CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

INFORME DE AUDITORÍA N° 005-2026-2-4413-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SAN ISIDRO-LIMA-LIMA

"OTORGAMIENTO DE CONFORMIDAD DE SERVICIO DE TASACIÓN Y REALIZACIÓN DE VENTA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS DE TERRENO DE PROPIEDAD ESTATAL UBICADO EN PAMPA TRES CRUCES – ZONA 1, VALLE DE AZPITIA DEL DISTRITO DE SANTA CRUZ DE FLORES, PROVINCIA DE CAÑETE Y DEPARTAMENTO DE LIMA"

PERÍODO: 26 DE JULIO DE 2021 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2024

TOMO I DE II

26 DE JUNIO DE 2026

LIMA – PERÚ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

0716

0052026244130 0

INFORME DE AUDITORÍA Nº 005-2026-2-4413-AC

"OTORGAMIENTO DE CONFORMIDAD DE SERVICIO DE TASACIÓN Y REALIZACIÓN DE VENTA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS DE TERRENO DE PROPIEDAD ESTATAL UBICADO EN PAMPA TRES CRUCES – ZONA 1, VALLE DE AZPITIA DEL DISTRITO DE SANTA CRUZ DE FLORES, PROVINCIA DE CAÑETE Y DEPARTAMENTO DE LIMA"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Pág.
I.	ANTECEDENTES	
1.1	Origen	2
1.2	Objetivos	2
1.3	Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	2
1.4	De la entidad o dependencia	4
1.5	Notificación de las desviaciones de cumplimiento	5
1.6	Aspectos relevantes de la auditoría	6
II.	DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	11
III.	OBSERVACIONES	15
IV.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	46
V.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS	47
VI.	CONCLUSIONES	47
VII.	RECOMENDACIONES	50
VIII.	APÉNDICES	51

Órgano de Control Institucional - SBN

Órgano de Control Institucional - SBN

Órgano de Control Institucional - SBN

Órgano de Control Institucional - SBN

INFORME DE AUDITORÍA N° 005-2026-2-4413-AC

"OTORGAMIENTO DE CONFORMIDAD DE SERVICIO DE TASACIÓN Y REALIZACIÓN DE VENTA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS DE TERRENO DE PROPIEDAD ESTATAL UBICADO EN PAMPA TRES CRUCES – ZONA 1, VALLE DE AZPITIA DEL DISTRITO DE SANTA CRUZ DE FLORES, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA"

PERÍODO: 26 DE JULIO DE 2021 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2024

I. ANTECEDENTES

1.1. Origen

La Auditoría de Cumplimiento a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Nacional de Control 2026 del OCI de la SBN, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4413-2026-001, iniciado mediante oficio n.° 000026-2026-CG/OC4413 de 2 de marzo de 2026, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022, y modificatorias.

1.2. Objetivos

Objetivo General:

Determinar si el proceso de venta directa del terreno ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, Valle de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete del departamento de Lima, realizado por la SBN, se encuentra dentro del marco legal establecido y la normativa vigente.

Objetivos Específicos:

- Determinar si en el procedimiento de venta directa del terreno ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, Valle de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete del departamento de Lima, se cumplieron los requisitos exigidos en la normativa aplicable.

- Determinar si la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI de la SBN, evaluó y otorgó conformidad a la tasación presentada por la DC del MVCS, conforme a los plazos, requisitos y competencias establecidas en la normativa aplicable.

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

La SBN tiene como función misional aprobar y ejecutar los activos vinculados a los predios de propiedad del Estado que se encuentran a su cargo y bajo su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA y demás normas complementarias y conexas; siendo la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) la

encargada de planificar y controlar las acciones relacionadas con los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

Para el cumplimiento de dicha función, la DGPE cuenta, entre otros, con la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), que es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, así mismo es responsable de sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de los predios estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, procurando una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los predios estatales, que contribuya a la maximización de su rentabilidad económica y social.

Siendo las funciones más relevantes de la SDDI la sustentación y emisión de los actos administrativos de disposición de predios estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente en los actos de venta y permuta; recopilar, procesar y analizar la información económica relevante que contribuya a optimizar el uso y valor de los predios estatales; y, evaluar y emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del estado; entre otros.

Al respecto, los aspectos materia del servicio de control se encuentran enmarcados en los actos de disposición de predios estatales bajo competencia de la SBN, y corresponde a los procedimientos de aprobación de compraventa directa de predios de dominio privado estatal realizados en el marco del Reglamento de la Ley n.° 29151 - Ley general del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

La materia de control se encuentra dentro del proceso misional de nivel 0 "M01 Gestión de predios estatales", proceso de nivel 1 "M01.04 Disposición de predios del Estado" y del proceso de nivel 2 "M01.04.01 Venta de predios de dominio privado del Estado".

Al respecto, el proceso de nivel 2 tiene como objetivo ceder la propiedad de predios de dominio privado del Estado, bajo las modalidades de venta directa o subasta pública, contribuyendo a una adecuada gestión de dichos bienes y al logro de los objetivos institucionales. En tal contexto, el procedimiento de venta directa de predios de dominio privado del Estado se encuentra regulado específicamente por la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", y comprende las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Saneamiento
8. Tasación
9. Publicidad del procedimiento
10. Mejora del precio
11. Informe Técnico Legal
12. Opinión técnica del Ente Rector
13. Resolución
14. Pago del precio
15. Contrato
16. Entrega del predio

17. Baja del predio ante la municipalidad
18. Liquidación y distribución de ingresos
19. Actualización del SINABIP y archivo del expediente

Materia Comprometida

La materia comprometida corresponde a la conformidad otorgada por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) de la SBN, al procedimiento y estudio de mercado del servicio de tasación efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (DC-MVCS) en el marco del procedimiento de venta directa a favor de terceros de terreno de propiedad estatal ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, Valle de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Alcance

La Auditoría de Cumplimiento comprende la revisión y análisis de la información del período: 26 de julio de 2021 al 30 de setiembre de 2024, sin perjuicio de abarcar hechos anteriores o posteriores a los mismos; siendo la unidad orgánica o dependencia examinada la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), ubicada en la calle Chinchón n.° 890 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

1.4. De la entidad o dependencia

La SBN, es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que opera a nivel de Gobierno Nacional. Tiene personería jurídica de derecho público y goza de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional necesaria para la ejecución de los actos de adquisición, disposición, administración, registro y control de los predios de propiedad estatal, cuya administración está a su cargo de acuerdo con la normativa vigente.

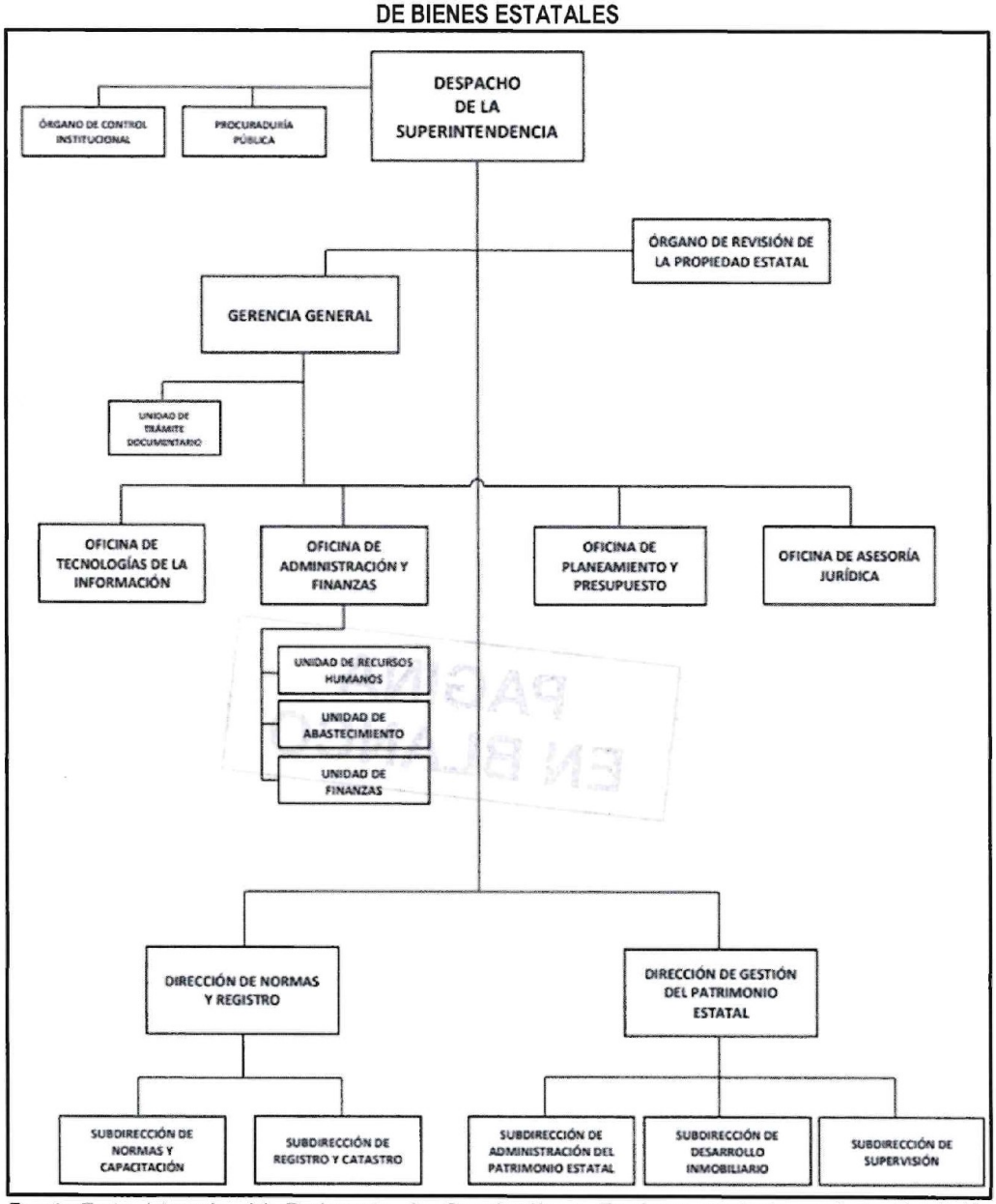
Mediante Ley n.° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA de 9 de julio de 2019, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, modificada por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.° 1439, el Sistema Nacional de Bienes Estatales tiene por finalidad:

a. Contribuir al desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal, para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado de acuerdo al marco de su competencia.
b. Ordenar, integrar y simplificar los procedimientos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales a nivel del Gobierno Nacional, regional y local para lograr una gestión eficiente.

Estructura Orgánica:

Imagen n.° 1
ORGANIGRAMA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



Fuente: Texto integrado del Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Resolución n.° 0066-2022/SBN de 26 de setiembre de 2022.

1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG, la Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y "Manual de Auditoría de Cumplimiento" aprobados con Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG, y sus respectivas modificatorias, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría, se cumplió con el procedimiento de notificación de la desviación de

cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

1.6. Aspectos relevantes de la auditoría.

Durante el desarrollo de la Auditoría de Cumplimiento, se identificó el siguiente aspecto relevante:

PERSONAL DE LA SBN NO CAUTELÓ EL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES AL NO OBSERVAR QUE EN EL INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN SE USARA VALORES UNITARIOS DE TERRENO (VUT) DE MUESTRAS QUE NO ESTABAN HOMOLOGADAS CONFORME A LA NORMA, AFECTANDO LA CONFIABILIDAD DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO

Durante el desarrollo del procedimiento de venta directa el predio ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, valle Azpitia, de 57,938.78 m2, en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral 21311666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, sustentado en el Expediente n.° 932-2021/SBNSDDI; la oficina de Administración y Finanzas de la SBN, mediante memorando n.° 00422-2023/SBN-OAF solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la tasación comercial del predio mencionado.

Con oficio n.° 0558-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado con la S.I.13611- 2023 del 29 de mayo de 2023, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de fecha 24 de mayo de 2023 estableciendo el valor comercial de "el predio".

Conforme a la normativa vigente, a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario le corresponde otorgar conformidad al procedimiento y estudio de mercado, que sustentan el informe técnico de tasación elaborado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Para evaluar si se otorga conformidad al informe de valuación comercial, el especialista de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN procedió a verificar las referencias físicas del informe de valuación, la información técnica que obra en el expediente y la información de la inspección ocular del predio; luego de lo cual emitió el informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023, según el cual la valuación comercial del inmueble se elaboró considerando el entorno de "el predio" y características propias del mismo, procediendo a darle su conformidad; en dicho informe, entre otros, señaló:

> *"(...)*
> *Para la evaluación, el perito aplicó el método de valuación directa (comparación - homologación), en concordancia con lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por la Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA publicado el 23 de julio de 2016 en el Diario El Peruano, modificado por R.M. N° 424-2017- VIVIENDA publicado el 3 de noviembre de 2017 y RM 124-2020-VIVIENDA publicado el 26 de junio de 2020, realizando para ello una inspección ocular al predio, así como a su entorno a fin de evaluar los valores comerciales de compra y venta de terrenos con características similares y que*

fueron homologados.

:

"(…) el perito ha efectuado el estudio de mercado inmobiliario mediante inspección de campo y otras fuentes, recoge 05 (cinco) muestras de predios ubicados en zona de aledañas al predio en la zona del distrito de Santa Cruz de Flores cuyos precios de venta han sido homologados para homogenizar diversos factores respecto de "el predio" objeto de la tasación, con la finalidad de encontrar el valor adecuado. (…)".

El perito emplea las 05 muestras que obtuvo mediante la búsqueda IN SITU y por INTERNET, a las cuales realizó la inspección ocular, las que se encuentran próximas al predio a tasar, no exceden una distancia de dos kilómetros y presentan características muy similares de realidad y entorno que el predio materia de tasación.

El perito elaboró un Cuadro Resumen del estudio inmobiliario - determinación del Valor Unitario del Terreno - VUT (valor Unitario por metro cuadrado), en el cual presenta cinco (05) muestras de ofertas inmobiliarias (M1, M2, M3, M4 y M5), en aplicación del Artículo 24° de "el RNT.[1] complementando el análisis con los cuadros de factores de homologación a fin de equipararlos con el predio. (…)"

A partir de los VUT iniciales calculados en cada muestra inmobiliaria, el perito ha generado factores de homologación descritos a continuación, aplicando un factor de mejora superior (+) a 1 cuando las muestras son de características inferiores al lote representativo; un factor de 1 cuando sean similares características y un factor de ajuste inferior (-) a 1, cuando la muestra sea de características superiores al terreno representativo, según se aprecia en el cuadro mostrado. Para efectos de comparación, el perito presenta cuadro de factores de homologación por distancia al centro poblado, distancia a la vía, entorno, extensión, topografía, recurso hídrico, oferta, accesibilidad titularidad y factor de actualización, ubicación, extensión, topografía, suelo, oferta, ecología y entorno, lo que facilita interpretar el criterio asumido."

