

**ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**

**INFORME DE HITO DE CONTROL  
N.º 013-2025-OCI/2173-SCC**

**CONTROL CONCURRENTE  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA  
PUNTA HERMOSA - LIMA – LIMA**

**“SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIENES  
INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD DE LA  
ENTIDAD EN EL AÑO 2025”**

**HITO DE CONTROL N° 2 – ACTOS PREVIOS A LA  
CONVOCATORIA DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES  
INMUEBLES DE LA ENTIDAD**

**PERÍODO DE EVALUACIÓN DEL HITO DE CONTROL:  
DEL 4 DE SETIEMBRE DE 2025 AL 10 DE SETIEMBRE DE 2025**

**TOMO I DE I**

**LIMA, 16 DE SETIEMBRE DE 2025**

**INFORME DE HITO DE CONTROL**  
**N° 013-2025-OCI/2173-SCC**

**“SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD EN EL AÑO 2025”**

**HITO DE CONTROL N° 2: ACTOS PREVIOS A LA CONVOCATORIA DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE LA ENTIDAD**

**ÍNDICE**

	N° Pág.
I. ORIGEN	03
II. OBJETIVOS	03
III. ALCANCE	03
IV. INFORMACIÓN RESPECTO DEL HITO DE CONTROL	03
V. SITUACION ADVERSA	05
VI. DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL	10
VII. INFORMACIÓN DEL REPORTE DE AVANCE ANTE SITUACIONES ADVERSAS	10
VIII. INFORMACIÓN DE LAS SITUACIONES ADVERSAS COMUNICADAS EN HITOS ANTERIORES	10
IX. CONCLUSIÓN	10
X. RECOMENDACIONES	11
APÉNDICES	



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

## INFORME DE HITO DE CONTROL N° 013-2025-OCI/2173-SCC

### “SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD EN EL AÑO 2025”

#### HITO DE CONTROL N° 2: ACTOS PREVIOS A LA CONVOCATORIA DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE LA ENTIDAD

##### I. ORIGEN

El presente informe se emite en mérito a lo dispuesto por el Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa mediante Oficio n.° 000325-2025-CG/OC2173 de 15 de agosto de 2025, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2173-2025-011, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 013-2022-CG/NORM “Servicio de Control Simultáneo”, aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG de 30 de mayo de 2022 y sus modificatorias.

##### II. OBJETIVOS

###### 2.1 Objetivo general

Determinar si los procedimientos de aprobación y ejecución de la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, aprobada mediante Acuerdo de Concejo n.° 016-2025-MDPH, se realizan de conformidad con la normativa general aplicable y las disposiciones internas vigentes.

###### 2.2 Objetivo específico

Determinar si los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad, se realizan de conformidad con la Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento y las normas aplicables vigentes.

##### III. ALCANCE

El Control Concurrente se desarrolló a la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Entidad en el año 2025, Hito 2: Los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad, y que ha sido ejecutado del 4 de setiembre de 2025 al 10 de setiembre de 2025, en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima.

##### IV. INFORMACIÓN RESPECTO DEL HITO DE CONTROL

Las actividades que forman parte del hito de control objeto del Control Concurrente son los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad.

Mediante Acuerdo de Concejo n.° 016-2025-MDPH de 7 de abril de 2025, la Entidad aprobó la venta de ocho (8) predios de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, según el siguiente detalle:



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

**Cuadro n.º 1**  
**Predios de dominio privado, materia de subasta pública**

Nº	UBICACIÓN			PARTIDA REGISTRAL	ÁREA	ESTADO DE OCUPACIÓN	CONDICIÓN FÍSICA
	SECTOR	MZ	LOTE				
1	ZONA RISTICA SAN BARTOLO	A	SUBLOTE A1	15783198	10,017.64 m <sup>2</sup>	EN POSESIÓN DE LA MUNICIPALIDAD	TERRENO SIN CONSTRUIR
2	ZONA RISTICA SAN BARTOLO	A	SUBLOTE A2	15783198	12,033.31 m <sup>2</sup>		
3	BALNEARIO NORTE	E	8	P03236725	205.40 m <sup>2</sup>	POSEEDOR PRECARIO	CON EDIFICACIÓN
4	BALNEARIO CENTRAL	G	4	P03236842	94.31 m <sup>2</sup>	EN POSESIÓN DE LA MUNICIPALIDAD	TERRENO SIN CONSTRUIR
5	BALNEARIO CENTRAL	L	12	P03236914	264.35 m <sup>2</sup>	POSEEDOR PRECARIO	CON EDIFICACIÓN
6	MIRAMAR	F	27	P03237720	220.22 m <sup>2</sup>	EN POSESIÓN DE LA MUNICIPALIDAD	TERRENO SIN CONSTRUIR
7	MIRAMAR	F	28	P03237721	196.27 m <sup>2</sup>		
8	MIRAMAR	K	2	P03237768	200.00 m <sup>2</sup>		

Fuente: Acuerdo de Concejo n.º 016-2025-MDPH de 07 de abril de 2025 e informe n.º 027-2025-JBQR-ULYCP-OAF/MDPH de 28 de marzo de 2025.

