CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO

INFORME DE CONTROL ESPECIFICO N° 020-2025-2-2165-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO

SAN ISIDRO-LIMA-LIMA

"ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR DEL PROYECTO DE INVERSIÓN, MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR - CIAM"

PERÍODO: 31 DE MAYO DE 2021 AL 4 DE OCTUBRE DE 2022

TOMO I DE II

10 DE DICIEMBRE DE 2025

LIMA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana".

0729

0202025221650 0

00001

INFORME DE AUDITORÍA N° 020-2025-2-2165-SCE

"ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR DEL PROYECTO DE INVERSIÓN, MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR - CIAM"

ÍNDICE

DENOMINACIÓN			Pág
I.	ANTECEDENTES		3
	1.	Origen	3
	2.	Objetivo	3
	3.	Materia de Control y alcance	3
	4.	De la entidad o dependencia	4
	5.	Notificación del pliego de hechos	5
II.	ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECIFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR SE CONSIDERÓ INFORMACIÓN ESPECÍFICA DE INMUEBLE EN LA FORMULACIÓN Y VIABILIDAD DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR–CIAM", EFECTUÁNDOSE LUEGO LAS EETT DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE PARA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA, SIN EFECTUAR INDAGACIÓN DE MERCADO VÁLIDA, EL VALOR ESTIMADO SE BASÓ SOLO CON LA PROPUESTA DEL PROPIETARIO, PESE A QUE LA INDAGACIÓN PREVIA DETERMINÓ QUE SI EXISTÍAN OTROS INMUEBLES, ADVIRTIÉNDOSE QUE SE DIRECCIONÓ LA CONTRATACIÓN DEL INMUEBLE CON UN PAGO S/ 7´300,000.00, MONTO QUE RESULTA SER SUPERIOR AL VALOR COMERCIAL PROMEDIO Y TASACIÓN COMERCIAL RETROSPECTIVA EFECTUADA QUE DETERMINÓ UN VALOR DE S/ 6´327,090.21, AFECTANDO EL BUEN USO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS.		6
III.	ARGUMENTOS JURIDICOS		43
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECIFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES		44
V.	CONCLUSIONES		44
VI.	RECOMENDACIONES		44
VII.	APENDICES		44

INFORME DE CONTROL ESPECIFICO N° 020-2025-2-2165-SCE

"ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR DEL PROYECTO DE INVERSIÓN, MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR - CIAM"

PERÍODO: 31 DE MAYO DE 2021 AL 4 DE OCTUBRE DE 2022

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Municipalidad Distrital de San Isidro, en adelante "entidad", corresponde a un servicio de control posterior no programado en el Plan Anual de Control 2025 del Órgano de Control Institucional a cargo del servicio, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio N° 2-2165-2025-010, iniciado mediante oficio N° 000352-2025-CG/OC2165 de 17 de septiembre de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva N°007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y modificatorias.

2. Objetivos

Objetivo General

Determinar si la contratación directa de la "Adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión, mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor, CIAM del sector 2 San Isidro" se efectuó conforme a la normativa aplicable, disposiciones internas y estipulaciones contractuales.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

La materia de control examinada en el presente servicio de Control fue a la Adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión, mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor, CIAM del sector 2 San Isidro a través del procedimiento de selección en la modalidad de Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI-1.

De la revisión de los documentos del expediente de contratación "Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI-1", se evidenció hechos presuntamente irregulares al haberse aprobado el mencionado procedimiento en base a informes técnicos a favor de un único postor, que era propietario del inmueble que previamente había sido considerado en el proyecto de Inversión Pública "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913" el cual fue formulado, aprobado y registrado en INVIERTE PE MEF, antes de haberse realizado inclusive la Indagación de Mercado. Asimismo, se estableció el valor estimado de compra considerando solo la cotización del postor ganador y sin la justificación técnica de la no selección de las otras propuestas, que en algunos casos resultaban

más ventajosas.

Así también, las Especificaciones Técnicas se habrían ajustado a las características propias del predio ubicado en Av. Octavio Espinoza N° 443, así como, sufrieron otras modificaciones en función a las observaciones del propietario del referido Inmueble.

El valor estimado se estableció en S/ 7,300 000,00, importe que pagó la Municipalidad en la adquisición del inmueble, como resultado de la Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI Adquisición de un inmueble del componente infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913" monto que fue muy por encima del promedio comercial y la Tasación Comercial retrospectiva al 22 de Setiembre de 2022 efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó que el valor era de S/ 6,327 090,21, es decir, se afectó a la Entidad con un pago por un monto mayor.

La Materia de Control se encuentra como un proceso misional, al estar considerado en el Plan Operativo Institucional como Acciones Estratégicas Institucional el Servicio de Atención Social Integral al Adultos Mayores en Centros de Encuentro Vecinal con el Código AEI.01.01 del Objetivo Estratégico Institucional OEI Promover el Desarrollo Humano en el Distrito de San Isidro aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 490 de 30 de diciembre de 2021

Alcance

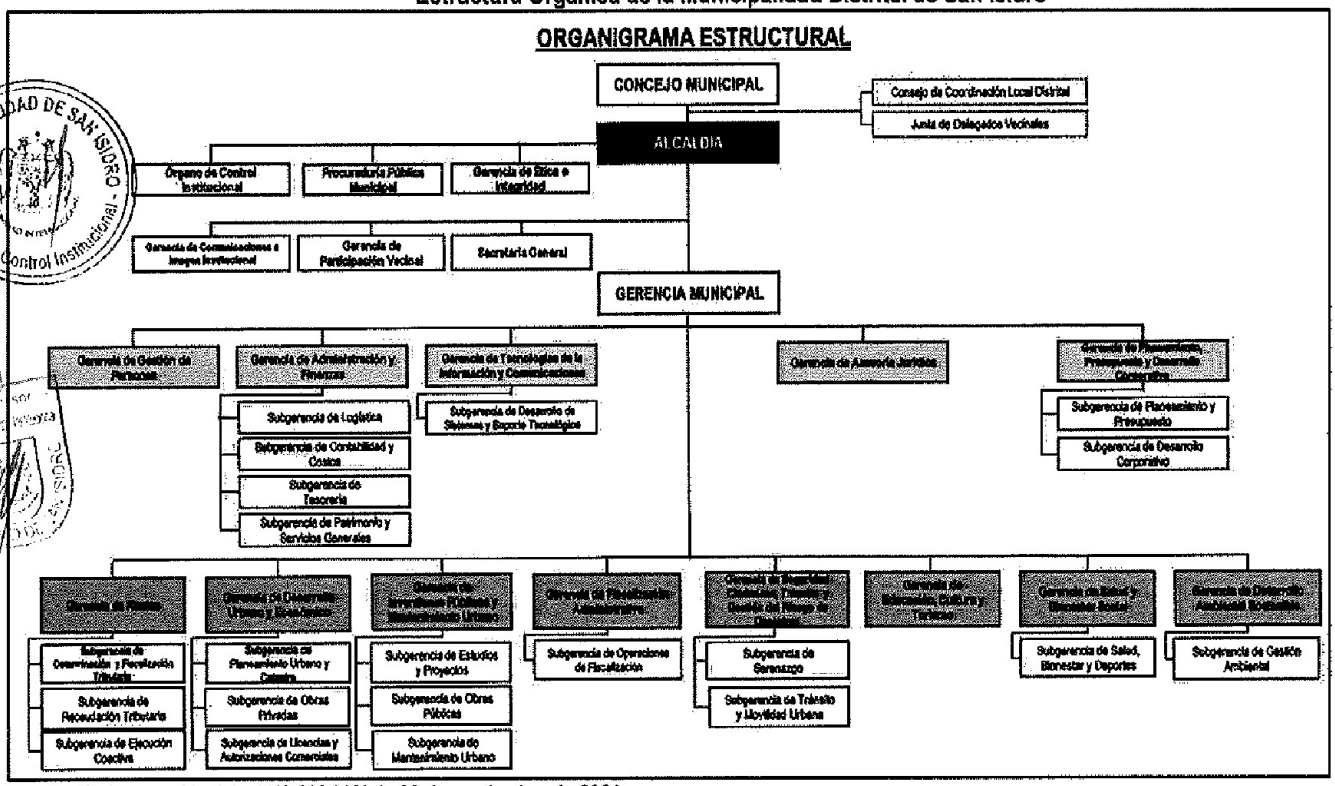
El servicio de control específico comprende el periodo de 31 de mayo de 2021 al 4 de octubre de 2022, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad

4. De la entidad o dependencia

La Municipalidad Distrital de San Isidro pertenece al nivel de gobierno local, promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público que cuenta con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo estipulado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, cuya finalidad es promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral y sostenible y armónico del distrito.

A continuación, se muestra la estructura orgánica de Municipalidad Distrital de San Isidro.

Imagen N° 01
Estructura Orgánica de la Municipalidad Distrital de San Isidro



Fuente: Ordenanza Municipal N° 548-MSI de 29 de septiembre de 2021.

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG, modificada por Resolución de Contraloría N° 158-2023-CG de 9 de mayo de 2023, la Resolución de Contraloría N° 223-2023-CG de 17 de junio de 2023 y la Resolución de Contraloría N° 245-2023-CG de 27 de junio de 2023, asimismo, considerando la Directiva N° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada con Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021, y modificatorias se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a las personas comprendidas en los hechos con evidencias de presunta irregularidad (**Apéndice N° 51**) a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

En ese sentido, para la notificación del proceso de control a las personas comprendidas en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones se realizó en cuenta lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 1
Nombres y Apellidos de los partícipes en los Hechos de presuntamente irregulares notificados

Ítem	Nombres y Apellidos	Cargo
1	Peter Paul Flores Cábala	Subgerente de Obras Publicas
2	Gloria Elina Salazar Proaño	Especialista en Contrataciones del Estado
3	Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez	Subgerente de Logística
4	Yovana Polo Alvarez	Subgerente de Estudios y Proyectos
5	Lourdes María Orihuela Requena	Especialista en Inversiones
6	Juan Carlos Basurco Chávez	Coordinador de proyectos de Subgerencia de Obras Públicas

Fuente: Pliego de Hecho N° 2.
Elaborado por: La comisión de control a cargo del servicio de hechos específicos

Asimismo, la señora Yovana Polo Álvarez, Subgerente de Estudios y Proyectos, no se apersonó a recabar el pliego de hechos, no obstante haber sido debidamente notificados con aviso de notificación del 03 de noviembre de 2025 en su domicilio que figura registrado en su documento nacional de identidad (DNI) y en los documentos de su legajo que obran en la Entidad; según el procedimiento establecido en la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECIFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

SE CONSIDERÓ INFORMACIÓN ESPECÍFICA DE INMUEBLE EN LA FORMULACIÓN Y VIABILIDAD DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR–CIAM", EFECTUÁNDOSE LUEGO LAS EETT[1] DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE PARA UNA CONTRATACION DIRECTA, SIN EFECTUAR INDAGACIÓN DE MERCADO VÁLIDA, EL VALOR ESTIMADO SE BASÓ SOLO CON LA PROPUESTA DEL PROPIETARIO, PESE A QUE LA INDAGACIÓN PREVIA DETERMINÓ QUE SI EXISTÍAN OTROS INMUEBLES, ADVIRTIÉNDOSE QUE SE DIRECCIONÓ LA CONTRATACIÓN DEL INMUEBLE CON UN PAGO S/ 7'300,000.00, MONTO QUE RESULTA SER SUPERIOR AL VALOR COMERCIAL PROMEDIO Y TASACIÓN COMERCIAL RETROSPECTIVA EFECTUADA, QUE DETERMINÓ UN VALOR DE S/ 6'327,090.21, AFECTANDO EL BUEN USO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS

De la revisión a la documentación de la Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI-1 - Adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913", se advirtió que funcionarios y servidores de la Subgerencia de Logística establecieron el Valor Estimado considerando solo la propuesta económica de propietario del Inmueble ubicado en Av. Octavio Espinoza y González N° 443 – 447 - 451, que superaba el promedio de una indagación previa, no obstante, de haber realizado un informe[2] denominado *"informe de ubicaciones de posibles predios – visitas a edificaciones del sector 2-2"* en el cual tenía en un inicio trece (13) inmuebles mapeados y finalmente se evaluaron diez (10) que a la fecha del mencionado informe habían estado a la venta y sobre las cuales se elaboró una matriz de criterios para la elección del predio; de la mencionada matriz se rechazó la propuesta más ventajosa que los propios funcionarios habían identificado, bajo el argumento que se encontraba hipotecada, sin contar con un sustento técnico ni legal ni evidencia que acredite lo antes señalado; comprobándose posteriormente que el inmueble no seleccionado estaba libre de gravámenes.

[1] Especificaciones Técnicas
[2] Informe N° 34-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**

Así, los funcionarios de la Subgerencia de Estudios y Proyectos, en calidad de Unidad Formuladora, formularon y declararon la viabilidad del Proyecto de Inversión antes mencionado, considerando información del Inmueble que la Entidad aún no había adquirido. Este inmueble fue registrado, según Formato N° 07-A, el 06 de julio 2022 **(Apéndice N° 3)** en el Banco de Proyecto del MEF, es decir, antes de que se establezca el valor estimado y se aprobara el Expediente de Contratación. Posteriormente, el área responsable de las contrataciones en la Entidad determinó el valor estimado basándose en una única fuente (el inmueble previamente seleccionado), lo que resultó en un precio por encima del promedio del mercado. Además, se realizaron tres modificaciones a las Especificaciones Técnicas (en adelante, EETT) atendiendo las observaciones solicitadas por el propietario. Todo esto se realizó sin considerar que el terreno no seleccionado tenía un metraje superior en más del 40% del terreno adquirido y un precio menor.

La Subgerencia de Logística, lejos de ejercer acciones que garanticen el cumplimiento de los Principios de Contrataciones, no efectuó válidamente las indagaciones de mercado y validó las acciones previas. De esta manera, gestionó la aprobación del Expediente de Contratación y la Contratación Directa, direccionando la adquisición e incumpliendo la Ley de Contrataciones del Estado y las Normas de Inversión Pública. Finalmente, se efectuó un pago de S/. 7 300 000.00, monto que resultó superior a la tasación comercial retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción, la cual determinó su valor a la fecha de adquisición del inmueble en S/. 6 327 090.21. Estas acciones afectaron el eficiente y buen uso de recursos públicos. Los hechos se desarrollan a continuación:

1. **Respeto de la necesidad del inmueble para proyecto de inversión y elección del predio a adquirir.**

   Necesidad del Inmueble para el CIAM

   Mediante Acta de Acuerdo y Compromisos del Proceso de Presupuesto Participativo para el año fiscal 2020 **(Apéndice N° 4)**, se señaló que, ante las propuestas de proyectos de los agentes participantes y evaluadas por el Equipo Técnico a fin de determinar si reunían las condiciones de un proyecto de inversión, respecto al proyecto del Sector 2, por votación vecinal por mayoría se eligió a la Casa de Encuentro Vecinal Sector 2.

   Por otro lado, mediante Memorando Vía Remota 109-2021-0600-SG/MSI de 31 de mayo de 2021 **(Apéndice N° 5)**, dirigido al Gerente Municipal de entonces, el secretario general, señaló que las Comisiones de Regidores luego de un análisis, acordaron devolver a la administración el proyecto de contratación del servicio de Alquiler de inmueble para el Centro de Encuentro Vecinal Sector 2[3], con la finalidad de complementar la información en cuanto a evaluar poder considerar la compra de un inmueble como casa encuentro en el sector 2 y evaluar la factibilidad de uso del local en el Parque Bicentenario para dicho fin; así como, la justificación de un alquiler en lugar de una adquisición.

   Con el propósito de establecer los antecedentes relacionados con la adquisición del inmueble destinado al Proyecto de Inversión "Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – Sector 2 en San Isidro", la Comisión de Control solicitó a la Subgerencia de Salud, Bienestar y Deportes la remisión de los documentos que sustenten la decisión de adquirir dicho bien para el Mejoramiento de los Servicios del CIAM mediante Contratación Directa. En respuesta, mediante Oficio N° D000032-2025-15.1.0-SSBD-

[3] Se presentó ante el Consejo Municipal el proyecto Contratación Directa del Servicio de Alquiler de Inmueble para el Centro de Encuentro Vecinal Sector N° 02 (...) 3.- FINALIDAD PUBLICA.- El arrendamiento del inmueble, es requerido con la finalidad de implementar un Centro de Encuentro Vecinal en el sector 2 a fin de ampliar la estrategia de intervención en favor de la protección de la salud de los vecinos adultos mayores donde no existe un Centro de Encuentro Vecinal en un contexto de pandemia, a través de la oferta de servicios esenciales y posteriormente a través de la oferta de servicios gerontológicos.

GSBS/MSI de fecha 11 de septiembre de 2025 **(Apéndice N° 6)**, se informó que la documentación requerida no obra en el despacho, por lo que no fue posible su remisión.

De la Elección del Predio para el Proyecto de Inversión

Después de aproximadamente un (01) año, de haberse devuelto la propuesta de alquiler del Inmueble para el CEV Sector 2, la subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro, Catherine Amanda Díaz Velásquez, en atención al requerimiento de ubicaciones recomendadas de predio para elaborar propuesta técnica del proyecto de inversión "Centro Integral de Atención al Adulto Mayor-Sector 2 en San Isidro", mediante Memorando N° 137-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI de 8 de junio de 2022 dirigido a la Subgerente de Estudios y Proyectos, Yovana Polo Álvarez, adjuntando link de plano catastral del sector 2, así como el Informe Técnico N° 020-2022-MVAI-SPUC-GDUE/MSI de 8 de junio de 2022 **(Apéndice N° 7)**, suscrita por la Arquitecta, Miriam V. Alfaro Ibarra y el coordinador técnico de Intervenciones Urbanas, Carlos E. Mendoza Olivera, señalaron en su conclusión, entre otras que: "*(...) que el Centro Integral de Atención al Adulto Mayor-Sector 2 cuenta con compatibilidad de uso CONFORME para el desarrollo de sus actividades en predios con las siguientes zonificaciones:* ***Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), Comercio Zonal (CZ) u Otros Usos (OU),*** *al considerarse esta edificación como equipamiento comunal a nivel de barrio y entidad de la administración pública, en el marco de lo establecido en el artículo 10° de la Ordenanza N° 950-MML y del numeral 8.3 del artículo 8 de la Norma SI-02 – Normativa de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad del Reglamento Integrado Normativo (RIN) aprobado por la Ordenanza N° 523-MSI"* y recomendó lo siguiente: *"...se recomienda que se ubique en un predio con frente a una avenida con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) o comercio zonal (CZ); con la finalidad de no alterar las condiciones urbanas ambientales de los predios que tienen zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) con frente a una calle".* (El subrayado es nuestro)

Asimismo, la Subgerente de Estudios y Proyectos, Yovana Polo Álvarez, mediante Memorando N° 025-2022-1310-SEP-GIPMU/MSI de 17 de junio de 2022 dirigido al Subgerente de Obras Públicas, Peter Paul Flores Cábala, remitió el Informe N° 35-2022-LMOR de 17 de junio de 2022 **(Apéndice N° 8)**, suscrito por Lourdes María Orihuela Requena, arquitecta Especialista en Inversiones, señalándose en dicho informe que, *"(...) en el marco de la programación de actividades priorizados por la Subgerencia de Estudios y Proyectos, se viene elaborando el Proyecto de Inversión:* ***Mejoramiento del Centro Integral de atención al Adulto Mayor-CIAM, (...)*** *para lo cual se está haciendo reconocimiento de posibles edificaciones donde se ubicará el proyecto. A la fecha se ha identificado 1 edificación potencial para el proyecto precitado, el mismo que está ubicado en la Av. Octavio Espinoza N° 443 en el Sector 2 del Distrito, la misma que presenta las características físicas que cumplen con las requeridas por el área usuaria, y que dicha edificación tiene más de 10 años de antigüedad". En este entender; es necesario contar con un Informe Técnico de Estabilidad Estructural de la propiedad identificada, para determinar su buen estado y garantizar la seguridad para los fines del proyecto de inversión que se viene formulando".* (El subrayado es nuestro).