En los párrafos anteriores se observa el énfasis (que se ha subrayado) que se hace, en cuanto al predio de referencia respecto del cual las muestras serán homologadas es "el predio" objeto de la tasación. Al respecto, las características de las muestras que serían homologados corresponden a "Distancia a Centro Poblado", "Ubicación vía", "Ubicación entorno", "Extensión", "Capacidad de uso mayor", "Topografía", "Recurso hídrico", "Oferta", "Accesibilidad" y "Titularidad", tal como se observa en el cuadro siguiente:

[1] Reglamento Nacional de Tasaciones

Cuadro 1: Características de las muestras del estudio de mercado inmobiliario

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DETERMINACION VALOR UNITARIO DE TERRENO (VUT)														
MUESTRA	VUT INICIAL DE LAS MUESTRAS		DISTANCIA	UBICACIÓN AVENIDA	UBICACIÓN ESQUINA	EXTENSION	CAPACIDAD DE USO	TOPOGRAFIA	RIESGO	OFERTA	CESIBILIDAD	TITULARIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO S/M2	VUT FINAL (S/M2)
	S/M2	M2												
M 1	180.96	36,240.00	1.00	0.95	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	1.00	100.26	132.88
M 2	342.71	2,075.00	0.95	0.95	0.80	0.70	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	1.10	137.18	
M 3	282.75	1,611.00	1.10	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	1.00	148.92	
M 4	196.16	2,549.00	1.00	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	1.10	103.31	
M 5	331.76	2,500.00	1.10	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	1.00	174.73	

Fuente: Informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023

Al respecto, los especialistas de la SDDI indican que con relación a los factores de homologación utilizados en el informe técnico de tasación se aprecia el siguiente criterio:

> *"**Distancia al Centro Poblado**: En este caso se ha aplicado un factor de castigo de 0,95 a la muestra que se encuentra entre los 101 m y 500 m (M2), un factor de 1,00 sobre las muestras situadas entre a 501 y 1 000 m (M1 y M4) y las muestras situadas mayores a 1 001 m (M3 y M5). El perito presenta una tabla de comparación".*

DISTANCIA m	Factor
> 100	0.90
101 - 500	0.95
501 - 1000	1.00
> 1001	1.10

> *"**Distancia a la Vía**: En este caso se ha aplicado un factor de castigo de 0,95 a la totalidad de las muestras que se encuentra entre los 101 m y 500 m (M2). El perito presenta una tabla de comparación".*

DISTANCIA m	*Factor*
> 100	*0.90*
101 - 500	*0.95*
501 - 1000	*1.00*
> 1001	*1.10*

> *"**Entorno**: En este caso se ha aplicado un factor de castigo de 0,90 a la muestra con entorno Bueno (M1), un factor de 0,80 a la muestra que su entorno es Muy Bueno (M2) y un factor de 1.00 para muestras que están en un entorno regular (M3, M4 y M5). El perito presenta una tabla de comparación".*

Entorno	Factor
Muy Bueno	0.80
Bueno	0.90
Regular	1.00
Malo	1.10
Muy Malo	1.20

*"**Extensión**: Correspondiente a las dimensiones de las muestras, lo cual guarda relación con su comportamiento u oportunidad de venta en el mercado inmobiliario. En este caso se ha aplicado un factor de castigo de 0,90 a la muestra de extensiones entre 30 0001 m² y 50 000 m² (M1) y un factor de castigo de 0.70 a las muestras de extensiones entre 0 a 5 000 m² (M2, M2, M3 M4 y M5). El perito presenta una tabla de comparación."*

EXTENSION m²	Factor
0-5 000	0.70
5 001-10 000	0.75
10 001- 20 000	0.80
20 001 - 30 000	0.85
30 001 - 40 000	0.90
40 001 - 50 000	0.95
50 001 a más	1.00

*"**Capacidad de Uso Mayor del Suelo:** En todos los casos aplicó un factor de 1,00 por tratarse de suelos regular (M1, M2, M3, M4 y M5)."*

*"**Topográfico**: Relacionado a la comparación de relieve y pendiente. En todos los casos aplicó un factor de 1,00 por tratarse de suelos con topografía plana a ondulada (M1, M2, M3, M4 y M5)."*

"**Recurso Hídrico**: En todos los *casos* aplicó un factor de 1,00 a las muestras (M1, M2, M3, M4 y M5)."

"***Oferta**: Factor de negociación por tratarse de ofertas de venta. En todos los casos aplicó un factor de castigo de 0,85 por tratarse de oferta (M1, M2, M3, M4 y M5). En este aspecto, en los casos de las muestras que constituyen oferta inmobiliaria, se debe tener presente que involucran un grado de especulación, que responde al deseo de los propietarios de rentabilizar al máximo su inmueble, precio que generalmente termina modificándose en la etapa de negociación y que generalmente dificulta al tratar de establecer una verdadera tendencia de valor".*

*"**Accesibilidad**: Comparación con el predio rústico promedio-tipo, partiendo de la premisa que está siendo considerado como uno sin acceso libre. En todos los casos aplicó un factor de castigo de 0,90 (M1, M2, M3, M4 y M5). El perito presenta una tabla de comparación. "*

Accesibilidad	Factor
Servidumbre	1.00
Vía Pública	0.90

*"**Titularidad**: Relacionado con el saneamiento de propiedad. En este aspecto, se aplicó un factor de mejora de 1,10 sobre la muestra que no expresa oferta propiedad (M1, M2, M3, M4*

y M5) y un factor de 1,00 sobre las muestras que ofertan propiedad. "

Titularidad	Factor
Inscripción RR.PP	1.00
Posesión	1.10

***"Factor de Actualización**: No aplica."*

Como puede observarse, de los 11 factores de homologación considerados por el perito de la DC-MVCS, en tres no ha cumplido con la homologación conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones (en adelante RNT); estos 3 factores son: "Capacidad de Uso Mayor del Suelo", "Topográfico" y "Recurso Hídrico", en los que se ha asignado el valor de 1.00 a todos los predios de la muestra, sin realizar comparación u homologación alguna con "el predio" objeto de la tasación, pese a que las características de este difiere de las muestras; en el siguiente cuadro se detalla si se cumplió o no con la homologación de características, conforme con el RNT.

Cuadro 2: FACTORES HOMOLOGADOS EN EL ESTUDIO INMOBILIARIO

Factor a homologar	Cumplió lo dispuesto por el RNT
Distancia al Centro Poblado	Si
Distancia a la Vía	Si
Entorno:	Si
Extensión	Si
Capacidad de Uso Mayor del Suelo	No
Topográfico:	No
Recurso Hídrico	No
Oferta	Si
Accesibilidad	Si
Titularidad:	Si
Factor de Actualización	No aplica

Elaborado por: Comisión Auditora

Al respecto, los especialistas de la SDDI no objetaron la omisión de la homologación de las características detalladas, permitiendo que el perito de la DC-MVCS determine el valor unitario de terreno - VUT de S/. 132,88/m², que fue redondeado a S/ 132,90/m2; con el cual calculó el Valor Básico de Terreno Eriazo (VBTE), y determinó el valor comercial del predio objeto de tasación.

La normatividad aplicable al tema es la siguiente:

- ✓ El Reglamento de la Ley Nº 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, el cual en el numeral 68.1 del Artículo 68° señala que la tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento debe ser efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya.

- ✓ El Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por RM 172-2016-VIVIENDA de 19 de julio de 2016, en su numeral 4.3 del Artículo 4, dispone que:

"(...)

4.3 En la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallado y justificados por el perito tasador."

✓ Asimismo, en su artículo 24 señala que:

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado

Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos tres muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno y otros aspectos que se consideren necesarios.
2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.
3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios.

✓ Al respecto, la modificación del RNT dispuesta por RM 424-2017- VIVIENDA de 2 de noviembre de 2017, cambió el artículo 24 elevando el número mínimo de muestras de tres a cinco, quedando redactado como se indica:

"**Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno urbano**

Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando:

1. Las características que correspondan a cada muestra, referidas a ubicación, zonificación, extensión, entorno, topografía, fuentes de información de compra-venta y otros aspectos que se consideren necesarios.

2. De existir muestras que cuenten con edificaciones, se fija el valor del terreno descontando el valor de dichas edificaciones.

3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables, que el perito estime necesarios, debidamente justificados."

De esta manera, se ha determinado que el personal especialista de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN al otorgar conformidad al procedimiento y estudio de mercado del servicio de tasación comercial del predio materia de compraventa directa, realizado por el perito tasador, no ha cautelado el cumplimiento del RNT al omitir la homologación de todas las características de las muestras consideradas, afectando la confiabilidad del proceso de elaboración del estudio de mercado inmobiliario.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

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

PARA OTORGAR CONFORMIDAD A LAS TASACIONES DE LOS PREDIOS ESTATALES PRESENTADAS A LA ENTIDAD POR PARTE DE ORGANISMOS ESPECIALIZADOS O PERITOS, ESPECIALISTAS DE LA SDDI EFECTÚAN REVISIONES QUE SE LIMITARÍAN A ASPECTOS FORMALES SIN TOMAR EN CUENTA LA NORMATIVA APLICABLE, QUE PRINCIPALMENTE DISPONE LA EVALUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y DEL ESTUDIO DE MERCADO DE DICHAS TASACIONES, LO CUAL GENERA EL RIESGO DE AFECTAR LA RAZONABILIDAD DEL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS ESTATALES EN LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN.

En el marco de las tasaciones efectuadas por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento del MVCS, a solicitud de la SBN, con el objetivo de realizar, entre otros, la compraventa directa de predios de propiedad estatal, la norma señala respecto a las funciones del personal encargado de efectuar las revisiones lo siguiente:

Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021

Artículo 195.- Tasación de predios en los actos de disposición
195.1 La tasación del predio se efectúa conforme a lo establecido en el artículo 68 del Reglamento.
195.2 La tasación del predio materia del acto de disposición comprende el terreno como las edificaciones existentes, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, salvo que el administrado demuestre que éstas han sido efectuadas por él o por los anteriores poseedores.
195.3 La entidad, a través de sus especialistas, evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación, así como, la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, solicitando su aclaración y/o rectificación, dentro del plazo máximo de siete (07) días.
(El énfasis es agregado).

Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales" aprobado por Resolución n.° 0002-2022/SBN de 5 de enero de 2022

Numeral 6.12.5 Trámite del servicio de tasación
El organismo especializado o perito presenta a la entidad un informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.
La SDDI o la que haga sus veces efectúa la respectiva evaluación, y de ser el caso, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado. En caso identifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, requerimiento que debe ser atendido en el plazo máximo de siete (7) días de recibido.
(El énfasis es agregado).

Tal como evidencia la normativa precedente, la responsabilidad de los especialistas de la SBN respecto a la conformidad de las tasaciones de predios estatales, no se limita únicamente a efectuar la revisión formal de la documentación presentada, en este caso, por el MVCS, sino que comprende la evaluación del procedimiento y del estudio de mercado aplicados; y atendiendo al concepto del término "evaluación" les corresponde cautelar la correcta aplicación de los criterios establecidos en el RNT y demás disposiciones aplicables, efectuando la respectiva revisión técnica y legal a fin de validar o dar conformidad al informe de valoración emitido por el perito tasador

Al respecto, en el marco de la prueba de recorrido del presente servicio de control, mediante oficio n.° 003-2026-OCI-4413/AC1-CLP, de 12 de marzo de 2026, dirigido al Subdirector de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, se remitió un cuestionario de control interno que contenía diversas preguntas

relacionadas con el proceso de otorgamiento de conformidad a las tasaciones y con las funciones desempeñadas por el personal de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dicho cuestionario fue respondido mediante oficio n.° 00339-2026/SBN-DGPE-SDDI, suscrito por el Subdirector de la SDDI de la SBN, en ese contexto, la pregunta N.° 17 fue formulada de la manera siguiente:

> *17. ¿La tasación es realizada por la SBN o se solicita la participación de otras entidades públicas o privadas? De ser afirmativa la respuesta, ¿Qué documentos técnicos de sustento se generan a partir de la tasación realizada al predio estatal?*

A la cual se obtuvo la respuesta siguiente:

> *"Según lo regulado en el numeral 6.12.2 de la Directiva N° DIR-0002-2022/SBN, "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", la tasación es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS.*
> *Se genera el informe de brigada que **da cuenta de la revisión de aspectos de forma del procedimiento y el estudio de mercado**, así como, la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, se solicita la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, de ser el caso.*
> (El énfasis es agregado).

Es de indicar, que si bien en la respuesta proporcionada por la SDDI se señala que, ante la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, se solicita la aclaración y/o rectificación correspondiente al organismo o perito que efectuó la tasación, dicha unidad orgánica precisa que el "informe de brigada" que emiten, da cuenta de una revisión de "aspectos de forma" del procedimiento y del estudio de mercado; en ese sentido, se advierte que la revisión realizada no comprendería una verificación integral del sustento técnico y de la correcta aplicación de los criterios establecidos en la normativa vigente, limitándose a una "revisión de aspectos de forma" de la documentación presentada, pese a que las disposiciones normativas citadas establecen la obligación de evaluar el procedimiento y estudio de mercado aplicado en la tasación antes de otorgar la conformidad respectiva.

Al respecto, es evidente que el numeral 195.3 del artículo 195 del precitado Reglamento de la Ley n.° 29151, establece como un primer mandato que: "*La entidad a través de sus especialistas evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación*", esto es, emite un juicio de valor sobre lo actuado por el perito en cuanto al procedimiento y estudio de mercado; y como un mandato complementario, señala: "*así como, la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad; solicitando su aclaración y/o rectificación (…)*".

En el mismo orden de ideas, el Numeral 6.12.5 Trámite del servicio de tasación de la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", señala prioritariamente que: "*La SDDI o la que haga sus veces* efectúa *la respectiva evaluación, y de ser el caso, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado*", luego complementa lo siguiente: "*En caso identifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación (…)*".