El objetivo de la venta de bienes inmuebles por subasta pública es la de generar los recursos financieros que permitan garantizar la ejecución de los Proyectos de Inversión Pública que a la fecha cuentan con Expedientes Técnicos aprobados

Las unidades orgánicas de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa a cargo de las actividades que forman parte del hito de control son la Gerencia Municipal, la Unidad de Logística y Control Patrimonial, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Control Territorial, la Gerencia de Rentas, la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental, la Oficina de Asesoría Jurídica y el Comité de Subasta Pública.

Cabe señalar que la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y sus modificatorias, en el artículo II establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico; el numeral 25 del artículo 9º dispone como una de las atribuciones del Concejo Municipal aprobar la venta de sus bienes en subasta pública; del mismo modo el artículo 59º señala que los bienes municipales pueden ser transferidos por acuerdo del Concejo Municipal y cualquier transferencia de propiedad es realizada a través de subasta pública, conforme a ley.

Por otro lado, el TUO de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE)<sup>1</sup>, en el artículo 8 establece que los gobiernos locales son entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales; asimismo en el artículo 9 dispone que los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad se ejecutan conforme a la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, a la Ley n.º 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable.

En concordancia, el reglamento de la Ley n.º 29151<sup>2</sup>, en el artículo 5 señala que el SNBE vincula a todas las entidades que lo integran en los términos establecidos en el TUO de la Ley n.º 29151, en el Reglamento y demás normas complementarias y conexas, respecto del otorgamiento de derechos a través de los actos de adquisición y disposición de los predios estatales; el artículo 7.2, respecto al cumplimiento de las normas que regulan el SNBE, dispone que en la ejecución de cualquier acto relacionado a los predios estatales, debe observarse el adecuado cumplimiento de garantías y normas vinculadas a dichos bienes; así también, el artículo 13.1 establece que la vinculación de la normativa



Firmado digitalmente por  
 OPORITO PATRONI Daniel  
 Gabriel FAU 20131378972  
 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
 MANRIQUE VALENZUELA Raul  
 Martin FAU 20131378972 soft  
 Motivo: Doy Visto Bueno  
 Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

<sup>1</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA de 9 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA de 9 de abril de 2021.

del SNBE con los gobiernos locales, radica en que los actos que realizan los gobiernos locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable.

Finalmente, en atención a una consulta formulada por este Órgano de Control Institucional, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, mediante informe n.° 000391-2025/SBN-DGPE de 31 de julio de 2025<sup>3</sup> señala que *“los actos que aprueban los gobiernos locales respecto de los predios de su propiedad o bajo su administración se rigen por la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley [n.° 29151] y el Reglamento [de la Ley n.° 29151], en lo que fuera aplicable”*. En el mismo sentido se pronuncia el informe n.° 00185-2025/SBN-DNR de 18 de julio de 2025<sup>4</sup>, en el cual precisa que, en relación a los gobiernos locales, los actos que aprueban estos respecto de los predios de su propiedad o bajo su administración (como sería la venta de predios municipales por subasta pública) se rigen por la Ley n.° 27972, y supletoriamente, por las normas del SNBE, entre las cuales está el TUO de la Ley n.° 29151 y su Reglamento y las Directivas que aprueba la SBN<sup>5</sup>.

## V. SITUACIONES ADVERSAS

De la revisión efectuada a los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad, se ha identificado dos situaciones adversas que podrían afectar el logro de los objetivos de la ejecución de la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, las cuales se exponen a continuación:

### 1. EL PLAZO ESTABLECIDO EN DÍAS CALENDARIOS EN EL REGLAMENTO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD ENTRE LA CONVOCATORIA Y EL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA, NO SE ADECUA A LOS PLAZOS EN DÍAS HÁBILES NECESARIOS PARA QUE SE REALICEN LAS ETAPAS DE VENTA DE BASES Y DE PRESENTACIÓN DE CONSULTAS, LO QUE PODRÍA AFECTAR LA TRANSPARENCIA Y LA CONTINUIDAD DEL PROCESO DE LA EJECUCIÓN DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES A CARGO DE LA ENTIDAD

Mediante oficio n.° 000273-2025-CG/OC2173 de 7 de julio de 2025 la comisión de control solicitó a la Gerencia Municipal que remita el documento que acredite la publicación y una copia certificada del Reglamento de Subasta Pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa<sup>6</sup>.