Conforme se advierte, al haberse identificado el Inmueble de Octavio Espinoza N° 443 con 10 años de antigüedad para la implementación del CIAM, con memorando N° 025-2022-1310-SEP-GIPMU/MSI del 17 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 8)**, emitido por la Subgerente de Estudios y Proyectos, Yovana Polo Álvarez, solicitó al Subgerente de Obras Públicas, Peter Paul Flores Cábala, la elaboración de un informe técnico de estabilidad estructural. Este último dio atención al pedido a través del Memorando N° 363-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI del 21 de junio de 2022, en el cual adjuntó el Informe Técnico N° 000130-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI del 20 de junio de 2022[4] **(Apéndice N° 9)**. En este último,

[4] En el Informe Técnico N° 000130-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI en documentos de referencia se menciona el Informe N° 033-2022-LMOR de la arquitecta, de fecha 9 de junio de 2022, el cual solicitaba apoyo para elaborar el informe de Estabilidad Estructural de los predios en la Av. Alberto del Campo 285 y la Calle Valle Riestra N° 520. El mencionado informe obra en el comprobante de pago N° 2022-007367 por el tercer entregable de la Orden de Servicio N° 2022-01389.

el ingeniero de la coordinación general de ejecución de proyecto realiza la evaluación no solo del predio de la Av. Octavio Espinoza N° 443, sino incluye a otros dos predios: i) Av. Valle Riestra N° 520, y ii) Av. Alberto del Campo N° 285 cuyos resultados se exponen.

Cuadro N° 02
Informe Técnico de Estabilidad Estructural

Inmueble	Análisis del coordinador
Edificación Valle Riestra N° 520	***Análisis Visual de la Especialidad de Estructuras:*** *Edificación actualmente remodelada (2020), no se verifican daños importantes estructurales por la remodelación,* ***en ese contexto debería hacerse un análisis más profundo.***
Edificación Alberto del Campo N° 285	***Análisis Visual de la Especialidad de Estructuras:*** *La edificación consta de 03 bloques, bloque A se utiliza para alquiler comercial, el bloque C es para alquiler de talleres de costura y el B para uso de la familia. Los bloques A y C tienen 71 años de edificación y la B es la reciente. (...)*
Edificación Octavio Paz Espinoza N° 443	***Análisis Visual de la Especialidad de Estructuras:*** *Edificación con remodelaciones menores interiores: 1er nivel: división entre ambientes sala y comedor, con tabiquería Drywall; 2do nivel: instalación de tabiquería Drywall para ampliar área de dormitorios, frente principal de edificación, en reemplazo de terraza), en la visita no fue posible verificar estructura interna de cisterna, no se verifican daños importantes estructurales,* ***en ese contexto debería hacerse un análisis más profundo.***

Fuente: Informe N° 34-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 **(Apéndice N°10)**
Elaborado por: la Comisión de Control

Ahora bien, en la Subgerencia de Estudios y Proyectos, la arquitecta Especialista en Inversiones, Lourdes María Orihuela Requena, en mérito al requerimiento de contratación N° 2022101781 Orden de Servicio N° 2022-01389 y a sus actividades establecidas en los Términos de Referencia N° 2022000657 **(Apéndice N° 11)**, *"(...) Elaboración de metrados y costos de las inversiones asignadas o informe de consistencia de una inversión"*, y posterior al Informe N° 35-2022-LMOR de 17 de junio de 2022 **(Ver apéndice Nº 8)** en la cual ya había indicado sobre el inmueble de Octavio Espinoza como predio que cumple las características, emitió el Informe N° 34-2022-LMOR el 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**, en la que hace un análisis y evaluación para determinar el Área máxima y mínima referencial del terreno, que albergaría el CIAM del Sector 2, en el cual se concluyó que el rango del Terreno Referencial esto es, el rango resultante para el área del terreno para el CIAM es de 309.80 m2 – 822.25 m2.

Asimismo, del contenido de dicho informe se tiene que, en la parte inicial se establecen cinco (5) criterios para la selección del inmueble: a) Programación arquitectónica referencial para el CIAM del Sector 2, b) Área máxima y mínima referencial de terreno, c) Área techada referencial, d) Cálculo de estacionamiento referencial y e) Valor comercial por m2 referencial en el Sector 2 de San Isidro, y de acuerdo a estos se evaluaron trece (13) inmuebles que han estado a la venta en aquel momento, y sobre el precio por m2 de cada uno, obtienen el valor comercial promedio es de $ 3,003.67. Seguidamente, señala que *"muchos de estos predios ya no estaban disponibles y algunos no encajaban en los metrajes deseables, por lo que se requirió una búsqueda adicional (...)"*. A continuación, se muestra el detalle de la evaluación final del informe N° 34-2022-LMOR **(Ver apéndice N° 10)**:

Cuadro N° 03
Cuadro resumen de las características evaluadas por cada inmueble

n.°	Dirección	Área Terreno (m²)	Precio x m² (USD)	Años de construcción	Área Construida (m²)	# de Estacionamientos	Zonificación
1	Calle Valle Riestra 544	353.25	2,477.00	65	516.00	2	RDB
2	Calle Alberto del Campo 285	705.60	2,500.00	71 (22)	884.32	5	RDM
3	Calle Antúnez de Mayolo 236	312.70	4,157.34	35	401.11	2	RDB
4	Calle Alberto del Campo 245	552.00	3,000.00	67	333.72	7	RDM
5	Calle Huaura 126	297.25	4,238.86	63 (1)	452.82	2	RDB
6	Av. Coronel Portillo 661	511.92	2,930.15	56	467.00	5	RDB
7	Calle Valle Riestra 520	356.25	4,912.28	63 (1)	576.80	2	RDB
8	Calle Santa Teresita 327 San Isidro	401.60	3,735.06	21	358.32	3	RDB
9	Calle Teniente Alberto Chabrier 136	512.24	2,928.31	59 (24)	604.69	5	RDB
10	Av Octavio Espinoza 443	513.38	3,603.57	12	635.11	5	RDB

Fuente: Informe N° 34-2022-LMOR (Ver apéndice N° 10)
Elaborado por: la Comisión de Control

Cuadro N° 04
Matriz de criterios para la elección del predio para el CIAM del Sector 2

n.°	Dirección	Área Terreno (m²)	Precio x m² (USD)	Años de construcción	Área Construida (m²)	# de Estacionamientos	Zonificación	Puntaje
1	Calle Valle Riestra 544	8	1	9	5	7	3	33
2	Calle Alberto del Campo 285	1	2	5	1	2	1	12
3	Calle Antúnez de Mayolo 236	9	8	7	8	7	3	42
4	Calle Alberto del Campo 245	2	5	10	10	1	1	29
5	Calle Huaura 126	10	9	1	7	7	3	37
6	Av. Coronel Portillo 661	5	4	8	6	2	3	28
7	Calle Valle Riestra 520	7	10	1	4	7	3	32
8	Calle Santa Teresita 327 San Isidro	6	7	4	9	6	3	35
9	Calle Teniente Alberto Chabrier 136	4	3	6	3	2	3	21
10	Av Octavio Espinoza 443	3	6	3	2	2	3	19

Fuente: Informe N° 34-2022-LMOR (Ver apéndice N° 10)
Elaborado por: la Comisión de Control

Finalmente, señaló en sus conclusiones que la primera opción sería el predio de la avenida Alberto del Campo N° 285, con un área de terreno 705,60 m2 cuyo valor era de 2,500.00 dólares por m2 y por tener mejor puntaje (12); sin embargo, se comprobó que dicho predio presenta una hipoteca. Y que en ese sentido se seleccionó el predio con puntaje (19) ubicado la Av. Octavio Espinoza N° 443 con área de terreno de 513.38 m2 y área construida de 635.11 m2, sobre el cual indicó textualmente: *"Este predio si posee saneamiento físico legal y cumple con todas las características necesarias para albergar los servicios del CIAM del Sector 2. Si bien el costo por m2 es relativamente elevado sobre el promedio de la zona (el precio es de $ 1,850,000.00 dólares americanos, con un valor de 3603.57 dólares americanos por m2), esto se justifica por el poco tiempo de vida que posee su infraestructura actual (12 años de construcción)"*, es decir sin contar con un sustento técnico legal, que respalde el no seleccionar el inmueble que estaba en primer orden de prelación. Situación que se confirma, con lo señalado por la misma ingeniera Lourdes María Orihuela Requena, en su Carta N° 09-2025-LMOR de 7 de agosto de 2025 **(Apéndice N° 12)**, ante el requerimiento de este Órgano de Control Institucional[5]:

> *"2. Informar si se realizó consulta al área de Asesoría Jurídica, respecto a si existía algún impedimento legal para adquirir el inmueble ubicado en Av. Alberto del Campo 285, por contar con hipoteca.*
>
> *Mi persona no solicitó hacer la consulta al área de Asesoría Jurídica, porque de acuerdo a las fases del ciclo de inversión, corresponde a la Unidad Ejecutora de Inversiones realizar dicha consulta como inicio de la fase de ejecución física financiera del proyecto de inversión (...). La unidad formuladora (UF) formula inversiones, de aquellas propuestas de inversión necesarias para alcanzar las metas*

[5] Oficio N° 000246-2025-CG/OC2165 de 16 de julio de 2025.

establecidas en la programación multianual de inversiones de la Municipalidad." (El subrayado es nuestro).

De la información señalada se advierte que la arquitecta especialista en inversiones, Lourdes María Orihuela Requena, identificó como opción viable el predio ubicado en la Av. Octavio Espinoza y Gonzales N° 443, Sector 2, San Isidro, lo cual fue formalizado en el Informe N° 34-2022-LMOR de fecha 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**.

En dicho informe, si bien se presenta un cuadro con los criterios valorativos (puntajes) utilizados para la evaluación de los inmuebles, se observa que no se seleccionó el inmueble que obtuvo la mejor calificación (12 puntos), argumentando que presentaba una hipoteca, sin que se haya incorporado un sustento técnico-legal que respalde dicha decisión o se haya agenciado de documentación que acredite la existencia de ese gravamen que existiría sobre le bien inmueble.

Cabe señalar que, a efectos de cumplir con los objetivos del servicio de control y contribuir al esclarecimiento de este hecho respecto a la situación jurídica del bien inmueble, la comisión de control obtuvo el Certificado Literal de Registro de Propiedad Inmueble "Avenida Alberto del Campo N° 275-285. San Isidro" inscrito en la Partida Registral N° 49060777 **(Apéndice N° 13)**, donde se advierte del Cuadro N° 04, lo siguiente:

Cuadro N° 05
Partida Registral N° 49060777

ASIENTOS REGISTRALES del Lote 6B-7B-Mz-54 (Avenida Alberto del Campo N° 275-285)			
Asientos Hipotecados		**Asientos que levantan la hipoteca**	
Asiento	**Descripción**	**Asiento**	**Descripción**
Asiento 2	Hipotecado el inmueble.	Asiento 3	Hipoteca registrada en el Asiento 2 ha sido cancelada por haberse pagado el crédito garantizado.
Asiento 7	Hipotecado el inmueble por 50 mil soles oro	Asiento 13	Hipoteca registrada en el Asiento 7, Asiento 8 y Asiento 10 ha sido totalmente cancelada por haberse pagado el crédito garantizado.
Asiento 8	Hipotecado el inmueble por 15 mil soles oro		
Asiento 10	Hipotecado el inmueble por 25 mil soles oro		
Asiento 14	Hipotecado el inmueble a favor del Banco Central Hipotecario del Perú por 120 mil soles oro	Asiento 34	Hipoteca registrada en el Asiento 14 ha quedado cancelada por haberse declarado así por el Banco Central Hipotecario del Perú
Asiento 17	Hipotecado el inmueble a favor del Banco Comercial del Perú por 250 mil soles oro	Asiento 23	Hipoteca registrada en el Asiento 17 ha sido cancelada por haberse pagado la deuda del crédito y los intereses que la garantizaba.
Asiento 19	Hipotecado el inmueble por 700 mil soles oro	Asiento 22	Hipoteca registrada en el Asiento 19 ha sido cancelada por haberse pagado el crédito garantizado.
Asiento 20	El inmueble inscrito está afecto al embargo trabado.	Asiento 26	Embargo registrado en el Asiento 20 ha quedado cancelado.
Asiento 21	El inmueble inscrito está afecto al embargo trabado	Asiento 24	Embargo registrado en el Asiento 21 ha quedado cancelado.
Asiento 27	Hipotecado el inmueble	Asiento 36	Hipoteca registrada en el Asiento 27, Asiento 28, Asiento 29, Asiento 30 y Asiento 31 quedan cancelados por haberse declarado así.
Asiento 28	El inmueble inscrito está afecto al embargo trabado por el secretario de juzgado.		
Asiento 29	El inmueble inscrito está afecto al embargo definitivo trabado por el secretario de juzgado.		
Asiento 30	El inmueble inscrito está afecto al embargo trabado por el secretario de juzgado.		
Asiento 31	El inmueble inscrito está afecto al embargo trabado por el secretario de juzgado.		
Asiento 37	Se ha hipotecado el inmueble a favor del Banco Continental sucursal Arequipa por 100 mil dólares americanos	Asiento E 00001	**LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA: LEVANTADA** la hipoteca registrada en los asientos 37, la misma que fuera ampliada en el asiento 39.
Asiento 39	Hipoteca inscrita en el Asiento 37 ha sido ampliada hasta por 200 mil dólares americanos		

ASIENTOS REGISTRALES de Lote 05 / 0 Mz SI (Avenida Alberto del Campo N° 275-285)			
Asientos Hipotecados		Asientos que levantan la hipoteca	
Asiento	Descripción	Asiento	Descripción
			El título fue presentado el 16/01/01
Asiento 42	Se ha hipotecado el inmueble inscrito por 376 mil 355 con 96/100 dólares americanos	Asiento E 00003	CANCELACIÓN DE HIPOTECA: Se cancela la hipoteca registrada en el asiento 1d de la ficha N° 1644332 por haber transcurrido el plazo señalado en la Ley 26639. Cabe señalar que si bien en la ficha hace referencia al asiento 1-B y en la cancelación de hipoteca menciona asiento 1-d, se advierte que pertenecen a la misma ficha y siendo la única hipoteca por levantar se considera que se trata del mismo asiento registral
Digitalizado Ficha de Continuación de Tomo – Ficha N° 1644332	Hipoteca por US$ 376,355 con 96 dólares americanos, inscritos en el Asiento 1-B.		
Asiento C 00001	Se ha adquirido el dominio del inmueble por el precio de US$ 450,000.00 dólares americanos quedando un saldo de US$ 240,000.00 dólares americanos El título fue presentado el 31/05/01		
Asiento D 0003	HIPOTECA LEGAL: Constituida por el saldo del Precio de la compra venta registrada en el Asiento C00001 El título fue presentado el 31/05/01	Asiento E 00002	LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA: La hipoteca registrada en el Asiento D00003 y cedida en el Asiento D00004 ha sido cancelada por su acreedor El título fue presentado el 17/06/2004
Asiento D 0004	CESIÓN DE CRÉDITO: Se ha cedido el crédito hipotecario que mantenía en el Asiento D00003 El título fue presentado el 18/07/01		

*Los nombres de las personas que registran la hipoteca se mantiene en reserva en el marco de la LEY N° 29733.
Fuente: Partida Registral N° 49060777
Elaborado por: la Comisión de Control

Del cuadro precedente, se evidencia que el Inmueble ubicado en la Avenida Alberto del Campo N° 275-285, distrito de San Isidro, si bien estuvo sujeto a varias cargas o gravámenes,(hipotecas y embargos; no obstante, fueron canceladas hasta el año 2004 como se observa del Asiento **E 00002 Rubro: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA** cuyo título fue presentado el **17 de junio del 2004,** por lo que, se concluye que durante la búsqueda de predios disponibles en el sector 2 de San Isidro por parte de la Especialista antes mencionada, la evaluación respecto del cumplimiento de las características y criterios para albergar al CIAM y hasta el momento de la emisión del Informe n.° 34-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**; el predio de la avenida Alberto del Campo N° 285, con un área de terreno 705,60 m2 cuyo valor era de 2,500.00 dólares por m2; **NO REGISTRABA NINGUNA HIPOTECA,** esto es que, el bien inmueble se encontraba **SANEADO.**

Aspecto que fue confirmado por la señora Silvana Elvira Cabrera Palomino, copropietaria del inmueble antes mencionado, toda vez que, la comisión auditora se apersonó su inmueble el 14 de octubre de 2025, ubicado en la Av. Alberto del Campo N° 285 San Isidro para realizarle una entrevista respecto al caso, por la que se procedió a realizar algunas preguntas por parte de la comisión, respecto al inmueble visitado, solicitándole entre otras que: relate brevemente como fue el contacto con los funcionarios o servidores de la Entidad (MDSI) de cuanto fue su oferta por su inmueble, manifestó: ***"La municipalidad realizó una visita a través de un arquitecto y con la corredora encargada de la venta, se acercaron al predio y visitaron las instalaciones. Cuando le observaron la hipoteca la señora presentó la documentación que sustentaba que la hipoteca había sido levantada y entregó el CRI, que lo sustentaba";*** asimismo, se dejó constancia en el Acta en la parte de Comentarios u observaciones, que ante la pregunta ¿Si el inmueble estaba hipotecado en el año 2022?, señaló que: ***"(...) no, tuvo una hipoteca con el dueño anterior que era su señor padre pero esta se levantó en el año 2000 por lo que adjunto en copia la Partida N° 49060777"*** manifestación que quedo sentada en el Acta de Entrevista N° 01-2025-OCI-MDSI de 14 de octubre de

2025 **(Apéndice N° 14)**, con lo cual se demostró que efectivamente obraba en el Asiento E 00001 **LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA. Asimismo, con motivo de las aclaraciones y comentarios, se ha confirmado que no existía cargas o gravámenes.**

Por lo que se concluye que el Inmueble ubicado en Av. Alberto del Campo N° 285 San Isidro que ocupaba el primer puesto de acuerdo a los criterios establecidos por la propia Entidad estaba libre de Gravámenes, consecuentemente, no se consideró como un inmueble potencial aun cuando su metraje y precio era más ventajoso para la Entidad, menos se consideró para determinar el Valor Estimado como se desarrollará más adelante, **consecuentemente el sustento de no haber sido seleccionado basado en un Hipoteca, no correspondía a la realidad.**

2. Formulación y Aprobación del Proyecto de Inversión sin contar con la Titularidad del inmueble y de la Planificación del PI.

Mediante informe técnico N° 08-CBUT-2022-SEP-GIPMU/MSI **(Apéndice N° 15)**, se realizó el análisis de dos (2) alternativas técnicas para dar solución a la falta de infraestructura para el Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM, siendo que en la conclusión se señaló que aplicado los indicadores de rentabilidad social, es más favorable la alternativa 1 que consideraba la adquisición del inmueble ubicado en la Av. Octavio Espinoza y González N° 443 – 447 – 451.

Mediante Informe 029-2022-1310-SEP-GIPMU/MSI de 07 de Julio de 2022 **(Apéndices N° 16)** la Economista Yovana Polo Álvarez Subgerenta de Estudios y Proyectos se dirige al ingeniero Gerente de Inversiones Públicas y Mantenimiento Urbano, le informó en su calidad de Unidad Formuladora que se viabilizo el Proyecto de Inversión a nivel de Ficha Técnica de Mediana Complejidad denominada "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913", el cual se encuentra registrado en el Banco de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas con el Formato 07-A **(Ver apéndice N° 3)**, además señala que plantea intervenir , entre otros los componentes Infraestructura con la Adquisición de un inmueble de área de terreno de 513.38, por lo que la comisión efectúo la revisión en la página del Ministerio de Economía y Finanzas - MEF accediendo al link: https://ofi5.mef.gob.pe/invierte/formato/verProyecto/165410, en el cual se verifico que se anexo a dicho Formato 07-A los siguientes documentos:

- Formato 7-A CIAM SECTOR 2v 1.PDF
- Resumen Ejecutivo
- Anexo Intención de venta
- Informe Técnico N° 08_CUT_SEP_CEV 2_05<.07.22_v6
- Formato 6-B CIAM SECTOR 2
- U01 Ubicación Octavio Espinosa N° 443-U.1_UBICACIÓN

Revisando la documentación que obra en el referido registro, se verifica que el Formato N° 07-A **(Ver apéndice N° 3)** en la que aparece la economista Yovana Polo Alvares como responsable de la Unidad Formuladora y el ingeniero Peter Flores Cábala como responsable de la Unidad Ejecutora de Inversiones, Resumen Ejecutivo – PI: "Mejoramiento de los Servicios del CIAM Centro Integral de Atención al Adulto Mayor del Sector 2 Distrito de San Isidro Región Lima", elaborado por la Subgerencia de Estudios y Proyectos suscrito por la Mg. Yovana Polo Álvarez Subgerente de Estudios y Proyectos, hace mención al Informe N° 34-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**, Informe de ubicaciones de posibles predios - Visita a Edificaciones del Sector 2-2, en la que seleccionó al inmueble Ubicado en Octavio Espinoza N° 443.