Por lo cual, avocarse solo a la "revisión de aspectos de forma", no atiende la principal disposición de las precitadas normas, conllevando a su incumplimiento y podría ocasionar que se otorgue conformidad a tasaciones que presenten deficiencias sustanciales en su contenido técnico o en los cálculos efectuados, afectando la razonabilidad del valor del predio incrementando el riesgo de sobrevaloración o subvaloración de los mismos, así como, la toma de decisiones basadas en información inexacta, lo

que podría generar impactos legales y económicos para la Entidad.

Adicionalmente a ello, el 27 de diciembre de 2024, el Organismo Certificador Global Certification Bureau, le otorgó a la SBN la Certificación ISO 37001:2016 del Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS) la cual acredita que la SBN cumple con los más altos estándares para prevenir, detectar y enfrentar el soborno, reforzando su compromiso con la transparencia y la integridad en la administración de los bienes del Estado, dicha certificación abarca, entre otros, el proceso de Venta de predios del Estado: Venta directa de predios del Estado.

Cabe indicar, que la obtención y mantenimiento de la certificación ISO 37001:2016 por parte de la SBN supone la implementación efectiva de controles orientados a prevenir, detectar y gestionar riesgos de soborno mediante procesos institucionales transparentes, trazables y sustentados técnicamente, en ese contexto, resulta necesario que las actividades de revisión y control efectuadas por los servidores responsables se desarrollen con el debido nivel de diligencia, competencia técnica y profundidad analítica, especialmente en procedimientos vinculados a la determinación del valor comercial de bienes estatales; sin embargo, conforme a lo señalado por la propia Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en la respuesta al cuestionario de control interno, la revisión efectuada para otorgar conformidad a las tasaciones se limitaría a aspectos de forma del procedimiento y del estudio de mercado, sin evidenciar una evaluación integral de los aspectos técnicos exigidos por la normativa aplicable.

Dicha situación podría resultar incompatible con los principios que sustentan un sistema de gestión antisoborno certificado, en la medida que una revisión que se limita a aspectos de forma, además de incumplir la normatividad vigente, reduce la capacidad institucional para identificar errores, inconsistencias o deficiencias sustanciales que puedan afectar y/o comprometer la eficacia de los mecanismos de control y gestión de riesgos que precisamente constituyen uno de los pilares fundamentales de la certificación ISO 37001:2016.

Debe tenerse presente que, conforme al ROF de esta entidad, la SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de ejecutar actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, de acuerdo a la normatividad vigente. De esta manera, en el literal c del artículo 4 del mismo texto reglamentario, señala como función general exclusiva de esta institución, el de "Procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los predios estatales, optimizando su uso y valor". Por tanto, a fin de cumplir con la citada función, la revisión al informe de tasación no debería circunscribirse al aspecto formal del informe, de lo contrario, se estaría privando a esta Entidad y al Estado, de advertir deficiencias o ambigüedades en el procedimiento de tasación que merezcan su aclaración o rectificación

Los hechos descritos no han considerado lo dispuesto en la Ley n.° 28716 publicada el 18 de abril de 2006 y las "Normas de Control Interno" aprobadas mediante Resolución de Contraloría General n.° 320-2006-CG de 30 de octubre de 2006, publicada el 3 de noviembre de 2006 que señala:

1. NORMA GENERAL PARA COMPONENTE EL AMBIENTE DE CONTROL

El componente ambiente de control define el establecimiento de un entorno organizacional favorable al ejercicio de buenas prácticas, valores, conductas y reglas apropiadas, para sensibilizar a los miembros de la entidad y generar una cultura de control interno. Estas prácticas, valores, conductas y reglas apropiadas contribuyen al establecimiento y fortalecimiento de políticas y procedimientos de control interno que conducen al logro de los objetivos institucionales y la cultura institucional de control. El titular, funcionarios y demás miembros de la entidad deben considerar como fundamental la actitud asumida respecto al control interno. La naturaleza de esa actitud fija el clima organizacional

y, sobre todo, provee disciplina a través de la influencia que ejerce sobre el comportamiento del personal en su conjunto

1.6. Competencia profesional

El titular o funcionario designado debe reconocer como elemento esencial la competencia profesional del personal, acorde con las funciones y responsabilidades asignadas en las entidades del Estado.

01 La competencia incluye el conocimiento, capacidades y habilidades necesarias para ayudar a asegurar una actuación ética, ordenada, económica, eficaz y eficiente, al igual que un buen entendimiento de las responsabilidades individuales relacionadas con el control interno.
(...)

03 El titular, funcionarios y demás servidores de la entidad deben mantener el nivel de competencia que les permita entender la importancia del desarrollo, implantación y mantenimiento de un buen control interno, y practicar sus deberes para poder alcanzar los objetivos de éste y la misión de la entidad.

En consecuencia, se advierte que los mecanismos de revisión aplicados por la SBN en el procedimiento de otorgamiento de conformidad de las tasaciones de predios estatales no se ajustan a lo establecido en la normativa que regula dicho proceso ya que esta se estaría limitando únicamente a la revisión de aspectos de forma, sin evaluar integralmente el procedimiento técnico y el estudio de mercado exigidos por la normativa vigente, evidenciándose el incumplimiento de disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Reglamento Nacional de Tasaciones y la Directiva N.° DIR-0002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", así como de los principios y normas de control interno vinculados a la competencia profesional y al adecuado ambiente de control.

III. OBSERVACIONES

SERVIDORES DE LA SBN OTORGARON CONFORMIDAD AL SERVICIO DE TASACIÓN Y REALIZARON LA VENTA DIRECTA DE UN TERRENO A FAVOR DE TERCEROS, A PESAR QUE EL INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN ADOLECÍA DE INCONGRUENCIAS QUE REQUERÍAN SU ACLARACIÓN Y/O RECTIFICACIÓN TODA VEZ QUE NO SE HABÍA CUMPLIDO CON EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL RNT Y DEMÁS NORMAS APLICABLES; SITUACIÓN QUE DERIVÓ EN LA SUBVALUACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO OCASIONANDO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL ESTADO HASTA POR EL IMPORTE DE S/ 549 259,63.

De la revisión y análisis a la documentación e información proporcionada por la SBN, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS y la Municipalidad Provincial de Cañete, respecto a la conformidad al servicio de tasación y venta directa del terreno ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, Valle de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, y departamento de Lima, a la empresa Agrícola Rincones S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por [redacted]; se ha evidenciado que servidores de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, otorgaron conformidad al procedimiento de tasación efectuado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, pese a que el valor comercial del terreno se encontraba subvaluado debido a que se determinó el Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE), sin cumplir el procedimiento regulado en el RNT toda vez

que se aplicó expresiones numéricas de los factores de influencia por topografía del terreno (T), por mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U) y por vías que sirven a la zona de ubicación del terreno (V), que no corresponden a las condiciones y características reales del terreno y su entorno; por los cuales se ha ocasionado al Estado un perjuicio económico ascendente a S/ 549 259,63.

Los hechos expuestos se detallan a continuación:

Mediante documento s/n de 26 de julio de 2021 (solicitud de ingreso n.° 19224-2021) **(apéndice n.° 4)**, Agrícola Rincones S.A.C (cuyo gerente general era el señor [redacted] y la sociedad conyugal conformada por los señores [redacted] en adelante "los administrados", solicitaron la compraventa directa por causal de colindancia sin acceso directo de un área de 58 834,00 m² ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "predio materia de la compraventa directa", el cual formaba parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete con Código Único Sinabip – CUS n.° 28738.

Al respecto, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "SDDI-SBN", a través del informe brigada n.° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de octubre de 2022[2] **(apéndice n.° 5)**, señala en el numeral 3.25, en los literales i) y iii) que existe una diferencia entre el área propuesta y la determinada en la inspección de campo (58 582,88 m²), la misma que al excluir el área afectada por el camino de vigilancia de la acequia sin canalizar (644,10 m²), queda el área sin desafectación de 57 938,78 m².

Asimismo, en el numeral 3.30, señala que los administrados cumplieron con sustentar los requisitos que exige la causal de venta directa prevista en el numeral 1, del artículo 222 del Reglamento de la Ley n.° 29151, indicando también que el análisis costo beneficio evidencia que la compra venta a efectuarse resultaba comparativamente provechosa; y en la conclusión 4.1 consigna que "El predio" constituye un bien de dominio privado del Estado, por lo que considera factible continuar con el procedimiento de adjudicación en venta directa a favor de los administrados.

Sobre el particular, con relación al "análisis costo beneficio" mencionado en el párrafo precedente, la directiva que regula las disposiciones para que proceda la compraventa directa de predios estatales, en el capítulo 6 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS, numeral 6.7.5, establece que el informe de calificación favorable debe adjuntar el análisis costo beneficio; en efecto, la Directiva n.° DIR-00002-2022/BN "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" en el numeral 6.7.5, señala lo siguiente: "*La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 1*".

En virtud a lo cual, dicho análisis costo beneficio es adjuntado al precitado informe brigada en el Anexo 1 **(apéndice n.° 5)** con la denominación "ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO ESTIMADO PARA TRÁMITE DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL", donde se señala como valor comercial referencial por m² del terreno, el precio de $ 5,23 (tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3,971 al 29/09/2022), que multiplicado por el área de 57 938,78 m², arroja como valor total el importe de $ 303 019,82, equivalente a S/ 1 203 291,70; mientras que para el procedimiento por independización del predio, desafectación administrativa, inspección ocular, trámites municipales, entre otros, señala el costo de $ 206,50 equivalente a S/ 820,00. Por lo cual, se señaló que la compraventa a efectuarse resultaba comparativamente provechosa, previendo un resultado económico favorable de S/ 1 202 471,70 (S/ 1 203 291,70 – S/ 820,00), tal como se aprecia en la siguiente imagen:

[2] Suscrito entre otros, por el ingeniero Pablo Alexanders Díaz Bendrell, especialista en bienes estatales II de la SDDI, y el subdirector de Desarrollo Inmobiliario, quien otorgó su conformidad al contenido del informe.

Imagen n.° 1
Análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta directa

ANEXO 1 - ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO ESTIMADO PARA TRAMITE DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL

UBICACIÓN	DISTRITO DE SANTA CRUZ DE FLORES, PROVINCIA CAÑETE Y DEPARTAMENTO DE LIMA.	VALOR COMERCIAL REFERENCIAL X m2 (US$)	
AREA (m²)	57938.78	5.23	
CUS	CUS 28738 EXPEDIENTE 932-2021/SBN-SDDI Agrícola Rincones S.A.C y la sociedad conyugal [redacted] Causal de venta directa establecida en el Literal 1)	TIPO DE CAMBIO (S/ x 1 US$)	FECHA DEL TIPO DE CAMBIO-TC
		3.971	29/09/22
TIPO DE TERRENO	TERRENO RURAL		

ANÁLISIS ECONÓMICO

BENEFICIO	OBSERVACIONES	VALOR TOTAL DEL TERRENO (US$)	VALOR EN S/.
INGRESO ESTIMADO PARA LA VENTA (REFERENCIAL)	Valor estimado (referencial) para efectos del análisis costo beneficio	303,019.82	1,203,291.70
		303,019.82	1,203,291.70

COSTOS	DETALLE	VALOR EN US$	VALOR EN S/.
COSTOS EN EL PROCEDIMIENTO	COSTO DE INDEPENDIZACIÓN	50.37	200.00
	COSTO POR DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA (Publicación, inscripción, otros)	0.00	0.00
	COSTO POR INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO (Viaje de Comisión de servicios)	80.58	320.00
	TRAMITES MUNICIPALES (Certificados Parametros Urbanisticos, Tasas, otros)	75.55	300.00
	Otros	0.00	0.00
		206.50	820.00

RESULTADO	VALOR EN US$	VALOR EN S/.
INGRESO ESTIMADO PARA LA VENTA (REFERENCIAL)	303,019.82	1,203,291.70
COSTOS DEL PROCEDIMIENTO	[illegible]	[illegible]
RESULTADO ECONÓMICO	302,813.32	1,202,471.70

OTROS FACTORES A CONSIDERAR	CALIFICACIÓN (ALTA/ MEDIA/ BAJA)
DISPONIBILIDAD DE TERRENOS PARA NUEVOS PROYECTO EN EL ÁMBITO	BAJA
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y/O SERVICIOS EN EL ÁMBITO	REGULAR
POTENCIALIDADES IDENTIFICADAS DEL TERRENO	REGULAR

Fuente: Informe brigada n.° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de octubre de 2022

Continuando con el proceso, a través de los memorándums n.° 03737-2022/SBN-DGPE-SDDI **(apéndice n.° 6)** y n.° 00165-2023/SBN-DGPE-SDDI **(apéndice n.° 7)**, de 17 de octubre de 2022 y 17 de enero de 2023, respectivamente, el subdirector de la SDDI-SBN, solicitó al director de Gestión de Patrimonio Estatal elevar al titular de la SBN el expediente n.° 0932-2021/SBNSDDI con la finalidad de que emita su conformidad al procedimiento de venta directa a favor de los administrados. Sobre el particular, mediante memorando n.° 00017-2023/SBN de 30 de enero de 2023 **(apéndice n.° 8)**, el señor José Felisandro Mas Camus, Superintendente (e) de la SBN, otorgó conformidad, entre otros, al procedimiento de venta directa solicitado.

Posteriormente, mediante oficio n.° 00876-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de febrero de 2023 **(apéndice n.° 9)**, la SDDI-SBN solicitó a la Oficina Registral de Cañete la inscripción de la independización a favor del Estado, representado por la SBN, de la antes referida área de 57 938,78 m² ubicada en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión de propiedad del Estado ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, inscrito en la partida n.° 02572589 de la citada Oficina Registral. Al respecto, de la revisión al asiento C00001 de la partida n.° 21311666 de la Oficina Registral de Cañete **(apéndice n.° 10)**, en el que fue inscrita la independización, se aprecia que la inscripción se realizó el 25 de mayo de 2023.