En respuesta a ello, con informe n.° 059-2025-GM/MDPH de 10 de julio de 2025, la Gerencia Municipal nos adjuntó el informe n.° 102-2025-MDPH-OSG de 9 de julio de 2025, documento emitido por la Secretaria General y dirigido a la Gerenta Municipal, a través del cual están adjuntas las copias certificadas del Reglamento de Subasta Pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa<sup>7</sup> y la publicación de dicho reglamento en el diario oficial El Peruano. Cabe señalar que el referido Reglamento fue aprobado por Ordenanza n.° 294-2015-MDPH<sup>8</sup> y modificado por Ordenanza n.° 550-MDPH<sup>9</sup>, y considera los siguientes plazos:

<sup>3</sup> Comunicado a este OCI mediante oficio n.° 00216-2025/SBN-DGPE de 1 de agosto 2025.

<sup>4</sup> Ídem.

<sup>5</sup> Así también, ambos documentos señalan que son de aplicación las directivas que emita al respecto la SBN, dentro de las cuales se encuentra la Directiva n.° DIR-00006-2021/SBN, aprobada mediante Resolución 121-2021/SBN de 14 de diciembre de 2021, y modificatoria. Es de señalar que la referida directiva, menciona en su numeral 5.21, que los gobiernos locales pueden aplicar de manera supletoria la referida Directiva.

<sup>6</sup> Aprobada con Ordenanza n.° 294-2015-MDPH de 6 de julio de 2015

<sup>7</sup> En adelante, “el Reglamento”.

<sup>8</sup> Emitido el 6 de julio de 2015

<sup>9</sup> Publicado el 28 de febrero de 2025



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

**“Artículo 11.- Convocatoria**

*El proceso de subasta pública se inicia con la publicación del aviso de convocatoria en el Diario Oficial El Peruano, en la página web de la municipalidad y en un Diario de circulación nacional, con una anticipación de 15 días calendarios, antes del acto de subasta. (...)*

**Artículo 14.- Cronograma**

*El proceso de venta por subasta pública de los inmuebles materia de la venta se realizará de acuerdo al siguiente cronograma:*

1. *Venta de bases: durante 10 (diez) días hábiles.*
2. *Presentación de consultas: durante los 5 (cinco) días hábiles siguientes al vencimiento de la venta de bases.*
3. *Subasta pública: dentro de los 5 (cinco) días hábiles contados a partir del último día de presentación de consultas.*  
(...)
8. *Los plazos fijados se computan como máximos y se harán en horario de trabajo de la Municipalidad”*

De la revisión del Reglamento de Subasta Pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, se ha identificado que el Art. 11.- Convocatoria - establece que esta se debe realizar quince (15) días calendarios antes del acto de la subasta pública.

De igual manera, al revisar el Art. 14.- Cronograma - de dicho reglamento, se advierte que la etapa de Venta de bases tiene una duración de diez (10) días hábiles, la etapa de Presentación de consultas tiene una duración de cinco (5) días hábiles y se realiza culminada la etapa de Venta de bases, por lo que para realizar estas dos se requiere en total quince (15) días hábiles continuos. Y antes de estos quince (15) días hábiles seguidos se debe realizar la convocatoria, y transcurrido dicho plazo, se debe realizar la etapa del acto de la subasta pública. El acto de la subasta pública se efectúa dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir del último día de la etapa de Presentación de Consultas<sup>10</sup>.

En ese sentido, los quince (15) días calendarios entre la convocatoria y el acto de subasta pública establecido en el Art. 11.- Convocatoria – del reglamento de subasta pública de la Municipalidad, es un plazo que no concuerda con el plazo establecido para las etapas de Venta de bases, diez (10) días hábiles, y la de Presentación de consultas, cinco (5) días hábiles, establecidos en el Art. 14.- Cronograma - del Reglamento, debido a que los quince (15) días hábiles para ejecutar estas dos etapas no están comprendidos en los quince (15) días calendarios que establece el mismo reglamento entre la publicación de la convocatoria y el acto de subasta pública.

