experiencia en tasaciones de bienes inmuebles.[83]

En tal sentido, con la finalidad de determinar el valor comercial le Lote de terreno subastado, la Comisión Auditora solicitó al Director General de la Dirección de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, realizar la valuación comercial del predio denominado Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo de 431,590.64 m^2 [84] con fecha retrospectiva, a la fecha en que tuvo lugar la ejecución de la venta por subasta pública, es decir al 12 de octubre de 2016. Asimismo, en coordinación con el encargado de efectuar la referida valuación se efectúo una visita de inspección ocular, tal como se presenta en las imágenes siguientes:

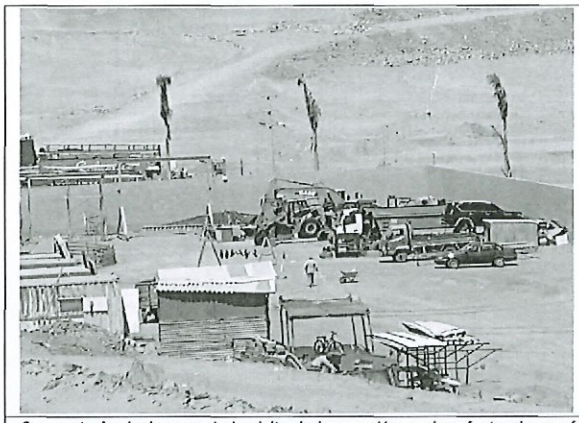
Imagen n.° 46	Imagen n.° 47
	
Imagen n.° 48	**Imagen n.° 49**

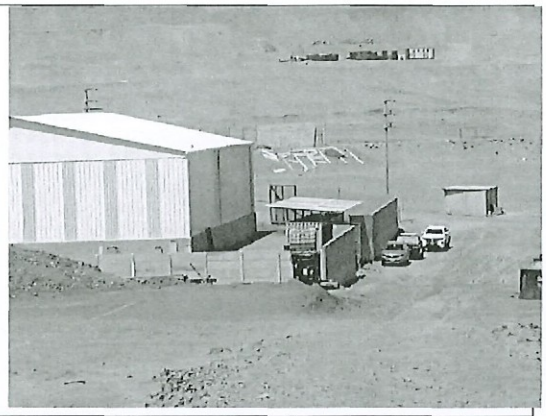
2961, se encontró inscrito en el Registro de Peritos de su institución. En respuesta, con **Oficio n.° 235-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 23 de febrero de 2024 (Apéndice n.° 52)**, el referido Director informó que, durante los años 2015 y 2016, dicho arquitecto no se encontraba inscrito en el Registro de Peritos

[82] Con **Oficio n. ° D000009-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 13 de febrero de 2024 (Apéndice n.° 53)**, solicitó a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, remitir, entre otros, el legajo personal del citado arquitecto. En respuesta, con **Oficio n. ° 085-224-GM/MDSB** de 27 de febrero de 2024, la Gerente Municipal de dicha entidad, remitió el **Informe n. ° 141-2024-SGTH-GAF/MDSB de 26 de febrero de 2024 (Ver apéndice n.° 28)**, a través del cual, la Subgerencia de Gestión del Talento Humano de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, remitió el referido legajo personal de cuya revisión, no se advirtió documentación que acredite que el Arquitecto Manuel Ruiz Blanco, tenga experiencia en tasaciones de bienes inmuebles.

[83] Es de precisar que el citado ex funcionario se encuentra a la fecha recluido en el Establecimiento Penitenciario HUARAL, en ejecución de sentencia por el delito de "Peculado", tramitado con **Expediente n.° 03397-2013-23-3005-JR-PE-01** ante el Tercer Juzgado de Investigación Preparatoria de Chorrillos de la Corte Suprema de Justicia de Lima Sur, conforme a lo informado por la Dirección de Registro Penitenciario del INPE con Oficio n.° D001604-2024-INPE-DRP.UK de 19 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 54)**

[84] Mediante el **Oficio n.° D000220-2023-MML-OCI** de 27 de marzo de 2023, **Oficio n.° D000025-2024-MML-OCI** de 15 de enero de 2024, reiterado con **Oficio n.° D000052-2024-MML-OCI-CAASTSPSB** de 9 de abril de 2024 y n.° **D000346- 2024-MML-OCI** de 13 de marzo de 2024. **(Apéndice n.° 55).**





Comentario: Imágenes de la visita de inspección ocular efectuada con fecha 26 de enero 2024, la Comisión Auditora acompañó al profesional tasador enviado por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a fin de identificar el **Lote de Terreno 224** que fue subastado por la Municipalidad Distrital de San Bartolo y que actualmente registra como propietario a la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.".

Al respecto, como resultado de la realización de la mencionada valuación comercial, el Área de Tasaciones de la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, emitió el **Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES** – Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno, determinado como Valor Comercial del citado Lote de Terreno 224 al 12 de octubre de 2016[85], de S/ 10,05 / m^2, importe que al ser multiplicado por el área total del terreno, es decir 431 590.64 m^2, da como resultado un valor comercial equivalente a **S/ 4 337 485.93** (Cuatro millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles); el cual al ser comparado con el precio de venta pagado por el postor ganador (S/ **1 443 000.00**), se determina una diferencia de **S/ 2 894 485.93** (Dos millones ochocientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles), tal como se puede apreciar en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 5
Determinación del perjuicio para el Estado

Valor Comercial determinado por el área de Tasaciones de la Dirección de Construcción del MVCS	Monto ofertado y pagado por el postor ganador de la Buena Pro – Empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C"	Diferencia Perjuicio para el Estado
S/ 4 337 485.93	S/ 1 443 000.00	**S/ 2 894 485.93**

Fuente: Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, Acta de Comisión de Subasta – Adjudicación de Lote de Terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo de 12 de octubre de 2016, elaborado por la Notaria Rebeca Marín Portocarrero.
Elaborado por: Comisión Auditora.

En tal sentido, se ha advertido que el monto pagado por el postor ganador, se encontró por debajo del valor comercial del lote de terreno, evidenciando un perjuicio para el Estado, ascendente a S/. **2 894 485.93** (Dos millones ochocientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles).

[85] Conforme al **Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES** – Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno al 12 de octubre de 2016, emitido con fecha 22 de abril de 2024, remitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con Oficio n.° 0507-2024-VIVIENDA-DGPRCS-DC de 23 de abril de 2024, recepcionado por la Comisión Auditora con fecha 26 de abril de 2024. **(Apéndice n.° 56)**

Los hechos expuestos inobservaron la siguiente normativa aplicable:

- **Ley n.° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", publicada el 27 de mayo de 2003.**

Artículo 20.- *Atribuciones del Alcalde*
Son atribuciones del Alcalde
1. Defender y cautelar los derechos e intereses de la municipalidad y los vecinos.
(...)

Artículo 55.- Patrimonio Municipal
Los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio.
El patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de ley.
(...)
Todo acto de disposición o de garantía sobre el patrimonio municipal debe ser de conocimiento público.

ARTÍCULO 58.- Inscripción de bienes municipales en el registro de la propiedad
Los bienes inmuebles de las municipalidades a que se refiere el presente capítulo, se inscriben en los Registros Públicos, a petición del alcalde y por el mérito del acuerdo de concejo correspondiente.

ARTÍCULO 59.- Disposición de bienes municipales
(...)
Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.

- **Ley n.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales"**, publicada el 14 de diciembre de 2007, compendiada el 14 de julio de 2014 por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 2°. - Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en la presente Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales.
(...)

Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales
Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:
(...)
d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.

(...)

Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

(...)

f) Los gobiernos locales y sus empresas.

(...)

Artículo 9.- Gobiernos regionales y gobiernos locales

(...)

Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.

- **Reglamento de la Ley n.° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales",** aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008.

Artículo 5.- Del cumplimiento de las normas que regulan el SNBE

Las entidades en cuanto administren o dispongan de bienes estatales se rigen por la Ley, el presente Reglamento y demás normas sobre la materia. En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes.

(...)

Artículo 7.- De la adecuación de los procedimientos sobre los bienes estatales

Las entidades están en la obligación de adecuar sus procedimientos, conforme a los alcances de la Ley, el Reglamento y las normas que emita el Ente Rector.

Artículo 8.- Del Ente Rector

La SBN es el Ente Rector del SNBE y está encargada de normar y supervisar los actos de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales que realicen las entidades, a efectos de lograr una administración ordenada y eficiente. La SBN es la responsable de ejecutar los actos vinculados a los bienes que se encuentran a su cargo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas.

(...)

Artículo 10.- Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades

Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:

(...)

h) Disponer de sus bienes, previa opinión técnica de la SBN, de acuerdo a lo regulado en el Reglamento y con las excepciones señaladas en la Ley y demás normas sobre la materia.

(...)

Artículo 12.- Vinculación con los Gobiernos Locales

Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la

Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como por la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo registrar y/o actualizar la información de los referidos bienes en el SINABIP.
(...)

Artículo 22.- De la obligatoriedad de los actos de registro y actualización
Las entidades que conforman el Sistema tienen la obligación de registrar y actualizar en el SINABIP, la información respecto de los bienes de su propiedad y de aquellos que administran. Tratándose de los actos susceptibles de inscripción en los Registros Públicos, éstos deberán ser anotados preventivamente en el SINABIP, anotación que se convertirá en definitiva luego de culminada la inscripción en los Registros Públicos.
(...)

Artículo 33.- De la instancia que aprueba los actos sobre bienes inmuebles
(...)
En el caso de disposición de bienes inmuebles de propiedad del Estado, la aprobación será efectuada por Resolución del Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la Entidad, previa opinión técnica de la SBN sobre la procedencia del acto (...)"

Artículo 34.- De la sustentación de los actos
Todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada, el que estará acompañado, de la solicitud del interesado y, de ser el caso, copia literal actualizada de la Partida Registral respectiva, Plano Perimétrico, de Ubicación, de Distribución, Memoria Descriptiva, así como los demás que establezca el Reglamento.
(...)

Artículo 36.- De la Valorización
La valorización de los predios objeto de los actos de administración y disposición contenidos en el presente Reglamento deberá ser efectuada a valor comercial.

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

Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.
Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.
(...)

Artículo 74.- De las modalidades de la compra venta
Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa. (...)

Artículo 75.- Del procedimiento de aprobación

75.1 La compraventa por subasta pública será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal, previa opinión técnica de la SBN. La convocatoria de subasta pública deberá efectuarse a través de la página web de la SBN, sin perjuicio de las demás publicaciones que regule la directiva correspondiente. El precio base del predio a subastarse será en primera convocatoria el del valor comercial fijado en la tasación.

(...)

- **Directiva n.° 004-2013-SBN, "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad"**, aprobado con la Resolución n.° 065-2013-SBN de 13 de setiembre de 2013, publicado el 27 de setiembre de 2013.

"5.3 Disposiciones generales de los procedimientos de aprobación de venta por subasta y de la ejecución de la subasta pública.

(...)

5.3.5. La venta de predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlos.

(...)

5.3.7 El precio base será el valor comercial determinado en la tasación efectuada conforme al Reglamento Nacional de tasaciones del Perú (...).

(...)

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 De la aprobación de la venta por subasta pública

6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad

El área competente de la entidad debe identificar los predios de libre disponibilidad, que no le son útiles para el cumplimiento de sus fines institucionales, y organizar la documentación sustentatoria correspondiente, (planos, memoria descriptiva, partida registral, certificado de parámetros urbanísticos, entre otros); asimismo, elaborará un informe, en el que se incluya el análisis costo-beneficio conforme al Anexo 1, suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe de la unidad orgánica competente.

(...)

6.1.6 Determinación del valor comercial del predio

La entidad pública propietaria del bien solicitará la valorización comercial del predio a un organismo especializado en la materia o, excepcionalmente y con la autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia.