1. **De la tasación del terreno materia de compraventa directa**

El subdirector de la SDDI-SBN, mediante memorando n.° 01033-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de marzo de 2023 **(apéndice n.° 11)**, solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas el servicio de tasación comercial del predio de 57 938,78 m² materia de compraventa directa, para lo cual, entre otros documentos, adjuntó los términos de referencia[3], la partida registral, memoria descriptiva n.° 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de 2023 y el plano perimétrico – ubicación n.° 0046-2023/SBN-DGPE-SDDI, estos 2 últimos elaborados por el ingeniero geógrafo Pablo Alexanders Díaz Bendrell, especialista en bienes estatales II de la SDDI. Al respecto, la citada oficina, con oficio n.° 00164-2023/SBN-OAF de 20 de marzo de 2023 **(apéndice n.° 12)**, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante la "DC-MVCS", el mencionado servicio, para cuyo efecto adjuntó el referido memorando n.° 01033-2023/SBN-DGPE-SDDI y demás documentos.

Posteriormente, el citado subdirector, para fines del servicio de tasación comercial del predio, mediante oficio n.° 02261-2023/SBN-DGPE-SDDI de 19 de mayo de 2023[4], dirigido a la DC–MVCS, manifiesta que remite el Certificado de Zonificación y Vías n.° 042-2023-SGCUC-GODUR-MPC, el cual se encuentra contenido en el informe 0221-2023-SGCU-GODUR-MPC, ambos de 3 de mayo de 2023[5], emitidos por la Municipalidad Provincial de Cañete con el oficio n.° 028-2023-GODUR-MPC de 17 de mayo de 2023 **(apéndice n.° 13)**; según los cuales, el predio de 57 938,78 m² (materia de compraventa directa), se ubica en una "Zona de Tratamiento Estratégico (Z.T.E.) – AGRÍCOLA".

Al respecto, la DC–MVCS con oficio n.° 0558-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 26 de mayo de 2023 (S.I. 13611-2023 de 29 del mismo mes), remitió al jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN el informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES **(apéndice n.° 14)**, elaborado por el perito Jimmy Paulino Villaroel Paucar, quién lo suscribió el 24 de mayo de 2023[6], en adelante "informe técnico de tasación".

El citado informe técnico de tasación, tiene como fecha base de tasación 21 de abril de 2023, y en el "*ANEXO I: ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO*" presenta el análisis del estudio del mercado inmobiliario, elaborándose el cuadro de homologación con cinco (5) muestras de terrenos rústicos, obteniéndose el Valor Unitario de Terreno de mercado (VUT) de S/ 132,90 (redondeado).

Asimismo, en el "*ANEXO II: DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO BASICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)*", se efectúa el análisis para la determinación del Valor Básico del Terreno Eriazo (VBTE), utilizando la fórmula señalada en el artículo 100 del RNT; que establece que el VBTE es la décima parte del VUT afectado por las expresiones numéricas correspondientes a los factores de influencia por distancia al centro poblado más cercano (d), por topografía y naturaleza del terreno (T), por mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U), por factor de vías (V) y por factor de corrección ecológica (E); estableciéndose el VBTE en S/ 12,00, (fecha de tasación: 21 de abril de 2023), según el detalle que se muestra en la imagen n.° 2:

[3] Los términos de referencia no llevan firma ni visto.

[4] De acuerdo con las iniciales contenidas en la parte inferior del oficio n.° 02261-2023/SBN-DGPE-SDDI **(apéndice n.° 13)**, este fue elaborado, entre otros, por el ingeniero Pablo Alexander Díaz Bendrell, especialista en bienes estatales II de la SDDI y fue emitido por el subdirector de la SDDI-SBN.

[5] El subdirector de la SDDI-SBN, en el memorando n.° 00591-2025/SBN-DGPE-SDDI de 4 de marzo de 2025 **(apéndice n.° 15)**, en el numeral 3.1 señala que, con oficio n.° 02261-2023/SBN-DGPE-SDDI de 19 de mayo de 2023, la SDDI remitió a la DC-MVCS el Certificado de Zonificación y Vías n.° 042-2023-SGCUC-GODUR-MPC y el informe n.° 0221-2023-SGCUC-GODUR-MPC.

[6] De acuerdo a dicho informe técnico de tasación, este fue revisado y suscrito por los ingenieros Víctor Adrián Ormeño Gonzáles, especialista en tasaciones, Lucía Liliana Alayo Miranda, jefe de grupo del Área de Tasaciones (e), Alex Ronald Cahua Córdova, coordinador técnico del Área de Tasaciones (e) y Eduardo Oswaldo Manrique Castro, coordinador general del Área de Tasaciones (e).

Imagen n.° 2
Valor unitario básico de terreno eriazo realizado por el perito tasador

ANEXO II: DETERMINACION DEL VALOR UNITARIO BASICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)					
CAPITULO VI DEL RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES)					
VALOR UNITARIO DE TERRENO RUSTICO (VR)					S/. 132,90
DENOMINACION DEL FACTOR		TABLA N°	DESCRIPCION		FACTOR
d	DISTANCIA AL CENTRO POBLADO MAS CERCANO	8 (I)	De 1 001 a 1 500 m.	1,30	1,30
T	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	8 (II)	Pendiente mas de 30%	0,60	0,45
	NATURALEZA DEL TERRENO		Con afloramiento rocoso	0,75	
U	MEJOR USO CON FACTIBILIDAD TECNICA, ECONOMICA Y LEGAL	8 (III)	Agrícola	1,40	1,40
V	FACTOR DE VIAS	9	Sin carretera	1,00	1,00
E	FACTOR DE CORRECCION ECOLOGICA	11	Clima Regular	1,00	1,10
			Paisaje Regular	1,00	
		12	Contaminación Ambiental Baja	1,10	
VALOR UNITARIO BASICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)					S/. 12,00

M.V.C.S. DC Especialista en Tasaciones

Fecha : 21 de Abril de 2023

Fuente: Informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES.

A partir del citado Valor Unitario Básico de Terreno Eriazo (VBTE) determinado en S/ 12,00, en el Capítulo II del informe técnico de tasación, se cuantifica el valor comercial del terreno (VC) estableciéndose en S/ 695 265,36 equivalente a $ 184 420,52 (tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3,77), según el detalle que se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.° 3
Determinación del valor comercial del terreno - VC

II.- **TASACIÓN**

2.01 VALOR TOTAL DEL TERRENO: VT

De acuerdo al estudio de mercado efectuado en la zona donde se ubica el terreno, considerando vías de acceso, proximidad a zona urbana, así como el tipo de suelo, ubicación, entorno, topografía, extensión y zonificación, se establece un valor unitario del terreno de: **VUT = S/ 12,00/m²**

VT = Área del terreno (m²) x VUT (S//m²)

VT = 57 938,78 m² x S/ 12,00/m²

VT = S/ 695 265,36

2.02 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO: VC

Se considera que el valor total de terreno refleja el valor comercial, por lo que:

VC = VT

VC = S/ 695 265,36

SON: SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO Y 36/100 SOLES

Tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3,77

VC = US $ 184 420,52

SON: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y 52/100 DÓLARES AMERICANOS

Fuente: Informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES

2. Del otorgamiento de conformidad al procedimiento de la tasación del terreno

Mediante informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023 **(apéndice n.° 16)**, dirigido al subdirector de Desarrollo Inmobiliario, cuyo asunto es "*Conformidad al procedimiento y estudio de mercado, en el servicio de tasación realizado por la Dirección de Construcción del MVCS, sobre un terreno de propiedad del Estado de 57 938,78 m², ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima*", se otorgó la conformidad al procedimiento y estudio de mercado correspondiente al servicio de tasación realizado por la DC-MVCS. Lleva adjunto el documento titulado "*FORMATO DE VALORIZACIÓN COMERCIAL N° 00027-2023/SBN-DGPE-SDDI*", el cual en el numeral 1, consigna los cuadros de determinación de valor unitario de terreno rústico, de valor unitario básico de terreno eriazo y de determinación del valor del terreno; y en el numeral 2 señala que se encuentra aprobado y que "*LA PERICIA CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES; (...)*".

El referido informe brigada, en el numeral 3.8 indica: "*(...) corresponde **evaluar si se otorga conformidad al informe de valuación comercial**. Sobre el particular, según las referencias físicas del informe de valuación, la información técnica que obra en el expediente y la **información de la inspección ocular realizada al predio**[7], la valuación comercial del inmueble se elaboró considerando el entorno de "el*

[7] El OCI con oficio n.° 000035-2025-CG/OC4413 de 28 de enero de 2025 (remitido a la SDDI con memorando n.° 00062-2025/SBN-OCI de la misma fecha) **(apéndice n.° 33)**, solicitó a la SDDI, el nombre, especialidad profesional y cargo de la persona que realizó dicha inspección ocular al predio materia de la compraventa directa. En respuesta, la SDDI en el memorando n.° 00275-2025/SBN-DGPE-SDDI de 30 de enero de 2025 **(apéndice n.° 34)**, señala: "*(...) se refiere a que el responsable técnico al momento de evaluar la procedencia de otorgar conformidad al informe de valuación comercial, verifica la coherencia entre las referencias físicas del Informe de Valuación Comercial, con la documentación técnica obrante en el expediente y la información recogida durante la inspección técnica. (...)*"; agrega que, la inspección técnica al predio fue llevada a cabo por los ingenieros geógrafos Eduardo Torres Fernández y Pablo Alexanders Díaz Bendrell, ambos profesionales de la SDDI.

predio" y características propias del mismo. (El énfasis es agregado).

Asimismo, en dicho informe brigada, en el numeral 3.16 se menciona que, para determinar el valor comercial de la tasación, el perito aplicó la fórmula establecida para terrenos eriazos en el RNT, detallando los coeficientes que se muestran en la siguiente imagen:

Imagen n.° 4
Información del numeral 3.16 del informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI

3.16 A continuación, para determinar el valor comercial de la tasación, el perito aplica la formula establecida para terrenos eriazos en el reglamento Nacional de Tasaciones para lo cual aplica la siguiente fórmula:

VT (VALOR TOTAL) = VBTE (Valor Básico de Terreno Eriazo) x AT (Área de Terreno)
Donde:
VBTE = 0.10 x VR x d x T x U x V x E

Para los cual estableció los siguientes coeficientes

DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)					
VALOR UNITARIO DE TERRENO RUSTICO (VR)					S/132.90
DENOMINACIÓN DEL FACTOR		TABLA N°	DESCRIPCIÓN		FACTOR
d	Distancia al centro poblado mas cercano	8(I)	De 1 001 a 1 500	1.30	1.30
T	Topografía del Terreno	8(II)	Pendiente mas de 30%	0.60	0.45
	Naturaleza del Terreno	8(III)	Con afloramiento Rocoso	0.75	
U	Mejor uso con Factibilidad Técnica, Economica y Legal	9	Agrícola	1.40	1.40
V	Factor de Vias	11	Sin carretera	1.00	1.00
E	Factor de Corrección Ecológica	12	Clima Regular	1.00	1.10
			Paisaje regular	1.00	
			Contaminación Ambiental Baja	1.10	
VALOR UNITARIO BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)					S/12.00

El perito para Hallar el Valor Total del Terreno: VT de "el predio" multiplica el área de 57 938,78 m² por el Valor Unitario Básico de Terreno Eriazo (VBTE), resultado un valor, ascendente a S/ 695 265,36,00 (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO Y 36/100 SOLES) y, al cambio en moneda extranjera de US$ 184 420,52 (CIENTO OCHENTA Y CUATROCIENTOS VEINTE Y 52/100 DÓLARES AMERICANOS.), según tipo de cambio indicado por el perito en el Informe de Tasación (US$ 1.00 = S/ 3.77 al 21.04.2023: Fecha de la tasación).

Fuente: informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023 **(apéndice n.° 16)**.

Finalmente, en las conclusiones del informe de brigada, numerales 4.1 y 4.2, se señala que el valor comercial del terreno (VC) asciende al importe de S/ 695 265,36, equivalente a $ 184 420,52 (tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3,77), y que se ha cumplido con la formalidad establecida en el RNT, otorgando la conformidad respectiva al procedimiento y estudios de mercado, según el detalle que se muestra en la imagen siguiente:

Imagen n.° 5
Conclusiones del informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI

IV. CONCLUSIONES

4.1 La Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ha presentado el Informe Técnico de Tasación Nº 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/ TASACIONES de fecha 24.05.2023 respecto del predio con un área de 57 938,78 m² y ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, valle Azpitia en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral 21311666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro SINABIP en trámite, resultando un valor comercial de terreno ascendente a S/ 695 265,36,00 (SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO Y 36/100 SOLES) y, al cambio en moneda extranjera de US$ 184 420,52 (CIENTO OCHENTA Y CUATROCIENTOS VEINTE Y 52/100 DÓLARES AMERICANOS.), según tipo de cambio indicado por el perito en el Informe de Tasación (US$ 1.00 = S/ 3.77 al 21.04.2023: Fecha de la tasación).

4.2 En tal sentido, la tasación ha estimado el valor comercial solicitado, desarrollando el procedimiento, factores de ajuste y factores de homologación, cumpliendo con la formalidad establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones, habiendo utilizado elementos que conciernen a los del libre mercado, por lo que corresponde otorgar la conformidad respectiva al procedimiento y estudio de mercado.

Fuente: informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023 **(apéndice n.° 16)**.

Al respecto, la conformidad otorgada a la tasación del predio efectuada por la DC-MVCS que determinó un valor comercial del terreno ascendente a S/ 695 265,36 (equivalente a $ 184 420,52, tipo de cambio: US $ 1,00 = S/ 3.77), se efectuó pese a que dicho importe resulta ser inferior al 60% del monto señalado en el "ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO ESTIMADO PARA TRÁMITE DE VENTA DIRECTA POR CAUSAL", adjunto al informe brigada n.° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI **(apéndice n.° 5),** en el cual se había previsto por la venta del terreno un ingreso de S/ 1 203 291,70, que el profesional técnico responsable estimó en base a lo observado durante la inspección técnica, como es las características del predio y su entorno, ventajas y dificultades, accesibilidad, calidad del aire, etc., tal como señala el Subdirector de Desarrollo Inmobiliario a través del memorando n.° 00215-2025/SBN-DGPE-SDDI[8] de 24 de enero de 2025 **(apéndice n.° 17)**.