Por lo anterior, la falta de adecuación de los plazos entre las distintas etapas del Reglamento de Subasta Pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa podría no respetar las garantías de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en relación al concepto de transparencia<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> En relación a esto último, que el reglamento de subasta pública de la municipalidad establezca que el acto de la subasta pública se pueda realizar a partir del último día de la etapa de Presentación de Consultas, esto permitiría que al establecer el cronograma de la subasta en un mismo día se pueda realizar el acto de la subasta pública y la Presentación de Consultas, etapas de la subasta que no podrían programarse el mismo día, sin embargo, de acuerdo a como está dispuesto el reglamento estaría permitido.

<sup>11</sup> Al respecto, cabe señalar que en atención a una consulta formulada por este Órgano de Control Institucional, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), mediante informe n.º 000391-2025/SBN-DGPE de 31 de julio de 2025<sup>11</sup> señaló que “los actos que aprueban los gobiernos locales respecto de los predios de su propiedad o bajo su administración se rigen por la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley [n.º 29151] y el Reglamento [de la Ley n.º 29151], en lo que fuera aplicable”.

Así también, la SBN, en relación a la consulta formulada por este OCI, señaló que los gobiernos locales “ pueden emitir normativa respecto a la disposición de sus predios municipales de dominio privado estatal por subasta pública por Ordenanza y previo Acuerdo de Concejo”. Asimismo, señaló que, para la emisión de dicha normativa, aunque no se requiere opinión previa de la SBN. “ debe respetarse los parámetros substanciales regulados en el SNBE, como son las garantías del SNBE, así como concordar con la normativa del SNBE en aquellos aspectos que no estén expresamente regulados en la Ley Orgánica de Municipalidades”.



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

Al respecto, la normativa aplicable establece lo siguiente:

- **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley n.º 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA y publicado el 10 de julio de 2019 y modificatorias.**

*“Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales*

*Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:*

*a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.*

*(...)*

*f) La transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana.”*

- **Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA y publicado el 11 de abril de 2021 y modificatorias.**

*“Artículo 13.- Vinculación con los Gobiernos Locales*

*13.1 Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable.”*

La situación descrita podría afectar la transparencia y la continuidad del proceso de la ejecución de la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa.

**2. TASACIÓN DE DOS BIENES INMUEBLES A SUBASTAR POR LA ENTIDAD SE HA ELABORADO SIN CONTAR CON INFORMACIÓN COMPLETA Y CORRECTA, Y HABRÍA PERDIDO UTILIDAD AL NO REFLEJAR EN LA ACTUALIDAD LA SITUACIÓN REGISTRAL REAL DE DICHS BIENES, LO QUE PODRÍA AFECTAR LA CONTINUIDAD DE LA SUBASTA PÚBLICA Y LA EFICIENCIA EN EL USO DE LOS RECURSOS DE LA ENTIDAD**

Mediante oficio n.º 000272-2025-CG/OC2173 de 4 de julio de 2025, la comisión de control solicitó los expedientes técnicos de los ocho (8) bienes inmuebles objeto de la subasta pública aprobada mediante el Acuerdo de Concejo n.º 016-2025-MDPH de 7 de abril de 2025. La Entidad en respuesta remitió el informe n.º 055-2025-GM/MDPH del 8 de julio de 2025, a través del cual adjuntó los expedientes técnicos de los ocho (8) bienes inmuebles, dentro de los cuales se encontraban las tasaciones de los dos (2) predios siguientes:

**Cuadro n.º 2**  
**Tasaciones de predios con la misma partida registral**

N.º	Nombre o denominación del predio	Ubicación	Área (m²)	Informe de tasación	Fecha de informe	Partida registral indicada en el informe
1	SUBLOTE A1	Zona rustica San Bartolo – MZ A	10,017.64	Infotec n.º 241-2025	09/06/2025	15783198
2	SUBLOTE A2	Zona rustica San Bartolo – MZ A	12,033.31	Infotec n.º 240-2025	09/06/2025	15783198

**Elaboración:** Comisión de Control

**Fuente:** Informes de tasaciones, Infotec n.º 241-2025 y Infotec n.º 240-2025

De la revisión a las tasaciones de los dos predios, se advierte que incluyen una memoria descriptiva en la que se detalla para ambos bienes la situación registral del terreno: “Predio Inscrito en SUNARP, con Partida n.º 15783198”. De igual manera, de la verificación del



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

contenido de los expedientes técnicos de dichos predios, se advierte que estos corresponden a dos sublotos contenidos en la misma partida registral, no obstante, son tratados en los informes de tasación como si se tratase de bienes independientes cuando no lo son. Ello no es concordante con lo establecido en el Art. 9.- Expediente Técnico del Reglamento de Subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la municipalidad distrital de Punta Hermosa, que dispone que el expediente técnico debe contar con la partida registral del predio materia de subasta.