Asimismo, se advierte que el Informe Técnico N° 08_CUT_SEP_CEV 2_05<.07.22_v6[6] **(Ver apéndice Nº 15)**, carece de consistencia en la información de las alternativas evaluadas, pues como Alternativa 1 considera la adquisición del Inmueble Octavio Espinoza N° 443, detallando los metrajes por cada área; sin embargo, en la Alternativa 2 se considera demolición y nueva construcción del Inmueble ubicado en Av. Alberto del Campo N° 245, pero los mismos datos y áreas del inmueble de Octavio Espinoza N° 443, además incluyen un área de Piscina de 46.05 m2 cuando en los documentos que se adjuntan para la implementación del CIAM, no se advierte actividad alguna relacionada con la utilidad de la Piscina, sumado a ello en dicho Informe no se advierte una evaluación técnica y económica que sustente que la Alternativa 1 permitirá lograr la meta asociada al cierre de brechas identificadas y priorizadas en la PMI, conforme los establece la Directiva de Programación de Inversiones, toda vez no se ha demostrado la oferta disponible respecto de la demanda y los beneficios de este, sumado a ello, el referido Proyecto de Inversión no había sido considerado en la Programa Multianual de Inversiones 2022-2024 de la entidad aprobado con Resolución de Alcaldía N° 070 **(Apéndice N° 17)**, pues recién en su informe recomendó: *"(...) incorporar en la Programación Multianual 2022-2024, en el año Fiscal 2022[7]."*

Asimismo, se detectó del contenido de la información antes señalada, que se adjunta al registro en el Banco de Proyecto[8], la Intención de Venta del inmueble seleccionado, con lo cual se evidencia que en la fase de Inversión del Proyecto se consideró la intervención al inmueble ubicado en Av. Octavio Espinosa y Gonzales N° 443 – 447 – 451, Sector 2 San Isidro, bien que no había sido Adquirido o Comprado por la Municipalidad de San Isidro, menos se había elaborado el Estudio del Mercado, ni aprobado el Expediente de Contratación, incumpliendo lo establecido en el numeral 24.9 de la DIRECTIVA N° 001-2019-EF/63.011 aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de enero de 2019, que señala: *"Durante la fase de Formulación y Evaluación del proyecto de inversión, la UF verifica que se cuenta con el saneamiento físico legal, los arreglos institucionales o la disponibilidad física del predio o terreno, según corresponda, a efectos de garantizar su ejecución; salvo que, por la tipología del proyecto de inversión, dichos aspectos correspondan ser verificados en la fase de Ejecución, lo cual debe ser sustentado por la UF en el estudio de preinversión o ficha técnica del proyecto de inversión correspondiente"* (El subrayado es nuestro)

Es decir, se formuló y aprobó el proyecto de inversión sin que la Municipalidad haya adquirido el bien inmueble a intervenir, incluyendo un inmueble sin respaldo legal ni disponibilidad efectiva.

Sobre el particular, es necesario mencionar lo señalado por el OSCE según OPINIÓN Nº 090-2022/DTN *"2.2.1. (...) no es posible que un contrato pueda ser perfeccionado, encontrarse vigente ni, por tanto, ejecutarse si es que previamente no se han cumplido con las actuaciones que constituyen las fases de actuaciones preparatorias y la fase de selección (según el procedimiento de selección que corresponda), cumpliendo con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y demás disposiciones previstas para tales efectos."*

De la Planificación del Proyecto de Inversión

Adicionalmente a lo revelado anteriormente, es de mencionar, respecto de la aprobación del proyecto de inversión, de la documentación alcanzada a esta Comisión de Control sobre a la Adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor no acreditan a solicitud de que unidad orgánica y/o funcionario se cambió el Proyecto Priorizado de la Casa de Encuentro Vecinal – Sector 2 (orden de prelación técnica 2), a Centro Integral de Atención al Adulto Mayor -CIAM, tal como figuraba en el Acta de Acuerdos y Compromisos del Presupuesto Participativo para el año 2020 **(Ver apéndice N° 4)**, y como figura en el Acuerdo

[6] Se aclara que el contenido de este documento es idéntico al del Informe Técnico N° 08-CBUT-2022-SEP-GIPMU/MSI. En el Banco de Inversiones, este se encuentra registrado bajo la denominación 08_CUT_SEP_CEV 2_05.07.22_v6
[7] En recomendaciones del informe técnico N° 08-CBUT-2022-SEP-GIPMU/MSI
[8] https://ofi5.mef.gob.pe/invierte/formato/verProyecto/165410

de Concejo N° 019-2019-MSI de 22 de mayo de 2019 **(Apéndice N° 18)**, que aprueba el Informe Final del Presupuesto Participativo para el año 2020. Además, en el Acuerdo de Concejo N° 017-2022-MSI de 25 de abril de 2022 **(Apéndice N° 19)**, que aprobó el Plan Estratégico Institucional Ampliado de la Municipalidad de San Isidro al periodo 2020 - 2025 se observa que la atención de los adultos mayores estaba incorporada en el Centro de Encuentro Vecinal como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen n.° 02
Plan Estratégico Institucional 2020-2025 - Ampliado

Plan Estratégico Institucional 2020-2025 Ampliado

OEI/AEI		Descripción del Indicador		Línea Base		Valor Actual		Logros esperados AA el período del plan						Ud responsable de medición
Código	Descripción	Nombre	Método de cálculo	Valor	Año	Valor	Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Acciones Estratégicas del OEI.01														
AEI.01.01	SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIAL INTEGRAL Y OPORTUNO A ADULTOS MAYORES EN CENTROS DE ENCUENTRO VECINAL	Porcentaje de los beneficiarios adulto mayor atendidos en CEV respecto de los beneficiarios registrados en el CEV	(Total de beneficiarios adulto mayor atendidos en CEV /Total de beneficiarios registrados)*100	66%	2018	67%	2019	74%	81%	90%	98%	98%	98%	Gerencia de Salud y Bienestar Social
AEI.01.02	PROGRAMAS SOCIALES FOCALIZADOS Y JUSTOS PARA EL DISTRITO DE SAN ISIDRO	Porcentaje de atenciones de programas sociales en forma oportuna respecto al total de las atenciones en los programas sociales realizadas.	(Total de atenciones de programas sociales atendidas en forma oportuna/Total de atenciones realizadas) *100	95%	2018	96%	2019	97%	98%	99%	100%	100%	100%	Gerencia de Salud y Bienestar Social

Fuente: Acuerdo de Concejo N° 017-2022-MSI
Elaborado por: la Comisión de Control

A continuación, con Informe N° 324-2022-0510-SPP-GPPDC/MSI de 10 de agosto de 2022 **(Apéndice N° 20)**, a solicitud de la Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) la Subgerencia de Planeamiento y Presupuesto realiza la modificación presupuestal N° 1865, Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor, CIAM del sector 2 San Isidro del distrito de San Isidro – Provincia de Lima – Departamento de Lima – CUI 2555913 por un importe de S/ 7 697 989.00.

Es así que posteriormente el 19 de agosto de 2022 a través de correo electrónico de gloria.salazar@munisanisidro.gob.pe (Gloria Salazar) solicitó la aprobación de la Certificación del Crédito Presupuestario – CPP; el mismo día se otorgó el mencionado crédito con Nota N° 0000003107 **(Apéndice N° 21)** por un monto de S/ 7'300,000.00.

Finalmente, en la tercera modificatoria al Plan Operativo Institucional que fue aprobada con Resolución de Alcaldía n.° 405 el 13 de octubre de 2022 **(Apéndice N° 22)** la Subgerencia de Planeamiento y Presupuesto y la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Desarrollo Corporativo fue incluido el proyecto Mejoramiento de los Servicios del Centro Integral de Atención del Adulto Mayor – CIAM del Sector 2 de San Isidro del distrito de San Isidro – provincia de Lima departamento de Lima CUI 255913.

Imagen n.° 03
Plan Operativo Institucional – Modificado 2022

6/10/2022 — Anexo B-5 : POI Anual con Programación Física y Financiera (Modificado)

	ISIDRO- PROVINCIA DE LIMA, DEPARTAMENTO DE LIMA CUI N°2172			Presupuesto S/.	0.00	0.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,000.00
A.0155918000598	"ADQUISICION DE LUMINARIA, LUMINARIA VI, EN ELIAS COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL SAN ISIDRO EN LA LOCALIDAD SAN ISIDRO, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA LIMA, DEPARTAMENTO LIMA", CON CUI 2555918.	156931 : SAN ISIDRO	001 : OAHA	Física	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	1.00
				Financiera S/.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,344,284.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,344,284.00
A.0155918000764	MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR - CIAM DEL SECTOR 2 SAN ISIDRO DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO - PROVINCIA DE LIMA - DEPARTAMENTO DE LIMA", CUI 2555913	156931 : SAN ISIDRO	001 : OAHA	Física	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	1.00
				Financiera S/.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,492,319.00	313,775.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,147,994.00

Fuente: Resolución de Alcaldía n.° 405
Elaborado por: la Comisión de Control

De lo antes expuesto se advierte que el proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro de Atención Integral al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2, San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima", con CUI N° 2555913, no fue objeto de una planificación estratégica previa, al no estar incorporado en el Plan Multianual de Inversiones, entendiéndose que no se había identificado la brecha de servicio respecto de lo que ofrecía y la demanda existente, que sustente su priorización; advirtiéndose acciones céleres que iniciaron en junio 2022 y aprobaron el Proyecto de Inversión en 6 de julio 2022.

3. Respecto a las Indagaciones del Mercado y determinación del valor estimado.

La Subgerencia de Obras Públicas mediante correo electrónico de 25 de julio 2022 remitió a la Sub Gerencia de Logística su requerimiento N° 2022103437 **(Apéndice N° 23)** adjuntando el Informe N° 034-22022-LMOR de 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**, Resolución de Subgerencia N° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de julio de 2022 **(Apéndice N° 24)** suscrita por el ingeniero Peter Paul Flores Cábala en su calidad de Subgerente de Obras que aprobó las Especificaciones Técnicas para la Adquisición de un inmueble del componente, Adquisición de Infraestructura para la Atención del Adulto Mayor del Proyecto de Inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro de Atención Integral al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2, San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima", con CUI N° 2555913.

De la revisión a las Especificaciones técnicas se advierte, entre otros aspectos solicitados, que en el literal a) de numeral 7, se solicita que el inmueble cumpla con: *"Accesibilidad: (...) deberá ubicarse cercano a avenidas importantes del distrito, así como a locaciones, servicios y equipamiento a nivel comunal, como el Complejo Deportivo de San Isidro, Centros de salud municipales, etc. (...) Área de Terreno: El inmueble tendrá un área de terreno mínima de 513.38 m2 con una variación de 10% y en cuanto al área techada mínima de 557.70 m2."*

El 27 de julio de 2022 Gloria Elina Salazar, Especialista en Contrataciones, vía correo electrónico (11:30 am) **(Apéndice Nº 25)** invitó a cotizar al señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro (en adelante, el propietario) propietario del inmueble ubicado en Av. Octavio Espinoza N° 443, adjuntando el anexo 05 Formato único de DDJJ del proveedor y las EETT para la adquisición del inmueble para el Mejoramiento de los servicios del Centro Integral del Adulto Mayor – CIAM, las que fueron aprobadas a través de Resolución de Subgerencia de Obras Publicas N° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI[9] 21 de julio de 2025 **(Ver apéndice N° 24)**.

Ante la primera invitación a cotizar el propietario del inmueble realizó observaciones y estableció una condición adicional por correo electrónico de 27 de julio de 2022 (12:11 pm) **(Apéndice N° 26)**, observando lo siguiente:

"(...)

1. *En el anexo 5 que adjuntan piden constancia de que el valor de cotización incluye todos los tributos seguros, transporte, inspecciones, pruebas ...*
   Al vender un bien inmueble me parece que esta constancia no aplica y no me sentiría seguro firmándola.

2. *Las bases señalan en su punto N° 8 que la Forma de Pago será en una armada previa firma de escritura pública cumpliéndose una serie de condiciones como un acta de entrega y recepción del inmueble (...). Por lo que se entiende que el pago no se da a la firma de la escritura pública sino en un momento posterior que No indican.*

[9] Firmado por Peter Paul Flores Cábala en su calidad de Subgerente de Obras Públicas.

3. *En el punto 9 indican que la entrega del inmueble será al día siguiente de la suscripción de la escritura pública y del acta de entrega y de recepción del inmueble, es decir que estaría vendiendo la casa sin que medie pago alguno por ella; siendo así las condiciones, no efectuó la cotización al no considerarla justas las condiciones.*

El mismo día el referido propietario mediante correo electrónico de 27 de julio de 2022 de 12.41pm **(Apéndice N° 27)** señala: *"Olvide indicar que, por indicaciones de mi abogado, al no haber cancelación al momento de la firma de la escritura pública debe constar en la misma una cláusula de Reserva de Dominio hasta que no se cancele el 100% del valor acordado, eso debe constar como condición suspensiva".*

En este contexto, la señora Gloria Salazar, Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística se dirige al ingeniero Peter Paul Flores Cábala, subgerente de Obras Públicas, mediante correo del mismo día a horas 12.57 pm señalando que: "*...envío las observaciones presentadas en la indagación de mercado por el Sr. Seneca Gustavo De La Puente Estremadoyro, propietario del Inmueble para el centro integral de Atención al Adulto Mayor (CIAM).*", trasladándole los puntos observados. Posteriormente el día 01 de agosto de 2022, la mencionada Especialista en Contrataciones a través de correo electrónico (08:09 am) **(Apéndice N° 28)** dirigido a la subgerencia de Obra Publicas solicita subsanar las observaciones siguientes:

a) En el formato de las ETT en el campo denominación debe ser la misma aprobada en la resolución.
b) Falta incluir el Sistema de Contratación,
c) Corregir en el numeral 11 sobre consideraciones adicionales que la naturaleza del requerimiento lo exija, menciona *"penalidad por mora en la prestación del servicio"* por lo que sugiere *"Penalidad por mora en la ejecución de la prestación".*
d) Falta incluir los plazos por vicios ocultos.

En ese sentido, el 4 de agosto de 2022 el ingeniero Peter Paul Flores Cábala, en su calidad de Subgerente de Obras, aprobó la segunda versión de las EETT, Adquisición de un inmueble del componente Adecuada Infraestructura para la Atención del Adulto Mayor del Proyecto de Inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro de Atención Integral al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2, San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia de Lima, Departamento de Lima", con CUI N° 2555913, a través de Resolución de Subgerencia 487-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI El mismo día, las mencionadas EETT fueron remitidas a la Subgerencia de Logística a través de memorando N° 000506-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI **(Apéndice N° 29)** para continuar con el proceso de contratación.

Seguidamente, el mismo 4 de agosto de 2022 Gloria Elina Salazar Proaño, Especialista en Contrataciones del Estado en la subgerencia de Logística, vía correo electrónico (04:41 p.m.) **(Apéndice N° 30)** se dirigió al propietario señalándole que producto de la indagación de mercado se actualizó las EETT solicitándole su cotización y requiriéndole que adjunte diversos documentos del Inmueble, entre los cuales se encuentran los planos de ubicación, distribución y memoria descriptiva original y firmado por el propietario y arquitecto o ingeniero colegiado, quien vía correo electrónico remitió su propuesta a través de anexo N° 5 – Formato de Declaración Jurada del Proveedor[10], indica como monto de cotización la suma de S/ 7 555 500,00.

Posteriormente, Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, subgerente de Logística, solicitó a Peter Paul Flores Cábala, subgerente de Obras Públicas, mediante el memorándum N° 404-2022-0830-SL-GAF/MSI de 5 de agosto de 2022, la evaluación y validación de la cotización presentada por el propietario. Días después, Juan Carlos Basurco Chávez, coordinador de la Subgerencia de Obras Públicas emitió el

[10] Documento remitido a través de correo electrónico de 5 de agosto de 2022.

Informe Técnico N° 287-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI de 15 de agosto de 2022 **(Apéndice N° 31)** en el cual recomendó la modificación de las especificaciones técnicas relativas al saneamiento físico legal (literal b) Situación legal del inmueble) y la documentación solicitada (numeral 6 Acreditaciones) como se muestra a continuación:

Cuadro N° 06
Comparación de la variación de las EETT aprobadas.

EETT aprobadas con Resolución: N.° 487-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 04 de agosto de 2022 V2	EETT aprobadas con Resolución: N.° 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 17 de agosto de 2022 V3
b. Situación legal del inmueble – De preferencia predio único – Contar con saneamiento físico legal – El inmueble deberá estar inscrito en Registros Públicos de la propiedad inmueble de la Oficina Registral – No se consideran inmuebles que se encuentren en litigio judicial. – La facturación por servicios deberá estar al día. – El inmueble no deberá tener carga ni gravámenes	b. Situación legal del inmueble – De preferencia predio único – Contar con saneamiento físico legal De ser el caso, cuando existan omisiones en la documentación presentada, áreas no regularizadas o inscritas en la declaratoria de fábrica, u otros; previo informe de la Subgerencia de Obras Públicas, señalando que estas son subsanables, al ser estas errores materiales cuya subsanación correspondería a entidades públicas, como la propia municipalidad de San isidro, los Registros Públicos u otros, no atribuibles al propietario y/o que las áreas no regularizadas no transgreden las normas urbanísticas y edificatorias aplicables al predio y a su edificación, así como la seguridad de la misma, se podría admitir la oferta del inmueble; en cuyo caso el proveedor deberá dejar constancia en la oferta económica presentada que las áreas no regularizadas no están comprendidas en la determinación del valor comercial del inmueble. – El inmueble deberá estar inscrito en Registros Públicos de la propiedad inmueble de la Oficina Registral – No se consideran inmuebles que se encuentren en litigio judicial. – La facturación por servicios deberá estar al día. – El inmueble no deberá tener carga ni gravámenes.

Fuente: Expediente de Contrataciones de la Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI-1
Elaborado por: la Comisión de Control

Realizada las modificaciones, a través de la Resolución de Subgerencia N° 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI[11] de 17 de agosto de 2022, suscrita por Peter Paul Flores Cábala, subgerente de Obras Públicas se aprobó versión 3 de las especificaciones técnicas, por lo que con memorando N° 000541-2022-13.2.0.SOPU-GIPMU-MSI de 17 de agosto de 2022, el subgerente de Obras Públicas remitió a la subgerente de Logística las especificaciones técnicas reformuladas (versión 3) para el proceso de contratación **(Apéndice N° 32)**.

A continuación, se muestra el resumen de las modificaciones que se presentaron a las Especificaciones Técnicas para Adquisición del Inmueble destinado al Mejoramiento de los servicios del centro integral al adulto mayor- CIAM del sector 2 San Isidro.