Asimismo, en la determinación del valor comercial por parte de la DC-MVCS no se cumplió el procedimiento regulado en el RNT, por cuanto se emplearon expresiones numéricas de los factores aplicados por las influencias de la topografía del terreno (T), del mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U) y por el factor de vías (V), que no corresponden a las condiciones y características del terreno y su entorno, tal como se describe a continuación:

3. Condiciones y características verificadas en el terreno y estimación del real valor comercial

3.1. De la topografía del terreno

Como se aprecia en la anterior imagen n.° 2, en el factor de influencia por topografía del terreno (T) se ha considerado la expresión numérica de 0,60 que corresponde al rango de pendientes para el área total del terreno mayor a 30%, lo cual es incongruente con lo señalado en los documentos siguientes:

- Documento s/n de 26 de julio de 2021 (solicitud de ingreso n.° 19224-2021) **(apéndice n.° 4)**, mediante el cual, los administrados solicitaron a la SBN la compraventa directa del terreno por la causal de colindancia sin acceso directo, señalando en el numeral 2.9 lo siguiente: *"(...) formulamos el pedido de compra sobre 58,834.00 metros cuadrados, los*

[8] Documento obtenido del Sistema de Gestión Documental (SGD) de la SBN

que se encuentran a su vez conformados por un ***área semi plana de 33,329.16 metros cuadrados y 25,504.84 metros cuadrados de zona con pendiente pronunciada****"*. (El énfasis es agregado).

Al respecto, los administrados, adjuntaron al mencionado documento s/n, entre otros, un plano perimétrico y de ubicación del predio materia de la solicitud de compraventa directa, suscrito por el Arq. [redacted], en el que se grafica la zona con pendiente semi plana y la zona con pendiente pronunciada y se consigna un cuadro de áreas.

- En la ficha técnica n.° 0089-2022-DGPE-SDDI de 3 de agosto de 2022 **(apéndice n.° 18)**, emitido por el ingeniero geógrafo Eduardo Torres Fernández[9] como resultado de la inspección técnica realizado al terreno materia de la compraventa, conjuntamente con el ingeniero geógrafo Pablo Alexanders Díaz Bendrel[10], quien a través del informe preliminar n.° 01024-2022/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2022 **(apéndice n.° 19)**, indica que participó en la mencionada inspección técnica; se señala como área total materia del procedimiento de compraventa directa 58 582.88 m², definido por 2 áreas: **Área 1** de 53 378,28 m² con 50% de pendiente fuerte y 50% de pendiente suave a regular; y **Área 2** de 5 204,60 m² que corresponde a un camino afirmado ubicada en la parte inferior del área 1 (de acuerdo con las fotografías adjuntas a la referida ficha técnica, el área 2 se corresponde a pendiente suave a regular).

- Informe brigada n.° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de octubre de 2022[11] **(apéndice n.° 5)**, en la que se realizó la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa, que en el numeral 3.25, entre otros aspectos, se señala lo siguiente:

  *ii) **Área 1** de 53 378,28 m², emplazada en la ladera del cerro (**50% de fuerte pendiente - 50% de pendiente suave a regular**) y desocupada en su mayor parte. **Área 2** de 5 204,60 m², sobre el cual se evidencia un camino afirmado cuyo trazo es paralelo al lindero sur, que es de uso exclusivo de "los administrados" y que se prolonga solo hasta el ámbito de su propiedad, asimismo, una acequia sin canalizar paralelo al trazo del camino.*

  iii) Se determinó que el área afectada por el camino de vigilancia de la acequia sin canalizar paralelo al trazo del camino corresponde a un área de 644,10 m², por lo tanto, excluyendo esta cantidad quedaría un área sin afectación de 57 938,78 m².

  (El énfasis es agregado).

- Resolución n.° 024-2024/SBN -DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024 **(apéndice n.° 20)**, mediante el cual se aprobó la venta directa del predio a favor de Agrícola Rincones S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por [redacted] el valor comercial que asciende a la suma de US$ 184 420.52 dólares americanos, equivalente a S/ 695 265,36; que en relación a la topografía del terreno, en los numerales 19, 21 y 26 consigna que el 50% corresponde a pendiente fuerte y 50% corresponde a pendiente suave a regular, según el detalle que se muestra en las imágenes siguientes:

[9] Especialista en bienes estatales IV de la SDDI.
[10] Especialista en bienes estatales II de la SDDI.
[11] Emitido por el abogado Juan José Muñoz Chacón de la SDDI y el ingeniero geógrafo Pablo Alexanders Díaz Bendrell, especialista en bienes estatales II de la SDDI.

Imagen n.° 6
Numeral 19, consigna que el área 1 tiene 50% de pendiente fuerte y 50% de pendiente suave a regular

> **19.** Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 18 de julio del 2022, los profesionales de esta subdirección realizaron la inspección técnica del área de 58 582,88 m², dentro del cual se encuentra "el área propuesta", encontrándose recogida en la Ficha Técnica N° 0089-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2022 (foja 147 y 148), en la que se constató lo siguiente:
>
> *(...)*
>
> **iii)** Como resultado de la evaluación de la situación física, se han definido 2 parcelas (área 1 y área 2) con las siguientes características:
>
> - El área 1 de 53 378,28 m²: que se encuentra desocupado en su mayor parte, apreciando solo a la ocupación del vigilante contratado por "los administrados", instalado en el extremo sureste, sobre una extensión aproximadamente de 1 500,00 m²; respecto al área 1 está se encuentra emplazada en la ladera del cerro (50 % de fuerte pendiente – 50 % de pendiente suave a regular) delimitado en la parte superior por un canal de agua en actividad y su franja de seguridad; guarda colindancia con la propiedad los administrados, además no tiene acceso
>
> *(...)*

Fuente: Resolución n.° 024-2024/SBN -DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024

Imagen n.° 7
Numeral 21, consigna que el área 1 tiene 50% de pendiente fuerte y 50% de pendiente suave a regular

> **21.** Que, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, se emitió el Informe Preliminar N° 01024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2022 (fojas 150 al 157), en el cual se concluyó - entre otros - lo siguiente:
>
> *(...)*
>
> **iv)** Respecto al área de 58 582,88 m², según características físicas se encuentra conformada por dos sectores, área 1 de 53 378,28 m², emplazada en la ladera del cerro (50 % de fuerte pendiente – 50 % de pendiente suave a regular) y desocupado en su mayor parte, y el área 2 de 5 204,60 m², sobre el cual se evidencia un camino afirmado cuyo trazo es paralelo al lindero sur, que es de uso exclusivo de "los administrados" y que se prolonga solo hasta el ámbito de su propiedad, asimismo, se aprecia una acequia sin canalizar paralelo al trazo del camino.
>
> *(...)*

Fuente: Resolución n.° 024-2024/SBN -DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024

Imagen n.° 8
Numeral 26, consigna que el área 1 tiene 50% de pendiente fuerte y 50% de pendiente suave a regular

> **26.** Que, en virtud a la información proporcionada por la Junta de Usuarios de Mala Omas, así como a fin de corregir el error material en el cálculo, se procedió con ampliar el Informe Preliminar N° 1024-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitiendo el Informe de Preliminar N° 1116-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre del 2022 (fojas 176 al 178), en donde se advierte respecto del área propuesta lo siguiente:
>
> *(...)*
>
> **ii)** Área 1 de 53 378,28 m², emplazada en la ladera del cerro (50 % de fuerte pendiente – 50 % de pendiente suave a regular) y desocupado en su mayor parte.
>
> *(...)*

Fuente: Resolución n.° 024-2024/SBN -DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024

Asimismo, de la revisión al panel fotográfico que el perito tasador adjuntó al informe técnico de tasación **(apéndice n.° 14)**, se aprecia que las fotos 9 y 10 muestran que el terreno materia de tasación tiene áreas claramente diferenciadas, conforme se muestra en la siguiente imagen:

Imagen n.° 9
El terreno tiene 2 áreas claramente diferenciadas en función a la pendiente



FOTO 9. Vista del terreno evidenciando que se encuentra en desuso.

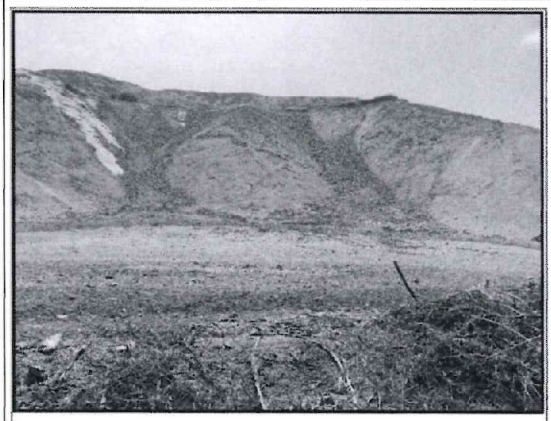


FOTO 10. Vista del terreno evidenciando que se encuentra en desuso.

Fuente: Informe técnico de tasación.

En las imágenes se aprecia que las áreas que aparecen en primer plano no tienen mucha pendiente, en tanto que las que aparecen al fondo muestran fuerte pendiente; por lo que el terreno tiene áreas con pendientes claramente diferenciadas (las flechas rojas muestran el límite superior del terreno). Dicha variación de pendientes se aprecia también en la vista panorámica de la imagen n.° 10 capturada del Google Earth.

Imagen n.° 10
Variaciones de pendiente del terreno



Fuente: Google Earth.

En la imagen el polígono de color blanco corresponde al terreno materia de la tasación, graficado según las coordenadas UTM12 de los linderos y medidas perimétricas que se consignan en la Partida n.° 21311666 de la Oficina Registral de Cañete **(apéndice n.° 10)**, el cual tiene un área total de 5,7938 hectáreas (57 938,78 m²). Como se aprecia, el terreno tiene

[12] Las coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator), corresponden a la red de coordenadas cartesianas (2D) que proyectadas sobre el Datum WGS 84 (World Geodetic System 1984) permite el posicionamiento espacial preciso de los puntos en la superficie terrestre.

pendientes variadas, con **áreas de menor pendiente** al lado izquierdo y a lo largo de la parte inferior del terreno.

Al respecto, la comisión auditora realizó una inspección física del terreno los días 23 y 24 de abril de 2026, suscribiendo el Acta de Inspección Física de 24 de abril de 2026 **(apéndice n.° 21)**, donde se consigna que el terreno presenta una topografía con pendientes suaves y/o moderadas en más del 50% del área, y el resto corresponde a pendientes mayores a 30%; asimismo, se indica que el terreno es pedregoso que se acentúa en las áreas de pendiente fuerte.

Imagen n.° 11
Imágenes que muestran las características del terreno con pendientes suaves a moderadas y en los extremos presenta pendiente fuerte



Fuente: Fotografías tomadas en la inspección física del terreno que se realizó los días 23 y 24 de abril de 2026.

Asimismo, durante la mencionada inspección física del terreno, se verificó una muestra de puntos de control de la poligonal del terreno (puntos 20, 22, 23, 24, 26, 32, 37, 38), constatándose que guardan relación con las coordenadas y cota relativa respecto a los datos UTM de las escrituras y los obtenidos con la plataforma Google Earth:

Imagen n.° 12
Imagen que muestra el control de puntos de la poligonal realizada

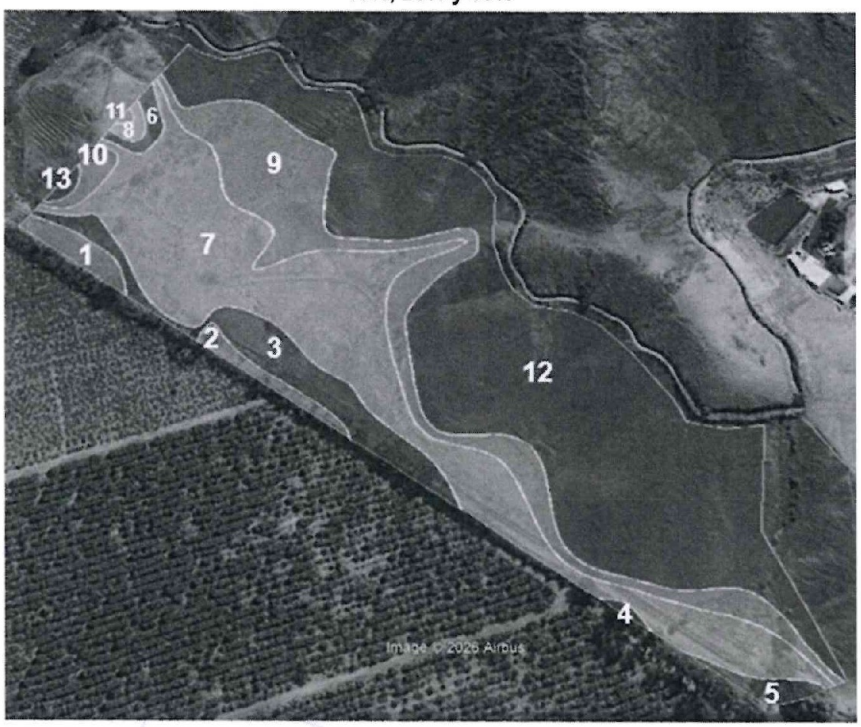


Fuente: Fotografías del control de puntos tomadas en la inspección física del terreno de los días 23 y 24 de abril de 2026.

En efecto, efectuado dicho control de coordenadas en campo y con los datos de las coordenadas UTM - Datum WGS 84 – Zona 18 Sur, de los vértices de los linderos y perímetro del terreno correspondientes a la Partida n.° 21311666 y haciendo uso de aplicaciones o herramientas tecnológicas como la plataforma Google Heart, AutoCad, Microsoft Excel, etc., la comisión auditora procedió a determinar y graficar las regiones (áreas parciales) comprendidas entre las pendientes de 0%, 5%, 10%, 20% y 30% según los rangos de pendientes señalados en la tabla n.° 08 del RNT, tal como se observa en la siguiente imagen:

Órgano de Control Institucional - SBN

Imagen n.° 13
Sectores del terreno, comprendidos entre las pendientes topográficas de 0%, 5%, 10%, 20% y 30%



Pendientes en Predio Tres Cruces - Azpitia

n.°	Rango de pendiente		Área parcial (m2)	Área total	Porcentaje
1	Menos de 5%	A1	878.34	1,465.07	2.53%
		A2	586.73		
2	De 5 a 10%	A3	3,296.89	4,267.33	7.36%
		A4	60.02		
		A5	338.76		
		A6	571.66		
3	De 10 a 20%	A7	16,050.58	16,353.06	28.22%
		A8	302.48		
4	De 20 a 30%	A9	9,018.32	9,731.33	16.80%
		A10	648.49		
		A11	64.52		
5	Más de 30%	A12	25,890.96	26,121.97	45.09%
		A13	230.99		
Área total hallada en el autocad			57,938.76	57,938.76	100.00%

LEYENDA	
A1, A2	Menos de 5%
A3, A4, A5, A6	De 5 a 10%
A7, A8	De 10 a 20%
A9, A10, A11	De 20 a30%
A12, A13	Más de 30%

Elaborado por: Comisión auditora

Como se puede apreciar, contrario a lo afirmado en el informe técnico de tasación, donde se señaló como pendiente topográfica del terreno para toda el área "Más de 30%", al que se asignó la expresión numérica de 0,60; de las áreas y datos consignados en la precedente imagen n.° 13, se aprecia que solo el 45,09% del área del terreno materia de tasación tiene dicha pendiente mayor a 30%, y el resto tiene pendientes variables menores a 30%.