(...)

6.1.8 Informe Técnico Legal

El informe Técnico Legal que sustenta el trámite de venta por subasta contendrá la fundamentación de la decisión de venta, como parte de la gestión eficiente del portafolio inmobiliario del Estado. Dicho informe debe ser suscrito por los profesionales responsables del trámite y el jefe del área competente

(...)

6.1.11 Opinión técnica de la SBN en la venta por subasta pública tramitada por las demás entidades del Sistema

(...) El pronunciamiento de la SBN está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de venta por subasta pública, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la venta, la veracidad de la documentación remitida, así como la aprobación de la valorización del predio. (...)

(...)

6.1.13 Expedición de la Resolución

La venta de predios de propiedad de las entidades públicas será aprobada por resolución del Titular del Pliego de la propia entidad (...), previa opinión técnica de la SBN. (...)

- **Directiva n.° 001-2016/SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad",** aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1 De la aprobación de la venta por subasta pública

6.1.1 Identificación y evaluación de predios de libre disponibilidad

El área competente de la entidad debe identificar los predios de libre disponibilidad, que no le son útiles para el cumplimiento de sus fines institucionales, y organizar la documentación sustentatoria correspondiente, (planos, memoria descriptiva, partida registral, certificado de parámetros urbanísticos , entre otros); asimismo, elaborará un informe, en el que se incluya el análisis costo-beneficio conforme al Anexo 1, suscrito por los profesionales responsables del trámite y el Jefe de la unidad orgánica competente.

(...)

6.1.6 Determinación del valor comercial del predio

La entidad pública propietaria del bien solicitará la valorización comercial del predio a un organismo especializado en la materia o, excepcionalmente y con la autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta, a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia.

(...)

6.1.11 Opinión técnica de la SBN en la venta por subasta pública tramitada por las demás entidades del Sistema

(...) *El pronunciamiento de la SBN está referido al cumplimiento de los requisitos que exige el procedimiento de venta por subasta pública, siendo de exclusiva responsabilidad de la entidad pública que propone la venta, la veracidad de la documentación remitida, así como la aprobación de la valorización del predio. (...).*

6.1.12 De la autorización a las entidades para la ejecución de subastas

Al emitir la opinión técnica, la SBN puede autorizar, excepcionalmente, que la subasta pública sea ejecutada por la entidad propietaria del predio. Para este efecto debe tenerse en cuenta la experiencia y capacitación del personal profesional que se encargará de ejecutar dicha subasta.

(...)

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - SUPERVISOR - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - JEFE DE COMISIÓN - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ABOGADO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

6.2 Ejecución de la Subasta Pública

(...)

6.2.2 De las Bases Administrativas y Convocatoria

a. La SDDI define la fecha en que se efectuará la subasta y elabora y aprueba las Bases Administrativas de conformidad con el Modelo de Bases aprobado en el Anexo 7 de la presente Directiva.

b. Dichas bases deben contener datos del propietario del predio, de la entidad que ejecuta la venta y los dispositivos legales en los que se sustenta la venta y el anexo incluyendo las características del predio, precio base, plazos y modalidad de subasta.

c. La SDDI dispone la publicación de los avisos de convocatoria por una sola vez en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio; tratándose de Lima y Callao, la publicación se realiza en un diario de difusión nacional. Adicionalmente el aviso es publicado en la página Web de la SBN.

Adicionalmente a las publicaciones obligatorias expresamente reguladas, la SDDI puede utilizar todos los medios de comunicación disponibles para publicitar el proceso de subasta, como solicitar la publicación de la convocatoria- en el mural de la municipalidad distrital o provincial en la que se ubica el predio.

(...)

d. La convocatoria debe efectuarse con veinte (20) días hábiles de anticipación, como mínimo a la fecha de celebración del acto de subasta pública.

(...)

f) Para participar en la subasta pública, el postor debe entregar en garantía un cheque de gerencia equivalente al 20% del precio base (...)

(...)

6.2.4. Del acto de subasta pública y adjudicación de la Buena Pro

(...)

h. En el plazo máximo de tres (3) días hábiles, contados desde el día siguiente del acto público de Subasta, el adjudicatario de la Buena Pro, eleva el fondo de garantía hasta el 30% del monto de adjudicación con cheque de gerencia emitido por una entidad financiera o mediante depósito (...). Elevada la garantía se procede al pago del precio de venta conforme a los plazos establecidos en el literal a) del numeral 6.2.5 de la presente Directiva.

i. En caso el adjudicatario de la buena pro no eleve la garantía al 30% del monto adjudicado dentro del plazo establecido, pierde la opción de pago con financiamiento bancario y la programación establecida en el numeral 6.2.5 de la presente Directiva, debiendo pagar el precio de venta total dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados desde el día siguiente de la adjudicación del lote. En caso de no efectuar el pago del precio de venta en el citado plazo, pierde la condición de adjudicatario de la buena pro (...).

(...)

6.2.5. Del pago del precio de venta

a. El adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta de acuerdo a los plazos que se indican a continuación, contados desde el día siguiente del acto público de subasta:

- *Quince (15) días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT.*
- *Veinte (20) días hábiles para las adjudicaciones mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT. Treinta (30) días hábiles para las adjudicaciones superiores a 1000 UIT.*

(...)

- **Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad, aprobado con Ordenanza n.° 101-2019-MDSB y modificada con Ordenanza n.° 104-MDSB y 107-MDSB**, de 9 de octubre de 2009 y 30 de setiembre de 2012.

  "Artículo 14.- De la cancelación del precio ofertado
  El postor adjudicatario de la buena pro pagará el precio del bien o de los bienes inmuebles respectivos hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro.
  De no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro quedará sin efecto.
  En el supuesto que la adjudicación de la buena pro a favor del postor ganador, quede sin efecto debido al no pago oportuno del precio, la Municipalidad Distrital de San Bartolo podrá declarar desierta la subasta pública u otorgar la buena pro a la oferta que haya obtenido el segundo lugar, siempre y cuando, su oferta económica haya sido declarada hábil y cumpla con cada uno de los requisitos y condiciones mencionados en el presente Reglamento."

Los hechos descritos, además de afectar la legalidad en la venta por subasta pública y la pluralidad de postores que ofrezcan un precio más favorable al tesoro público, ocasionaron que se haya subvaluado el valor de venta del terreno, generando un perjuicio al Estado por **S/. 2 894 485.93.**

Tal situación ha sido generada por el indebido accionar de los funcionarios de la entonces Gerencia de Desarrollo Territorial, Gerencia de Asesoría Jurídica y Registro Civil, el Titular de la Entidad y los Miembros Titulares del Comité de Subasta de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, quienes inobservando el marco legal y/o procedimientos dispuesto por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, para la venta mediante subasta púbica de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, permitieron que en año 2016 se subaste el Lote de Terreno 224, bajo parámetros no regulados por el citado ente rector, siendo la propia MDSB quien ejecutó el procedimiento de venta por subasta pública, advirtiéndose la ejecución de una venta subvaluada, determinada como resultado de comparar el valor comercial determinado por el área de tasaciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con el valor de venta al que fue subastado por la Comisión de Subasta de la entidad.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados.

Las personas comprendidas en los hechos presentaron sus comentarios sin documentar; conforme se detalla en el **Apéndice n.° 58** del presente informe

Cabe precisar que las personas de Jorge Luis Barthelmess Camino, Manuel Pedro Ruíz Blanco, Milagros Rosa Teullet Yáñez y Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas; no presentaron sus comentarios a la desviación de cumplimiento comunicada, pese a encontrarse válidamente notificados.

Evaluación de los comentarios o aclaraciones de las personas comprendidas en los hechos.

Efectuada la evaluación de los comentarios y documentos presentados, se concluye que no desvirtúan los hechos observados. La referida evaluación, la cédula de comunicación y la notificación, forman parte del **Apéndice n.° 57 y 59**, del informe de auditoría.

A continuación, se expone la participación de las personas comprendidas en los hechos observados, conforme se describe a continuación:

1. **Jorge Luis Barthelmess Camino,** identificado con DNI n.° 10295679, quien desempeñó el cargo de Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, durante el periodo de 1 de enero de 2015 al 31 de diciembre de 2018, acreditado con Credencial emitido por el Jurado Especial de Lima Sur de 6 de noviembre de 2014 (**Apéndice n.° 61**); a quien se le notificó la Desviación de Cumplimiento mediante casilla electrónica n.° 10295679, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000001-2024-CG/0434-02-004 de 3 de mayo de 2024[5] **(Apéndice n.° 57)**; sin embargo, no presentó sus comentarios; por lo que, se mantiene su participación en los hechos, quien en ejercicio de sus funciones, realizó los siguientes actos:

   - Por haber designado con Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB de 14 de junio de 2016, al Comité de Subastas Públicas de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, sin contar con la autorización emitida por la SBN, acorde a lo que exige la reglamentación del citado ente rector, cuando autoriza por excepción, que la subasta pública sea ejecutada por la entidad propietaria del predio; cuyos integrantes no contaban con el nivel profesional y experiencia exigida por la SBN.

   - Por haber aprobado con Acuerdo de Concejo n.° 059-2016/MDSB de 22 de julio de 2016, la venta en Subasta Pública del lote de terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo con un área de 431 590.64 m2, pese a no estar técnicamente sustentado y sin contar con la autorización de la SBN para este tipo de operaciones en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales; permitiendo que el valor del lote de terreno de la Sección 224 sea efectuada por un funcionario (Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de San Bartolo), sin la competencia técnica, ni la acreditación correspondiente, determinándose un valor subvaluado por debajo del valor comercial, conforme se ha determinado en el Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES – Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno, determinado como Valor Comercial del citado Lote de Terreno 224 al 12 de octubre de 2016 , de S/ 10,05 / m2 , importe que al ser multiplicado por el área total del terreno, es decir 431 590.64 m2 , da como resultado un valor comercial equivalente a S/ 4 337 485.93 (Cuatro millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles); el cual al ser comparado con el precio de venta pagado por el postor ganador (S/ 1 443 000.00), se determina una diferencia de S/ 2 894 485.93 (Dos millones ochocientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles).

   - Por haber aprobado con Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB de 12 de agosto de 2016, las Bases de Adjudicación de Lotes de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA, las cuales fueron elaboradas al margen de la normativa dictada por la SBN para dicho fin, sujetándose a la reglamentación interna aprobada con Ordenanza n.° 101 de MDSB, presentando omisiones en su regulación, como la publicidad de la convocatoria pues solo fue convocada a través del periódico mural de la entidad; así como, en la forma y plazos de pago del valor total del predio, pues contrariamente a lo establecido en su propia normativa interna, dichas bases no establecieron plazo alguno para que el postor ganador de la Buena Pro cancele el íntegro del monto total ofertado.

   - Por haber aprobado con Resolución de Alcaldía n.° 485-2016/MDSB de 18 de noviembre de 2016, la Buena Pro de la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo a favor de la empresa "Promotora Turística e Inversiones Inmobiliaria Transoceánica S.A.C., aun cuando dicha empresa al 14 de octubre de 2016, incurrió en el incumplimiento del pago del monto total ofertado, que según lo establecido en su Reglamento de Subastas, estipuló que debió realizarse hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro; correspondiendo el

Comité de Subasta descalificar al postor ganador, dejar sin efecto la Buena Pro y declarar desierta la Subasta.

- Por haber permitido que el postor ganador continúe con los trámites de transferencia del bien inmueble, pese al incumplimiento en el pago del monto ofertado, celebrando el Contrato de Compra Venta con la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C.", que fue elevado a Escritura Pública ante Notario Público de Lima, Jorge Luis Gonzáles Loli y que finalmente fue inscrito en la Partida Registral n.° 14875908.