[11] de 17 de agosto de 2022, suscrita por Peter Paul Flores Cábala, subgerente de Obras Públicas

Cuadro N° 07
Versiones de las Especificaciones Técnicas

Consideraciones	Resolución: N.° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de julio de 2022	Resolución: N.° 487-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 04 de agosto de 2022 V2	Resolución: N.° 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 17 de agosto de 2022 V3
	EETT Iniciales	EETT 1era modificación	EETT 2da modificación
Forma de pago	1 sola armada	2 armadas: 10% inicial, 90% final	2 armadas: 10% inicial, 90% final
Plazo de entrega	Al día siguiente de la firma	Dentro de 48 horas de la firma	Dentro de 48 horas de la firma
Sistema de contratación	No especificado	A suma alzada	A suma alzada
Responsabilidad por vicios ocultos	No mencionado	1 año desde la conformidad	1 año desde la conformidad
Flexibilidad en la exigencia de los requisitos	Requisitos estrictos	Requisitos estrictos	Permite omisiones subsanables si no afectan seguridad ni normativa
Documentación adicional solicitada	Estándar	Estándar	Incluye copia de DNI del propietario

Fuente: Expediente de la Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI
Elaborado por: la Comisión de Control

Luego de la última modificación, mediante correo electrónico de 17 de agosto de 2022 (02:38 p.m.), la Subgerencia de Logística solicitó al señor Seneca Gustavo De La Puente Estremadoyro que presente su propuesta en relación a su inmueble ubicado en la Av. Capitán Octavio Espinoza N° 443 – 447 - 451, en el distrito de San Isidro, Lima – Perú. En respuesta, mediante correo electrónico de 17 de agosto de 2022 (04:57 y 05:03 p.m.), envió su propuesta señalando como monto de cotización el importe de S/ 7 300 000,00, detectando que según el Plano de Ubicación que alcanzó el propietario, el área de terreno es de 513.38 m2., y el área construida total es 612.70 m2 y según el PU emitida del 3 de enero de 2022 el área construida es 635.11m2, siendo área de terreno igual al solicitado en los EETT **(Apéndice N° 33).**

Es así que, con memorándum N° 440-2022-0830-SL-GAF/MSI de 17 de agosto de 2022 **(Apéndice N° 34)**, la subgerente de Logística, Mirtha Beatriz Rodriguez Gómez, remitió a Peter Paul Flores Cábala, subgerente de Obras Públicas los documentos presentados para su evaluación. Este último, dio atención a lo solicitado con memorando N° 546-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 18 de agosto de 2022, adjuntando el informe técnico N° 292-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI[12] **(Apéndice N° 35)** fechado el mismo día, el cual VALIDA la cotización del inmueble, señalando que cumple las EETT. Es de precisar que en la parte c) respecto al cumplimiento de lo señalado en las EETT en lo concerniente a la situación legal del inmueble en lo referente a si cuenta con saneamiento físico legal del inmueble señala:

CUMPLE: El predio y la edificación se encuentran en Registros de Predios de SUNARP.

(1) Se observa de la verificación entre los planos presentados y la Declaratoria de fábrica inscrita la omisión de la descripción de la "piscina" y la inclusión de "1/2 baño" (...) Se ha verificado la documentación municipal (Formulario Único de Edificaciones FUE - Declaratoria de Fabrica y el Plano de distribución) que da mérito a la

[12] Suscrito por Juan Carlos Basurco Chávez, coordinador de expedientes y proyectos de inversión de la subgerencia de Obras Publicas

inscripción registral, evidenciándose la existencia del error material, correspondiendo por ello solicitar a la SUNARP la "Rectificación de Oficio", por lo cual ***lo observado resulta subsanable.*** *".* (El subrayado es nuestro)

Una vez validado la Cotización, con Informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP de 19 de agosto de 2022 **(Apéndice N° 36)**, la Especialista en Contrataciones Gloria Elina Salazar Proaño, dirigido a la subgerente de Logística la Licenciada Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, remite bajo el asunto: Indagación de mercado para determinar el valor estimado para la adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del centro integral al adulto mayor- CIAM del sector 2 San Isidro, San Isidro, provincia y departamento de Lima, con CUI 2555913, resultado que fue aprobado por la Subgerente de Logística.

De la revisión al citado informe se advierte que concluyó en lo siguiente: "El valor estimado determinado para la "ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE DEL COMPONENTE ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA LA ATENCIÓN DEL ADULTO MAYOR DEL PROYECTO DE INVERSIÓN "MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DEL CENTRO INTEGRAL AL ADULTO MAYOR-CIAM DEL SECTOR 2.DAN ISIDRO.DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO.PROVINCIA DE LIMA DEPARTAMENTE DE LIMA", CON CUI N° 2555913", asciende a S/ 7 300 000,00 (Siete millones trecientos mil con 00/100 soles), el cual incluye todos los tributos, seguros, transportes, inspecciones, pruebas y, de ser el caso, los costos laborales respectivos conforme a la legislación vigente, así como cualquier otro concepto que le sea aplicable y que pueda incidir sobre el valor, el mismo que ha sido calculado en el mes de agosto de 2022, correspondiendo llevar a cabo el procedimiento de selección por CONTRATACIÓN DIRECTA".

Asimismo, se advierte que en el anexo N° 1 (Formato de cuadro comparativo de bienes) **(Apéndice N° 37)**, adjunto al informe antes mencionado, firmado por la Subgerenta de Logística, Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, y visado por la Especialista en Contrataciones, Gloria Elina Salazar Proaño, se hizo una comparación entre el valor propuesto por el Único proveedor y la fuente histórica[13], de dicha comparación se determinó el valor estimado en S/ 7 300 000,00. En el rubro procedimiento y/o metodología se consignó que el valor fue fijado en base al precio de la cotización válida. Respecto a la fuente histórica, se concluyó que, debido a las diferencias en las Especificaciones Técnicas y la variación de precios desde 2019, esta fue consultada, pero no considerada para la determinación final.

Tal como se evidencia de los actuados por la Subgerencia de Logística se ha detectado que el Valor Estimado fue determinado considerando únicamente una Fuente: esto es, la cotización del inmueble ubicado en la Av. Octavio Espinoza N° 443, sub sector 2-2, San Isidro, previamente seleccionado, resultando un Valor Estimado superior al promedio del mercado, lo que constituiría un incumplimiento de lo establecido en la norma de contrataciones del Estado e inobservancia a los principios de eficiencia y responsabilidad que rige la contratación pública, toda vez, que dicha Unidad Orgánica no realizó las Indagaciones de Mercado que pueda garantizar la existencia de potenciales inmuebles, y que permita obtener un Valor Estimado acorde al Mercado y como competencia exclusiva del área técnica en materia de Contrataciones de la Entidad.

Esto ocurrió a pesar de que la Unidad Orgánica encargada de la Indagación del Mercado como función propia, tuvo pleno conocimiento del contenido del Informe N° 34-2022-LMOR, de fecha 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**, emitido por la Arquitecta Lourdes María Orihuela Requena Especialista de

[13] Se menciona como referencia la Contratación Directa "Adquisición de Inmueble Mejoramiento de los Servicios de Salud y Bienestar de la Gerencia de Desarrollo Humano" del 6/09/2019 por un monto de S/ 6 645 006.24 donde se requería un terreno mínimo de 600 m2 y con área techada mínima total de 400 m2.

Inversiones, citado como parte de la indagación de mercado para determinar el valor estimado[14]. En dicho informe se señalaba que la primera opción para el proyecto era el predio ubicado en la Av. Alberto del Campo N° 285, con un área de terreno de 705.60 m² mayor y un valor de 2,500.00 dólares por m², el cual obtuvo un puntaje de 12.

En consecuencia, se seleccionó el predio con un puntaje mayor (19), ubicado en la Av. Octavio Espinoza N° 443, con un área de 513.38 m². El informe señalaba textualmente: *"Este predio sí posee saneamiento físico-legal y cumple con todas las características necesarias para albergar los servicios del CIAM del Sector 2. Si bien el costo por m² es relativamente elevado respecto al promedio de la zona (el precio es de 1,850,000.00 dólares americanos, con un valor de 3,603.57 dólares americanos por m²), esto se justifica por el poco tiempo de vida que posee su infraestructura actual (...)".*

También es relevante señalar que en la parte final del informe N° 034-2022-LMOR **(Ver apéndice N° 10)** la arquitecta Lourdes María Orihuela Requena recalca que inicialmente, se consideró la alternativa de remodelación en el predio de la Av. Alberto Del Campo N° 285[15]; sin embargo, no fue seleccionada al verificarse que el inmueble presentaba una hipoteca (según Certificado Registral Inmobiliario) el cual no obra en el expediente de contratación. También en el mencionado informe se señala que se eligió el predio de la Calle Alberto del Campo N° 245[16] como alternativa para construir una infraestructura nueva.

Aspecto que no consideró, ni valoró la señora Gloria Salazar Especialista en Contrataciones; por el contrario validó una única propuesta, sin obtener los valores del mercado, menos tomó en cuenta la fuente histórica, y determinó el valor estimado con un monto muy superior al promedio, no obstante que era menor en metros cuadrados, validando los actuados contenidos en el informe N° 34-2022- LMOR **(Ver apéndice N° 10)** que justificaba su valor basado en los años de construcción (12 años), sin que se haya adjuntado el documento que sustente que se encontraba hipotecado (No se encontró el Certificado Registral Inmobiliario que probaba la hipoteca del inmueble), tampoco se sustentó con un informe técnico ni legal las razones de no haberse seleccionado la primera propuesta más ventajosa (predio de la avenida Alberto del Campo N° 285).

Además, de la búsqueda registral y análisis de la Copia Literal de la Partida Registral N° 49060777 **(Ver apéndice N° 13)** del Inmueble por Parte de la Comisión de Control, tal como se señaló en el numeral 1 del presente, en el año 2022 el Inmueble ubicado en Av. Alberto de Campo N° 285 no estaba sujeto a ningún gravamen o carga, esto es estaba libre gravámenes y no contaba con hipoteca alguna, ya que estas se levantaron en periodos anteriores (2004), aspecto que la Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística no tuvo a bien revisar la documentación que permita adquirir un bien en mejor precio y mayor metraje en beneficio de la Entidad y la población usuaria, cumpliendo los establecido en la norma de Contrataciones.

De otro lado en el informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP **(Ver apéndice N° 36)** en el numeral IV respecto del precio hace referencia a tres inmuebles que estaban a la venta a través del portal web de Urbania, sin información de la fecha de las publicaciones, más aun sin considerar las características

[14] En el informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP de 19 de agosto de 2022 **(Ver apéndice N° 36)**, suscrito por la especialista en contrataciones y dirigido a la Subgerente de Logística se señala lo siguiente: "(...) el informe N° 34-2022-LMOR de fecha de 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**, emitido por la arquitecta Lourdes Orihuela Requena, especialista de Inversiones, mediante el cual informa a la Subgerencia de Estudios y Proyectos el resultado de las visitas a edificaciones del Sector 2, ubicaciones de posibles predios."

[15] El certificado registral inmobiliario sustento de que el predio a junio de 2022 se encontraba hipotecado, no obra en el expediente de contratación. No obstante, la Comisión de Control hizo la búsqueda registral donde consta que a esa fecha la hipoteca que tenía el inmueble había sido levantada en el año 2006.

[16] Sobre este predio obra en el expediente de contratación el escrito s/n de 15 de junio de 2022 donde Diglio Antonio de Barbieri Ratto identificado con DNI n° 07946862 presenta su propuesta de venta señalando que el precio por m2 de su inmueble es de $ 1,656.00 (imagen N° 02), sin embargo, en la tabla de evaluación de la arquitecta señala un precio por m2 de $ 3,000.00.

que se definieron en las EETT como los rangos en m2 del área del terreno, área libre mínima, estacionamientos, antigüedad entre otros, considerando predios que no cumplían con el rango determinado para el área del terreno para el CIAM de 309.80 m2 – 822.25 m2.

Cuadro n.° 08
Opciones que se presentaron como referencia para validar el precio de venta

N°	Ubicación	Area Terreno m2	Area Techada m2	Antigüedad	Precio Inmueble	Precio/Area Terreno = precio por m2
1	Choquehuanca cdra 2, El Olivar	285	370	82 años	$ 1`500,000.00	$4054.05
2	Calle Los Naranjos, El Golf	270	403	1 año (remodelada)	$ 1`250,000.00	$ 4629.63
3	Calle Baltazar la Torre, Country Club	420	470	15 años	$ 1´499,000.00	$ 3,569.05

Fuente: Expediente de Contratación
Elaborado por: Comisión de Control

Por lo tanto, el Valor estimado establecido de S/. 7,300 000,00 fue el valor que pago la Municipalidad en la adquisición del inmueble, como resultado de la Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI Adquisición de un inmueble del componente infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913" monto que era superior al promedio de $ 3 003.67 que se señaló en el Informe N° 34-2022-LOMR, aspecto que ha sido confirmado con el resultado de la una Tasación Comercial Retrospectiva al 22 de setiembre de 2022 efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción **(Apéndice N° 38)** que señaló que el valor era de S/ 6,327 090,21, es decir la Entidad pagó en exceso el valor, hasta por el monto de S/. 972,909.79.

Consecuentemente, tanto la Especialista y Subgerente de Logística no cumplieron con efectuar las acciones preparatorias, como las indagaciones de mercado y determinar el valor estimado que garantice la eficiencia en el gasto público y principios de transparencia que establece la Ley de Contrataciones del Estado, pues solo validaron y recomendaron se realice la compra mediante una Contratación Directa del inmueble que previamente habían escogido sin sustento técnico ni legal, y que antes de haberse adquirido ya se había considerado como inmueble a intervenir en el Banco de Proyecto del MEF con CUI 2555913 registrado el 06 de julio de 2022.

Además, la Subgerencia de Logística en cumplimiento del principio de transparencia no adoptó acción alguna, toda vez que habiendo tomado conocimiento que antes de que se emita el Informe N° 34-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 10)**, se había emitido el Informe N° 35-2022-LMOR de 17 de junio de 2022 **(Ver apéndice N° 8)** en cual claramente se señalaba inmueble de Octavio Espinoza como el que cumplía los requisitos, no realizó la indagación de mercado que correspondía, además de que llama la atención que en respuesta a requerimiento de información la Directora Comercial de Buro Propiedades señalo que el 17 de Junio 2022 **(Apéndice N° 39)** se acercaron a ver el inmueble, cuando el mismo día ya se había emitido una opinión favorable del inmueble sin que se haya visitado otras opciones o efectuado una indagación previa.

Cabe resaltar que el numeral 102.1 del artículo 102. Procedimiento para las contrataciones directas. Señala: "*Una vez aprobada la Contratación Directa, la Entidad la efectúa mediante acciones inmediatas, requiriéndose invitar a un solo proveedor, cuya oferta cumpla con las características y condiciones establecidas*

en las bases, (...)" Es decir, la propuesta tiene que adecuarse a las Especificaciones Técnicas y cumplir con las condiciones, y no en sentido contrario como se evidencia en el presente caso.

Asimismo, agregar lo señalado por el OSCE según OPINIÓN Nº 090-2022/DTN *"2.2.2. Precisado lo anterior, es pertinente señalar que el artículo 27 de la Ley establece una lista de supuestos en los cuales las Entidades se encuentran facultadas a emplear el procedimiento de contratación directa. Al respecto, debe señalarse que la contratación directa es un procedimiento de selección de naturaleza excepcional y no competitiva, que faculta a la Entidad a contratar directamente con un determinado proveedor sin la necesidad de realizar determinadas actuaciones propias de los procedimientos de selección clásicos; siendo necesario precisar que dicha situación no enerva la obligación de la Entidad de cumplir —en el marco de los procesos de contratación que emplean la contratación directa - con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento para las fases de actuaciones preparatorias y de ejecución contractual".*

*(...) es importante indicar que el numeral 101.4 precisa que "**Se encuentra prohibida la aprobación de contrataciones directas en vía de regularización** (...)" (el resaltado y subrayado son agregados). Por su parte, el artículo 102 del Reglamento establece que "**Una vez aprobada la Contratación Directa**, la Entidad la efectúa mediante acciones inmediatas, requiriéndose a un solo proveedor, cuya oferta cumpla con las características y condiciones establecidas en las bases, las cuales contienen como mínimo lo indicado en los literales a), b), e), f), l) y o) del numeral 48.1 del artículo 48". (El resaltado y subrayado son agregados).*

4. De la Aprobación de la Contratación Directa

Mediante Requerimiento de Contratación N° 2022103437 de 25 de julio de 2022 **(Ver apéndice Nº 23)**, realizado por Peter Paul Flores Cábala, Subgerente de Obras Públicas (Unidad Orgánica), solicitó la adquisición de inmueble – Mejoramiento de los Servicios del Centro Integral al Adulto Mayor-CIAM del Sector 2, San Isidro, CUI N° 2555913, a fin de mejorar la prestación de los servicios de la atención al Adulto Mayor a través de la instalación de un centro integral.

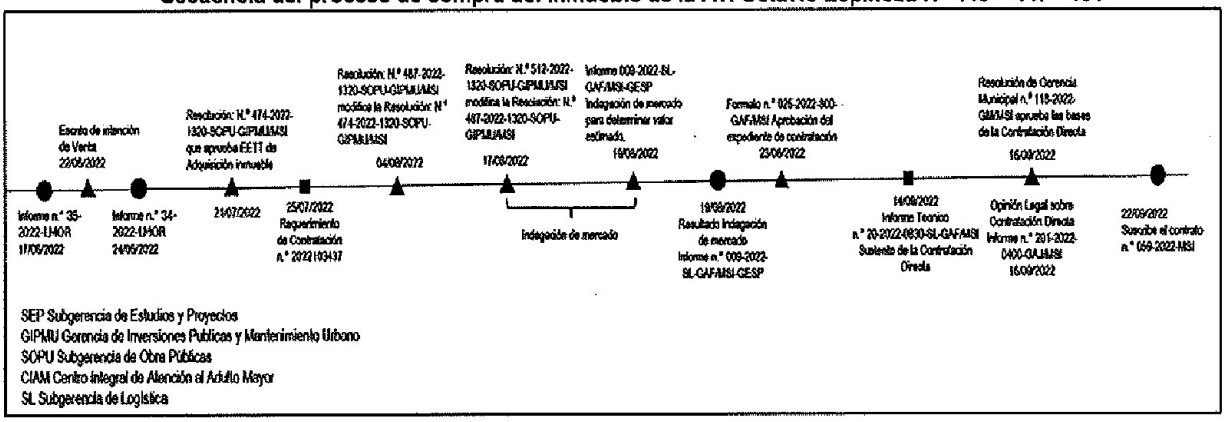
Como se desarrolló en el numeral anterior, en el requerimiento se integró las Especificaciones Técnicas N° 2022000537 para la adquisición de un Inmueble del Componente Adecuada Infraestructura para la Atención del Adulto Mayor, y se aprobó mediante Resolución de Sub Gerencia N° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de julio de 2022 **(Ver apéndice N° 24)**, suscrito por el Subgerente de Obras Públicas. En las Especificaciones Técnicas se estableció en el **ítem 6: CARACTERISTICAS Y CONDICIONES: a. Características del inmueble:** *"Área del terreno: El inmueble tendrá un área de terreno mínima de 513.38 m2 con una variación máxima de 10% (...)"*; como se advierte el área de terreno detallado en las especificaciones técnicas tiene una gran similitud con el metraje señalado en la Intención de Venta de 22 de junio de 2022, suscrito por Silvia Venturo Checa de De la Puente y Seneca Gustavo de la Puente: advirtiéndose que, las especificaciones técnicas se adecuaron al bien ofertado.

Posteriormente, mediante correo electrónico del 27 de julio de 2022, Gloria Elina Salazar Proaño, Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística, invitó al señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro, a presentar su cotización según las especificaciones técnicas para la adquisición de un inmueble para el CIAM, cotización que debía ser presentada en soles y adjuntando documentación; sin embargo, el señor Seneca De la Puente presenta observaciones a las Especificaciones Técnicas, lo que originó la emisión de una Segunda Versión, que fue remitida por la Sugerencia de Obras Públicas a la Subgerencia de Logística mediante memorando N° 00506-2022-12.2.0-SOPU-GIPMU-MSI de 4 de agosto de 2022, adjuntando la Resolución de Sub Gerencia N° 487-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI **(Ver apéndice N° 29)** de la misma fecha que aprueba las Especificaciones Técnicas en su Versión 2.

Finalmente, mediante Memorando N° 541-2022-12.2.0-SOPU -GIPMU-MSI de 17 de agosto de 2022 la Sugerencia de Obras Públicas remite a la Subgerencia de Logística, la versión actualizada de las Especificaciones Técnicas (3 versión), adjuntando la Resolución de Sub Gerencia N° 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 17 de agosto de 2022 **(Ver apéndice N° 32)**, que aprueba las Especificaciones Técnicas en su Versión 3.