Por lo cual, a fin determinar el factor de influencia topográfica para la tasación del terreno, se aplicará el "promedio ponderado" tal como lo aclara la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, a través del oficio n.° 028-2025-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS de 20 de enero de 2025, al cual se adjunta el informe n.° 00021-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 17 del mismo mes **(apéndice n.° 22)**; lo cual es ratificado por dicha dirección a través del oficio n.° 036-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS de 29 de enero de 2025, al que se adjunta el informe n.° 00043-2025-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de la misma fecha **(apéndice n.° 23)**, que en

sus numerales 3.3, 3.4 y 3.5, establece: "*(...) En tal sentido, como herramienta técnica para fijar el valor razonable, en base a sus características de bien objeto de tasación, se aplica el promedio ponderado, como medida de tendencia central, definición sustentada en la Estadística Descriptiva, también llamada media aritmética ponderada (...)*".

Con los datos de las áreas parciales, los rangos de pendientes y las expresiones numéricas consignadas en la tabla n.° 08 del RNT por cada rango de pendiente, se procede a determinar el respectivo promedio ponderado y se obtiene para el factor de influencia topográfica la expresión numérica de 0,71, según el detalle que se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 1
Expresión numérica del factor de influencia topográfica para la tasación del terreno materia de compraventa

Rangos de pendientes	Área parcial	Expresión numérica – Tabla n.° 08 del RNT	Valores parciales
Menor a 5 %	1 465,07	1,00	1 465,07
De 5 a 10 %	4 267,33	0,90	3 840,60
De 11 a 20 %	16 353,06	0,80	13 082,45
De 21 a 30 %	9 731,33	0,70	6 811,93
Mayor a 30 %	26 121,97	0,60	15 673,18
Total	57 938,76	---	40 873,23
Promedio ponderado = 40 873,23 / 57 938,78 = 0,71 (redondeado a 2 decimales)			

Elaborado por: Comisión auditora.

3.2. Del mejor uso del terreno con factibilidad técnica, económica y legal

Con relación al factor de influencia correspondiente al mejor uso del terreno con factibilidad técnica, económica y legal, la tabla n.° 8 del RNT define cuatro (4) ámbitos de aplicación: "Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación", "Residencial", "Comercial y Turístico" e "Industrial", según el detalle siguiente:

Imagen n.° 14
Factor por mejor uso del terreno según ámbito de aplicación

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
	Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal		
III	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.60
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

Fuente: Tabla n.° 8 del RNT

Al respecto, en la tasación del terreno efectuada por el perito tasador, según el cuadro mostrado en la imagen n.° 2, se consideró como mejor uso del terreno el ámbito de aplicación "Agrícola", asignándole la expresión numérica de 1,40.

Tal situación, implica que el perito tasador habría considerado que el mejor uso del terreno era "técnicamente" adecuado para uso agrícola, que era "económicamente" rentable, y que además contaba con la factibilidad "legal"; sin embargo, tales consideraciones resultan ser

incongruentes con la naturaleza y con el mejor uso del terreno definidos en el informe técnico de tasación **(apéndice n.° 14)**, toda vez que en el numeral "*1.11 CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIÓN DE TIERRAS*", se señaló que el terreno es de naturaleza eriaza y que de acuerdo a su "Capacidad de Uso Mayor – CUM" le correspondía la categoría "C3ser", concordante con el procedimiento de clasificación establecido en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado por Decreto Supremo n.° 005-2022-MIDAGRI.

En efecto, de acuerdo al artículo 16, numerales 16.1, 16.2 y 16.3 del mencionado reglamento de clasificación de tierras, la clasificación por su capacidad de uso mayor "C3ser" corresponde a las clases de tierras aptas para cultivo permanente (C), con una calidad agrológica baja (3), que agrupa las tierras de baja calidad, con limitaciones fuertes o severas de orden climático, edáfico o de relieve para la fijación de cultivos permanentes y, por tanto, requieren de la aplicación de prácticas intensas de manejo y de conservación de suelos, a fin de evitar el deterioro de este recurso y mantener una producción sostenible.

Además, respecto a la subclasificación "C3ser" definida por el perito, (s) corresponde a las limitaciones del suelo, debido a las características intrínseca del perfil edáfico de la unidad de suelo, tales como profundidad efectiva, textura dominante, presencia de grava o piedra, reacción del suelo (pH), salinidad y riesgo de erosión, lo cual incide en el crecimiento y desarrollo de las plantas; (e) corresponde a la limitación por topografía y riesgo de erosión, debido a que el grado de pendiente de la superficie del suelo influye regulando la distribución de las aguas de escorrentía, determinando el drenaje externo del suelo. Finalmente, (r) corresponde a la necesidad de aplicar riego permanente o suplementario, debido a las condiciones climáticas áridas de la zona.

En tal contexto, si bien la mencionada clasificación "C3ser" del suelo, indica que técnicamente se puede destinar para cultivos permanentes (arbustivos o arbóreos); sin embargo, no resulta factible económicamente debido a los altos costos de inversión necesarios para la aplicación de prácticas intensas de manejo y conservación del suelo, para mejorar la fertilidad, para la construcción de las estructuras de dotación de agua (canales, sistemas de riego, etc.), la construcción de estructuras para evitar los riesgos de erosión, entre otros, lo cual evidencia la inexistente rentabilidad agrícola.

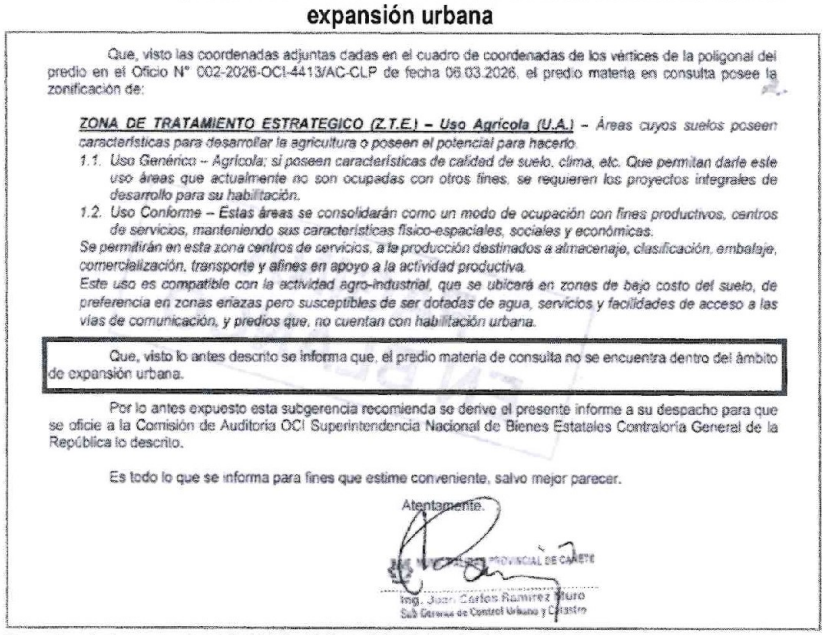
Asimismo, de acuerdo al informe técnico de tasación, esta se efectuó siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo VI del Título III del RNT, que corresponde a "TASACIÓN DE TERRENOS ERIAZOS", y según la definición establecida en el sub numeral 27, del numeral 3.2, del artículo 3 del citado reglamento, los terrenos eriazos son los que se encuentran fuera del área urbana o de expansión urbana, que pueden tener potencial agrícola o ser improductivos o destinados para otros usos; siendo que además, define que no se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola, entre otros a los terrenos aptos para "cultivos permanentes", resultando en tal contexto incongruente la clasificación (C3ser) efectuada en el citado informe técnico de tasación.

En efecto, el sub numeral 27, del numeral 3.2, del artículo 3 del RNT, señala lo siguiente: *"(...)*
***27. Terrenos eriazos**: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:*
(...)
f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los

declarados como de producción permanente. (...)". El subrayado es añadido.

Por lo cual, la mencionada incongruencia respecto a la naturaleza eriaza del terreno y el mencionado ámbito de aplicación "Agrícola", clasificado como apto para "cultivo permanente", considerado en el informe de tasación, evidencia la falta de factibilidad legal; por lo que, ante la falta de factibilidad económica y legal, el mejor uso del terreno no correspondía al citado ámbito "Agrícola". Asimismo, tampoco podía corresponder al ámbito "Residencial" toda vez que la ubicación del predio está fuera del área urbana y/o expansión urbana, lo cual es comunicado a la comisión auditora por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete, a través del oficio n.° 0112-2026- JCRM-GODUR-MPC de 18 de marzo de 2026, que adjunta el informe n.° 318-2026-JCRM-(E)SGCUC-GODUR/MPC de 17 de marzo de 2026 **(apéndice n.° 24)**; en dicho documento se señala que el predio materia de consulta no se encuentra dentro del ámbito de expansión urbana:

Imagen n.° 15
Información respecto al terreno consultado no se encuentra en ámbito de expansión urbana



Que, visto las coordenadas adjuntas dadas en el cuadro de coordenadas de los vértices de la poligonal del predio en el Oficio N° 002-2026-OCI-4413/AC-CLP de fecha 06.03.2026, el predio materia en consulta posee la zonificación de:

ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO (Z.T.E.) – Uso Agrícola (U.A.) *– Áreas cuyos suelos poseen características para desarrollar la agricultura o poseen el potencial para hacerlo.*

1.1. Uso Genérico – Agrícola: si poseen características de calidad de suelo, clima, etc. Que permitan darle este uso áreas que actualmente no son ocupadas con otros fines, se requieren los proyectos integrales de desarrollo para su habilitación.

1.2. Uso Conforme – Estas áreas se consolidarán como un modo de ocupación con fines productivos, centros de servicios, manteniendo sus características físico-espaciales, sociales y económicas.

Se permitirán en esta zona centros de servicios, a la producción destinados a almacenaje, clasificación, embalaje, comercialización, transporte y afines en apoyo a la actividad productiva.

Este uso es compatible con la actividad agro-industrial, que se ubicará en zonas de bajo costo del suelo, de preferencia en zonas eriazas pero susceptibles de ser dotadas de agua, servicios y facilidades de acceso a las vías de comunicación, y predios que, no cuentan con habilitación urbana.

Que, visto lo antes descrito se informa que, el predio materia de consulta no se encuentra dentro del ámbito de expansión urbana.

Por lo antes expuesto esta subgerencia recomienda se derive el presente informe a su despacho para que se oficie a la Comisión de Auditoria OCI Superintendencia Nacional de Bienes Estatales Contraloría General de la República lo descrito.

Es todo lo que se informa para fines que estime conveniente, salvo mejor parecer.

Atentamente.

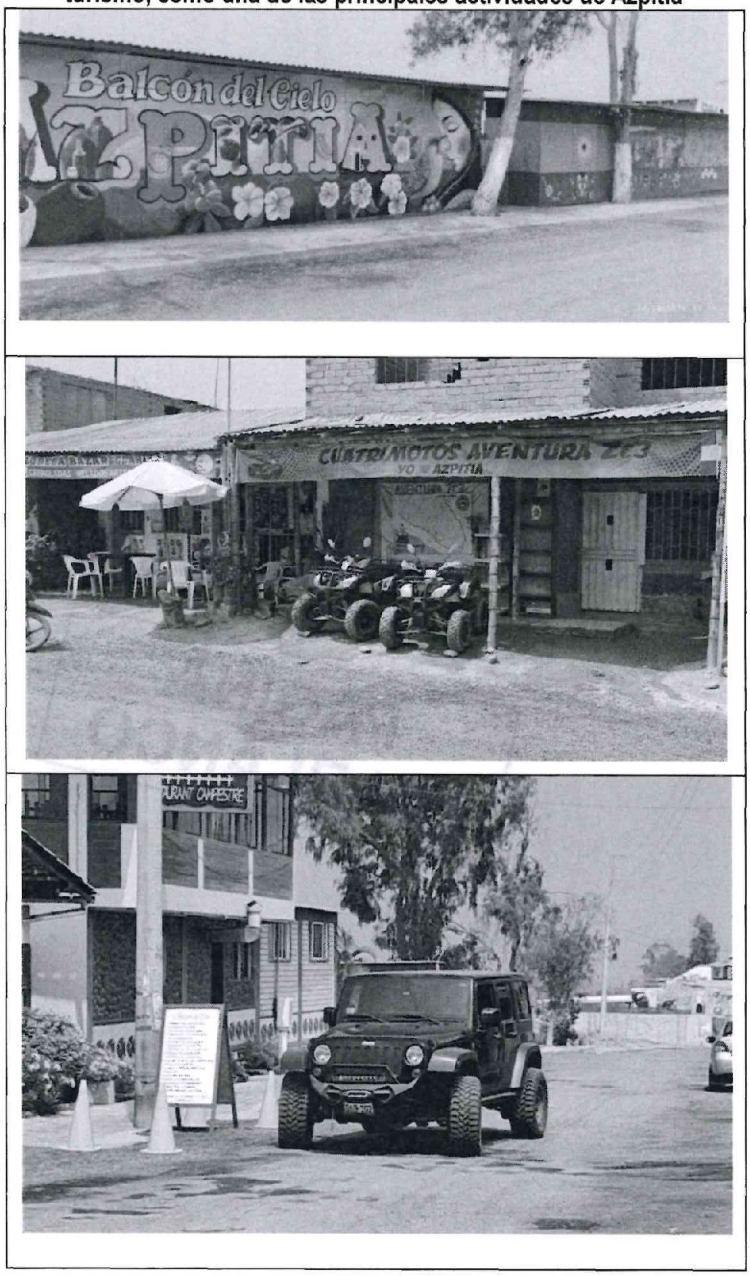
PROVINCIAL DE CAÑETE
Ing. Juan Carlos Ramírez Muro
Sub Gerente de Control Urbano y Catastro

Fuente: Informe n.° 318-2026-JCRM-(E)SGCUC-GODUR/MPC de 17 de marzo de 2026, adjunto al oficio n.° 0112-2026-JCRM-GODUR-MPC.