Con dicho accionar incumplió con lo establecido en el artículo 20° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que señala como atribución del Alcalde, el ejercer la defensa y cautela de los derechos e intereses de la Municipalidad; así como, lo establecido en el artículo 55°, 58° y 59° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en lo que respecta al patrimonio de la MDSB, su inscripción registral, y su disposición, el cual debe ser de conocimiento público y conforme a Ley.

De esta forma inobservó la siguiente normativa: incumplió lo establecido en los artículos 2, 7, 8 y 9 de la Ley n.° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; como los artículos 5, 7, 8, 10, 12, 22, 33, 34, 36, 48 y 75 del Reglamento de la Ley n.° 29151; y lo establecido en los numerales 5.3.5, 5.3.7, 6.1.1, 6.1.6, 6.1.8, 6.1.11, 6.1.13 de la Directiva n.° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"; lo establecido en los numerales 6.1.1, 6.1.6, 6.1.11, 6.1.12, 6.2.2 (literales a), c), d) y f)), 6.2.4 (literales h) e i)), 6.2.5 (literal a)) de la Directiva n.° 001-2016/SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"; y también lo establecido en el artículo 14° del Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad, aprobado con Ordenanza n.° 101-2019-MDSB y modificada con Ordenanza n.° 104-MDSB y 107-MDSB.

Consecuentemente, incumplió sus funciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, aprobado con Ordenanza n.° 205-2015/MDSB de 11 de diciembre de 2015, **(Apéndice n.° 62),** en cuyo artículo n.° 21, literal a, establece como función específica *"Defender y cautelar los derechos e intereses de la Municipalidad y vecinos".*

Los hechos anteriormente expuestos configuran presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de un delito; dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

2. **Manuel Pedro Ruíz Blanco,** identificado con DNI n.° 07206345, quien desempeñó el cargo de Gerente de Desarrollo Territorial, durante el periodo de 9 de enero de 2015 a 1 de setiembre de 2015, designado mediante Resolución de Alcaldía n.° 008-2015/MDSB de 9 de enero de 2015 y cesado con Resolución de Alcaldía n.° 314-2015-MDSB de 1 de setiembre de 2015 **(Apéndice n.° 63)**; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento por medios físicos, con la Cédula de Notificación n.° 002-2024-CG/OCI-MML-CASSTSPSB de 7 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 57)**; quien no obstante solicitar una ampliación de plazo a través de la Carta n.° 001-2024-MPRB de 10 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 58),** no presentó sus comentarios; por lo que, se mantiene su participación en los hechos, quien en ejercicio de sus funciones, realizó los siguientes actos:

- Por haber emitido la Resolución Gerencial n.° 053-2015-MDSB/GDT de 5 de mayo de 2015, aprobando la independización del lote de terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Lomas de San Bartolo, de un área de 431,590.64 m², sin contar con la competencia funcional asignada para tales efectos, en el Reglamento de Organización y Funciones, vigente[86]; quien haciendo referencia a un informe técnico de independización, sobre el cual no consignó número ni fecha de emisión y mediante una "inspección ocular", aprobó la independización de la Sección 224, consignando medidas perimétricas y la existencia de un Plano de Ubicación y Localización U-01, que no se ha encontrado ni adjunto a dicha resolución, ni formando parte del expediente de subasta que se ha ubicado y obra en poder del Ministerio Público, evidenciándose únicamente un gráfico con la aparente ubicación, área y medidas perimétricas del lote; disponiendo con la aprobación de independización, su inscripción en los Registros Públicos, acto que según se ha verificado, no fue llevado a cabo, pese a que era obligatorio[87] para la debida identificación del lote.

- Asimismo, por haber emitido el Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015, comunicando al Alcalde de la MDSB, del predio a subastar, reiterando los considerandos y sus características consignadas en la resolución de independización, y señalando como valor del terreno la suma de S/ 1 381, 090.05, equivalente a la suma de US$ 431 590.64[88], determinado a razón de US$ 1.00 el metro cuadrado por el área de 431,590.64 m², sin contar con la competencia funcional asignada para tales efectos, en el Reglamento de Organización y Funciones vigente, según lo consignado en el citado documento; sin constituir el valor comercial bajo el cual se deben tasar todos los bienes del Estado, conforme lo exige la normativa establecida por la Superintendencia Nacional de Bienes, como tampoco se determinó la tasación del lote de terreno, con un organismo especializado o con la intervención de la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, o en su defecto por perito tasador debidamente acreditado y con experiencia, conforme lo establece la SBN. Pese a lo cual, señaló al final de su informe que el mencionado lote se encontraba en la posibilidad de venta mediante subasta pública; y que según lo determinado por el Área de Tasaciones de la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en **Informe Técnico de Tasación n.° 1039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES** – Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno, de 22 de abril de 2022, el Valor Comercial del citado Lote de Terreno 224 al 12 de octubre de 2016, tuvo el valor de S/ 10,05 el metro cuadrado, ascendiendo a **S/ 4 337 485.93** (Cuatro millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles) el valor comercial del lote 224 y por ende, valor de subasta a dicha fecha; advirtiéndose una venta subvaluada del citado bien, y un perjuicio al Estado ascendente a **S/ 2 894 485.93** (Dos millones ochocientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cinco y 93/100 soles).

  Con dicho accionar, el funcionario incumplió lo establecido en el artículo 55, 58 y 59 de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en lo que respecta al patrimonio de la MDSB, su inscripción registral, y su disposición, que debe ser de conocimiento público y conforme a Ley.

[86] Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, aprobado por Ordenanza n.° 107-2009/MDSB de 28 de noviembre de 2009.

[87] **Artículo 48° del Reglamento de la Ley n.° 29151** "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado con D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA, señala que: *"Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente; salvo que la Entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y el adquiriente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)"*; concordante con el **numeral 5.3.5 de la Directiva n.° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"**, aprobada con Resolución n.° 065-2013-SBN de 13 de setiembre de 2013, que estipula que *"La venta de predios estatales se realiza una vez que se haya inscrito el derecho de propiedad del Estado o de la Entidad que pretende enajenarlos. (...)"*.

[88] Considerando un tipo de cambio de S/ 3.20.

Así también, incumplió lo establecido en los artículos 2, 7, 8 y 9 de la Ley n.° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; como los artículos 5, 7, 8, 10, 12, 22, 33, 34, 36, 48 y 75 del Reglamento de la Ley n.° 29151; y lo establecido en los numerales 5.3.5, 5.3.7, 6.1.1, 6.1.6, 6.1.8, 6.1.11, 6.1.13 de la Directiva n.° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"; y también lo establecido en los numerales 6.1.1, 6.1.6, 6.1.11, 6.1.12, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5 de la Directiva n.° 001-2016/SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad".

Los hechos anteriormente expuestos configuran presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de un delito; dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

3. **Roberto Alfredo García Vergara**, identificado con DNI n.° 25658612, quien desempeñó el cargo de Gerente de Asesoría Jurídica y Registro Civil, durante el periodo de 9 de enero de 2015 al 13 de setiembre de 2016, designado mediante Resolución de Alcaldía n.° 017-2015/MDSB de 9 de enero de 2015 y cesado con Resolución de Alcaldía n.° 375-2016/MDSB de 13 de setiembre de 2016 **(Apéndice n.° 64)**; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento por medios físicos, con la Cédula de Notificación n.° 003-2024-CG/OCI-MML-CASSTSPSB de 6 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 57)** y presentó sus comentarios mediante documento s/n de 9 de mayo de 2024, en tres (3) folios, recepcionado el 13 de mayo de 2024, sin documentar (**Apéndice n.° 58**); sin embargo, luego de la evaluación realizada por la Comisión Auditora, se concluye que no desvirtúa su participación en los siguientes actos:

   - Por haber emitido el Informe n.° 073-2015/MDSB-GALRC de 8 de junio de 2015, a través del cual, comunicó a la Alcaldía de dicha Entidad, la procedencia legal de la transferencia por subasta pública del Lote de Terreno 224 de las Lomas de San Bartolo; sustentándose en la información contenida en el Informe n.° 271-2015-MDSB/GDT del Gerente de Desarrollo Territorial (GDT); y, no obstante, hacer expresa referencia en su informe legal, que la Ley n.° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2007-VIVIENDA, era el marco legal bajo el cual se debe ejecutar la disposición de los bienes de propiedad de las Municipalidades, no se pronunció respecto de la inobservancia de dicha normativa en el mencionado informe emitido por la GDT, en cuanto a la debida identificación del bien a subastar; así como, sobre la intervención y opinión técnica de parte de la SBN, y la valuación del lote de terreno, que según el artículo 36° del citado reglamento, debió ser a valor comercial, tasado por un órgano especializado, o excepcionalmente, por un perito acreditado.

     Permitiendo con ello, que la Gerencia de Desarrollo Territorial señale como valor de subasta, la suma de S/ 1 381, 090.05, determinado a razón de US$ 1.00 el metro cuadrado, y consecuentemente, que se subaste bajo parámetros no regulados por la SBN y la propia MDSB, advirtiéndose la ejecución de la venta subvaluada del citado bien, la cual ocasionó un perjuicio al Estado, ascendente a S/ 2 894 485.93.

Con dicho accionar, el citado funcionario incumplió lo establecido en el artículo 55, 58 y 59 de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en lo que respecta al patrimonio de la MDSB, su inscripción registral, y su disposición, que debe ser de conocimiento público y conforme a Ley.

Así también, incumplió lo establecido en los artículos 2, 7, 8 y 9 de la Ley n.° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; como los artículos 5, 7, 8, 10, 12, 22, 33, 34, 36, 48 y 75 del Reglamento de la Ley n.° 29151; y lo establecido en los numerales 5.3.7, 6.1.1, 6.1.6, 6.1.8, 6.1.11, 6.1.13 de la Directiva n.° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"; y también lo establecido en los numerales 6.1.1, 6.1.6, 6.1.11, 6.1.12, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5 de la Directiva n.° 001-2016/SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad".

Consecuentemente, incumplió sus funciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de San bartolo, aprobado con Ordenanza n.° 107-2009/MDSB de 28 de noviembre de 2009 **(Apéndice n.° 65)**, en cuyo artículo n.° 37, literales a) y f), que establecen como función especifica *"Asesorar a los órganos de Gobierno y demás dependencias de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, en los asuntos de carácter jurídico y legal"; y, "Emitir opinión legal sobre normas, proyectos de resoluciones, casos, procedimientos, expedientes administrativos y otros que se le soliciten, emitiendo las opiniones e informes correspondientes. (...)".*

Los hechos anteriormente expuestos configuran presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de un delito; dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

4. **KATTY ZULL AGUIRRE DAVIRAN,** identificada con DNI n.° 20440805, en su condición de Presidenta del Comité de Subastad Públicas de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, durante el período 14 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016, designada con Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB de 14 de junio de 2016 **(Apéndice n.° 28),** que entre otros, llevó a cabo la ejecución de la venta por subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo; a quien se le notificó la Desviación de Cumplimiento mediante casilla electrónica n.° 20440805, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000004-2024-CG/0434-02-004 de 3 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 57)** y presentó sus comentarios mediante documento s/n de 9 de mayo de 2024, en trece (13) folios remitido por correo electrónico de fecha 27 de mayo de 2024, sin documentar **(Apéndice n.° 58);** sin embargo, luego de la evaluación realizada por la Comisión Auditora, se concluye que no desvirtúa su participación en los siguientes actos:

   - Por haber elaborado las Bases de Adjudicación del Lote de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA[89] ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, inobservando la normativa establecida por la Superintendencia de Bienes Nacionales – SBN, para la venta de bienes estatales por subasta pública, vigentes en la fecha de aprobación de dichas bases; no habiendo sido elaboradas acorde al modelo y disposiciones dispuestas en la Directiva n.° 001-2016/SBN aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016, sin contemplar lo regulado en relación a: (i) la publicación de la convocatoria, disponiendo únicamente su publicidad mediante periódico mural de la entidad, (ii) la garantía para constituirse en postor, la cual señaló solo en 10%, cuando lo establecido legalmente era del 20% del valor referencial; y (iii) el plazo para cancelar el monto ofertado, dado que no consignó plazo alguno en las bases, para que el postor ganador abone el 100% del monto ofertado después del otorgamiento de la buena pro, inobservando el plazo

[89] Aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB de 12 de agosto de 2016.

establecido en la normativa de la SBN (15 días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT), vigente en la ejecución de la subasta pública.