Por otro lado, la especialista en contrataciones del Estado de la subgerencia de Logística remitió a la licenciada Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, Subgerente de Logística, el Informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP de 19 de agosto de 2022 **(Ver apéndice N° 36)**, bajo el asunto de Indagación de Mercado para determinar el valor estimado para la adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del centro integral al adulto mayor- CIAM del sector 2 San Isidro, San Isidro, provincia y departamento de Lima, con CUI 2555913, en el que concluyó que, el valor estimado determinado para la adquisición del inmueble asciende a **S/ 7 300 000.00** (Siete millones trescientos mil con 00/100 soles), *"el mismo que ha sido calculado al mes de agosto del 2022, correspondiendo llevar a cabo el procedimiento de selección por CONTRATACIÓN DIRECTA"*. (El subrayado es nuestro). Del mismo modo, Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez en su calidad de Subgerente de Logística, emite el Informe Técnico N° 020-2022-0830-SL-GAF/MSI de 14 de septiembre de 2022 **(Apéndice N° 40)**, donde concluye que *"(...) ante lo determinado en el presente informe* ***resulta indispensable la adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor (...) permitiendo atender la necesidad requerida por la Subgerencia de Obras Públicas, en la configuración del supuesto, contratación directa*** *por adquisición de bienes inmuebles existentes y para el arrendamiento de bienes inmuebles por el valor estimado de S/ 7 300 000.00"* (El subrayado y negrita es nuestra)

Imagen N° 04
Secuencia del proceso de compra del inmueble de la Av. Octavio Espinoza N° 443 – 447 - 451



Como se puede apreciar de la imagen precedente, no se cumplió con lo que señala el numeral 102.1 del artículo 102. Procedimiento para las contrataciones directas respecto que la propuesta se adecua a las Especificaciones Técnicas y cumplir con las condiciones y no al revés como se evidencia.

Ahora bien, de conformidad a lo establecido en el artículo 27° numeral 2 de la del TUO de la Ley de Contrataciones del Estado, modificado en la Primera Modificación de las Disposiciones Complementarias Modificatorias de la Ley N° 31433: *"27.2 Las contrataciones directas se aprueban mediante resolución del titular de la entidad, resolución ejecutiva regional en el caso de los gobiernos regionales, resolución de alcaldía en el caso de gobiernos locales, o mediante acuerdo del directorio, según corresponda. (...)"*, en concordancia con el artículo 101 numeral 1, establece: *"101.1. La potestad de aprobar*

contrataciones directas es indelegable, salvo en los supuestos indicados en los literales e), g), j), k), l) y m) del numeral 27.1 del artículo 27 de la Ley."; por lo que, se emitió la Resolución de Alcaldía N° 330 de 27 de julio 2022, que delegó al Gerente Municipal la facultad de aprobar las contrataciones directas (**Apéndice N° 41**); y mediante Informe N° 201-2022-0400-GAJ/MSI de 16 de septiembre de 2022 (**Apéndice N° 42**), el Gerente de Asesoría Jurídica emite Opinión legal respecto a la contratación directa para la adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor, concluyendo que cumple con los requisitos establecidos para la contratación directa para el supuesto de adquisición de bienes inmuebles existentes; en consecuencia, se aprobó la contratación directa mediante Resolución de Gerencia Municipal 118-2022-GM/MSI de 16 de septiembre de 2022 (**Apéndice N° 43**).

Al respecto, la Especialista y Subgerente de Logística, no obstante que tenían pleno conocimiento que las Especificaciones Técnicas se ajustaron a las características propias del predio seleccionado ubicado en Av. Octavio Espinoza N° 443, así como, las EETT sufrieron tres modificaciones en función a las observaciones del propietario del Inmueble, solo se estableció el valor estimado sobre la base de la propuesta del inmueble seleccionado, y no acreditaban una válida Indagación de Mercado, menos se aseguraron que la propuesta más ventajosa, efectivamente estaba hipotecada, validando un precio por encina del mercado y recomendaron se realice la adquisición mediante Contratación Directa, acciones con la cual se direccionó la contratación.

Seguidamente el Gerente de Asesoría Legal emitió opinión legal favorable respecto de la Contratación Directa, igualmente el Gerente Municipal de entonces hizo lo propio aprobando la Contratación Directa mediante Resolución de Gerencia Municipal antes señalada. Cabe precisar que en el informe legal, se hace mención a los documentos antes mencionados: Informe Técnico N° 20-2022-0800-GAF/MSI, Informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP (**Ver apéndice N° 40**), informe N° 034-2022-LMOR (**Ver apéndice N° 10**) e Informe N° 201-2022-0400-GAF/MSI (**Ver apéndice N° 42**); documentos estos con los cuales se realizaron las actuaciones observadas.

5. De la Adjudicación, suscripción del contrato y pago.

De la Adjudicación y contrato

Una vez aprobada la Contratación Directa N° 008-2022-SL/MSI Adquisición de un inmueble del componente infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913, la señora Gloria Elina Salazar del área de procedimiento de selección de la Subgerencia de Logística mediante correo electrónico de 19 de setiembre de 2022 se dirige al señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro invitándole a participar del procedimiento de selección Contratación Directa antes señalada adjuntándole la Bases solicitando que presente su oferta hasta el 20 de setiembre de 2022, quien cumplió en la fecha indicada con presentar su oferta.

Al respecto, mediante Memorando N°559-2022-0830-SL-GAF/MSI de 20 de setiembre de 2022, se derivó la oferta presentada al ingeniero Peter Paul Flores Cábala, en su calidad de Subgerente de Obras Públicas, solicitando la verificación y validación del cumplimiento de las Especificaciones Técnicas de la Oferta presentada. En respuesta el 21 de setiembre de 2022, el mencionado ingeniero remitió el Memorando N° 652-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de setiembre de 2022 adjuntando el Informe Técnico N° 384-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU/MSI de 20 de setiembre de 2022 (**Apéndice N° 44**) emitido por el ingeniero Juan Carlos Basurco Chávez, Coordinador de la Subgerencia de obras Públicas, en el

cual concluía que estas CUMPLEN con lo solicitado, señalando lo siguiente: *"a) Tras la verificación de la documentación correspondiente a la oferta técnica presentada por el postor, respecto de lo requerido en las Especificaciones Técnicas del procedimiento de selección, se concluye que estas cumplen con lo solicitado b) De acuerdo a lo señalado recomendamos validar la oferta técnica presentada, al cumplir con las condiciones establecidas en la Especificaciones Técnicas para la adquisición del Inmueble."*

Según acta de fecha 21 de setiembre de 2022 se adjudicó al señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro propietario del Inmueble ubicado en la Av. Octavio Espinoza y González N° 443 – 447 – 451 con la oferta económica de S/ 7 300 000.00 (siete millones trescientos mil con 00/100 soles) formalizándose a través del Acta de Revisión de la Oferta y Otorgamiento de la Buena Pro de 21 de septiembre de 2022 **(Apéndice N° 45)**; posteriormente, el 22 de setiembre de 2022, se suscribió el contrato N° 059-2022-MSI "Adquisición de un inmueble del componente adecuada infraestructura para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión mejoramiento de los servicios del centro integral del adulto mayor - CIAM del Sector 2, San Isidro, del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima – CUI 2555913" **(Apéndice N° 46)**. El monto contractual ascendió a S/ 7 300 000,00. Asimismo, se emitió la Orden de compra N° 2022-00620 de 23 de setiembre de 2022 **(Apéndice N° 47)**, por el importe total de S/ 7 300 000,00 suscrita por Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, de la Subgerencia de Logística.

Adjudicación de Inmueble que no cumplía Área Mínima y de utilidad para los fines del CIAM

Revisada la Memoria Descriptiva del Proyecto de Inversión **(Apéndice N° 48)** que nos ocupa, en el numeral 6 se señaló respecto a algunos espacios del Inmueble Octavio Espinoza que respecto del área donde se ubica la piscina del Inmueble: *"La piscina se va a mantener, pero con previa instalación de barandas de seguridad la zona de servicios, incluyendo el cuarto de Limpieza, la poza, el baño de servicios y el cuarto de bombas (ubicado en semisótano) se van mantener"*.

Ahora bien, de la revisión a la última versión 3 de las Especificaciones Técnicas aprobada con Resolución de Sub Gerencia N° 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI **(Ver apéndice N° 32)**, que fueron modificándose en su mayoría en virtud de las observaciones del señor Seneca, se advierte que se solicitó:

(...)
- *Área de terreno El terreno tendrá un área de terreno mínima de 513.38 m2 con una variación de +/-10 ...*
- *Área Libre mínima: 40% del área total del terreno (...)*

Siendo que en las Especificaciones Técnicas versión 1 aprobada por Resolución de Subgerencia N° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de julio de 2022 **(Ver apéndice N° 24)** señalaba:

(...)
- *Área del Terreno: El inmueble tendrá un área de terreno mínimo de 513.38 m2 con una variación máxima de 10% (...).*

Según la referida Memoria Descriptiva Vivienda Unifamiliar de la Puente – Obra Nueva presentada en la propuesta del señor Seneca propietario del Inmueble de la Av. Octavio Espinoza N° 443, en el numeral 4.0. Diseño Arquitectónico señala: *"(...) Adicionalmente, posee espacios complementarios como el baño de visitas, el baño de servicios, la terraza techada, el jardín, el área de BBQ, la zona en torno a la piscina (incluyendo un depósito, baño, cuarto de bombas) (...)"*, así como, en el Plano de Ubicación se detalla el Cuadro de Áreas (m2) se señala entre otros.

- Área de Terreno: 513.38 m2
- Área Libre: 209 .90 m2

- Área Ocupada: 303.48 m2

Sin embargo, de revisión del documento en lo referido a contar con el saneamiento físico legal del inmueble, literal b) Situación Legal del Inmueble se señaló: "(1) De la verificación entre los planos presentados y la Declaración de Fabrica inscrita , se evidencia la omisión del registro de la "piscina" y la inclusión de ½ baño en la inscripción de la declaratoria de fábrica", aspecto que no se ha considerado, pues se mencionó que cumple con el 41% de del área total como Área Libre solicitado en las EETT, pues según la Memoria Descriptiva de Arquitectura del Proyecto de Inversión en el rubro Cuadro de Áreas Libres / sin techar se considera Zona de Piscina 46.05 m2, que está siendo considerado como área libre; además un cuarto de bombas y una acera o pasillo al contorno de la piscina implementada para su uso; sin embargo, no se cumple con el 40% de área libre que se exigía del Terreno total, toda vez que de los 209.90 m se debe descontar al menos los 46.05 m2 de la piscina, por lo tanto el área libre real es 163.94 m2, la misma que representa 31.94 % del área de terreno por lo tanto no cumple con dicha especificación técnica, sin considerar el espacio perdido (muerto) del cuarto de Bombas y la acera o pasillo que bordea la Piscina.

Sobre el particular, mencionar que la Comisión de Control el miércoles 22 de octubre de 2025 realizó una visita Inspectiva al inmueble ubicado en Av. Octavio Espinoza N° 443 – 447-451 San Isidro, donde viene funcionando el Centro Integral de Atención al Adulto Mayor -CIAM Sector, conjuntamente con el Subgerente de Bienestar, Salud y Deporte, donde se pudo verificar que la Piscina se encuentra con unas barandas que constituye un cerco de protección, dejándose sentado en el Acta de Inspección N° 01-2025-OCI-MDSI **(Apéndice N° 49)**, lo siguiente:

(...)

3. *¿De qué manera es aprovechada la Piscina o en que contribuye para la finalidad del CIAM?*
   Señaló: La Piscina no está Operativa por razones de seguridad, es una piscina domiciliaria y en corto plazo no se prevé darle un uso
4. *¿Cada que tiempo se hace el mantenimiento de la piscina, a cargo de quien está y a cuánto asciende el costo?*
   Señaló: No aplica, dado que la piscina no se usa a la fecha, sin embargo, si se realiza el mantenimiento de la bomba y la programación está a cargo de la subgerencia de patrimonio

Asimismo, del acta de inspección antes señalada, en las observaciones se destaca lo siguiente:
"Se ha identificado durante la visita que la Sala de Uso Múltiple un grupo de adultos mayores estaban en clase de zumba por lo que se le preguntó por el aforo y nos manifestó que es de 30 personas cuando realizan charlas, 14 en yoga, 20 en Taichi y cuando son clases de Baile aproximadamente 25 personas.
Ante la pregunta si requieren mayor espacio para la realización de sus actividades, nos responden que si dado que los usuarios demandan más horarios en los talleres que se brindan"

Imagen N° 05
Vista de la piscina ubicada en el local del CIAM



Elaborado por: Comisión de Control

Imagen N° 06
Vista de la piscina ubicada en el local del CIAM



Elaborado por: Comisión de Control

Lo antes mencionado, denota que se adjudicó a un Inmueble que no cumple con las EETT respecto al Área Libre Mínimo requerida de 40%. Esta deficiencia se origina al haberse seleccionado un Inmueble que cuenta con una piscina domiciliaria, cuya existencia no guarda relación ni contribuye a la finalidad operativa del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor (CIAM). Dicha piscina, que además ha sido

proyectada para ser cercada con barandas por motivos de seguridad, no está siendo utilizada para los fines del CIAM.

Del Pago

Finalmente, mediante comprobantes de pago Nos 11104 y 11487-2022 de 27 de setiembre y 4 de octubre de 2022 y cheques no negociables a nombre del propietario y cobrados **(Ver apéndice N° 47)**, con las que se acredita el pago total de S/ 7 300 000,00 a favor del señor Seneca Gustavo De la Puente Estremadoyro.

Del monto Superior al Valor del Mercado según Tasación Comercial Retrospectiva

Por otro lado, en atención al requerimiento del OCI para obtener un Tasación Comercial Retrospectiva, mediante Oficio N° 00228-2025-VIVIENDA/VMC- DGPRES-DC de 26 de febrero de 2025 **(Ver apéndice N° 38)**, el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento informa que como resultado de la Tasación Comercial Retrospectiva e un Inmueble referido al 22 de Setiembre de 2022, el Valor Comercial del Inmueble era de S/ 6,327 090,21, consecuentemente la Entidad pago un valor S/ 7´300,000.00, monto que resultó ser superior al valor comercial promedio y tasación efectuada que determinó un valor de s/ 6´327,090.21 en afectación a la Municipalidad.

Los hechos expuestos transgreden lo establecido en la normativa vigente:

- **Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.**

Artículo 1. Finalidad

La presente norma tiene por finalidad establecer normas orientadas a maximizar el valor de los recursos públicos que se invierten y a promover la actuación bajo el enfoque de gestión por resultados en las contrataciones de bienes, servicios y obras, de tal manera que estas se efectúen en forma oportuna y bajo las mejores condiciones de precio y calidad, permitan el cumplimiento de los fines públicos y tengan una repercusión positiva en las condiciones de vida de los ciudadanos. Dichas normas se fundamentan en los principios que se enuncian en el artículo 2.

Artículo 2.- Principios que rigen las contrataciones

Las contrataciones del Estado se desarrollan con fundamento en los siguientes principios, sin perjuicio de la aplicación de otros principios generales del derecho público que resulten aplicables al proceso de contratación. Los principios sirven de criterio de interpretación para la aplicación de la presente Ley y su reglamento, de integración para solucionar sus vacíos y como parámetros para la actuación de quienes intervengan en dichas contrataciones:

(...)

e) Competencia. Los procesos de contratación incluyen disposiciones que permiten establecer condiciones de competencia efectiva y obtener la propuesta más ventajosa para satisfacer el interés público que subyace a la contratación. Se encuentra prohibida la adopción de prácticas que restrinjan o afecten la competencia.

f) Eficacia y Eficiencia. El proceso de contratación y las decisiones que se adopten en su ejecución deben orientarse al cumplimiento de los fines, metas y objetivos de la Entidad, priorizando estos sobre la realización de formalidades no esenciales, garantizando la efectiva y oportuna satisfacción de los fines públicos para que tengan una repercusión positiva en las condiciones de vida de las personas, así como del interés público, bajo condiciones de calidad y con el mejor uso de los recursos públicos.

j) Integridad. La conducta de los partícipes en cualquier etapa del proceso de contratación está guiada por la honestidad y veracidad, evitando cualquier práctica indebida, la misma que,

Artículo 12. Calificación exigible a los proveedores

La Entidad califica a los proveedores utilizando los criterios técnicos, económicos, entre otros, previstos en el reglamento. Para dicho efecto, los documentos del procedimiento de selección deben prever con claridad los requisitos que deben cumplir los proveedores a fin de acreditar su calificación.

Artículo 16. Requerimiento

16.1 El área usuaria requiere los bienes, servicios u obras a contratar, siendo responsable de formular las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico, respectivamente, así como los requisitos de calificación; además de justificar la finalidad pública de la contratación. Los bienes, servicios u obras que se requieran deben estar orientados al cumplimiento de las funciones de la Entidad.

16.2 Las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico deben formularse de forma objetiva y precisa por el área usuaria; alternativamente pueden ser formulados por el órgano a cargo de las contrataciones y aprobados por el área usuaria. Dichas especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico deben proporcionar acceso al proceso de contratación en condiciones de igualdad y no tienen por efecto la creación de obstáculos ni direccionamiento que perjudiquen la competencia en el mismo. Salvo las excepciones previstas en el reglamento, en el requerimiento no se hace referencia a una fabricación o una procedencia determinada, o a un procedimiento concreto que caracterice a los bienes o servicios ofrecidos por un proveedor determinado, o a marcas, patentes o tipos, o a un origen o a una producción determinados con la finalidad de favorecer o descartar ciertos proveedores o ciertos productos.

Artículo 18. Valor Referencial y Valor Estimado

18.1 La Entidad debe establecer el valor estimado de las contrataciones de bienes y servicios y el valor referencial en el caso de ejecución y consultoría de obras, con el fin de establecer la aplicación de la presente norma y el tipo de procedimiento de selección, en los casos que corresponda, así como gestionar la asignación de recursos presupuestales necesarios, siendo de su exclusiva responsabilidad dicha determinación, así como su actualización.

Artículo 27. Contrataciones directas

27.1 Excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor en los siguientes supuestos:

j) Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y para el arrendamiento de bienes inmuebles, pudiendo incluir en este último supuesto el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio, conforme lo que disponga el reglamento.

27.2 Las contrataciones directas se aprueban mediante Resolución del Titular de la Entidad, acuerdo del Directorio, del Consejo Regional o del Concejo Municipal, según corresponda. Esta disposición no alcanza a aquellos supuestos de contratación directa que el reglamento califica como delegable.

- **Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, publicado el 31 de diciembre de 2018 y modificatorias**

Artículo 32. Valor estimado

32.1. En el caso de bienes y servicios distintos a consultorías de obra, sobre la base del requerimiento, el órgano encargado de las contrataciones tiene la obligación de realizar indagaciones en el mercado para determinar el valor estimado de la contratación.

32.2. Al realizar la indagación de mercado, el órgano encargado de las contrataciones puede recurrir a

información existente, incluidas las contrataciones que hubiera realizado el sector público o privado, respecto de bienes o servicios que guarden similitud con el requerimiento. En el caso de consultoría en general, el área usuaria proporciona los componentes o rubros, a través de una estructura que permita al órgano encargado de las contrataciones estimar el presupuesto del servicio luego de la interacción con el mercado.

32.3. La indagación de mercado contiene el análisis respecto de la pluralidad de marcas y postores, así como, de la posibilidad de distribuir la buena pro. En caso solo exista una marca en el mercado, dicho análisis incluye pluralidad de postores.

32.4. El valor estimado considera todos los conceptos que sean aplicables, conforme al mercado específico del bien o servicio a contratar, debiendo maximizar el valor de los recursos públicos que se invierten.
(...)

Artículo 102. Procedimiento para las contrataciones directas

102.1. Una vez aprobada la Contratación Directa, la Entidad la efectúa mediante acciones inmediatas, requiriéndose invitar a un solo proveedor, cuya oferta cumpla con las características y condiciones establecidas en las bases, las cuales contienen como mínimo lo indicado en los literales a), b), e), f), l) y o) del numeral 48.1 del artículo 48. La oferta puede ser obtenida por cualquier medio de comunicación.

102.2. Las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas cumplen con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento, salvo con lo previsto en el artículo 141, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato.
(...)
102.4. El cumplimiento de los requisitos previstos para las contrataciones directas, en la Ley y el Reglamento, es responsabilidad del Titular de la Entidad y de los funcionarios que intervengan en la decisión y ejecución.

- **Directiva N° 001-2019-EF/63.011, Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicado el 23 de enero de 2019 y modificatorias**

Artículo 21. Formulación y evaluación de proyectos de inversión
(...)
21.3
Las fichas técnicas y los estudios de preinversión a nivel de Perfil que se elaboren y evalúen en el marco del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones tienen carácter de Declaración Jurada y su veracidad constituye estricta responsabilidad de la UF, siendo aplicables las responsabilidades que determine la Contraloría General de la República y la normativa vigente.
(...)