En consecuencia, el mejor uso del terreno corresponde al ámbito de aplicación "Turístico", que fue señalado por los administrados (Agrícola Rincones S.A.C y la sociedad conyugal conformada por los señores [redacted], en su solicitud de compraventa directa del terreno, efectuado a través del documento s/n de 26 de julio de 2021 (solicitud de ingreso n.° 19224-2021) **(apéndice n.° 4)**, que en el numeral 2.6 señala: *"(...), con la compraventa directa, podremos nosotros también darle un mejor uso al Predio, ya que se generará proyectos de inversión, ya sea para el* ***desarrollo turístico****, agrícola, o de vivienda."* (El énfasis es agregado).

Al respecto, durante la inspección física del terreno efectuado el día 23 de abril de 2026 **(apéndice n.° 21)**, se verificó que una de las principales actividades de la zona donde se ubica el predio (Azpitia) es el turismo, como se puede apreciar en las vistas fotográficas tomadas durante la mencionada inspección física del terreno y alrededores.

Imagen n.° 16
Imágenes que evidencian una dinámica de mercado enfocado en el turismo, como una de las principales actividades de Azpitia



Órgano de Control Institucional - SBN -

Órgano de Control Institucional - SBN -

Órgano de Control Institucional - SBN -

Órgano de Control Institucional - SBN -



Fuente: Fotografías tomadas por la comisión auditora en la inspección física del terreno **(apéndice n.° 18)**

Sobre el particular, el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo – MINCETUR, a través de la Resolución Ministerial n.° 138-2022-MINCETUR, aprobó la "Estrategia Nacional de Reactivación del Sector Turismo 2022 – 2025" de 16 de mayo de 2022 **(apéndice n.° 25)**, la cual de acuerdo a los Planes Estratégicos Regionales de Turismo (PERTUR), priorizó 41 Zonas de Desarrollo Turístico (ZDT) a lo largo de 21 regiones del Perú, considerando que corresponden a áreas que poseen una oferta turística (atractivos turísticos, corredores turísticos, rutas turísticas, circuitos turísticos, productos turísticos y/o destinos turísticos, planta turística, servicios turísticos y complementarios) que generan el desplazamiento de una demanda (excursionistas o turistas). Entre las regiones consideradas se encuentra Lima Región con once (11) ZDT, que incluye al distrito de Santa Cruz de Flores de la provincia de Cañete.

Imagen n.° 17
Zona de Desarrollo Turístico (ZDT) de Lima Región

N°	REGIÓN	ZONAS DE DESARROLLO TURÍSTICO (ZDT)	PROVINCIA
31	LIMA REGIÓN	ZDT - ZONA NORTE - CHANCAY - HUARAL-ATAVILLOS BAJO - HUACHO - VEGUETA	HUARAL HUAURA
32		ZDT - ZONA NORTE - CHURÍN - OYÓN	OYÓN
33		ZDT - ZONA NORTE - BARRANCA - SUPE	BARRANCA
34		ZDT - ZONA NORTE - CAJATAMBO - ZR CORDILLERA HUAYHUASH	CAJATAMBO
35		ZDT - ZONA SUR - LUNAHUANÁ - PACARÁN - ZÚÑIGA	CAÑETE
36		ZDT - ZONA SUR - RESERVA PAISAJÍSTICA NOR YAUYOS COCHAS	YAUYOS HUAROCHIRÍ
37		ZDT - ZONA SUR - CAÑETE - [illegible] SANTA CRUZ DE FLORES - [illegible] CHILCA	CAÑETE
38		ZDT - ZONA CENTRO - SANTA ROSA DE QUIVES - CANTA - HUAROS	CANTA
39		ZDT - ZONA CENTRO - MATUCANA - SAN MATEO - SURCO - SAN MATEO DE OTAO - SAN BARTOLOMÉ	HUAROCHIRÍ
40		ZDT - ZONA CENTRO - SAN PEDRO DE CASTA - CALLAHUANCA - SANTA EULALIA	HUAROCHIRÍ
41		ZDT ANTIOQUÍA - SAN ANDRÉS DE TUPICOCHA	HUAROCHIRÍ

Fuente: Estrategia Nacional de Reactivación del Sector Turismo, aprobado con Resolución Ministerial n.° 138-2022-MINCETUR

En dicho orden de ideas, al encontrarse el predio materia de la compraventa directa en las inmediaciones del anexo San Vicente de Azpitia que posee una dinámica de mercado enfocado en el turismo; más aún al estar ubicado a tan solo unos 100 km de la ciudad de Lima (alrededor de 1.5 horas de viaje), y considerando la extensión del terreno con una topografía variada, que favorecen para las actividades turísticas antes citadas y otras que se quisieran implementar; por lo cual, el mejor uso del terreno con factibilidad técnica, económica y legal, corresponde al ámbito de "Turismo"; respecto del cual, de acuerdo a la tabla n.° 8 del RNT, le corresponde la expresión numérica de **1,80**

3.3. De las vías que sirven a la zona de ubicación del predio

Respecto al factor (V) "*Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno*", en el cuadro consignado en la imagen n.° 2 correspondiente a la tasación del terreno, se consigna para dicho factor la condición "sin carretera", asignándosele la expresión numérica de **1,00**.

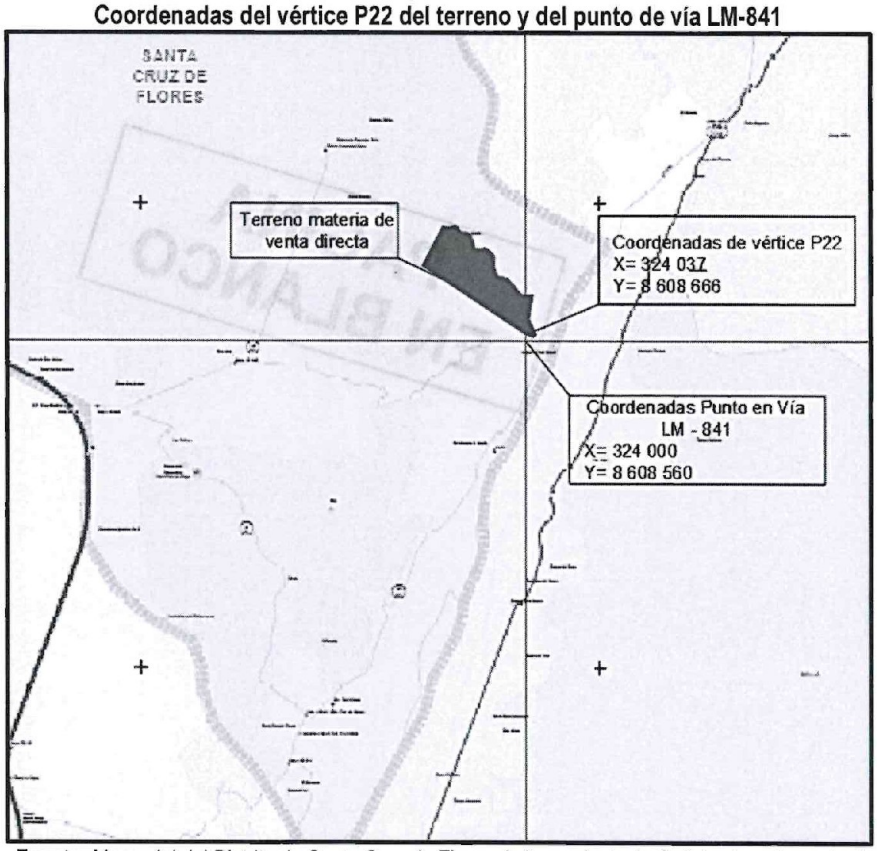
Al respecto, si bien es cierto que en el numeral **1.17 OBSERVACIONES**, del informe técnico de tasación, se describe que el acceso al terreno materia de tasación es mediante camino de servidumbre de los sub lotes colindantes; sin embargo, existe una carretera de la red vial vecinal (Ruta N° LM-841) que sirve al sector o zona donde se ubica el predio materia de tasación, que pasa a una distancia menor a los 500 metros de dicho predio. En efecto, a través del Decreto Supremo n.° 011-2016-MTC de fecha 23 de julio de 2016, se aprobó la actualización del Clasificador de Rutas del Sistema Nacional de Carreteras (SINAC) **(apéndice n.° 26)**, en el cual se identifica el mencionado camino vecinal correspondiente a la Ruta

N.° LM-841, cuya descripción comprende la siguiente trayectoria: "Emp. PE-1S – Santa Cruz de Flores – Azpitia – Emp. LM-840".

Dicha Ruta LM-841, se encuentra representada en el Mapa Vial **LM_150515** del distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima **(apéndice n.° 27)**, lo cual evidencia la presencia de una vía que sirve al ámbito donde se localiza el terreno materia de evaluación.

Asimismo, mediante la verificación realizada a través de Google Earth, se ha constatado que un tramo de este camino vecinal, ubicado en las coordenadas UTM X: 324 000 y Y: 8 608 560, se encuentra a una distancia estimada de 112 metros del vértice **22** del terreno objeto de la venta directa, cuyas coordenadas son UTM X: 324 037 y Y: 8 608 666. Estas últimas coordenadas han sido obtenidas del plano perimétrico y ubicación elaborado y suscrito por el ingeniero Pablo Alexanders Díaz Bendrell, de fecha 17 de enero de 2023.

Imagen n.° 18
Coordenadas del vértice P22 del terreno y del punto de vía LM-841



Fuente: Mapa vial del Distrito de Santa Cruz de Flores de la provincia de Cañete departamento de Lima
Elaborado: Equipo de planeamiento.

La distancia estimada de 112 metros fue medida en el Google Earth tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen n.° 19
Distancia del terreno a la trocha carrozable[13]



Fuente: Google Earth Pro fecha de imagen 27 de junio de 2023
Elaborado: Equipo de planeamiento.

Al respecto, en la "*TABLA N° 9 FACTOR VÍAS (CARRETERAS)*" del RNT, se consigna para las "Clases de Vías" que sirven a la zona donde se ubica el terreno, hasta siete (7) clasificaciones, entre las cuales encontramos las "Trochas carrozables", a las cuales se le asigna distintas expresiones numéricas que dependen de la distancia en que se encuentren del terreno; en el presente caso, la vía correspondiente a la Ruta LM-841, y como se indicó precedentemente, está a la distancia estimada de 112 metros del terreno, que al ser menor de 500 metros le corresponde la expresión numérica de **1.10**.

3.4. Estimación del real valor comercial del terreno

De acuerdo a los factores de influencia aplicadas en el informe técnico de tasación, y del análisis realizado por la comisión auditora concordante con la información obtenida sobre las condiciones y características del terreno y su entorno, detallados en los precedentes sub numerales 3.1, 3.2 y 3.3, en el siguiente cuadro se resumen las expresiones numéricas de dichos factores de influencia:

[13] En el informe n.° 0221-2023-SGCUC-GODUR-MPC y en el Certificado de Zonificación y Vías n.° 042-2023-SGCUC-GODUR-MPC remitidos por la Municipalidad Provincial de Cañete a la SBN con oficio n.° 028-2023-GODUR-MPC de 17 de mayo de 2023 (apéndice n.° 13), con relación al terreno materia de tasación, entre otros aspectos se señala: *"(…) En cuanto a la Vía, se accede a través de una trocha carrozable con una sección variable (…)*, y *"(…) acceso al predio en mención se da por zona sur por la parte inferior a través de una trocha carrozable de dimensión variable (…)*", respectivamente. Los referidos informe y certificado fueron remitidos por la SBN a la DC – MVCS para fines del servicio de tasación comercial del predio, mediante oficio n.° 02261-2023/SBN-DGPE-SDDI de 19 de mayo de 2023 (apéndice n.° 13).

Cuadro n.° 2
Resumen de factores de influencia

Denominación del factor		Tabla n.°	Aplicado por el perito en la tasación, para obtención del VBTE (a)	Considerado por comisión auditora s/características del terreno y su entorno (b)
T	Topografía del terreno	8 (II)	0,60	**0,71**
	Naturaleza del terreno		0,75	0,75
U	Mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal	8 (III)	1,40	**1,80**
V	Factor vías	9	1,00	**1,10**

Elaborado por: Comisión auditora

Al respecto, en el informe técnico de tasación el perito estableció el VBTE en S/ 12,00, y determinó como valor comercial del terreno el importe de S/ 695 265,36, equivalente a US $ 184 420,52 correspondiente a la fecha base 21 de abril de 2023 (US $ 1,00 = S/ 3,77), tal como se consignó en las anteriores imágenes n.°s 2 y 3, en aplicación de la fórmula establecida en el artículo 100 del RNT, correspondiente al Capítulo VI "Tasación de Terrenos Eriazos", que señala:

"(...)
Artículo 100.- Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar
100.1 El Valor básico de terreno eriazo se determina aplicando la expresión siguiente:

$$VBTE = \underline{1/10\ VR} \times d \times T \times U \times V \times E$$

(...)
Donde:

VBTE = Valor básico de terreno eriazo
VR = Es el Valor Unitario Comercial de Terreno Rústico, tomando como base la mejor calidad de tierra para cultivo, determinada de acuerdo al Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor.
d = Distancia al centro poblado más cercano.
T = Topografía y naturaleza del terreno.
U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno.
E = Factor de corrección ecológica.
(...)"