Ante lo advertido, la comisión de control requirió mediante el oficio n.° 000273-2025-CG/OC2173 de 7 de julio de 2025 a la entidad que precise la información del área de los bienes inmuebles detallados en el Acuerdo de Concejo n.° 016-2025-MDPH como (área 10,017.64 m<sup>2</sup>) y Sublote A2 (área 12,033.31 m<sup>2</sup>), a razón de que la partida registral n.° 15783198, que se estaba considerando para ambos bienes, corresponde a un bien inmueble de área mayor. Asimismo, se le solicitó a la Entidad que informe si algunos de estos bienes inmuebles han requerido alguna acción de saneamiento.

En respuesta, la entidad remitió el informe n.° 001-2025-CS-/MDPH de 9 de julio de 2025, a través del cual adjunto en copia certificada la Resolución de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro n.° 014-2025-SGOPYC-GDUCT/MDPH de 27 de mayo de 2025, que aprobó la independización del predio contenido en la partida registral n.° 15783198 en tres (3) sublotos.

En relación a lo anterior, la comisión de control requirió a la entidad mediante el oficio n.° 000314-2025-CG/OC2173 de 13 de agosto de 2025 que aclare si el expediente de cada bien inmueble (Sublote A1 y Sublote A2) incluye la partida registral. Ante ello, la entidad mediante el informe n.° 085-2025-GM/MDPH de 18 de agosto de 2025, informó que a la fecha estaba pendiente de resolver la rogatoria de independización del predio inscrito en la partida n.° 15873198, en la Superintendencia de los Registros Públicos.

Posteriormente, la entidad a través del informe n.° 093-2025-GM/MDPH de 4 de septiembre de 2025, informó la comisión de control que los sublotos referidos a la fecha se encontraban independizados, con una partida registral propia, y distinta a la consignada en los informes de tasación, que se detalla a continuación:

- a) Copias simples de la partida electrónica n.° 15994182 del registro de predios, que contiene la inscripción del **Lote A1** ubicado en parte de la sección n.° 2-3 ubicación rural zona rustica de san bartolo lote 12, 16, 19, 23, 31, 35-A y 35-B Fundo F Punta Hermosa, con un área de 10,017.64 m<sup>2</sup> independizado de la partida electrónica n.° 15783198.
- b) Copias simples de la partida electrónica n.° 15994183 del registro de predios, que contiene la inscripción del **Lote A2** ubicado en parte de la sección n.° 2-3 ubicación rural zona rustica de san bartolo lote 12, 16, 19, 23, 27, 31, 35-A Y 35-B Fundo F Punta Hermosa, con un área de 12,033.31 m<sup>2</sup> independizado de la partida electrónica n.° 15783198.

En tal sentido, se ha identificado, que la situación registral del terreno descrita en la Memoria Descriptiva de los informes de tasación, Infotec n.° 241-2025 e Infotec n.° 240-2025 de 9 de junio de 2025, de los Sublote A1 y Sublote A2, respectivamente, no corresponde a la situación registral real de esos sublotos a la actualidad, debido a que la situación registral de la partida n.° 15873198, cuya área incluía las áreas de los Sublote A1 y Sublote A2, a la fecha se encuentra registrada en dos partidas diferentes, lo que corrobora que los informes de tasación no reflejan la situación registral real de los terrenos en el presente, lo cual podría hacer que pierdan su utilidad para la ejecución de la subasta, al tratarse de predios con otra partida registral.



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

Esta situación descrita contraviene lo establecido en el artículo 7° del Reglamento Nacional de Tasaciones<sup>12</sup>, que dispone que en predios urbanos inscritos se indique el número de partida registral, y en el caso de predios no inscritos, que se deje constancia de los documentos que acrediten la posesión.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, para la elaboración de los informes de tasación se hizo uso de documentación incompleta y correcta. El perito adjuntó una copia incompleta de la partida registral n.° 15783198, que además tenía una marca de agua que lo descalificaba como publicidad registral formal, lo cual no garantizaba la situación registral del inmueble al momento de la tasación.