- Por no haber advertido que el Informe n.° 271-2015-MDSB-GDT emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial, fuente principal para la elaboración de las Bases, no informaba adecuadamente sobre la identificación del bien, sin mención de la Partida Registral de independización correspondiente, conforme a lo establecido en la normativa de la SBN; así como, no contó con una tasación a valor comercial, cuya valuación no fue realizada por un perito tasador acreditado conforme lo establece la normativa de la SBN; ejecutando la subasta pública del lote 224, con un valor subvaluado.

- Por no haber descalificado al postor ganador, y no dejar sin efecto la adjudicación de la buena pro, ni declarado desierta la venta por subasta pública del lote de terreno sección 224, el 14 de octubre de 2016 en que se tomó conocimiento que la suma parcial del monto ofertado ascendente a S/ 900,000.00 pagado con cheque del postor ganador, el cual fue objeto de devolución por "falta de fondos"; siendo que, su propia normativa (Ordenanza n.° 101 y modificatorias), estableció que el postor ganador de la buena pro pague el precio del bien hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro, y que de no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro quedaba sin efecto.

  Con ello, también inobservó lo establecido en la mencionada Directiva n.° 001-2016/SBN, que señala que el adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles para aquellas adjudicaciones hasta 500 UIT, no obstante, se verificó que el citado postor hizo pagos hasta el 16 de noviembre de 2016, es decir, hasta veinticuatro (24) días hábiles después de ejecutada la subasta pública; siendo que al día siguiente, la citada servidora, en su condición de Presidente de la Comisión de Subasta de Lotes de Terrenos, emitió el Informe n.° 017-2016/MDSB/CSDA de 17 de noviembre de 2016, comunicando al Despacho de Alcaldía, del Otorgamiento de la Buena Pro y de todos las acciones llevadas a cabo al respecto, lo que dio lugar a que seguidamente el Alcalde emitiera la Resolución de Alcaldía n.° 485-2016/MDSB de 18 de noviembre de 2016, aprobando la Buena Pro de la Sección 224, del sector Pampas San Bartolo a Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C., por la oferta de S/ 1 443,000.00, valor de venta subvaluado, ocasionando un perjuicio al Estado, equivalente a S/ 2 894 485.93.

Con dicho accionar, la citada servidora, incumplió lo establecido en el artículo 2, literal d) del artículo 7 y artículos 8 y 9 de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", publicada el 14 de diciembre de 2007, compendiada el 14 de julio de 2014 por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; artículos 5, 7 y 8 del Reglamento de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008; anexo 07, numeral 6.1.1, 6.1.6, literales c), d) y f) del numeral 6.2.2 y numeral 6.2.5 de la Directiva n.° 001-2016/SBN de 30 de junio de 2016, aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016.

De esta forma, inobservó lo establecido en el artículo 55°, 58° y 59° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en lo que respecta al patrimonio de la MDSB, su inscripción registral, y su disposición, el cual debe ser de conocimiento público y conforme a Ley.

Los hechos anteriormente expuestos configuran presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de un delito; dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

5. **MILAGROS ROSA TEULLET YAÑEZ,** identificada con DNI n.° 07913571, en su condición de Miembro Titular del Comité de Subastas Públicas de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, durante el período de 14 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016, designada con Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB de 14 de junio de 2016 (**Apéndice n.° 28**), que entre otros, llevó a cabo la ejecución de la venta por subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo; a quien se le notificó la Desviación de Cumplimiento mediante casilla electrónica n.° 07913571, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° **00000005-2024-CG/0434-02-004** de 6 de mayo de 2024[5] **(Apéndice n.° 57).** Sin embargo, no presentó sus comentarios; por lo que, se mantiene su participación en los hechos, que en virtud de sus atribuciones como miembro titular del Comité de Subastas, realizó los siguientes actos:

   - Por haber elaborado las Bases de Adjudicación del Lote de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA[89] ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, inobservando la normativa establecida por la Superintendencia de Bienes Nacionales – SBN, para la venta de bienes estatales por subasta pública, vigentes en la fecha de aprobación de dichas bases; no habiendo sido elaboradas acorde al modelo y disposiciones dispuestas en la Directiva n.° 001-2016/SBN aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016, sin contemplar lo regulado en relación a: (i) la publicación de la convocatoria, disponiendo únicamente su publicidad mediante periódico mural de la entidad, (ii) la garantía para constituirse en postor, la cual señaló solo en 10%, cuando lo establecido legalmente era del 20% del valor referencial; y (iii) el plazo para cancelar el monto ofertado, dado que no consignó plazo alguno en las bases, para que el postor ganador abone el 100% del monto ofertado después del otorgamiento de la buena pro, inobservando el plazo establecido en la normativa de la SBN (15 días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT), vigente en la ejecución de la subasta pública.

   - Por no haber advertido que el Informe n.° 271-2015-MDSB-GDT emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial, fuente principal para la elaboración de las Bases, no informaba adecuadamente sobre la identificación del bien, sin mención de la Partida Registral de independización correspondiente, conforme a lo establecido en la normativa de la SBN; así como, no contó con una tasación a valor comercial, cuya valuación no fue realizada por un perito tasador acreditado conforme lo establece la normativa de la SBN; ejecutando la subasta pública del lote 224, con un valor subvaluado.

   - Por no haber descalificado al postor ganador, y no dejar sin efecto la adjudicación de la buena pro, ni declarado desierta la venta por subasta pública del lote de terreno sección 224, el 14 de octubre de 2016 en que se tomó conocimiento que la suma parcial del monto ofertado ascendente a S/ 900,000.00 pagado con cheque del postor ganador, el cual fue objeto de devolución por "falta de fondos"; siendo que, su propia normativa (Ordenanza n.° 101 y modificatorias), estableció que el postor ganador de la buena pro pague el precio del bien hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro, y que de no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro quedaba sin efecto; inobservando también con ello, lo establecido en la mencionada Directiva n.° 001-2016/SBN, que señala que el adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta

dentro de los quince (15) días hábiles para aquellas adjudicaciones hasta 500 UIT, no obstante, se verificó que el citado postor hizo pagos hasta el 16 de noviembre de 2016, es decir, hasta veinticuatro (24) días hábiles después de ejecutada la subasta pública.

Con dicho accionar, la citada servidora, incumplió lo establecido en el artículo 2, literal d) del artículo 7 y artículos 8 y 9 de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", publicada el 14 de diciembre de 2007, compendiada el 14 de julio de 2014 por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; artículos 5, 7 y 8 del Reglamento de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008; anexo 07, literales c), d) y f) del numeral 6.2.2 y numeral 6.2.5 de la Directiva n.° 001-2016/SBN de 30 de junio de 2016, aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016.

De esta forma, inobservó lo establecido en el artículo 55°, 58° y 59° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en lo que respecta al patrimonio de la MDSB, su inscripción registral, y su disposición, el cual debe ser de conocimiento público y conforme a Ley.

Los hechos anteriormente expuestos configuran presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de un delito; dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

6. **EDUARDO YEISI RODRÍGUEZ SALINAS,** identificado con DNI n.° 44381337, en su condición de Miembro Titular del Comité de Subastas Públicas de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, durante el período 14 de junio de 2016 al 31 de diciembre de 2016, designado con Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB de 14 de junio de 2016 **(Apéndice n.° 28),** que entre otros, llevó a cabo la ejecución de la venta por subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo; a quien se le notificó la Desviación de Cumplimiento mediante casilla electrónica n.° 44381337, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° **00000003-2024-CG/0434-02-004** de 3 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 57).** Sin embargo, no presentó sus comentarios; por lo que se mantiene su participación en los hechos, que en virtud de sus atribuciones como miembro titular del mencionado Comité de Subastas, realizó los siguientes actos:

- Por haber elaborado las Bases de Adjudicación del Lote de Terreno n.° 003-2016-MDSB-CSDA[89] ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, inobservando la normativa establecida por la Superintendencia de Bienes Nacionales – SBN, para la venta de bienes estatales por subasta pública, vigentes en la fecha de aprobación de dichas bases; no habiendo sido elaboradas acorde al modelo y disposiciones dispuestas en la Directiva n.° 001-2016/SBN aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016, sin contemplar lo regulado en relación a: (i) la publicación de la convocatoria, disponiendo únicamente su publicidad mediante periódico mural de la entidad, (ii) la garantía para constituirse en postor, la cual señaló solo en 10%, cuando lo establecido legalmente era del 20% del valor referencial; y (iii) el plazo para cancelar el monto ofertado, dado que no se consignó plazo alguno en las bases, para que el postor ganador abone el 100% del monto ofertado después del otorgamiento de la buena pro, inobservando el plazo establecido en la normativa de la SBN (15 días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT), vigente en la ejecución de la subasta pública.

- Por no haber advertido que el Informe n.° 271-2015-MDSB-GDT emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial, fuente principal para la elaboración de las Bases, no informaba adecuadamente sobre la identificación del bien, sin mención de la Partida Registral de independización correspondiente, conforme a lo establecido en la normativa de la SBN; así como, no contó con una tasación a valor comercial, cuya valuación no fue realizada por un perito tasador acreditado conforme lo establece la normativa de la SBN; ejecutando la subasta pública del lote 224, con un valor subvaluado.

- Por no haber descalificado al postor ganador, y no dejar sin efecto la adjudicación de la buena pro, ni declarado desierta la venta por subasta pública del lote de terreno sección 224, el 14 de octubre de 2016 en que se tomó conocimiento que la suma parcial del monto ofertado ascendente a S/ 900,000.00 pagado con cheque del postor ganador, el cual fue objeto de devolución por "falta de fondos"; siendo que, su propia normativa (Ordenanza n.° 101 y modificatorias), estableció que el postor ganador de la buena pro debe pagar el precio del bien hasta veinticuatro (24) horas después del otorgamiento de la buena pro, y que de no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro quedaba sin efecto; inobservando también con ello, lo establecido en la mencionada Directiva n.° 001-2016/SBN, que señala que el adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles para aquellas adjudicaciones hasta 500 UIT, no obstante, se verificó que el citado postor hizo pagos hasta el 16 de noviembre de 2016, es decir, hasta veinticuatro (24) días hábiles después de ejecutada la subasta pública.

Con dicho accionar, el citado servidor, incumplió lo establecido en el artículo 2, literal d) del artículo 7 y artículos 8 y 9 de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", publicada el 14 de diciembre de 2007, compendiada el 14 de julio de 2014 por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; artículos 5, 7 y 8 del Reglamento de la Ley 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA de 14 de marzo de 2008; anexo 07, literales c), d) y f) del numeral 6.2.2 y numeral 6.2.5 de la Directiva n.° 001-2016/SBN de 30 de junio de 2016, aprobado con la Resolución n.° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016.

De esta forma, inobservó lo establecido en el artículo 55°, 58° y 59° de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en lo que respecta al patrimonio de la MDSB, su inscripción registral, y su disposición, el cual debe ser de conocimiento público y conforme a Ley.