24.9 Durante la fase de Formulación y Evaluación del proyecto de inversión, la UF verifica que se cuenta con el saneamiento físico legal, los arreglos institucionales o la disponibilidad física del predio o terreno, según corresponda, a efectos de garantizar su ejecución; salvo que, por la tipología del proyecto de inversión, dichos aspectos correspondan ser verificados en la fase de Ejecución, lo cual debe ser sustentado por la UF en el estudio de preinversión o ficha técnica del proyecto de inversión correspondiente.

- **Directiva de Gestión de Contrataciones de la Municipalidad de San Isidro aprobado con Resolución de Gerencia Municipal N° 222-2018-0200-GM/MSI de 22 de octubre de 2018.**

(...)
VII. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS
7.1 Del requerimiento

7.1.1 De la presentación

Todo procedimiento de selección se inicia con la presentación del requerimiento, para ello el coordinador administrativo del área usuaria deberá remitirlo a la SL adjuntando la siguiente documentación:

a) Las ET, según Formato de Especificaciones Técnicas (Anexo N° 2) o los TdR, según Formato de Términos de Referencia (Anexo N° 3) debidamente visados por el funcionario competente y por el coordinador administrativo.

(...)

c) *El expediente técnico completo (impreso y en CD) con su resolución de aprobación y, en caso de obras, adicionar las fichas del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones-INVIERTE con la viabilidad del proyecto de inversión pública.*

d) La declaratoria de viabilidad o su semejante conforme a la normatividad de INVIERTE, en el caso de una contratación relacionado a un proyecto de inversión pública.

Los hechos antes expuestos, denotan el direccionado de la Contratación, con la cual se ha favorecido al Vendedor del Inmueble con un pago superior al valor mercado, ocasionando la afectación en el buen uso de los recursos públicos al haberse pagado S/. 7 300,000.00, lo que es superior a la Tasación Comercial Retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6'327,090.21, además de haberse adquirido un bien con espacio (piscina) que no está siendo utilizada.

La situación antes descrita se ha debido al accionar de los servidores y/o funcionarios que participaron en la contratación orientado a determinado proveedor.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos específicos presuntamente irregulares:

Las personas comprendidas en los hechos presuntamente irregulares son seis (6) personas, de las cuales cuatro (4) de ellos presentaron sus comentarios o aclaraciones, que conjuntamente con las cédulas de notificación forman parte del Informe de Control Específico **(Apéndice N° 50)**.

Cabe precisar que, al cierre del presente informe, señor Peter Paul Flores Cábala, Subgerente de Obras Públicas, no ha remitido ni presentado sus comentarios o aclaraciones. Por su parte, la señora Yolanda Polo Álvarez, Subgerente de Estudios y Proyectos, no se apersonó a recabar el pliego de hechos, pese a haber sido debidamente notificada en el domicilio consignado en su ficha RENIEC

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos comunicados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación y la cédula de comunicación forman parte de los **(Ver Apéndice N° 50)**, respectivamente, del Informe de Control Específico, considerando la participación de las personas comprendidas en los mismos, conforme se describe a continuación:

1. **Peter Paul Flores Cábala,** identificado con DNI N° 29610536, en su condición de Subgerente de Obras Públicas por el periodo comprendido del 10 de noviembre de 2021, designado mediante Resolución de Alcaldía N° 419 de 9 de noviembre de 2021, y concluyendo su designación el 28 de diciembre de 2022 mediante Resolución de Alcaldía N° 498 de 26 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 51)**, a quien se le comunicó el pliego de hechos mediante Cédula de Notificación N° 01-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 3 de noviembre de 2025, quien al cierre del presente informe no cumplió con presentar sus comentarios y/o aclaraciones, estando acreditada su participación en los siguientes hechos:

   Se ha evidenciado **que el requerimiento del Inmueble se realizó** sin contar con documentos del área usuaria que sustenten y justifiquen la finalidad pública acorde a la necesidad del servicio CIAM; es decir,

no se acreditó la necesidad de infraestructura en función a la demanda ni al cierre de brechas que se pretendía alcanzar con la contratación, además que el Proyecto de Inversión de Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM no se encontraba priorizado ni figuraba en el PMI, asimismo, mediante Resoluciones de Sub Gerencia N° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de julio de 2022 aprobó las especificaciones técnicas y suscribió el requerimiento N° 2022103437 de 25 de julio de 2022, ambas con características del bien previamente seleccionado, con la cual se viabilizó la compra del inmueble ubicado en avenida Octavio Espinoza N° 443, predio que además había sido considerado en la Formulación y viabilidad del Proyecto de Inversión a nivel de Ficha Técnica de Mediana Complejidad denominada "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913", registrado en el Banco de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas con el Formato 07-A, el 6 de Julio de 2022 en la que figura como responsable de la Unidad Ejecutora, es decir antes de su requerimiento.

Mediante Resoluciones de Sub Gerencia N°s 487 y 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 4 y 17 de agosto de 2022 respectivamente aprobó reiteradas modificaciones a las Especificaciones Técnicas que no respondían a la necesidad del proyecto, sino se adaptaron a las características y condiciones del predio en mención, toda vez que, en el rubro de Saneamiento Físico Legal se flexibilizó dicha exigencia al incorporar *"(...) cuando existan omisiones en la documentación presentada, áreas no regularizadas o inscritas en la Declaratoria de fábrica, u otro; previo informe de la Subgerencia de Obras Públicas, señalando que estos son subsanables, al ser estos errores materiales cuya subsanación corresponde a entidades públicas, como la propia municipalidad...no atribuibles al propietario (...)"*, modificación a razón de que en la cotización efectuada con motivo de la Indagación de Mercado llevado a cabo por el área de Logística, el Propietario del Inmueble seleccionado (Sr. Gustavo Seneca), presentó documentos que acreditaban áreas no regularizadas o inscritas en la declaratoria de fábrica, así como, se cambió la forma de pago y plazo de entrega del Bien de acuerdo a lo observado por el propietario, según se evidencia de las Especificaciones Técnicas, V1, V2 y V3 cuyo análisis se expone en el cuadro 7.

Del mismo modo, mediante Memorando N° 652-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI validó la propuesta del propietario previamente seleccionado, con lo cual se propició la compra de determinado inmueble, que resultó ser superior al valor promedio comercial y a la tasación comercial retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción.

Con su accionar se afectó el buen uso de los recursos públicos, al haberse pagado S/. 7 300,000.00, resultando superior a la tasación comercial retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6´327,090.21.

Los hechos expuestos contravienen el numeral 24.9 de la Directiva N° 001-2019-EF/63.011 aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de enero de 2019, el inciso e), f) y j) del artículo 2, el numeral 16.1 y 16.2 del artículo 16°, el inciso 18.1 del artículo 18° y el numeral 27.1 del artículo 27°, referidos a los principios que rigen las contrataciones, requerimiento del área usuaria, valor referencial y valor estimado y contrataciones directas respectivamente, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019; artículo 32° y el artículo 102° referidos al valor estimado y al Procedimiento para las Contrataciones Directas respectivamente, del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, publicado el 31 de diciembre de 2018 y modificatorias.

El Subgerente de Obras Públicas, en el ejercicio de su cargo incumplió sus funciones previstas en el **Reglamento de Organización y Funciones – ROF**, aprobado con Ordenanza 548-MSI y sus modificatorias el 29 de septiembre de 2021, en el artículo 87° literales: c), i), j) y l) que establecen: *"c) Ejecutar Proyectos de Inversión Pública e Inversiones de Optimización, de Ampliación marginal, de Rehabilitación y de Reposición-IOARR bajo el ámbito del sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones que se le encargue, de acuerdo a la priorización realizada por la alta Dirección. i) Elaborar y aprobar los expedientes técnicos o documentos equivalentes de los Proyectos de Inversión Pública e Inversiones de Optimización, de Ampliación marginal, de Rehabilitación y de Reposición-IOARR de la Municipalidad, bajo el ámbito del sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones. j) Elaborar y gestionar la aprobación de los requerimientos técnicos mínimos para la ejecución de los proyectos de inversión pública e Inversiones de Optimización, de Ampliación marginal, de Rehabilitación y de Reposición -IOARR de la Municipalidad, bajo el ámbito del sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones; l) Proponer y ejecutar la normatividad aplicable a los procesos de su competencia, así como las políticas, ordenanzas, directivas, procedimientos, controles y otros estándares (...)".*

Así también vulneró lo establecido en la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, en su artículo 6°. - Principios de la Función Pública: *"(...) 2. Probidad Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. 3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente"*, y el numeral 6 del artículo 7° de que indica: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...);* asimismo, vulneró el principio de veracidad material señalando en el numeral 1.11 del artículo 4° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que prescribe: *"En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias adoptadas por Ley"; y el literal b) y d) del artículo 39° del artículo la Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil que establece: "b) Privilegiar los intereses del Estado sobre los intereses propios o de particulares. (...) d) Salvaguardar los intereses del Estado".*

De igual forma, se encuentra sujeto a responsabilidad de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 16° y 19° de la Ley Marco del Empleado Público aprobado mediante Ley N° 28175, que señala: *"Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*, y *"Los empleados públicos, son responsables civil, penal o administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público".*

En razón de lo antes descrito el señor Peter Paul Flores Cábala, en su calidad de subgerente de Obras Publicas no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal

2. **Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez**, identificada con DNI N° 40692627, en su condición de Subgerente de Logística por el periodo comprendido del 23 de octubre de 2021, designada mediante Resolución de Alcaldía N° 395 de 22 de octubre de 2021, y concluyendo su designación el 29 de diciembre de 2022, mediante Resolución de Alcaldía N° 512 de 26 de diciembre de 2022 (**Apéndice n.° 52**), a quien se le comunicó vía correo electrónico el pliego de hechos con Cédula de Notificación N° 03-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 4 de noviembre de 2025, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante Carta N° 011-2025-MBRG de 11 de noviembre de 2025 en ocho (08) folios, estando acreditada su participación en los siguientes hechos:

Al haber aprobado el resultado de la Indagación de Mercado para la determinación del Valor Estimado de la Contratación, según proveído consignado en el Informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP y haber suscrito el anexo N° 1 (Formato de cuadro comparativo de bienes), no obstante que se estableció el

valor estimado en función solo a la propuesta del señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro propietario del inmueble ubicado en av. Octavio Espinoza y Gonzales N° 443 - 447 – 451, previamente seleccionado y considerado en la formulación y viabilidad del proyecto de inversión "Mejoramiento de los Servicios del CIAM Centro Integral de Atención del Adulto Mayor del Sector 2 Distrito de San Isidro Provincia Lima Región Lima", registrado en el Banco de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas con el Formato 07-A, el 06 de julio 2022, esto es, antes de que se presente el requerimiento para la adquisición del inmueble, y que tenía pleno conocimiento del contenido de los informes N° s 034 y 035-2022-LMOR de 24 y 17 de junio de 2022, en la que daba cuenta de la existencia de diversos inmuebles y sus precios estaban por debajo del inmueble seleccionado, y que se identificó un inmueble como 1ra Opción, pero no fue seleccionado argumentando estar hipotecado, lo que no se acreditaba documentariamente, menos con un sustento técnico legal, que posteriormente la Comisión de Control determinó que el predio considerado como 1ra opción no seleccionado, NO tenía cargas y gravámenes (hipoteca) al momento de la emisión de sus informes,

Asimismo, con la aprobación del informe de Indagación de mercado N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP, se continuó con el proceso de contratación, no obstante las reiteradas modificación de las EETT mediante Resoluciones de Sub Gerencia N°s 487 y 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 4 y 17 de agosto de 2022 **aprobadas por** el Subgerente de Obras Publicas que no respondían a la necesidad del proyecto, sino se adaptaron las características y condiciones del predio en mención, toda vez que en el rubro de Saneamiento Físico legal se flexibilizó dicha exigencia al incorporar *"(...) cuando existan omisiones en la documentación presentada, áreas no regularizadas o inscritas en la Declaratoria de fábrica, u otro; previo informe de la Subgerencia de Obras Públicas, señalando que estos son subsanables, al ser estos errores materiales cuya subsanación corresponde a entidades públicas, como la propia municipalidad...no atribuibles al propietario (...)"*, que tenía conocimiento, por cuanto con motivo de la Indagación de Mercado llevado a cabo por su área (Logística), el Propietario del Inmueble seleccionado (Sr. Gustavo Seneca), presentó documentos que acreditaban áreas no regularizadas o inscritas en la declaratoria de fábrica, además se cambió la forma de pago y plazo de entrega del Bien de acuerdo a lo observado por el propietario, cuyo análisis se encuentra en el cuadro 7 contenida en los Fundamentos de Hecho.

También, es de precisar que el Informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP que no acreditaba una válida Indagación de Mercado para determinar el Valor Estimado razonable y acorde al mercado menos se aseguró que la propuesta más ventajosa, efectivamente estaba hipotecada, validó un precio por encima del mercado a pesar de en el propio el informe N° 034-2022-LMOR, se hacía mención que dicho inmueble tenía un valor comercial superior al promedio, además, que no obstante que tenía pleno conocimiento que las Especificaciones Técnicas, como se mencionó, se ajustaron a las características propias del predio seleccionado ubicado en Av. Octavio Espinoza N° 443, así como, las EETT sufrieron tres modificaciones en función a las observaciones del propietario del Inmueble, mediante Informe Técnico N° 020-2022-0830-SL-GAF/MSI de 14 de setiembre de 2022, presentó su Informe consolidado que sustentaba la Contratación Directa recomendando elevar a Asesoría Legal y posterior aprobación.

Siendo que, como Subgerente de Logística, área técnica en materia de Contratación Pública, lejos de salvaguardar, garantizar y propender el cumplimiento de la Normativa de Contrataciones, con su accionar se materializó el direccionamiento en la adquisición del inmueble, afectando el buen uso de los recursos públicos, al haberse pagado S/. 7 300,000.00, resultando superior a la Tasación Comercial Retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6´327,090.21, además haberse adquirido un bien con espacio (piscina) que no está siendo utilizada en beneficio la población objetivo que es el adulto mayor, cuyo costo representa S/ 165,944.39, con su accionar incumplió el Artículo 2, principios de competencia, eficacia y eficiencia, numeral 16.1 y 16.2 del

artículo 16° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

Los hechos expuestos contravienen el inciso e), f) y j) del artículo 2, el numeral 16.1 y 16.2 del artículo 16°, el inciso 18.1 del artículo 18° y el numeral 27.1 del artículo 27°, referidos a los principios que rigen las contrataciones valor referencial y valor estimado y contrataciones directas respectivamente, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019; artículo 32° y el artículo 102° referidos al valor estimado y al Procedimiento para las Contrataciones Directas respectivamente, del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, publicado el 31 de diciembre de 2018 y modificatorias.

La auditada en su condición de Subgerente de Logística, en el ejercicio de su cargo incumplió sus funciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado con Ordenanza 548-MSI y sus modificatorias, el 29 de septiembre de 2021, en el artículo 53° literal b) y k) que establecen: *"b) Programar, dirigir, coordinar y ejecutar las actividades de contratación de bienes, servicios y obras de acuerdo al Plan Anual de Contrataciones y requerimientos de las áreas de la Municipalidad, dentro de las normas vigentes. k) Proponer y ejecutar la normativa aplicable a los procesos de su competencia, así como las políticas, ordenanzas, directivas, procedimientos, controles y otros estándares definidos en los sistemas de gestión de la calidad, control interno y otros que voluntariamente implemente la Municipalidad".*

Así también vulneró lo establecido en la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, en su artículo 6°. - Principios de la Función Pública: *"(...) 2. Probidad Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. 3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente"*, y el numeral 6 del artículo 7° de que indica: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...);* asimismo, vulneró el principio de veracidad material señalando en el numeral 1.11 del artículo 4° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que prescribe: *"En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias adoptadas por Ley"; y el literal b) y d) del artículo 39° del artículo la Ley Nº 30057 - Ley del Servicio Civil que establece: "b) Privilegiar los intereses del Estado sobre los intereses propios o de particulares. (...) d) Salvaguardar los intereses del Estado".*

De igual forma, se encuentra sujeta a responsabilidad de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 16° y 19° de la Ley Marco del Empleado Público aprobado mediante Ley N° 28175, que señala: *"Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*, y *"Los empleados públicos, son responsables civil, penal o administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público".*

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, en su condición de Subgerente de Logística, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

3. **Yovana Polo Álvarez**, identificado con DNI N° 23981754, en su condición de Subgerente de Estudios y Proyectos, por el periodo comprendido del 01 de enero de 2020, designada mediante Resolución de Alcaldía N° 593 de 27 de diciembre de 2019, y concluyendo su designación el 28 de diciembre de 2022,

mediante Resolución de Alcaldía N° 499 de 26 de diciembre de 2022 **(Apéndice N° 53)**; a quien se procedió a notificar en la dirección en la que figura en su FICHA RENIEC, que coincide con la dirección que se encuentra en su legajo Personal; sin embargo, no se le encontró, procediendo a dejar el Aviso de Notificación pegado en la puerta del edificio. No obstante, la auditada no se presentó a las oficinas del Órgano de Control Institucional a recabar el pliego de hechos, estando acreditada su participación en los siguientes hechos:

Por haber validado e hizo suyo el contenido de los informes N° s 034 y 035-2022-LMOR de 24 y 17 de junio de 2022, emitidos por la arquitecta Lourdes María Orihuela Requena, en relación a la identificación del inmueble para el CIAM, siendo que en el primer informe dicha profesional señaló: *"(...) se ha identificado 1 edificación potencial para el proyecto precitado el mismo que está ubicado en la Av. Octavio Espinoza N° 443"*, posteriormente con el Informe N°. 034-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 complementó la identificación con otros inmuebles, y previa aplicación de criterios, asignando puntajes para la selección del Inmueble, clasificó por orden de prelación consignando en su conclusión: "*Como se puede observar, la primera opción para la alternativa de remodelación sería el predio de la avenida Alberto del Campo N° 285, por tener mejor puntaje (12). Sin embargo, se comprobó por medio del Certificado Registral Inmobiliario que dicho predio presenta una hipoteca. En ese sentido se procedió a seleccionar el siguiente predio ubicado en avenida Octavio Espinosa N° 443*".

Sin embargo, se determinó en el proceso de control que el predio identificado como 1ra opción, que no fue seleccionado NO tenía cargas y gravámenes (hipoteca) al momento de la emisión de los informes, por lo que, no obstante, en su momento no se acreditó la supuesta hipoteca.

Además, no contaba con el sustento de la necesidad del Proyecto alineada al cierre de brechas de infraestructura o de acceso a servicios del CIAM, así como, el Proyecto de Inversión antes mencionado no se encontraba priorizado en el Programa Multianual de Inversiones, sustentando en el acuerdo de presupuesto participativo que consideraba de prioridad al Centro de Encuentro Vecinal, siendo que con su accionar se ha propiciado la adquisición de un determinado inmueble, afectando el buen uso de los recursos públicos, al haberse pagado S/. 7 300,000.00, resultando superior a la Tasación Comercial Retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6'327,090.21, con tal situación se incumplió el numeral 21.3 del artículo 21°, el numeral 24.9 de la Directiva N° 001-2019-EF/63.011 aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de enero de 2019, Artículo 2, principios de Competencia, Eficacia y Eficiencia del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

Los hechos expuestos contravienen el inciso e), f) y j) del artículo 2, referidos a los principios que rigen las contrataciones del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

La Subgerente de Estudios y Proyectos, en el ejercicio de su cargo incumplió sus funciones previstas en el **Reglamento de Organización y Funciones – ROF**, aprobado con Ordenanza 548-MSI y sus modificatorias el 29 de septiembre de 2021, en el artículo 85° literal f) y k) que establecen: *"f) Evaluar y otorgar la viabilidad de los programas de inversión, fichas técnicas y proyectos de inversión a nivel perfil e inversiones que se le entregue. k) Proponer y ejecutar la normatividad aplicable a los procesos de su competencia, así como las políticas, ordenanzas directivas, procedimientos, controles y otros estándares definidos en los sistemas de gestión de la calidad control interno y otros que voluntariamente implemente la Municipalidad"*.