Al respecto, la normativa aplicable establece lo siguiente:

- **Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA de 19 de julio de 2016, publicada el 23 de julio de 2016.**

**“Artículo 3.- Definiciones**

*Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:*

**3.1 Definiciones Generales**

**1. Informe Técnico de Tasación.** - *Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso que la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento. (subrayado y negrita es nuestro)*

(...)

**3. Tasación.** - *Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada. (subrayado y negrita es nuestro)*

(...).

**5. Tasación comercial.** - *Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.”*

(...)

**“Artículo.6.- Memoria Descriptiva**

*La Memoria Descriptiva desarrolla los aspectos siguientes:*

(...)

**3. Situación registral del predio.”**

(...)

**Artículo.7.- Situación registral del predio**

**7.1 Tratándose de predios urbanos inscritos, se indica el número de la Partida Registral del Registro de Predios, precisando los datos de identidad del titular del derecho de propiedad o de posesión inscrita en el marco del Decreto Legislativo N° 667 que aprueba la Ley del Registro de Predios Rurales, cuando corresponda.**

(...)”

- **Reglamento de Subasta Pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, aprobado mediante Ordenanza n.° 294-2015-MDPH de 6 de julio de 2015, y modificatoria.**

**“Artículo 9.- Del expediente técnico**

*El expediente técnico debe contar con la siguiente información:*

**1. Partida registral del predio materia de subasta.**

**2. Plano de ubicación y perimétrico.**



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

<sup>12</sup> aprobado con Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA de 19 de julio de 2016.

3. *Memoria descriptiva del predio materia de subasta.*
4. *Tasación del predio según lo establecido por la Resolución Ministerial n.° 126-2007-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento nacional de Tasaciones del Perú.”*

La situación descrita podría afectar la utilidad de los informes de tasación señalados y la continuidad de la ejecución de la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, y la eficiencia en el uso de los recursos de la Entidad.

## VI. DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL

La información y documentación que la Comisión de Control ha revisado y analizado durante el desarrollo del Control Concurrente al hito de control de los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad, se encuentra detallada en el Apéndice n.° 1.

La situación adversa identificada en el presente informe se sustenta en la revisión y análisis de la documentación e información obtenida por la Comisión de Control, la cual ha sido señalada en la condición y se encuentra en el acervo documentario de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa.

Se adjunta al presente informe únicamente aquella documentación e información proporcionada por terceros, por cuanto la documentación e información de la Entidad obra en su acervo documentario

## VII. INFORMACIÓN DEL REPORTE DE AVANCE ANTE SITUACIONES ADVERSAS

Durante la ejecución del presente Control Concurrente, la Comisión de Control no emitió Reporte de Avance ante Situaciones Adversas.

## VIII. INFORMACIÓN DE LAS SITUACIONES ADVERSAS COMUNICADAS EN HITOS ANTERIORES

Las situaciones adversas comunicadas en los Informes de Hitos de Control anteriores respecto de las cuales la Entidad aún no ha adoptado acciones preventivas y correctivas, o éstas no han sido comunicadas a la Comisión de Control, se detallan en el Apéndice n.°2.

Cabe señalar que el informe correspondiente al hito de control n.° 1, informe de hito de control n.° 012-2025-OCI/2173-SCC, fue comunicado al Titular de la Entidad mediante oficio n.° 000337-2025-CG/OC2173, notificado el 28 de agosto de 2025, respecto del cual, la Entidad tiene el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, de conformidad con lo que establece el ítem i. del numeral 6.1.8.2 de la Directiva n.° 013-2022-CG/NORM “Servicio de Control Simultáneo”, aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG de 30 de mayo de 2025, y modificatorias. Se deja constancia que de acuerdo a lo establecido en la norma antes señalada, el Titular de la Entidad debe disponer a quien corresponda, la adopción de las medidas correctivas y/o preventivas dentro del plazo máximo establecido.

## IX. CONCLUSIÓN

Durante la ejecución del Control Concurrente a los actos previos a la a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad se ha advertido dos (2) situaciones adversas que podrían afectar el logro de los objetivos de la ejecución de la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, la cual ha sido detallada en el presente informe.