Los hechos anteriormente expuestos configuran presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de un delito; dando mérito al inicio de las acciones legales a cargo de las instancias competentes.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la observación "Municipalidad Distrital de San Bartolo adjudicó en el año 2016 un lote de terreno de 431 590.64 m², sin acreditar su independización y los documentos técnicos que determinaron el valor de la venta del metro cuadrado a US$ 1.00, inobservando la normativa establecida por la SBN para tal fin, cuyo postor ganador no cumplió con el pago del precio de venta en los plazos establecidos, pese a lo cual la gestión municipal prosiguió con formalizar su transferencia hasta su inscripción en el Registro de Predios de Lima, ocasionando perjuicio al Estado, por la suma de s/ 2 894 485.93", están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Auditoría.

Asimismo, respecto a la responsabilidad administrativa en que incurrieron los funcionarios y servidores involucrados en el presente informe, considerando que los hechos tuvieron lugar entre los años 2015 y 2016, estos han superado todo plazo de prescripción establecido para el inicio de acciones tendentes a determinar la responsabilidad administrativa disciplinaria o funcional.

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, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el **Apéndice n.° 1.**

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicada a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, se formula las siguientes conclusiones:

1. Funcionarios de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, durante el período 2015 y 2016, aprobaron la subasta del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo, constituido por un área de 431 590.64 m^2 (43.159064 Ha), sin contar con la debida identificación del predio, ni opinión técnica de la SBN; además de no acreditar su independización, ni sustentar técnicamente la determinación del valor comercial de la venta por metro cuadrado a US$ 1.00, inobservando lo que dispone la Ley 29151 "Ley General del Sistema de Bienes Estatales" y su Reglamento; así como, lo dispuesto por la normativa de la SBN para dicho efecto, sujetándose a la reglamentación interna aprobada por la Entidad con Ordenanza n.° 101-2009-MDSB y sus modificatorias, la cual presentó omisiones en su regulación, como la publicidad de la convocatoria, la forma y plazos de pago del monto ofertado, entre otros; cuyo postor ganador incumplió con el pago del bien inmueble subastado en los plazos establecidos, continuando con la formalización de su venta hasta su inscripción en el Registro de Predios de Lima, ocasionando un perjuicio al Estado de S/. 2 894 485.93.

   Los hechos expuestos transgredieron el numeral 1 del artículo 20°, artículo 55°, 58° y 59° de la Ley n.° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades, el artículo 2°, artículo 7°(literal d)), artículo 8° (literal f)) y artículo 9° de la Ley n.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el artículo 5°, 7°, 8°, artículo 10°(literal h)), artículo 12°, 22°, 33°, 34°, 36°, 48, 74 y artículo 75° (numeral 75.1) del Reglamento de la Ley n.° 29151, numerales 5.3.5 y 5.3.7 del numeral 5.3, numerales 6.1.1, 6.1.6, 6.1.8, 6.1.11 y 6.1.13 del numeral 6.1 de la Directiva n.° 004-2013-SBN, numerales 6.1.1, 6.1.6, 6.1.11, 6.1.12 del numeral 6.1, numeral 6.2.2 (literales a), b), c), d), f)), numeral 6.2.4 (literales h), i)), numeral 6.2.5 (literal a)), del numeral 6.2 de la Directiva n.° 001-2016/SBN y artículo 14° del Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad, aprobado con Ordenanza n.° 101-2019-MDSB y modificatorias.

   Esta situación se generó por el indebido accionar de los funcionarios de la entonces Gerencia de Desarrollo Territorial, Gerencia de Asesoría Jurídica y Registro Civil, el Titular de la Entidad y los Miembros Titulares del Comité de Subasta de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, quienes inobservando el marco legal y/o procedimientos dispuesto por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, para la venta mediante subasta púbica de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, permitieron que en año 2016 se subaste el Lote de Terreno 224, bajo parámetros no regulados por el citado ente rector, siendo la propia MDSB quien ejecutó el procedimiento de venta por subasta pública, advirtiéndose la ejecución de una venta subvaluada,

afectando la legalidad en la venta por subasta pública y la pluralidad de postores que ofrezcan un precio más favorable al tesoro público, ocasionando que se haya subvaluado el valor de venta del terreno, generando un perjuicio al Estado por **S/. 2 894 485.93.**
(Observación n.° 1)

2. Normativa interna que regula el procedimiento de subasta pública de lotes de terreno de propiedad de la Entidad, no se encuentra alineada y/o adecuada a las disposiciones emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), además no cuenta con un procedimiento establecido para realizar la independización e inscripción en Registros Públicos, de los predios disponibles para la venta, como acto previo a la subasta pública, situación que afecta la legalidad, validez y transparencia del procedimiento de venta ejecutado por la Entidad; lo cual incumple lo establecido en los comentarios 01 y 02 del sub numeral 3.9 "Normas básicas para las actividades de control gerencial" del numeral 3 "Norma general para el Componente Actividades de Control Gerencial", y numeral 5 "Norma general para la supervisión", de las Normas de Control Interno aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, publicada el 30 de noviembre de 2006.

   Los hechos expuestos generan el riesgo de que las ventas por subastas públicas de predios de dominio privado de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, no se lleven a cabo conforme a lo establecido por las disposiciones emitidas por el ente rector de los bienes estatales (SBN) y la SUNARP, situación que puede afectar la legalidad, validez y transparencia del procedimiento de venta de dichos predios. Situación que se originan por cuanto la Entidad carece de controles internos y niveles de supervisión adecuados que permitan garantizar el cumplimiento de lo establecido en las disposiciones emitidas por el ente rector de los bienes estatales (SBN), para la venta por subasta pública de predios de dominio privado de su propiedad; así como lo dispuesto por la SUNARP, en cuanto al proceso de independización y posterior inscripción de predios, como acto previo al proceso de venta.
   (Deficiencia de Control Interno 1)

3. La Municipalidad Distrital de San Bartolo no cuenta con un inventario, catastro o registro administrativo de bienes inmuebles de su propiedad, tanto en la zona urbana, como rural, que les permita identificar la ubicación, características físicas u otras condiciones de los terrenos ubicados en su jurisdicción, situación que dificulta la identificación, planificación y control de su propiedad inmobiliaria y que puede afectar la legalidad de su titularidad; así como, la eficiencia en la gestión administrativa de los mismos; lo cual incumple lo establecido en el comentario 01 del sub numeral 1.7 "Asignación de autoridad y responsabilidad", comentario 01 del sub numeral 3.8 "Documentación de procesos, actividades y tareas" de las "Normas básicas para las actividades de control gerencial", comentario 01 del sub numeral 4.2 "Información y responsabilidad" del numeral 4 "Norma general para el componente de información y comunicación", comentario 04 del sub numeral 5.3.1 "Autoevaluación" del numeral 5.3 "Normas básicas para los compromisos de mejoramiento", de las Normas de Control Interno aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, publicada el 30 de noviembre de 2006.

   Los hechos expuestos dificultan a la MDSB la planificación, organización y control de los bienes inmuebles (urbano y rural) que se encuentran bajo su jurisdicción, afectando la legalidad de su titularidad y la eficiencia en la gestión de dichos bienes inmuebles. Situación que se origina por la ausencia de controles, revisión; así como, un desconocimiento de funciones por parte de la Gerencia de Desarrollo Territorial de la MDSB, respecto a la implementación de un inventario, catastro o registro de propiedad inmobiliaria (zona urbana y rustica), en donde se pueda identificar la ubicación, características físicas, así como, otras condiciones de los predios de los cuales tiene la titularidad.
   (Deficiencia de Control Interno 2)

4. El saldo inicial de los meses de octubre y noviembre del año 2016 de la cuenta corriente n.° 194-11-99810-0-91-RDR del Banco BCP, registrado en el "Libro Bancos", no coincide con el saldo contable reportado en el "Estado de Cuenta Bancario" reportado por el Banco BCP en dichos meses, existiendo una diferencia significativa entre ambos reportes, situación que denota carencia de controles internos de la información registrada en dicho libro contable, y que puede afectar la transparencia y confiabilidad de la información reportada por la Entidad; lo cual incumple lo establecido en los comentarios 01 y 02 del sub numeral 3.5 "Verificaciones y conciliaciones" de las "Normas básicas para las actividades de control gerencial, comentario 01 del sub numeral 4.1 "Funciones y características de la información", comentario 01 del sub numeral 4.3 "Calidad y suficiencia de la información" de las "Normas básicas para la información y comunicación", y numeral 5 "Norma general para la supervisión", de las Normas de Control Interno aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 320-2006-CG, publicada el 30 de noviembre de 2006.

   Los hechos expuestos afectan la transparencia y confiabilidad de la información financiera que maneja la Municipalidad Distrital de San Bartolo a dicho año, al no contar con un registro de saldos contables actualizado, que refleje información acorde a la realidad. Hechos originados por la carencia de actividades de control y supervisión respecto de la conciliación de las cuentas bancarias y los saldos contables de la Entidad, en este caso a cargo de la Subgerencia de Tesorería y la Subgerencia de Contabilidad, al no haber advertido ninguna de ellas que el Libros Bancos registra saldos en los movimientos de la Cuenta Corriente soles n.° 194-1199810-0-91 del BCP, que no son reales.
   (Deficiencia de Control Interno 3)

VII. RECOMENDACIONES

Como resultado de la Auditoria de Cumplimiento a la Municipalidad Distrital de San Bartolo, 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 Titular de la Municipalidad Distrital de San Bartolo:

1. Disponer que los funcionarios y/o servidores responsables de la administración y gestión de la propiedad inmobiliaria de la Entidad, conjuntamente con los órganos de asesoría técnica y legal, revisen y adecuen la Ordenanza n.° 294-2020/MDSB sobre el procedimiento de venta mediante subasta pública de predios de su propiedad, de acuerdo a las disposiciones emitida por la SBN y SUNARP, sobre la cual la Comisión Auditora ha identificado omisiones en su adecuación (Cuadros 1 y 2 del Apéndice 3). Así como, incluir en dicha normativa interna el procedimiento que regule el proceso de independización y registro del predio, como acto previo a la venta del mismo, a fin de garantizar el cumplimiento integral de lo establecido en las disposiciones emitidas por el ente rector de los bienes estatales (SBN) y el Sistema Nacional de Registros Públicos - SUNARP.
   (Conclusión 1 y 2)

2. Disponer que la Gerencia de Desarrollo Territorial, conforme a sus competencias funcionales establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones (ROF), formule y apruebe un Plan de Acción a ejecutar, con la finalidad de7 implementar en el corto, mediano o largo plazo, un inventario, catastro o registro administrativo de propiedad inmobiliaria (zona urbana y rústica) para la Municipalidad Distrital de San Bartolo, que les permita identificar la ubicación, características físicas

u otras condiciones de los predios sobre los cuales la MDSB tiene la titularidad, en donde se observe asimismo, las áreas y funcionarios responsables de su ejecución.
(Conclusión 3)

3. Disponer que las áreas responsables del control financiero de la Entidad, como lo son: Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Contabilidad y Subgerencia de Tesorería, en aplicación de la Directiva n.° 003-2021-EF/51.01, remita el Plan de Depuración y Sinceramiento Contable a fin de confirmar la existencia y conformidad de los saldos contables registrados en su Libro Bancos de la Cuenta Corriente soles n.° 194-1199810-0-91 del BCP, en el año 2016.
(Conclusión 4)

Al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción:

4. Iniciar las acciones penales contra los funcionarios comprendidos en los hechos de la observación, con señalamiento de responsabilidad penal del Informe de Auditoría, con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusión n.° 1)