Así también vulneró lo establecido en la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, en su artículo 6°. - Principios de la Función Pública: *"(...) 2. Probidad Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. 3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente"*, y el numeral 6 del artículo 7° de que indica: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...)"*; asimismo, vulneró el principio de veracidad material señalando en el numeral 1.11 del artículo 4° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que prescribe: *"En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias adoptadas por Ley"; y el literal b) y d) del artículo 39° del artículo la Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil que establece: "b) Privilegiar los intereses del Estado sobre los intereses propios o de particulares. (...) d) Salvaguardar los intereses del Estado"*.

De igual forma, se encuentra sujeta a responsabilidad de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 16° y 19° de la Ley Marco del Empleado Público aprobado mediante Ley N° 28175, que señala: *"Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*, y *"Los empleados públicos, son responsables civil, penal o administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público"*.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por Yovana Polo Álvarez, en su condición de Subgerente de Estudios y Proyectos, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

4. **Gloria Elina Salazar Proaño**, identificada con DNI N° 07269465, en su condición de Especialista Procesos de Selección de la Subgerencia de Logística con Contrato Administrativo de Servicios n.° 002-2021 de 4 de enero de 2021, por el periodo de 4 de enero de 2021 a la fecha **(Apéndice N° 54)**; a quien se le comunicó vía correo electrónico el pliego de hechos con Cédula de Notificación N° 02-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 31 de octubre de 2025, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante Carta N° 002-2025-GESP de 11 de noviembre de 2025 en sesenta (60) folios, estando acreditada su participación en los siguientes hechos:

Al haber emitido y suscrito el Informe de Indagación de Mercado N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP y haber suscrito el anexo N° 1 (Formato de cuadro comparativo de bienes), mediante el cual estableció del Valor Estimado de la Contratación en función solo de la propuesta del señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro propietario del inmueble ubicado en av. Octavio Espinoza y Gonzales N° 443 - 447 – 451, previamente seleccionado y considerado en la formulación y viabilidad del proyecto de inversión "Mejoramiento de los Servicios del CIAM Centro Integral de Atención del Adulto Mayor del Sector 2 Distrito de San Isidro Provincia Lima Región Lima", registrado en el Banco de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas con el Formato 07-A, el 06 de julio 2022, como se puede ver, fecha en la cual no se había formulado el requerimiento para la adquisición del inmueble, del cual tenía pleno conocimiento, así como del contenido de los informes N° s 034 y 035-2022-LMOR de 24 y 17 de junio de 2022, en la que se daba cuenta de la existencia de diversos inmuebles y cuyos precios estaban por debajo del precio del inmueble seleccionado, de los cuales se identificó un inmueble como 1ra Opción, pero no fue seleccionado argumentando estar hipotecado, lo que no se acreditaba documentariamente, menos con un sustento técnico legal, que posteriormente la Comisión de Control determinó que el predio considerado como 1ra opción no seleccionado, NO tenía cargas y gravámenes (hipoteca) al momento de la emisión de sus informes.

Asimismo, con la formulación del informe de Indagación de mercado N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP, continuó con el proceso de contratación, no obstante las reiteradas modificación de las EETT mediante Resoluciones de Sub Gerencia Nos 487 y 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 4 y 17 de agosto de 2022 aprobadas por el Subgerente de Obras Publicas que no respondian a la necesidad del proyecto, sino se adaptaron las características y condiciones del predio en mención, toda vez que en el rubro de Saneamiento Físico legal se flexibilizó dicha exigencia al incorporar *"(...) cuando existan omisiones en la documentación presentada, áreas no regularizadas o inscritas en la Declaratoria de fábrica, u otro; previo informe de la Subgerencia de Obras Públicas, señalando que estos son subsanables, al ser estos errores materiales cuya subsanación corresponde a entidades públicas, como la propia municipalidad...no atribuibles al propietario (...)"*, que tenía conocimiento, por cuanto con motivo de la Indagación de Mercado llevado a cabo por su persona, el Propietario del Inmueble seleccionado (Sr. Gustavo Seneca), presentó documentos que acreditaban áreas no regularizadas o inscritas en la declaratoria de fábrica, además se cambió la forma de pago y plazo de entrega del Bien de acuerdo a lo observado por el propietario, que los derivo al área usuaria mediante correo electrónico el 27 de julio 2022 y 5 y 08 de agosto 2022, cuyo análisis se encuentra en el cuadro 7 contenida en los Fundamentos de Hecho

En este sentido, su Informe Indagación de Mercado, no acreditaba una válida indagación de mercado para determinar el Valor Referencial razonable y acorde al mercado, menos se aseguró que la propuesta más ventajosa, efectivamente estaba hipotecada, estableciendo un valor estimado por encima del valor comercial, a pesar de en el propio el informe N° 034-2022-LMOR, se hacía mención que dicho inmueble tenía un valor comercial superior al promedio, además, que no obstante, que tenía pleno conocimiento que las Especificaciones Técnicas como se mencionó se ajustaron a las características propias del predio seleccionado ubicado en Av. Octavio Espinoza N° 443, así como, las EETT sufrieron tres modificaciones en función a las observaciones del propietario del Inmueble, siendo que como especialista de Contrataciones de la Subgerencia de logística, área técnica en materia de Contratación Pública, lejos de salvaguardar, garantizar y propender el cumplimiento de la Normativa de Contrataciones, con su accionar se materializo el direccionamiento en la adquisición del inmueble, afectando el buen uso de los recursos públicos, al haberse pagado S/. 7 300,000.00, resultando superior a la tasación efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6´327,090.21, con su accionar incumplió el Articulo 2, principios de competencia, eficacia y eficiencia, numeral 16.1 y 16.2 del artículo 16° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

Los hechos expuestos contravienen el inciso e), f) y j) del artículo 2, el numeral 16.1 y 16.2 del artículo 16°, el inciso 18.1 del artículo 18° y el numeral 27.1 del artículo 27°, referidos a los principios que rigen las contrataciones, valor referencial y valor estimado y contrataciones directas respectivamente, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019; artículo 32° y el artículo 102° referidos al valor estimado y al Procedimiento para las Contrataciones Directas respectivamente, del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, publicado el 31 de diciembre de 2018 y modificatorias.

La Especialista Procesos de Selección de la Subgerencia de Logística, en el ejercicio de su puesto incumplió sus funciones previstas en las Bases del Proceso CAS N° 207-2020-MSI de la convocatoria para la Contratación Administrativa de Servicios de Especialistas en Procesos de Selección que establece en el ítem III **Características del Puesto**: *"Las funciones a desarrollar son: 1. Conducir, coordinar y planificar las adquisiciones para procedimientos de selección de la Subgerencia de Logística. 2. Apoyar a las áreas usuarias para la correcta formulación de los requerimientos de bienes y servicios conforme a la normativa vigente. 3. Verificar la correcta aplicación de la norma de contrataciones del estado".*

La auditada en su condición de Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística, vulneró lo establecido en la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, en su artículo 6°. - Principios de la Función Pública: *"(...) 2. Probidad Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. 3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente"*, y el numeral 6 del artículo 7° de que indica: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...);* asimismo, vulneró el principio de veracidad material señalando en el numeral 1.11 del artículo 4° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que prescribe: "En el *procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias adoptadas por Ley"; y el literal b) y d) del artículo 39° del artículo la Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil que establece: "b) Privilegiar los intereses del Estado sobre los intereses propios o de particulares. (...) d) Salvaguardar los intereses del Estado".*

De igual forma, se encuentra sujeta a responsabilidad de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 16° y 19° de la Ley Marco del Empleado Público aprobado mediante Ley N° 28175, que señala: "Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público", y "Los empleados públicos, son responsables civil, penal o administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público".

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por Gloria Elina Salazar Proaño, en su condición de Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

5. **Juan Carlos Basurco Chávez**, identificado con DNI N° 10473690, en su condición de Coordinador de Expedientes y Proyectos de Inversión de la Subgerencia de Obras Públicas de 1 de abril de 2019 a la fecha mediante Contrato Administrativo de Servicios N° 58-2019 de 1 de abril de 2019 **(Apéndice N° 55)**; a quien se le comunicó de manera presencial el pliego de hechos con Cédula de Notificación N° 05-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 3 de noviembre de 2025, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante Carta N° 001-2025-JCBCH de 11 de noviembre de 2025 en once (11) folios, estando acreditada su participación en los siguientes hechos:

Al haber emitido el Informe Técnico N° 287-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI con la cual recomendó modificar los requisitos del rubro Saneamiento físico legal de la Especificaciones Técnicas, aprobándose mediante Resolución: N.° 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MS con la cual se flexibilizó dicha exigencia al incorporar *"(...) cuando existan omisiones en la documentación presentada, áreas no regularizadas o inscritas en la Declaratoria de fábrica, u otro; previo informe de la Subgerencia de Obras Públicas, señalando que estos son subsanables, al ser estos errores materiales cuya subsanación corresponde a entidades públicas, como la propia municipalidad...no atribuibles al propietario (...)*", toda vez que en la cotización efectuada con motivo de la Indagación de Mercado llevado a cabo por el área de Logística, el propietario del inmueble seleccionado (Sr. Gustavo Seneca), presentó documentos que evidenciaban áreas no regularizadas o inscritas en la declaratoria de fábrica.

Posteriormente, suscribió el informe técnico N° 292-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI que validó la cotización presentada por el proveedor, asimismo, con el Informe Técnico N° 384-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI que validó la propuesta presentada por el señor Seneca, con motivo de la Contratación Directa, ambos, sin observar que el inmueble no cumplía con el área libre mínima del 40% exigida en las EETT al no restar los 46.05 m2 que ocupa la piscina domiciliaria, que desde la concepción del

proyecto se colocó barandas de seguridad, y no guarda relación con la finalidad del CIAM y no está siendo usada a la fecha, situaciones que facilitaron se formalice la compra del inmueble ubicado en avenida Octavio Espinoza N° 443, predio que fue considerado en la Formulación y viabilidad del Proyecto de Inversión a nivel de Ficha Técnica de Mediana Complejidad denominada "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913", registrado en el Banco de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas con el Formato 07-A, el 6 de Julio de 2022, esto es antes que se presente la el requerimiento para la adquisición de inmueble.

Con su accionar se afectó el buen uso de los recursos públicos, al haberse pagado S/. 7 300,000.00, resultando superior a la tasación efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6´327,090.21. y se incumplió el numeral 24.9 de la Directiva N° 001-2019-EF/63.011 aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de enero de 2019, Articulo 2, principios de Competencia, Eficacia y Eficiencia, numeral 16.1 y 16.2 del artículo 16° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

Los hechos expuestos contravienen el inciso e), f) y j) del artículo 2, y el numeral 27.1 del artículo 27°, referidos a los principios que rigen las contrataciones, y contrataciones directas respectivamente, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019; y el artículo 102° referidos al Procedimiento para las Contrataciones Directas respectivamente, del Reglamento de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, publicado el 31 de diciembre de 2018 y modificatorias.

El auditado con su proceder contravino lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° de la Directiva N° 001-2019-EF/63.011, Directiva General del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicado el 23 de enero de 2019 y modificatorias.

Así también vulneró lo establecido en la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, en su artículo 6°. - Principios de la Función Pública: *"(...) 2. Probidad Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. 3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente"*, y el numeral 6 del artículo 7° de que indica: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...);* asimismo, vulneró el principio de veracidad material señalando en el numeral 1.11 del artículo 4° de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que prescribe: *"En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias adoptadas por Ley"; y el literal b) y d) del artículo 39° del artículo la Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil que establece: "b) Privilegiar los intereses del Estado sobre los intereses propios o de particulares. (...) d) Salvaguardar los intereses del Estado".*

De igual forma, se encuentra sujeto a responsabilidad de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 16° y 19° de la Ley Marco del Empleado Público aprobado mediante Ley N° 28175, que señala: *"Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público", y "Los empleados públicos, son responsables civil, penal o administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público".*

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por Juan Carlos Basurco Chávez, en su condición de Coordinador de Proyectos de la Subgerencia de Obras Públicas, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

6. **Lourdes María Orihuela Requena**, identificada con DNI N° 20019645, en su condición de Arquitecto Especialista en Proyectos de Inversión con orden de servicio N° 2022-01389 del 11 de abril de 2022 **(Apéndice N° 56)**; se le comunica el siguiente Pliego de Hechos; a quien se le comunicó vía correo electrónico el pliego de hechos con Cédula de Notificación N° 04-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 31 de octubre de 2025, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante Carta N° 10-2025-LMOR de 13 de noviembre de 2025 en setenta y uno (71) folios, estando acreditada su participación en los siguientes hechos:

Por haber emitido el informe N° 035-2022-LMOR de 17 de junio de 2022, en relación a la identificación de inmuebles que albergaría el CIAM, en el que señaló: *"(...) se ha identificado 1 edificación potencial para el proyecto precitado el mismo que está ubicado en la Av. Octavio Espinoza N° 443"*, posteriormente emitió el Informe N°. 034-2022-LMOR de 24 de junio de 2022 con el que complementó su informe N° 035-2022-LMOR con otros inmuebles, y previa aplicación de criterios, asignó puntajes para la selección del Inmueble, clasificó por orden de prelación consignando en su conclusión: *"Como se puede observar, la primera opción para la alternativa de remodelación sería el predio de la avenida Alberto del Campo N° 285, por tener mejor puntaje (12). Sin embargo, se comprobó por medio del Certificado Registral Inmobiliario que dicho predio* **presenta** *una hipoteca. En ese sentido se procedió a seleccionar el siguiente predio con mejor puntaje, es decir en la avenida Octavio Espinosa N° 443"*

Sin embargo, su conclusión arribada en relación a la hipoteca, no se encontraba acreditada documentariamente, menos con un sustento técnico legal, que posteriormente la Comisión de Control determinó que el predio considerado como 1ra opción no seleccionado, NO tenía cargas y gravámenes (hipoteca) al momento de la emisión de sus informes. Asimismo, su Informe técnico emitido, sirvió de base para la formulación y viabilidad del proyecto de Inversión Pública a nivel de Ficha Técnica de Mediana Complejidad denominada "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima - CUI 2555913", registrado en el Banco de Inversiones del Ministerio de Economía y Finanzas con el Formato 07-A, figurando su firma en la Memoria Descriptiva del referido proyecto, siendo que se consideró la intervención al inmueble Octavio Espinosa N° 443 sin que haya sido adquirido por la Municipalidad previamente.

Con su accionar se ha propiciado la adquisición de un determinado inmueble, afectando el buen uso de los recursos públicos, al haberse pagado S/. 7 300,000.00, resultando superior a la Tasación Comercial Retrospectiva efectuada por el Ministerio de Vivienda y Construcción que determinó su valor en S/. 6´327,090.21, con tal situación se incumplió el numeral 21.3 del artículo 21°, el numeral 24.9 de la Directiva N° 001-2019-EF/63.011 aprobada con Resolución Directoral N° 001-2019-EF/63.01, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de enero de 2019, Artículo °, principios de competencia, eficacia y eficiencia del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

La arquitecta Especialista en Proyectos de Inversión, en el ejercicio de su puesto incumplió sus actividades establecidas en los Términos de Referencia N° 2022000657: *"(...) Elaboración de metrados y costos de las inversiones asignadas o informe de consistencia de una inversión".*

Los hechos expuestos contravienen el inciso e), f) y j) del artículo 2, referidos a los principios que rigen las contrataciones del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado aprobada con Decreto Supremo N° 082-2019-EF de 13 de marzo de 2019.

Así también vulneró lo establecido en la Ley N° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, en su artículo 6°. - Principios de la Función Pública: *"(...)2. Probidad Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. 3. Eficiencia. Brinda calidad en cada una de las funciones a su cargo, procurando obtener una capacitación sólida y permanente"*, y el numeral 6 del artículo 7° de que indica: *"(...) 6. Responsabilidad: Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...).*

De igual forma, se encuentra sujeta a responsabilidad de acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 16° y 19° de la Ley Marco del Empleado Público aprobado mediante Ley N° 28175, que señala: *"Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público"*, y *"Los empleados públicos, son responsables civil, penal o administrativamente por el cumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio del servicio público"*.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por Lourdes María Orihuela Requena, en su condición de Arquitecto Especialista en Proyectos de Inversión, se ha determinado que el hecho específico con evidencia de irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad penal.

III. ARGUMENTO JURIDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de la irregularidad "Se consideró información específica de inmueble en la Formulación y Viabilidad del Proyecto de Inversión "Mejoramiento de los Servicios del Centro Integral de Atención del Adulto Mayor–CIAM", efectuándose luego las Especificaciones Técnicas de acuerdo a las características del inmueble para una Contratación Directa, sin efectuar Indagación Mercado válida, el Valor Estimado se basó solo con la propuesta del propietario, pese a que la indagación previa determinó que si existían otros inmuebles, advirtiéndose que se direccionó la contratación del inmueble con un pago S/ 7´300,000.00, monto que resulta ser superior al Valor Comercial Promedio y Tasación Comercial Retrospectiva efectuada, que determinó un valor de S/ 6´327,090.21, afectando el Buen Uso de los Recursos Públicos", están desarrollados' en el **Apéndice N° 3** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRRREGULARES

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los apéndices del presente Informe de Control Específico, los responsables por los hechos irregulares están identificados en el **(Apéndice N° 1)**

V. CONCLUSIONES

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

De la revisión del expediente de la Contratación Directa Nº 008-2022-SL/MSI-1 "Adquisición de un inmueble del componente infraestructura para la atención del adulto mayor del Proyecto de Inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM del Sector 2. San Isidro, del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima" con CUI 2555913", se ha observado que funcionarios y/o servidores de la Municipalidad Distrital de San Isidro en el periodo 2022, gestionaron la adquisición de un determinado inmueble mediante Contratación Directa, posterior a la formulación y viabilidad del proyecto. Asimismo, se descartó una propuesta más ventajosa bajo el argumento que se encontraba hipotecada, comprobándose posteriormente que el inmueble no seleccionado estaba libre de gravámenes.

La situación antes descrita se ha debido al accionar de los funcionarios y/o servidores que participaron en la contratación orientado a favorecer a un determinado proveedor

VI. RECOMENDACIONES

A la Procuraduría Publica Especializada en Delitos de Corrupción

Iniciar las acciones penales contra los ex funcionarios y servidores públicos comprendidos en los hechos de la irregularidad del informe de Control Especifico con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.

VII. APÉNDICES

Apéndice N° 1	:	Relación de personas comprendidas en los hechos específicos irregulares.
Apéndice N° 2	:	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.
Apéndice N° 3	:	Copia Simple de Formato N° 07-A el 06 de julio 2022
Apéndice N° 4	:	Copia simple del Acta de Acuerdo y Compromisos del Proceso de Presupuesto Participativo para el año fiscal 2020
Apéndice N° 5	:	Copia de copia de Memorando Vía Remota 109-2021-0600-SG/MSI de 31 de mayo de 2021
Apéndice N° 6		Copia simple del Oficio N° D000032-2025-15.1.0-SSBD-GSBS/MSI de fecha 11 de septiembre de 2025 y el oficio N° D000160-2025-02.0.0-GM/MSI de 19 de noviembre del 2025.
Apéndice N° 7		Copia de copia de Memorando N° 137-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI de 8 de junio de 2022 y adjuntos (con código de barras).
Apéndice N° 8	:	Copia de copia de memorando N° 025-2022-1310-SEP-GIPMU/MSI y su adjunto Informe N° 35-2022-LMOR de 17 de junio de 2022 (con código de barras)
Apéndice N° 9	:	Copia de copia del memorando N° 363-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI del 21 de junio de 2022 y sus adjuntos (con código de barras).
Apéndice N° 10	:	Copia de copia del informe N° 34-2022-LMOR de 24 de junio de 2022.
Apéndice N° 11	:	Copia de copia del requerimiento de Contratación N° 2022101781 de 7 de abril de 2022, orden de Servicio N° 2022-01389 de 1 de abril de 2022 y Términos de Referencia N° 2022000657 de la Especialista en Inversiones, Lourdes María Orihuela Requena.
Apéndice N° 12	:	Copia simple de la carta N° 09-2025-LMOR de 7 de agosto de 2025 de la ingeniera Lourdes María Orihuela Requena remitida vía correo electrónico de 7 de agosto de 2025 y adjunto.
Apéndice N° 13	:	Copia simple del Certificado Literal de Registro de Propiedad Inmueble "Avenida Alberto del Campo N° 275-285. San Isidro" inscrito en la Partida Registral N° 49060777.
Apéndice N° 14	:	Copia fedateada del Acta de Entrevista N° 01-2025-OCI-MDSI de 14 de octubre de 2025.