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

## X. RECOMENDACIONES

1. Hacer de conocimiento al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa el presente Informe de Hito de Control, el cual contiene las situaciones adversas identificadas como resultado del Control Concurrente a los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la Entidad, con la finalidad de que se adopten las acciones preventivas y correctivas que correspondan, en el marco de sus competencias y obligaciones en la gestión institucional, con el objetivo de asegurar el logro de los objetivos de la ejecución de la subasta pública para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa.
2. Hacer de conocimiento al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa que debe comunicar a la Comisión de Control, en el plazo de cinco (5) días hábiles, las acciones preventivas o correctivas adoptadas o por adoptar respecto a las situaciones adversas contenida en el presente Informe, adjuntando la documentación de sustento respectiva


Punta Hermosa, 16 de setiembre de 2025



Firmado digitalmente por OPORTO  
PATRONI Daniel Gabriel FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 16-09-2025 19:46:47 -05:00

---

**Daniel Gabriel Oporto Patroni**  
Supervisor



Firmado digitalmente por MANRIQUE  
VALENZUELA Raul Martin FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 16-09-2025 19:43:26 -05:00

---

**Raúl Martín Manrique Valenzuela**  
Jefe de Comisión



Firmado digitalmente por OPORTO  
PATRONI Daniel Gabriel FAU  
20131378972 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 16-09-2025 19:47:11 -05:00

---

**Daniel Gabriel Oporto Patroni**  
Jefe del Órgano de Control Institucional (e)  
Municipalidad Distrital de Punta Hermosa  
Contraloría General de la República

## APÉNDICE n.º 1

## DOCUMENTACIÓN VINCULADA AL HITO DE CONTROL

1. EL PLAZO ESTABLECIDO EN DÍAS CALENDARIOS EN EL REGLAMENTO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD ENTRE LA CONVOCATORIA Y EL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA, NO SE ADECUA A LOS PLAZOS EN DÍAS HÁBILES NECESARIOS PARA QUE SE REALICEN LAS ETAPAS DE VENTA DE BASES Y DE PRESENTACIÓN DE CONSULTAS, LO QUE PODRÍA AFECTAR LA TRANSPARENCIA Y LA CONTINUIDAD DEL PROCESO DE LA EJECUCIÓN DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES A CARGO DE LA ENTIDAD

n.º	Documentos
1	Oficio n.º 000273-2025-CG/OC2173 de 7 de julio de 2025
2	Informe n.º 059-2025-GM/MDPH de 10 de julio de 2025
3	Informe n.º 102-2025-MDPH-OSG de 9 de julio de 2025
4	Informe n.º 000391-2025/SBN-DGPE de 31 de julio de 2025

1. TASACIÓN DE DOS BIENES INMUEBLES A SUBASTAR POR LA ENTIDAD SE HA ELABORADO SIN CONTAR CON INFORMACIÓN COMPLETA Y CORRECTA, Y HABRÍA PERDIDO UTILIDAD AL NO REFLEJAR EN LA ACTUALIDAD LA SITUACIÓN REGISTRAL REAL DE DICHOS BIENES, LO QUE PODRÍA AFECTAR LA CONTINUIDAD DE LA SUBASTA PÚBLICA Y LA EFICIENCIA EN EL USO DE LOS RECURSOS DE LA ENTIDAD

n.º	Documentos
1	Oficio n.º 000272-2025-CG/OC2173 de 4 de julio de 2025
2	Informe n.º 055-2025-GM/MDPH del 8 de julio de 2025
3	Oficio n.º 000273-2025-CG/OC2173 de 7 de julio de 2025
4	Informe n.º 001-2025-CS-/MDPH de 9 de julio de 2025
5	Resolución de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro n.º 014-2025-SGOPyC-GDUCT/MDPH de 27 de mayo de 2025
6	Oficio n.º 000314-2025-CG/OC2173 de 13 de agosto de 2025
7	Informe n.º 085-2025-GM/MDPH de 18 de agosto de 2025
8	Informe n.º 093-2025-GM/MDPH de 4 de septiembre de 2025
9	Copia simple de la partida electrónica n.º 15994182
10	Copia simple de la partida electrónica n.º 15994183
11	Copia simple de la partida registral n.º 15783198



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

**APÉNDICE n.º 2**

**SITUACIONES ADVERSAS QUE SUBSISTEN DE INFORMES DE HITO DE CONTROL ANTERIORES**

**Informe de Hito de Control n.º 012-2025-OCI/2173-SCC**

1. Número de situaciones adversas identificadas: 1
2. Número de situaciones adversas que subsisten: 1
3. Relación de situaciones adversas que subsisten:
  - **APROBACIÓN DE VENTA DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO EN SUBASTA PÚBLICA DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA SE REALIZÓ SIN CONTAR CON UN INFORME TÉCNICO LEGAL, LO QUE PODRÍA AFECTAR EL LOGRO DE LOS OBJETIVOS DE LA SUBASTA PÚBLICA Y LA EFICIENCIA EN EL USO DEL PATRIMONIO ESTATAL**