VIII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1	:	Relación de personas comprendidas en la observación
Apéndice n.° 2	:	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal
Apéndice n.° 3	:	Cuadros n.° 1 y 2 "Aspectos sobre la aprobación de la Subasta Pública establecidos en la Ordenanza n.° 294-2020/MDSB que no están alineados a lo establecido en la Directiva n.° 001-2016/SBN".
Apéndice n.° 4	:	Copia simple de la Directiva. ° 004-2013-SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", y copia simple de la Resolución n. ° 065-2023-SBN de 13 de setiembre de 2013 y publicado el 27 de setiembre de 2013
Apéndice n.° 5	:	Copia simple de la Directiva n.° 001-2016/SBN "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", copia simple de la Resolución n. ° 048-2016/SBN de 30 de junio de 2016.
Apéndice n.° 6	:	Copia simple de la Ordenanza n.° 101-2009-MDSB de 4 de setiembre de 2009, y Anexo que aprueba el Reglamento de Subastas Públicas para transferir, ceder y/o disponer la propiedad de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad, publicado en el link: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/sidenav/resultado
Apéndice n.° 7	:	Copia simple de la Ordenanza n.° 104-MDSB de 3 de octubre de 2009, que modifica los artículos 3, 14, y 15 del Anexo I de la Ordenanza n.° 101- 2009-MDSB, publicada en el link: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/sidenav/resultado

Apéndice n.° 8	:	Copia simple de la Ordenanza n.° 0107-2009-MDSB, de 20 de setiembre de 2009, que modifica los artículos 3, 7, 9 incisos b), c) y d), artículos 10, 12, 13, 14 y 15, publicada en el link: https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/sidenav/resultado
Apéndice n.° 9	:	Copia simple de la Ordenanza n.° 294-2020-MDSB de 30 de mayo de 2020, que declara la nulidad de las Ordenanzas n. ° 101-2009-MDSB, n. ° 104-2009-MDSB y n. ° 107-2009-MDSB, remitido a la Comisión Auditora con Oficio n.° 065-2024-GM/MDSB de 13 de febrero de 2024, y documento adjunto, Informe n.° 007-2024-SG/MDSB de 13 de febrero de 2024, los cuales se adjuntan en copia simple.
Apéndice n.° 10	:	Copia certificada del oficio n.° 02-2024-(CCE 01-2023)-FSCEDCF-MP-FN-4D de 10 de enero de 2024, a través del cual, la Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Lima – Cuarto Despacho, remitió al OCI/MML un file en ochenta y siete (87) folios, denominado "Legajo de la Adjudicación n.° 003-2016 Lote de Terreno Sector 224 Pampas de San Bartolo", los cuales se adjuntan en copia simple.
Apéndice n.° 11	:	Copia simple del Acta Fiscal de Exhibición y Entrega de Documentos n.° CCE: 01-2023 de 13 de setiembre de 2023, a través del cual la MDSB entregó documentación a la Fiscalía Supraprovincial Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Lima – Cuarto Despacho, sobre la subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del sector Pampas de San Bartolo.
Apéndice n.° 12	:	Copia certificada del oficio n.° 010-2024-GDT/MDSB de 12 de marzo de 2024, con sus documentos adjuntos en copia certificada y copia simple, suscrito por el actual Gerente de Desarrollo Territorial de la MDSB.
Apéndice n.° 13	:	Copia certificada de la Resolución Gerencial n.° 053-2015-MDSB/GDT de 5 de mayo de 2015, con sus documentos adjuntos en copia simple, a través de la cual, el Arquitecto Manuel Pedro Ruiz Blanco, entonces Gerente de Desarrollo Territorial de la MDSB, aprobó la independización del lote de terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.
Apéndice n.° 14	:	Copia simple del oficio n.° D000135-2024-MML-OCI de 8 de febrero de 2024, reiterado con oficios n.° D000033-2024-MML-OCI-CAASTSPSB y D000191-2024-MML-OCI de 22 y 27 de febrero de 2024; respectivamente, suscritos digitalmente por la Jefa de Comisión.
Apéndice n.° 15	:	Copia certificada del informe n.° 271-2015-MDSB/GDT de 5 de junio de 2015, con sus documentos adjuntos, a través del cual, el entonces Gerente de Desarrollo Territorial de la MDSB, señor Manuel Ruiz Blanco, comunicó al Alcalde de dicha Entidad, señor Jorge Luis Barthelmess

Camino, que se procedió con la independización para la identificación del predio 224.

Apéndice n.° 16 : Copia simple de la Sentencia emitida con Resolución n.° 57 de 8 de mayo de 2018 (Caso 3392-2013-72-3001-JR-PE-01), tramitado en el proceso judicial seguido ante el Juez Titular del Primer Juzgado Unipersonal de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, por la subasta del Lote 87-B y el Lote 201 de la MDSB. (https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/csnjpe/s_csnjpe/as_juri/as_corrupcion/as_comp_distrital/as_casos_LimaSur/?WCM_PI=1&WCM_Page.47f37200415505eabe26ff979ba26327=2)

Apéndice n.° 17 : Copia certificada del informe n.° 073-2015/MDSB-GALRC de 8 de junio de 2015, a través del cual, el Abogado Roberto Alfredo García Vergara, entonces Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil de la MDSB comunicó a la Alcaldía de dicha Entidad, la procedencia legal de la transferencia por subasta pública del lote de terreno sección 224.

Apéndice n.° 18 : Copia simple del oficio n.° 00788-2023/SBN-DGPE-SDS de 28 de marzo de 2023, suscrito digitalmente por la Subdirectora de Supervisión de la SBN, a través del cual, informó al OCI de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que la MDSB no ha solicitado opinión técnica en el procedimiento de venta por subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

Apéndice n.° 19 : Copia certificada del Acuerdo de Concejo n.° 059-2016/MDSB de 22 de julio de 2016, que aprueba la Subasta de la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

Apéndice n.° 20 : Copia simple de la Ley n.° 12069 denominada: "Adjudicando al Concejo Distrital de San Bartolo, Provincia de Lima, terrenos eriazos de propiedad fiscal; y, ampliando los límites de dicho distrito señalados en la Ley Nº 10582", emitida el 5 de febrero de 1954, (https://docs.peru.justia.com/federales/leyes/12069-feb-5-1954.pdf).

Apéndice n.° 21 : Copia simple del Decreto Ley n.° 17119 denominado: "Derogan Leyes que adjudicaron terrenos a Concejos Municipales o a Corporaciones Similares", emitido el 15 de noviembre de 1968, (https://docs.peru.justia.com/federales/decretos-leyes/17119-nov-15-1968.pdf).

Apéndice n.° 22 : Copia simple de la Sentencia emitida con Resolución n Cinco de 3 de setiembre de 2014, obtenido de la búsqueda efectuada en el siguiente link: https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html, contenida en el Expediente n.° 38438-2013-0-1801-JR-CI-03 del Tercer Juzgado Constitucional de Lima.

Apéndice n.° 23 : Copia simple del resultado de la búsqueda efectuada en "Consulta de expedientes del Poder Judicial" (https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html), se observa la Resolución n.° 29 de 8 de agosto de 2016, documento con el cual se confirmó la sentencia de la Resolución número Cinco de 3 de

setiembre de 2014, sobre acción de amparo a favor de la Municipalidad Distrital de San Bartolo.[90]

Apéndice n.° 24 : Copia simple del Informe Técnico n.° D000524-2024-MML-GDU-SPHU-DC de 27 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por la Jefa de la División de Certificaciones, a través del cual, informó a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML, que el predio 224 se encuentra en ámbito del distrito de Punta Negra; remitido a la Comisión Auditora mediante Memorando n.° D000727-2024-MML-GDU-SPHU de 27 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por el Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la MML, el cual también se adjunta en copia simple.

Apéndice n.° 25 : Copia certificada del informe n.° 000117-2024-SGOPC-GDT-MDPN de 14 de marzo de 2024, con sus documentos adjuntos en copia simple, remitido a la Comisión Auditora con Oficio n.° 017-2024-GDT-MDPN de 15 de marzo de 2024, el cual se adjunta en copia certificada.

Apéndice n.° 26 : Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 318-2016/MDSB de 12 de agosto de 2016, a través de la cual se aprueba las Bases de Adjudicación de Lote de terreno n.° 003-2016/MDSB/CSDA, el cual también se adjunta en copia certificada.

Apéndice n.° 27 : Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB de 14 de junio de 2016, a través del cual, se designa a los miembros de la Comisión de Subasta de Adjudicación de Bienes Inmuebles, de acuerdo al siguiente detalle:

- Presidenta Titular, Katy Zull Aguirre Daviran
- Miembro Titular, Milagros Rosa Teullet Yañez
- Miembro Titular, Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas.

Apéndice n.° 28 : Copia certificada del oficio n.° 085-2024-GM/MDSB de 27 de febrero de 2024, a través del cual la Gerente Municipal de la MDSB, adjunta el informe n.° 141- 2024-SGTH-GAF/MDSB de 26 de febrero de 2024, en copia certificada, a través del cual, remite entre otros, copias simples de los Legajos Personales de los siguientes funcionarios de la MDSB:

- Katy Zull Aguirre Daviran (Presidenta de la Comisión de Subasta)
- Milagros Rosa Teullet Yáñez (Miembro de la Comisión de Subasta)
- Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas (Miembro de la Comisión de Subasta)
- Manuel Pedro Ruiz Blanco, ex Gerente de Desarrollo Territorial.

Apéndice n.° 29 : Copia simple del resultado de la consulta efectuada en la página web de SUNEDU (https://enlinea.sunedu.gob.pe/), en el que se verifica que los tres (3) miembros titulares de la Comisión de Subasta, no cuentan con grado académico, ni título profesional alguno.

[90] Este documento no se encuentra adjunto en el seguimiento de expediente; por lo cual solo se adjuntó el resultado de la búsqueda.

Apéndice n.° 30 : Copia certificada del informe n.° 012-2016/MDSB/CSDA de 10 de agosto de 2016, a través del cual, la Presidenta de la Comisión de Subasta Pública, solicitó al Alcalde de la MDSB de ese entonces, la aprobación del proyecto de las Bases de Adjudicación de Lotes de Terreno n.º 003-2016-MDSB-CSDA.

Apéndice n.° 31 : Copia simple de la toma fotográfica de la publicación efectuada en el periódico mural de la Entidad, con información ilegible a la vista, y en la cual no fue posible determinar la fecha en la que fue publicada la convocatoria de la subasta pública del Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo.

Apéndice n.° 32 : Copia certificada del Acta de la Comisión de Subasta "Adjudicación de Lote de Terreno de la Municipalidad Distrital de San Bartolo", de fecha 12 de octubre de 2016, suscrita por la Notaria de Lima, señora Rebeca Marín Portocarrero.

Apéndice n.° 33 : Documentos de presentación de propuesta económica de dos (2) empresas y una (1) personal natural, en copia certificada y copia simple, como sigue:
- Empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."
- José Fernando Azañedo Flores
- Empresa "MT & COMP SRLTDA".

Apéndice n.° 34 : Copia certificada de la Constancia de Adjudicación de Lotes de Terrenos de la Municipalidad Distrital de San Bartolo: Resolución de Alcaldía n.° 255-2016/MDSB de fecha 12 de octubre de 2016, suscrito por los tres (3) miembros del Comité de Subasta, señora Katy Zull Aguirre Daviran, señor Yeisi Rodríguez Salinas y señora Milagros Teullet Yañez; los representantes legales de la empresa ganadora de la Buena Pro, "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C."; y, el sello y firma de la Notaria Rebeca Marín Portocarrero.

Apéndice n.° 35 : Copia certificada del informe n.° 096-2024-SGT-GAF/MDSB de 11 de marzo de 2024, suscrito por el actual Subgerente de Tesorería, remitido a la Comisión Auditora, mediante oficio n.° 0105-2024-GM/MDSB de 11 de marzo de 2024, el cual se adjunta en copia simple, que contiene, entre otros, los siguientes documentos:
- Copia certificada del Acta de entrega de caja de 12 de octubre de 2016 y adjuntos.
- Copia certificada de Libro bancos del mes de octubre y noviembre de 2016.
- Copia certificada del Estado de cuenta corriente del código de cuenta n.° 194-1199810-0-91 de octubre y noviembre de 2016.