Apéndice N° 15 : Copia de copia Informe Técnico N° 08-CBUT-2022-SEP-GIPMU/MSI (sin fecha)

Apéndice N° 16 : Copia informe 029-2022-1310-SEP-GIPMU/MSI de 07 de Julio de 2022 (con código de barras) y adjuntos

Apéndice N° 17 : Copia Certificada de la Resolución de Alcaldia N° 070 que aprobó el Programa Multianual de Inversiones 2022-2024 de la Municipalidad de San Isidro.

Apéndice N° 18 : Copia simple del Acuerdo de Concejo N° 019-2019-MSI de 22 de mayo de 2019

Apéndice N° 19 : Copia Simple del Acuerdo de Concejo N° 017-2022-MSI de 25 de abril de 2022

Apéndice N° 20 : Copia Simple del Informe N° 324-2022-0510-SPP-GPPDC/MSI de 10 de agosto de 2022 y sus adjuntos

Apéndice N° 21 : Copia Simple de Certificación del Crédito Presupuestario N° 03107 año 2022 de 19 de agosto de 2022.

Apéndice N° 22 : Copia simple de la Resolución de Alcaldía n.° 405 el 13 de octubre de 2022 y sus adjuntos

Apéndice N° 23 : Copia de copia Requerimiento de contratación N° 2022103437 de 25 de julio de 2022 y adjunto.

Apéndice N° 24 : Copia de Resolución de Subgerencia N° 474-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de julio de 2022 (con código de barras) y adjuntos.

Apéndice N° 25 : Copia de copia de correo electrónico de 27 de julio de 2022 de Gloria Elina Salaza dirigido al señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro (11:30 a.m)

Apéndice N° 26 : Copia de copia de correo electrónico de 27 de julio de 2022, del señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro (12:11 p.m.)

Apéndice N° 27 : Copia de copia correo electrónico de 27 de julio de 2022 del señor Seneca Gustavo de la Puente Estremadoyro (12:41).

Apéndice N° 28 : Copia de copia correos electrónicos de 27 de julio de 2022 (12:57 p.m.) y de 01 de agosto de 2022 (08:09 a.m.) de Gloria Salazar Proaño.

Apéndice N° 29 : Copia de copias de la Resolución de Subgerencia 487-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 4 de agosto de 2022, Especificaciones Técnicas – Versión 2 y memorando N° 000506-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI de 4 de agosto de 2022. (código de barras)

Apéndice N° 30 : Copia de copia correo electrónico de 4 de agosto de 2022 de Gloria Salazar (04:41 p.m.)

Apéndice N° 31 : Copia de copia del Memorándum N° 404-2022-0830-SL-GAF/MSI de 5 de agosto de 2022 y del Informe Técnico N° 287-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI de 15 de agosto de 2022 (código de barras)

Apéndice N° 32 : Copia simple de la Resolución de Subgerencia 512-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 17 de agosto de 2022, Especificaciones Técnicas – Versión 3 y con memorando N° 000541-2022-13.2.0.SOPU-GIPMU-MSI de 17 de agosto de 2022 (con código de barras).

Apéndice N° 33 : Copia de copia correo electrónico de 17 de agosto de 2022 de Gloria Salazar (02:38 p.m.), correo electrónico de 17 de agosto de 2022 del señor Seneca Gustavo De La Puente Estremadoyro (04:57 y 05:03 p.m.) y planos adjuntos.

Apéndice N° 34 : Copia de copia del Memorándum N° 440-2022-0830-SL-GAF/MSI de 17 de agosto de 2022

Apéndice N° 35 : Copia de copia del memorando N° 546-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 18 de agosto de 2022 y del Informe Técnico N° 292-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU-MSI de 18 de agosto de 2022 (con código de barras).

Apéndice N° 36 : Copias fedateadas del Informe N° 009-2022-SL-GAF/MSI-GESP de 19 de agosto de 2022, Formato Resumen Ejecutivo de las Actuaciones Preparatorias (Bienes) y Formato 1-A: Solicitud de Aprobación del Expediente de Contratación.

Apéndice N° 37	:	Copia de copia del Apéndice N° 1 – Formato de cuadro comparativo (bienes) de 18 de agosto de 2022
Apéndice N° 38	:	Tasación Comercial retrospectiva al 22 de Setiembre de 2022
Apéndice N° 39	:	Escrito de Buro Propiedades del 17 de Junio 2022
Apéndice N° 40	:	Informe Técnico N° 020-2022-0830-SL-GAF/MSI de 14 de septiembre de 2022
Apéndice N° 41	:	Resolución de Alcaldía N° 330 de 27 de julio 2022
Apéndice N° 42	:	Copia fedateada del Informe N° 201-2022-0400-GAJ/MSI de 16 de septiembre de 2022
Apéndice N° 43	:	Copia simple de la Resolución de Gerencia Municipal 118-2022-GM/MSI de 16 de septiembre de 2022 y adjuntos.
Apéndice N° 44	:	Copia de copia de Memorando N° 559-2022-0830-SL-GAF/MSI de 20 de setiembre de 2022, Memorando N° 652-2022-1320-SOPU-GIPMU/MSI de 21 de setiembre de 2022, Informe Técnico N° 384-2022-13.2.0-SOPU-GIPMU/MSI de 20 de setiembre de 2022 (con código de barras).
Apéndice N° 45	:	Copia fedateada del Acta de Revisión de la Oferta y Otorgamiento de la Buena Pro de 21 de septiembre de 2022
Apéndice N° 46	:	Copia fedateada del Contrato N° 059-2022-MSI de 22 de setiembre de 2022
Apéndice N° 47	:	Comprobantes de pago N[os] 11104 y 11487-2022 de 27 de setiembre y 4 de octubre de 2022 (con código de barras), Orden de compra N° 2022-00620 de 23 de setiembre de 2022, conformidad de bienes y adjuntos.
Apéndice N° 48	:	Memoria Descriptiva del Proyecto de Inversión
Apéndice N° 49	:	Copia fedateada del Acta de Inspección N° 01-2025-OCI-MDSI del 22 de octubre de 2025.
Apéndice N° 50	:	1. Cédulas de Comunicación del Pliego de Hechos a las personas comprendidas en la irregularidad: – Cédula de Notificación N° 01-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 3 de noviembre de 2025, al señor Peter Paul Flores Cábala, notificado de manera presencial. – Cédula de Notificación N° 02-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 31 de octubre de 2025, a la señora Gloria Elina Salazar Proaño, notificado de manera presencial. – Cédula de Notificación N° 03-2025-CG/OCI-SCE-MDSI de 4 de noviembre de 2025, a la señora Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez, notificado vía correo electrónico. – Cédula de Notificación N° 04-2025-CG/OCI-SCE-MDSI 31 de octubre de 2025, a la señora Lourdes María Orihuela Requena, notificado vía correo electrónico. – Cédula de Notificación N° 05-2025-CG/OCI-SCE-MDSI 3 de noviembre de 2025, al señor Juan Carlos Basurco Chávez, notificado de manera presencial. – Cédula de Notificación N° 06-2025-CG/OCI-SCE-MDSI 3 de noviembre de 2025, al señor Juan Carlos Basurco Chávez, notificado de manera presencial. 2. Fotocopias de los comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la irregularidad, copias fedateadas y simples. – Carta N° 002-2025-GESP de 11 de noviembre de 2025, emitido por la señora Gloria Elina Salazar Proaño. – Carta N° 011-2025-MBRG de 11 de noviembre de 2025, emitido por la señora Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez. – Carta N° 10-2025-LMOR de 13 de noviembre de 2025, emitido por la señora de Lourdes María Orihuela Requena. – Carta N° 001-2025-JCBCH de 11 de noviembre de 2025, emitido por el señor Juan Carlos Basurco Chávez.

3. Evaluación de comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en la irregularidad elaborada por la Comisión de Control.

Apéndice N° 51 : Fotocopia certificada de:
Resolución de Alcaldía N° 419 de 9 de noviembre de 2021 de designación de Peter Paul Flores Cábala en el cargo de Subgerente de Obras Públicas.
Resolución de Alcaldía N° 498 de 26 de diciembre de 2022 de conclusión de designación de Peter Paul Flores Cábala en el cargo de Subgerente de Obras Públicas.

Apéndice N° 52 : Fotocopia certificada de:
Resolución de Alcaldía N° 395 de 22 de octubre de 2021 de designación de Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez en el cargo de Subgerente de Logística.
Resolución de Alcaldía N° 512 de 26 de diciembre de 2022 de conclusión de designación de Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez en el cargo de Subgerente de Logística.

Apéndice N° 53 : Fotocopia certificada de:
Resolución de Alcaldía N° 593 de 27 de diciembre de 2019 de designación de Yovana Polo Álvarez, en el cargo de Subgerente de Estudios y Proyectos.
Resolución de Alcaldía N° 499 de 26 de diciembre de 2022 de conclusión de designación de Yovana Polo Álvarez en el cargo de Subgerente de Estudios y Proyectos.

Apéndice N° 54 : Copia fedateada y simples del Contrato Administrativo de Servicios N° 002-2021 de 04 de enero de 2021 y copia simple del oficio N° D000504-2025-09.0.0-GGP/MSI de 20 de noviembre de 2025 y Acta del Resultado final Proceso CAS N° 207-2020-MSI de 29 de diciembre de 2020 y adjuntos de Gloria Elina Salazar Proaño.

Apéndice N° 55 : Copia fedateada y simples del Contrato Administrativo de Servicios N° 58-2019 de 01 de abril de 2019 y copia simple del oficio N° D000504-2025-09.0.0-GGP/MSI de 20 de noviembre de 2025 y del proceso CAS N° 96-2019-MSI de 29 de marzo de 2019 y sus adjuntos.

Apéndice N° 56 : Copias simples del comprobante de pago N° 2022-007367 de 8 de julio de 2022, conformidad Orden de Servicio N° 2022-01389 de 01 de julio de 2022, términos de referencia N° 2022000657, Orden de Servicio N° 2022-01389 de 11 de abril de 2022, requerimiento de contratación N° 2022101781 de 7 de abril de 2022 de Lourdes Mario Orihuela Requena y sus adjuntos.

Apéndice N° 57 : Copias certificadas y simples de la Ordenanza n.° 548-MSI de 29 de setiembre de 2021, publicada el 17 de octubre de 2021, que aprueba la modificación parcial de la estructura orgánica del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de San Isidro, aprobado mediante Ordenanza N° 505-MSI.

San Isidro, 10 de diciembre de 2025

César Javier Cesias Lopez
Supervisor

Yhojayra Emmanuela Astocondor Baldeon
Jefa de Comisión

Abogado
MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Virna Gaby Quesquén Malhaber
Abogada

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

San Isidro, 10 de diciembre de 2025

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO - Órgano de Control Institucional -

Cesar Javier Cesias López
Jefe del Órgano de Control Institucional de la
Municipalidad Distrital de San Isidro

Apéndice n.° 1



CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 020-2025-2-2165-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional	
												Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	Se consideró información específica de inmueble en la formulación y viabilidad del proyecto de inversión "Mejoramiento de los servicios del Centro Integral de Atención del Adulto Mayor–CIAM", efectuándose luego las EETT de acuerdo a las características del inmueble para una contratación directa, sin efectuar indagación de mercado válida, el valor estimado se basó solo con la propuesta del propietario, pese a que la indagación previa determinó que si existían otros inmuebles, advirtiéndose que se direccionó la contratación del inmueble con un pago s/ 7'300,000.00, monto que resulta ser superior al valor comercial promedio y tasación comercial retrospectiva efectuada, que determinó un valor de s/	Peter Paul Flores Cábala		Subgerente de Obras Públicas	10/11/2021	28/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]		X		
		Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez		Subgerente de Logística	23/10/2021	29/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]		X		
		Yovana Polo Álvarez		Subgerente de Estudios y Proyectos	01/01/2020	28/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]		X		
		Gloria Elina Salazar Proaño		Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística	4/01/2021	actualidad	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]		X		
		Juan Carlos Basurco Chávez		Coordinador de Proyectos de la Subgerencia de Obras Públicas	1/04/2019	actualidad	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]		X		

000050

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

	6'327,090.21, afectando el buen uso de los recursos públicos	**Lourdes María Orihuela Requena**		**Arquitecto Especialista en Proyectos de Inversión**	11/4/2022	1/07/2022	Locación de Servicios	[redacted]	[redacted]		X		

Cesar Cesías López
Jefe de OCI de la Municipalidad de San Isidro

Cesar Cesías López
Supervisor de Comisión de Control

Yhojayra Astocondor Baldeon
Jefa de la Comisión de Control

Virna Quesquen Malhaber
Abogada de la Comisión de Control

Firmado digitalmente por CESIAS LOPEZ Cesar Javier FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15-12-2025 09:22:11 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Isidro, 15 de Diciembre de 2025

OFICIO N° 000511-2025-CG/OC2165

Señor:
Nancy Rosalie Vizurraga Torrejón
Alcaldesa
Municipalidad Distrital de San Isidro-Lima
Calle Augusto Tamayo N° 180
Lima/Lima/San Isidro

Asunto: Subsanación del Informe N.° 020-2025-2-2165-SCE por error material

Referencia: a) Oficio N.° 0502-2025-CG/OC2165 de 11 de diciembre de 2025
b) "Lineamientos para la rectificación de los errores material o aritmético identificados en los Informes de Control Posterior, emitidos por los Órganos de Control Institucional"- Memorando Circular N.° 00216-2023-CG/VCST de 22 de diciembre de 2023

Tengo a bien dirigirme a usted, en relación al documento de la referencia a) mediante el cual el Órgano de Control Institucional remitió el de Servicio de Control Especifico N.° 020-2025-2-2165-SCE denominado *"Adquisición de inmueble para la atención del adulto mayor del Proyecto de Inversión, Mejoramiento de los Servicios del Centro Integral de Atención al Adulto Mayor – CIAM"*.

Sobre el particular, se comunica la subsanación del Informe N.° 020-2025-2-2165-SCE en lo que respecta al APENDICE N° 1 "RELACION DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD" por corresponder a errores materiales o aritmético y se procede según lo establecido en el artículo 212 del TUO de la Ley N.° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que señala que los errores materiales o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificados con efecto retroactivo, tal como se muestra a continuación:

Dice:

(...)	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	(...)
				Desde	Hasta				
	Peter Paul Flores Cábala		Subgerente de Obras Públicas	10/11/2021	28/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios			
	Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez		Subgerente de Logística	23/10/2021	29/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios			
	Yovana Polo Álvarez		Subgerente de Estudios y Proyectos	01/01/2020	28/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios			
	Gloria Elina Salazar Proaño		Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística	4/01/2021	actualidad	Contrato Administrativo de Servicios			
	Juan Carlos Basurco Chávez		Coordinador de Proyectos de la Subgerencia de Obras Públicas	1/04/2019	actualidad	Contrato Administrativo de Servicios			
	Lourdes María Orihuela Requena		Arquitecto Especialista en Proyectos de Inversión	11/4/2022	1/07/2022	Locación de Servicios			

95 AÑOS

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

Sobre el particular, corresponde agregar los datos correspondientes en la columna "Documento Nacional de Identidad N.° y "Dirección domiciliaria" como se muestra a continuación:

Debe decir:

(...)	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	(...)
				Desde	Hasta				
	Peter Paul Flores Cábala	29610536	Subgerente de Obras Públicas	10/11/2021	28/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]	
	Mirtha Beatriz Rodríguez Gómez	40692627	Subgerente de Logística	23/10/2021	29/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]	
	Yovana Polo Álvarez	23981754	Subgerente de Estudios y Proyectos	01/01/2020	28/12/2022	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]	
	Gloria Elina Salazar Proaño	07269465	Especialista en Contrataciones de la Subgerencia de Logística	4/01/2021	actualidad	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]	
	Juan Carlos Basurco Chávez	10473690	Coordinador de Proyectos de la Subgerencia de Obras Públicas	1/04/2019	actualidad	Contrato Administrativo de Servicios	[redacted]	[redacted]	
	Lourdes María Orihuela Requena	20019645	Arquitecto Especialista en Proyectos de Inversión	11/4/2022	1/07/2022	Locación de Servicios	[redacted]	[redacted]	

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Cesar Javier Cesias Lopez
Jefe del Órgano de Control Institucional de la
Municipalidad Distrital De San Isidro-Lima
Contraloría General de la República

(CCL)
Nro. Emisión: 00720 (2165 - 2025) Elab:(U17410 - 2165)

95 AÑOS

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

Municipalidad de San Isidro

Haz clic aquí con el botón derecho o mantén pulsado para descargar imágenes. Para ayudar a

Estimado(a): SOFIA GOMEZ RIVERO

Nos complace informarle que su solicitud ha sido registrada oficialmente en nuestro Sistema de Gestion Documental con el numero 2025-0041880, en fecha: 16/12/25.

Esto significa que su documento se ha generado correctamente y derivado a la Unidad de Organizacion correspondiente para su atencion. El seguimiento de su tramite puede realizarlo en la Bandeja de la Mesa de Partes Virtual.

Agradecemos su comunicacion

Saludos cordiales,

Municipalidad Distrital de San Isidro

De tener alguna duda o consulta, no dude en comunicarse con nosotros al (01) 513-9000 o a través de nuestros canales

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por CESIAS LOPEZ Cesar Javier FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 11-12-2025 11:55:37 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Isidro, 11 de Diciembre de 2025

OFICIO N° 000502-2025-CG/OC2165

Señora:
Nancy Rosalie Vizurraga Torrejón
Alcaldesa
Municipalidad Distrital de San Isidro-Lima
Calle Augusto Tamayo N° 180
Lima/Lima/San Isidro

Asunto: Remisión del Informe de Control Específico N.º 0020-2025-2-2165-SCE

Referencia:
a) Oficio N.º 000352-2025-CG/OC2165
b) Directiva N.º 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobado mediante Resolución de Contraloría N.º 134-2021-CG, de 11 de junio de 2021 y sus modificatorias

---

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual este Órgano de Control Institucional comunicó el inicio del Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "Adquisición de inmueble para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión, Mejoramiento de los servicios del centro integral de atención al adulto mayor – CIAM"; en el marco de la normativa de la referencia b), que regula la ejecución del indicado servicio de control.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N.º 020-2025-2-2165-SCE "Adquisición de inmueble para la atención del adulto mayor del proyecto de inversión, Mejoramiento de los servicios del centro integral de atención al adulto mayor – CIAM", en dos (2) tomos que consta de 965 folios, el cual se hace de su conocimiento.

Finalmente, hacemos de su conocimiento que el Informe de Control Especifico ha sido remitido al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción de funcionarios para el inicio de las acciones penales por las irregularidades identificadas en el referido informe.

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Cesar Javier Cesias Lopez
Jefe del Órgano de Control Institucional de la
Municipalidad Distrital De San Isidro-Lima
Contraloría General de la República

(CCL)
Nro. Emisión: 00710 (2165 - 2025) Elab:(U17410 - 2165)

95 AÑOS 1930 - 2025

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

MESA DE PARTES

Municipalidad de San Isidro

F: 2025/12/11 H: 02:38:29 PM

Municipalidad de San Isidro

N° Trámite	**2025-0041001**
Tipo	**DOCUMENTO SIMPLE**
Origen	**MP**

Consulta por tu trámite al siguiente teléfono (01) 513 9000

Observación:
REMISION DEL INFORME DE CONTROL ESPECIFICO 0020-2025-2

Remitente:

RAZÓN SOCIAL - CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA - RUC: 20131378972

Dirección:

CA. AUGUSTO TAMAYO N° 180 PISO 3

Teléfono:

NO PROPORCIONA

Tipo Doc. : OFICIO **N°: 000502-** **Folios: 965**

Atendido por : CRAMOS

Asunto:

PEDIDO CIUDADANO O INSTITUCIONAL : REMISION DEL INFORME DE CONTROL ESPECIFICO 0020-2025-2

Area Destino:

ALCALDÍA

Nota: La recepción NO da conformidad al contenido.