Firmado digitalmente por  
OPORTO PATRONI Daniel  
Gabriel FAU 20131378972  
soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:46:19 -05:00



Firmado digitalmente por  
MANRIQUE VALENZUELA Raul  
Martin FAU 20131378972 soft  
Motivo: Doy Visto Bueno  
Fecha: 16-09-2025 19:42:10 -05:00

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

Punta Hermosa, 17 de Setiembre de 2025  
**OFICIO N° 000360-2025-CG/OC2173**

Señor:  
**Carlos Guillermo Fernández Otero**  
Alcalde  
**Municipalidad Distrital de Punta Hermosa**  
Av. Sunset n.° 1141  
**Lima/Lima/Punta Hermosa**

**Asunto** : Notificación de Informe de Hito de Control n.° 013-2025-OCI/2173-SCC

**Referencia** : a) Artículo 8° de la Ley n.° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, y sus modificatorias.  
b) Directiva n.° 013-2022-CG/NORM "Servicio de Control Simultáneo" aprobada con Resolución de Contraloría n.° 218-2022-CG de 30 de mayo de 2022 y modificatorias.

Me dirijo a usted en el marco de la normativa de la referencia, que regula el Servicio de Control Simultáneo y establece la comunicación al Titular de la entidad respecto de la existencia de situaciones adversas que afectan o podrían afectar la continuidad del proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso en curso, a fin que se adopten oportunamente las acciones preventivas y correctivas que correspondan.

Sobre el particular, de la revisión de la información y documentación vinculada a los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la entidad, comunicamos que se ha identificado dos (2) situaciones adversas contenidas en el Informe de Hito de Control n.° 013-2025-OCI/2173-SCC, que se adjunta al presente documento.

En tal sentido, solicitamos que una vez adoptadas las acciones que correspondan, éstas sean informadas a la Comisión de Control en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde la comunicación del presente Informe, adjuntando la documentación de sustento respectiva.

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente  
**Daniel Gabriel Oporto Patroni**  
Jefe del Órgano de Control Institucional (e)  
**Municipalidad Distrital de Punta Hermosa**  
Contraloría General de la República

(DGOP/rrmv)

Nro. Emisión: 00426 (2173 - 2025) Elab:(U10399 - 2171)





## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000016-2025-CG/2173

**DOCUMENTO** : OFICIO N° 000360-2025-CG/OC2173

**EMISOR** : DANIEL GABRIEL OPORTO PATRONI - JEFE DE OCI -  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA - ÓRGANO DE  
CONTROL INSTITUCIONAL

**DESTINATARIO** : CARLOS GUILLERMO FERNANDEZ OTERO

**ENTIDAD SUJETA A CONTROL** : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA

**DIRECCIÓN** : CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131366451

**TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO** : SERVICIO DE CONTROL SIMULTÁNEO - INFORME DE HITO DE CONTROL

**N° FOLIOS** : 14

---

Sumilla: De la revisión de la información y documentación vinculada a los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la entidad, comunicamos que se ha identificado dos (2) situaciones adversas contenidas en el Informe de Hito de Control n.° 013-2025-OCI/2173-SCC, que se adjunta al presente documento.

Se adjunta lo siguiente:

1. Oficio n.° 000360-2025-CG/OC2173
2. Informe n.° 013-2025-OCI/2173-SCC





## CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

**DOCUMENTO** : OFICIO N° 000360-2025-CG/OC2173

**EMISOR** : DANIEL GABRIEL OPORTO PATRONI - JEFE DE OCI -  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA - ÓRGANO DE  
CONTROL INSTITUCIONAL

**DESTINATARIO** : CARLOS GUILLERMO FERNANDEZ OTERO

**ENTIDAD SUJETA A CONTROL** : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA

---

### Sumilla:

De la revisión de la información y documentación vinculada a los actos previos a la convocatoria de la subasta pública de bienes inmuebles de la entidad, comunicamos que se ha identificado dos (2) situaciones adversas contenidas en el Informe de Hito de Control n.° 013-2025-OCI/2173-SCC, que se adjunta al presente documento.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131366451**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000016-2025-CG/2173
2. Oficio n.° 000360-2025-CG/OC2173
3. Informe n.° 013-2025-OCI/2173-SCC

**NOTIFICADOR** : DANIEL GABRIEL OPORTO PATRONI - MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