Apéndice n.° 36 : Copia simple del oficio n.° D000008-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 13 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, a través del cual, solicitó al actual Subgerente de Tesorería de la MDSB

que remita documentación relacionada al pago de la garantía efectuada por cada uno de los tres (3) postores.

Apéndice n.° 37 : Copia simple del oficio n.° D000003-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 8 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, a través del cual, solicitó al postor ganador, empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C", que, entre otros puntos, remita información de todos los comprobantes, recibos o documento similar, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Bartolo, que acredite la cancelación total del valor de la transferencia del Lote de terreno adjudicado.

Apéndice n.° 38 : Copia simple del correo electrónico de fecha 27 de febrero de 2024, con el cual la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C", remitió el documento s/n de 26 de febrero de 2024, adjuntando entre otros los Recibos de Caja n.° 0112676, 0112682, 0113108 y 0113118.

Apéndice n.° 39 : Copia simple del oficio n.° D000043-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 22 de marzo de 2024, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, a través del cual, solicitó a la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C", remitir los medios de pago con los cuales realizó la cancelación del predio total de venta del Lote de Terreno del Sector Pampas de San Bartolo.

Apéndice n.° 40 : Copia simple de los siguientes correos electrónicos:

- Correo electrónico de fecha 27 de marzo de 2024, a través del cual, la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C", remitió información sobre los medios de pago realizados con los Recibo Único de Caja n.° 0112676 de fecha 12 de octubre de 2016 por el importe de S/ 144,151.28 y el Recibo Único de Caja n.° 0113118 de fecha 14 de noviembre de 2016 por el importe de S/ 118,848.72.
- Correo electrónico de 27 de marzo de 2024, a través del cual, la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C", remitió información complementaria, señalando el medio de pago realizado por el Recibo Único de Caja n.° 0112682 de fecha 12 de octubre de 2016 por el importe de S/ 900,000.00.

Apéndice n.° 41 : Copia certificada de las Actas de Entrega de Caja de los días 12 octubre y 14 noviembre de 2016, y copias simples de las Actas de Entrega de Caja de los días 18 y 26 de octubre de 2016, con sus documentos adjuntos en copia simple.

Apéndice n.° 42 : Copia certificada del informe n.° 104-2024-SGT-GAF/MDSB de 18 de marzo de 2024, con sus documentos adjuntos también en copia certificada, a través del cual, el Subgerente de Tesorería de la MDSB, informa entre otros, que no cuenta con las conciliaciones bancarias del año 2016.

Apéndice n.° 43	:	Copia simple de la carta s/n de 1 de abril de 2024 y correo electrónico de fecha 11 de abril de 2024, remitido por el actual Subgerente de Tesorería con correo electrónico de 4 de abril de 2024, quien a través de correo electrónico de fecha 15 de marzo de 2024, efectuó consulta a funcionarios del BCP, sobre el motivo de la anulación del cheque n.° 00000679.
Apéndice n.° 44	:	Copia certificada del informe n.° 017-2016/MDSB/CSDA de 17 de noviembre de 2016, suscrito por la señora Katy Zull Aguirre Daviran (presidenta de la Comisión de Subastas de Lotes de Terreno).
Apéndice n.° 45	:	Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 485-2016/MDSB de 18 de noviembre de 2016, suscrita por el ex Alcalde de la MDSB, señor Jorge Luis Barthelmess Camino y la señora Milagros Rosa Teullet Yáñez, en su calidad de Secretaria General e Imagen Institucional, que aprueba la Buena Pro de la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo a la empresa "Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C".
Apéndice n.° 46	:	Copia certificada de solicitud de inscripción de título 2021-3013765, copia certificada de documento s/n de 27 de octubre de 2021, remitido a la SUNARP por la empresa "Promotora Turística Transoceánica S.A.C", copia certificada de los documentos denominados Anotación de tacha – propiedad inmueble (PI 89) de 18 de diciembre de 2020 y Anotación de tacha – propiedad inmueble (PI 007) de 12 de octubre de 2021 y copia certificada de la partida registral n.° 14875908.
Apéndice n.° 47	:	Copia certificada del Certificado de Jurisdicción n.° 003-2021-DGU/MDPN de 14 de enero de 2021, con sus documentos adjuntos en copia simple y copia certificada, que acredita que el Lote de Terreno Sección 224, se encuentra bajo la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Punta Negra.
Apéndice n.° 48	:	Copia certificada de la Resolución Gerencial n.° 003-2020-DGU/MDPN de 24 de agosto de 2020, a través del cual, la Municipalidad Distrital de Punta Negra, aprobó la independización del predio rústico denominado Lote A.
Apéndice n.° 49	:	Copia certificada del Contrato de Compraventa de bien inmueble que otorga Municipalidad Distrital de San Bartolo a favor de Promotora Turística e Inmobiliaria Transoceánica S.A.C. de 23 de marzo de 2017, el cual fue elevado a Escritura Pública por el Notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.
Apéndice n.° 50	:	Copia simple del memorando n.° D000727-2024-MML-GDU-SPHU de 27 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por el Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la MML, en el que se adjunta, entre otros, copia simple del Oficio n.° 1915-12-MML-IMP-DE de fecha

18 de diciembre de 2012, a través del cual, el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, remitió a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la MML, el "Mapa de la Situación de Límites Territoriales de Lima Metropolitana".

Apéndice n.° 51 : Copia simple del oficio n.° D000016-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 15 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, a través del cual, solicitó al Director de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, informar si durante los años 2015 y 2016, el Arquitecto Manuel Pedro Ruiz Blanco, con colegiatura n.° 2961, se encontró inscrito en el Registro de Peritos de su institución.

Apéndice n.° 52 : Copia simple del oficio n.° 235-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 23 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por el Director de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, quien informa que durante los años 2015 y 2016, el Arquitecto Manuel Ruiz Blanco, no se encontraba inscrito en el Registro de Peritos.

Apéndice n.° 53 : Copia simple del oficio n.° D000009-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 13 de febrero de 2024, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, a través del cual, solicitó a la Municipalidad Distrital de San Bartolo que remita, entre otros, el legajo personal del Arquitecto Manuel Ruiz Blanco.

Apéndice n.° 54 : Copia simple del oficio n.° D001604-2024-INPE-DRP.UK de 19 de abril de 2024, suscrito digitalmente por la Directora de Registro Penitenciario del INPE, a través del cual, comunica la situación legal del Ex Gerente de Desarrollo Territorial, Manuel Pedro Ruiz Blanco.

Apéndice n.° 55 : Copia simple de los oficios n.os D000220-2023-MML-OCI de 27 de marzo de 2023, oficio n.° D000025-2024-MML-OCI de 15 de enero de 2024, reiterado con oficio n.° D000052-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 9 de abril de 2024 y oficio n.° D000346-2024-MML-OCI de 13 de marzo de 2024, suscritos digitalmente por el Jefe del OCI de la MML y la Jefa de Comisión, con los cuales se solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, un servicio de tasación retrospectiva del Lote de Terreno ubicado en la sección 224, al 12 de octubre de 2016.

Apéndice n.° 56 : Copia simple del Informe Técnico de Tasación n.° 01039-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES - Tasación Comercial Retrospectiva de un Terreno al 12 de octubre de 2016, suscrito digitalmente por el Perito de Vivienda, Ing. Fernando Cristóbal Pinto Melgarejo, emitido con fecha 22 de abril de 2024, remitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con oficio n.° 0507-2024-VIVIENDA-DGPRCS-DC de 23 de abril de 2024, suscrito digitalmente por el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento, el cual también se adjunta en copia simple.

Apéndice n.° 57 : Cédulas y Cargos de Notificación de:

1. **Jorge Luis Barthelmess Camino**
   - Copia simple Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000001-2024-CG/0434-02-004, suscrita digitalmente por la Jefa de Comisión, el 3 de mayo de 2024.
   - Copia simple de Cargo de Notificación suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, el 3 de mayo de 2024, descargado del Sistema de Casilla Electrónica – Contraloría General de la República.
   - Copia simple de la Cédula de Notificación n.° 001-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 3 de mayo de 2024, suscrito por la Jefa de la Comisión Auditora.
   - Copia certificada de la Cédula de Notificación n.° 001-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 6 de mayo de 2024, suscrito por la Jefa de la Comisión Auditora.
   - Copia certificada del aviso de notificación de 6 de mayo de 2024.
   - Copia simple del motivo que originó la comunicación de la desviación de cumplimiento.
   - Copia simple de la Publicación de la Notificación por Edicto en el Diario Oficial "El Peruano", de 13 de mayo de 2024.
   - Copia simple de memorando n.° 000002-2024-CG/OC0434 de 13 de mayo de 2024.
   - Correo electrónico de 16 de mayo de 2024, a través del cual, personal de la Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana hizo de conocimiento la publicación de la Notificación por edicto en el portal web institucional de la Contraloría General de la República.
2. **Roberto Alfredo García Vergara**
   - Copia certificada de la Cédula de Notificación n.° 003-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 6 de mayo de 2024, suscrito por la Jefa de la Comisión Auditora.
   - Copia simple del motivo que originó la comunicación de la desviación de cumplimiento.
3. **Manuel Pedro Ruiz Blanco**
   - Copia certificada de la Cédula de Notificación n.° 002-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 7 de mayo de 2024.
   - Copia simple del motivo que originó la comunicación de la desviación de cumplimiento.
   - Correo electrónico n.° 012-2024-MML/OCI de 14 de mayo de 2024, comunicación de Oficio-D000069-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 10 de mayo de 2024, respuesta a solicitud de prórroga.
4. **Katy Zull Aguirre Daviran**
   - Copia simple de Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000004-2024-CG/0434-02-004, suscrita digitalmente por la Jefa de Comisión, el 3 de mayo de 2024.
   - Copia simple de Cargo de Notificación, descargado del Sistema de Casilla Electrónica – Contraloría General de la República, de 3 de mayo de 2024.
   - Copia simple de Cédula de Notificación Electrónica n.° 006-2024-CG/0434-02-004, suscrita digitalmente por la Jefa de Comisión, el 14 de mayo de 2024.

- Copia simple del motivo que originó la comunicación de la desviación de cumplimiento.
- Copia simple de Cargo de Notificación, descargado del Sistema de Casilla Electrónica – Contraloría General de la República, suscrita digitalmente por la Jefa de Comisión, el 14 de mayo de 2024.
- Copia simple de Oficio n.° D000070-2024-MML-OCI-CAASTSPSB de 14 de mayo de 2024, respuesta a solicitud de prórroga.

5. **Milagros Rosa Teullet Yañez**
   - Copia simple de Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000005-2024-CG/0434-02-004, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, el 6 de mayo de 2024.
   - Copia simple de Cargo de Notificación de 6 de mayo de 2024, descargado del Sistema de Casilla Electrónica – Contraloría General de la República, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, el 6 de mayo de 2024.
   - Copia simple de la Cédula de Notificación n.° 005-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 6 de mayo de 2024.
   - Copia certificada de la Cédula de Notificación n.° 004-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 6 de mayo de 2024.
   - Copia certificada de Aviso de Notificación de 6 de mayo de 2024.
   - Copia simple del motivo que originó la comunicación de la desviación de cumplimiento.
   - Copia simple de la Publicación de la Notificación por Edicto en el Diario Oficial "El Peruano", de 13 de mayo de 2024.
   - Copia simple de memorando n.° 000002-2024-CG/OC0434 de 13 de mayo de 2024.
   - Correo electrónico de 16 de mayo de 2024, a través del cual, personal de la Gerencia Regional de Control de Lima Metropolitana hizo de conocimiento la publicación de la Notificación por edicto en el portal web institucional de la Contraloría General de la República.
6. **Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas**
   - Copia simple de Cédula de Notificación Electrónica n.° 000000003-2024-CG/0434-02-004, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, el 3 de mayo de 2024.
   - Copia simple de Cargo de Notificación, descargado del Sistema de Casilla Electrónica – Contraloría General de la República suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, el 3 de mayo de 2024.
   - Copia simple de Cédula de Notificación n.° 003-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 3 de mayo de 2024.
   - Copia simple del motivo que originó la comunicación de la desviación de cumplimiento.
   - Copia certificada de Cédula de Notificación n.° 005-2024-CG/OCI-MML-CAASTSPSB de 6 de mayo de 2024.

Copia simple de la Desviación de Cumplimiento.

Apéndice n.° 58 : Comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la observación:
- Copia certificada del documento s/n de 9 de mayo de 2024, en tres (3) folios, comentarios del señor Roberto Alfredo García Vergara.

- Copias simples del documento s/n de 27 de mayo de 2024, en trece (13) folios, comentarios de la señora Katy Zull Aguirre Daviran, remitido a la Comisión Auditora por correo electrónico de 27 de mayo de 2024, y Copia simple de la Carta n.° 001-2024-KAD de 13 de mayo de 2024 (Solicitud de ampliación de plazo), remito por correo electrónico de 13 de mayo de 2024.
- Copia simple de la Carta n.° 001-2024-MPRB de 10 de mayo de 2024, remitido por el Sistema de Gestión Documental (se adjunta captura de pantalla) de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre solicitud de ampliación de plazo del señor Manuel Pedro Ruíz Blanco.
- Copia simple de Proveído N° D000761-2024-MML-OCI de 14 de mayo de 2024.

Apéndice n.° 59 : Evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión Auditora, por cada una de las personas comprendidas en la observación.

Apéndice n.° 60 : Conformidad para la notificación de la desviación de cumplimiento a través de medios físicos.

- Copia simple de Hoja Informativa n.° 001-2024-MML/OCI-AC004, contiene los fundamentos para efectuar la notificación por medios físicos la desviación de cumplimiento, suscrito digitalmente por la Jefa de Comisión, el 3 de mayo de 2024.
- Copia simple de correo electrónico de 3 de mayo de 2024, respecto a observaciones a las casillas electrónicas de los señores Roberto Alfredo García Vergara y Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas, realizadas por la Subgerencia de Gestión Documentaria de la Contraloría General de la República
- Copia simple del Memorando n.° D000241-2024-MML-OCI de 3 de mayo de 2024, contiene la conformidad para efectuar la notificación personal de la desviación de cumplimiento a través de medios físicos, suscrito digitalmente por el Jefe del OCI de la MML.

Apéndice n.° 61 : Copia certificada de la Credencial del Jurado Electoral Especial de Lima Sur 1 otorgado al señor Jorge Luis Barthelmess Camino, para su reconocimiento como Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, para el periodo de gobierno municipal 2015-2018.

Apéndice n.° 62 : Copia certificada del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, aprobado con la Ordenanza n.° 205-2015/MDSB de 11 de diciembre de 2015, el cual se adjunta en copia simple.

Apéndice n.° 63 : Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 008-2015/MDSB de 9 de enero de 2015, a través del cual se designó al señor Manuel Pedro Ruíz Blanco como Gerente de Desarrollo Territorial; y, copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 314-2015 de 1 de setiembre de 2015, a través del cual se da por concluida dicha designación.

Apéndice n.° 64	:	Copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 017-2015/MDSB de 9 de enero de 2015, a través del cual se designó al señor Roberto Alfredo García Vergara como Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil; y copia certificada de la Resolución de Alcaldía n.° 375-2016/MDSB de 13 de setiembre de 2016, a través del cual, se da por concluido dicha designación.
Apéndice n.° 65	:	Copia certificada del Reglamento de Organización de Funciones (ROF) de la Municipalidad Distrital de San Bartolo, aprobado con la Ordenanza n.° 107-2009/MDSB de 28 de noviembre de 2009, el cual también se adjunta en copia certificada.

Lima, 13 de junio de 2024.

Edgar Raúl Cueva Gamero
Supervisor

Maritza Judit Castañeda Carrera
Jefe de Comisión Auditora

Julio Guillermo Santos Flores
Integrante (Abogado) de la
Comisión Auditora

El jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Lima, 13 de junio de 2024.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL -

Edgar Raúl Cueva Gamero
Jefe del Órgano de Control Institucional
Municipalidad Metropolitana de Lima

APÉNDICE N° 1

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - SUPERVISOR

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - JEFE DE COMISIÓN

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 036-2024-2-0434-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA OBSERVACIÓN

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período 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	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO ADJUDICÓ EN EL AÑO 2016 UN LOTE DE TERRENO DE 431 590.64 M², SIN ACREDITAR SU INDEPENDIZACIÓN Y LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS QUE DETERMINARON EL VALOR DE LA VENTA DEL METRO CUADRADO A US$ 1.00, INOBSERVANDO LA NORMATIVA ESTABLECIDA POR LA SBN PARA TAL FIN, CUYO POSTOR GANADOR NO CUMPLIÓ CON EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA EN LOS PLAZOS ESTABLECIDOS, PESE A LO CUAL LA GESTIÓN MUNICIPAL PROSEGUIÓ CON FORMALIZAR SU TRANSFERENCIA HASTA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, OCASIONANDO PERJUICIO ECONOMICO POR LA SUMA DE S/. 2 894 485.93.	Jorge Luis Barthelmess Camino	10295679	Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Bartolo	01/01/2015	31/12/2018	Autoridad de Elección Popular				X		
2		Roberto Alfredo García Vergara	25658612	Gerente de Asesoría Legal y Registro Civil	09/01/2015	13/09/2016	CAS	_[1]			X		

[1] Casilla bloqueada por observaciones de la Subgerencia de Gestión documentaria de la Contraloría General de la República.

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período 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
3		Manuel Pedro Ruiz Blanco	07206345	Gerente de Desarrollo Territorial	09/01/2015	01/09/2015	CAS	_[2]			X		
4		Katy Zull Aguirre Daviran	20440805	Presidenta Titular de la Comisión de Subasta Pública	14/06/2016	31/12/2016	CAS				X		

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL ·

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · SUPERVISOR · ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL ·

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · JEFE DE COMISIÓN · ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL ·

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · ABOGADO · ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL ·

[2] Creación de casilla electrónica denegada, dada la condición del ex funcionario público, quien a la fecha de la comunicación de desviación de cumplimientos, se encontraba recluido en el Penal de Huaral, en atención del literal a) del numeral 6.5 de Directiva n.° 007-2022-CG/DOC "Notificaciones electrónicas en el Sistema Nacional de Control", aprobado con la R.C. n.° 102-2022-CG de 11 de marzo de 2022.

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período 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
5		Milagros Rosa Teullet Yañez	07913571	Miembro Titular de la Comisión de Subasta Pública	14/06/2016	31/12/2016	CAS				X		
6		Eduardo Yeisi Rodríguez Salinas	44381337	Miembro Titular de la Comisión de la Subasta Pública	14/06/2016	31/12/2016	CAS				X		

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · SUPERVISOR · ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · JEFE DE COMISIÓN · ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA · ABOGADO · ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

Firma digital
MUNICIPALIDAD DE LIMA
Firmado digitalmente por CUEVA GAMERO Edgar Raul FAU 20131380951 soft
Cargo: Jefe
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17.06.2024 17:05:45 -05:00

Lima, 17 de Junio del 2024

OFICIO N° D000619-2024-MML-OCI

Señor
AUGUST ENRIQUE FREDERICK ARTHUR CARBAJAL SCHUMACHER
Alcalde
Municipalidad Distrital de San Bartolo
Av. Parque Principal s/n.
San Bartolo / Lima / Lima

Asunto : Remite Informe de Auditoría n.° 036-2024-2-0434-AC

Referencia :
a) Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.
b) Oficio n.° D000056-2024-MML-OCI de 22 de enero de 2024.
c) Numeral 4.27 de las Normas Generales de Control Gubernamental aprobados por Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG de 23 de diciembre de 2021.
d) Directiva n.° 009-2023-CG/SESNC "Implementación de las recomendaciones de los informes de servicio de control posterior, seguimiento y publicación", aprobada con Resolución de Contraloría n.° 263-2023-CG de 12 de julio de 2023.

Me dirijo a usted en el marco normativo de la referencia a), y en relación al documento de la referencia b), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoria de Cumplimiento a la "Adjudicación en Subasta Pública de Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo", en la Municipalidad Distrital de San Bartolo a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la ejecución de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría n.° 036-2024-2-0434-AC, el cual ha sido remitido al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción para el inicio de las acciones legales penales por las observaciones identificadas en el referido Informe.

En ese sentido, se remite el Informe de Auditoría n.° 036-2024-2-0434-SCE, denominado "Adjudicación en Subasta Pública de Lote de Terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo", que consta de mil ochocientos ochenta y siete (1887) folios, en dos (2) tomos, incluyendo sus apéndices; para conocimiento de su despacho y en aplicación de la normativa de la referencia c), se haga extensivo a los regidores encargados de la fiscalización de la gestión municipal de la Municipalidad Distrital de San Bartolo.

Finalmente, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa de la referencia d), solicitamos remitir a este Órgano de Control Institucional, el Plan de Acción para la implementación de la recomendación orientada a mejorar la gestión de la entidad, en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de recibido el presente.

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
EDGAR RAUL CUEVA GAMERO
JEFE DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

ECG/mcc

BICENTENARIO PERÚ 2021

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Metropolitana de Lima, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:
Url: **https://std.munlima.gob.pe:8181/validadorDocumental/** Clave: **BUZZLDF**

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17-06-2024 17:24:39 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° D000619-2024-MML-OCI
EMISOR	:	EDGAR RAUL CUEVA GAMERO - JEFE DE OCI - MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	AUGUST ENRIQUE FREDERICK ARTHUR CARBAJAL SCHUMACHER
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO

Sumilla:

Como resultado de la Auditoria de Cumplimiento denominada "Adjudicación en subasta pública de lote de terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo", se ha emitido el Informe de Control N° 036-2024-2-0434-AC, el cual se puede descargar en sus mil ochocientos ochenta y siete (1887) folios en dos (2) tomos en el siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1W6UkSqrjDWrM5aekyg5wCStrxagoQKCo?usp=sharing

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131376686**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000072-2024-CG/0434
2. Oficio D000619-2024-MML-OCI
3. Remite link a Informe 036-2024-2-0443-AC

NOTIFICADOR : EDGAR RAUL CUEVA GAMERO - MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **66TTIEM**

Firmado digitalmente por CUEVA GAMERO Edgar Raul FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17-06-2024 17:24:41 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000072-2024-CG/0434

DOCUMENTO	:	OFICIO N° D000619-2024-MML-OCI
EMISOR	:	EDGAR RAUL CUEVA GAMERO - JEFE DE OCI - MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	AUGUST ENRIQUE FREDERICK ARTHUR CARBAJAL SCHUMACHER
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131376686
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
N° FOLIOS	:	2

Sumilla: Como resultado de la Auditoria de Cumplimiento denominada "Adjudicación en subasta pública de lote de terreno ubicado en la Sección 224 del Sector Pampas de San Bartolo", se ha emitido el Informe de Control N° 036-2024-2-0434-AC, el cual se puede descargar en sus mil ochocientos ochenta y siete (1887) folios en dos (2) tomos en el siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1W6UkSqrjDWrM5aekyg5wCStrxagoQKCo?usp=sharing

Se adjunta lo siguiente:

1. Oficio D000619-2024-MML-OCI
2. Remite link a Informe 036-2024-2-0443-AC

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **62967Y6**