Sobre el particular, teniendo como base el cuadro del "ANEXO II: DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)" del informe técnico de tasación (ver imagen n.° 2), y en aplicación de la fórmula del precitado artículo 100, se procede a remplazar los valores de las expresiones numéricas detallados en la columna (b) del anterior cuadro n.° 2, y se obtiene el VBTE corregido de S/ 21,48, según se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 3

ANEXO II: DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE)					
CAPÍTULO VI DEL RNT (REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES)					
VALOR UNITARIO DE TERRENO RÚSTICO (VR)					S/ 132,90
DENOMINACIÓN DEL FACTOR		TABLA n.°	DESCRIPCIÓN		FACTOR
d	DISTANCIA AL CENTRO POBLADO MAS CERCANO	8 (I)	De 501 a 1000	1,40	1,40
T	TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	8 (II)	Promedio ponderado de pendientes (*)	0,71	0,53
	NATURALEZA DEL TERRENO		Con afloramiento rocoso	0,75	
U	MEJOR USO CON FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA Y LEGAL	8 (III)	Turístico	1,80	1,80
V	FACTOR VÍAS	9	Camino vecinal	1,10	1,10
E	FACTOR DE CORRECCIÓN ECOLÓGICA	11	Clima regular	1,00	1,10
			Paisaje regular	1,00	
		12	Contaminación ambiental baja	1,10	
VALOR UNITARIO BÁSICO DE TERRENO ERIAZO (VBTE) - CORREGIDO					S/ 21,48

Elaborado por: Comisión auditora

(*) Los cálculos se han efectuado sin redondeo de decimales, respecto al factor resultante de la multiplicación las expresiones numéricas de la influencia topográfica (promedio ponderado) y naturaleza del terreno.

Asimismo, con este valor corregido del VBTE, el cual corresponde al valor unitario del terreno (VUT) materia de la tasación, determinado por la comisión auditora en S/ 21,48, de acuerdo a las características y condiciones reales del terreno y su entorno, se procede a cuantificar el valor total del terreno (VT), considerando el área del predio (57 938,78 m^2):

VT = Área del terreno (m^2) x VUT (S/ /m^2)
VT = 57 938,78 x 21,48
VT = S/ 1 244 524,99

Por lo cual, el valor comercial del terreno (VC) corregido corresponde al importe de S/ 1 244 524,99, que resulta equivalente a US $ 330 112,73 considerando la fecha base 21 de junio de 2023 (US $ 1,00 = S/ 3,77).

4. De la venta directa del predio y perjuicio económico ocasionado al Estado

Con relación a las incongruencias de las expresiones numéricas de los factores de influencia aplicados por el perito tasador, que no fue cuestionado por los evaluadores de la tasación presentada, al no corresponder a las condiciones y características reales del terreno y su entorno, materia de la compraventa, dieron lugar a la determinación de un importe subvaluado del valor comercial del terreno ascendente a S/ 695 265,36, respecto al valor comercial del terreno (VC) corregido según lo detallado en los anteriores numerales 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 determinado en S/ 1 244 524,99, no habiéndose dado cumplimiento a las disposiciones normativas aplicables ni a la propia directiva n.° DIR-002-2022/SBN - Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales.

Al respecto, la precitada directiva en su numeral 6.12.5, señala que una vez que el organismo especializado o perito presenta a la entidad el informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación, la SDDI o la que haga sus veces procede a efectuar la respectiva

evaluación a efectos de otorgar la conformidad; y en caso identifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación, estableciéndose un plazo máximo de siete (7) días de recibido para su atención. Asimismo, añade que, si el tasador mantiene su criterio y no subsana las observaciones efectuadas por la SDDI, esta o la que haga sus veces requiere la contratación de otro organismo especializado o perito tasador para que realice una nueva tasación.

En tal contexto, pese a las incongruencias señaladas la SDDI otorgó la conformidad al procedimiento y estudio de mercado del servicio de tasación, según lo narrado en el anterior numeral 2., procediéndose a realizar la venta directa del predio, previo cumplimiento de las etapas de publicidad del procedimiento, oposición y/o mejora de precio.

En efecto, mediante oficio n.° 02788-2023/SBN-DGPE-SDDI de 21 de junio de 2023 **(apéndice n.° 28)** se hizo de conocimiento de los administrados el valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado en un plazo de cinco (5) días hábiles en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la región donde se ubica el predio; en tal sentido, mediante escrito s/n registrado por mesa de partes virtual el 28 de junio de 2023, con S.I. n.° 16742-2023, los administrados ponen en conocimiento la aceptación de la tasación de "el predio", y además adjuntan la página de la publicación realizada el 28 de junio de 2023.

Asimismo, previo a la emisión de la resolución de aprobación de la venta directa del predio, los responsables del área Legal y Técnico de la SDDI, emitieron el Informe Técnico Legal n.° 0026-2024/SBN-DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024 **(apéndice n.° 29)**, señalando en las conclusiones, la recomendación de aprobar la venta directa por causal establecida en el numeral 1) del artículo 222 del Reglamento de la Ley n.° 29151, aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, a favor de Agrícola Rincones S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por [redacted], respecto del predio de 57 938,78 m2 ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del estado en la Partida Registral n.° 21311666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, y signado con el CUS n.° 183439.

Finalmente, se emitió la resolución n.° 024-2024/SBN-DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024 **(apéndice n.° 20)**, mediante el cual se aprobó la venta directa del predio por el valor de US$ 184 420.52 (Ciento Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos Veinte con 52/100 dólares americanos), equivalente a S/ 695 265,36 (Seiscientos Noventa y Cinco Mil Doscientos Sesenta y Cinco con 36/100 soles), el cual fue cancelado por el adjudicatario el 31 de enero de 2024, como consta en el memorando n.° 00053-2024/SBN-OAF-UF de 1 de febrero de 2024 **(apéndice n.° 30)**. Asimismo, se suscribió el "*CONTRATO N° 026-2024/SBN-DGPE AGRÍCOLA RINCONES SAC y* [redacted] *y* [redacted] de 24 de abril de 2024 **(apéndice n.° 31)** y el "*ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN N° 00019-2024/SBN-DGPE-SDDI*" de 29 del mismo mes **(apéndice n.° 32)**, materializándose con ello la compraventa y entrega del terreno a los compradores, que quedó registrado en la Oficina Registral de Cañete, de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima **(apéndice n.° 10)** con fecha 8 de julio de 2024.

Cuadro n.° 4
Pagos realizados por los administrados

ADMINISTRADO	RESOLUCIÓN	VALOR 100% US $	CONCEPTO	PAGADO US $	TIPO DE CAMBIO	TOTAL S/
AGRICOLA RINCONES S.A.C. GONZALO GERMÁN AGUIRRE ARRIZ Y JANNE BELMONT DAUELSBERG	RESOLUCIÓN n.° 0024-2024/SBN-DGPE-SDDI	184 420,52	GARANTÍA (2UIT)	2 572,77	3.848	9 900,00
			SALDO	181 847,75	3.807	35 104,45
						157 189,92
						250 000,00
						250 000,00
	TOTAL CANCELADO			**184 420,52**		**702 194,37**

Fuente: Memorando n.° 00053-2024/SBN-OAF-UF de 1 de febrero de 2024 **(apéndice n.° 27)**

Del perjuicio económico ocasionado al estado

En el siguiente cuadro n.° 5, se cuantifica el perjuicio económico ocasionado al Estado por el importe de S/ 549 259,63, debido a la subvaluación del valor comercial del terreno, al no haberse cumplido el procedimiento regulado en el RNT por la aplicación de expresiones numéricas de los factores por la influencia topográfica (T), por el mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U), y por vías que sirven a la zona de ubicación del predio (V), que no corresponden a las condiciones y características reales del terreno y su entorno, materia de la compraventa.

Cuadro n.° 5
Cuantificación del perjuicio económico ocasionado al Estado

Valor comercial del terreno		Perjuicio económico ocasionado a la Entidad
Determinado en el informe técnico de tasación (1)	Con datos corregidos según condiciones y características del predio y su entorno (2)	(3) = (2) – (1)
S/ 695 265,36	S/ 1 244 524,99	S/ 549 259,63

Elaborado por: Comisión auditora

Los hechos advertidos incumplen lo dispuesto en las siguientes normativas:

- **Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público, Decreto Legislativo n.° 1440 de 15 de setiembre de 2018, que en el artículo 38 establece:**

  "Artículo 38. Ejecución de los ingresos públicos
  38.1 La ejecución de los ingresos públicos se realiza en las etapas siguientes:
  (...)
  ***2. Determinación:** Es el acto que establece o identifica con precisión el concepto, monto, oportunidad y la persona natural o jurídica, que debe efectuar un pago o un desembolso a favor de una Entidad. (...)".*

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

  "Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales
  La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, como ente rector. (...)

  Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad
  Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración,

conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

- **Reglamento de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante decreto supremo n.° 08-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021**

*"**Artículo 68.- Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación***
68.1 La tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento debe ser efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, (...)".

*"**Articulo 195.- Tasación de predios en los actos de disposición***
(...)
195.3 La entidad, a través de sus especialistas, evalúa el procedimiento y estudio de mercado aplicados en la tasación, así como, la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, solicitando su aclaración y/o rectificación, dentro del plazo máximo de siete (07) días."

- **Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA, modificado por Resolución Ministerial n.° 424-2017-VIVIENDA publicada el 3 de noviembre de 2017.**

*"**Artículo 3.- Definiciones***
Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se tiene en cuenta las definiciones siguientes:
(...)
3.2 Definiciones para la Tasación de Bienes Inmuebles y Muebles
(...)
*27 **Terrenos eriazos**: Son aquellos terrenos con potencial agrícola que no se cultivan por falta o exceso de agua y los improductivos que puedan ser destinados a otros usos que se encuentran fuera del área urbana y de expansión urbana establecida en los planes de desarrollo urbano aprobados por la entidad competente. No se consideran terrenos eriazos con potencial agrícola:*
(...)
f. Las tierras aptas para producción forestal, incluidos los bosques primarios y secundarios y los declarados como de producción permanente.
(...)
*29. **Terreno rústico**: Tierra con actividad o potencial de explotación agrícola. (...)".* El subrayado es añadido.

"Artículo 58.- Caracterización y clasificación de tierras

Las características de las tierras del predio rústico se estiman en función a la verificación en campo por el perito y se clasifican de acuerdo con el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor (...)"

*"**Artículo 81.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno rústico***

Para determinar el valor comercial del terreno rústico se realiza un análisis del mercado inmobiliario, se identifica por lo menos cinco (5) muestras, se comparan y homologan con el terreno a tasar, (...)".

"Artículo 98.- Tasación de terrenos eriazos
98.1 La tasación de terrenos eriazos incluye variables intrínsecas referidas a las características de las tierras como la topografía, los efectos del nivel freático y los factores ecológicos, así como los factores de entorno en función de la localización frente a un área con valor arancelario urbano y la dinámica del mercado enfocado en su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (...)".

*"**Artículo 100.- Determinación del Valor Básico de terreno eriazo y eriazo ribereño al mar***
100.1 El Valor Básico de terreno eriazo se determina aplicando la expresión siguiente:

VBTE = 1/10 VR x d x T x U x V x E

Donde:

(...)

T = Topografía y naturaleza del terreno.
U = Mejor Uso con factibilidad técnica, económica y legal.
V = Vías que sirven a la zona en que se ubica el terreno. (...)"

"Artículo 101.- Factores de influencia

El perito teniendo en cuenta la zona, progreso y dinámica de desarrollo y uso de ésta, aplica, de ser el caso, la expresión numérica de los factores de influencia "d, T, U, V, E y D" consignados en las Tablas N° 08 hasta la N° 12 del Anexo I del presente Reglamento. (...)".

"ANEXO I

(...)

TABLA N° 08
FACTORES DE DISTANCIA Y TOPOGRAFÍA SEGÚN LA NATURALEZA Y USO DEL TERRENO

N°	CARACTERÍSTICAS	FACTOR	EXPRESIÓN NUMÉRICA
I	Distancia a la zona con valor arancelario de terreno urbano o centro poblado		
	Hasta 500 m.	d	1.50
	De 501 a 1 000 m.	d	1.40
	De 1001 a 1500 m.	d	1.30
	De 1501 a 2 000 m.	d	1.20
	Más de 2 000 m.	d	1.00
II	A) Topografía del terreno		
	Pendiente menor a 5%	T	1.00
	De 5 a 10%	T	0.90
	De 11 a 20%	T	0.80
	De 21 a 30%	T	0.70
	Más de 30%	T	0.60
	B) Naturaleza del terreno		
	Con afloramiento rocoso	T	0.75
	Con napa freática superficial y/o salinidad	T	0.80
III	Por su mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal		
	Agrícola con agua subterránea o proyecto especial de irrigación	U	1.40
	Residencial	U	1.60
	Comercial y Turístico	U	1.80
	Industrial	U	2.00

* Si se presentan en forma simultánea problemas de topografía y naturaleza del terreno, el factor "T" se determina multiplicando los factores correspondientes.

TABLA N° 09
FACTOR VÍAS (CARRETERAS)

CLASE DE VÍA (CARRETERAS)	DISTANCIA		
	Hasta 500 m	501 a 1 000 m	Mayor a 1 000 m.
Autopistas	1.60	1.40	1.30
Carreteras duales o multicarril	1.50	1.30	1.20
Carreteras de primera clase	1.40	1.25	1.15
Carreteras de segunda clase	1.30	1.20	1.10
Carreteras de tercera clase	1.20	1.10	1.05
Trochas carrozables	1.10	1.05	1.03
Sin carretera	1.00	1.00	1.00

*Si para el acceso al predio se presentan dos o más vías de diferente clase, el factor "V" se determina multiplicando los factores correspondientes.

(...)"

Órgano de Control Institucional - SBN

- **Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 005-2022-MIDAGRI de 22 de abril de 2022.**

"***Artículo 7.- Componentes de la CTCUM***

7.1 La Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor (CTCUM), está compuesta por los estudios siguientes:

(...)

7.3 El estudio de Levantamiento de Suelos puede ser realizado a diferentes niveles de detalle, de conformidad con el artículo 16 del Reglamento para la Ejecución del Levantamiento de Suelos aprobado por Decreto Supremo N° 013-2010-AG. Dichos niveles de estudio inciden en la CTCUM correspondiente, pudiendo un estudio de levantamiento de suelos de mayor nivel de detalle, dentro de una misma área preclasificada, determinar unidades de tierra con una aptitud distinta.

(...)

Artículo 16.- Categoría de CTCUM

La CTCUM, está conformado por tres (3) categorías de uso: Grupo de CUM, Clase de CUM, y Subclase de CUM.

16.1 ***Grupo de CUM***

Esta categoría representa la más alta abstracción de la CTCUM, que agrupa a las tierras de acuerdo a su máxima vocación de uso; es decir, a tierras que presentan características y cualidades similares en cuanto a su aptitud natural para la producción sostenible, de cultivos en limpio, cultivos permanentes, pastos, forestal; las que no reunen estas condiciones son consideradas tierras de protección. El grupo de capacidad de uso mayor es determinado mediante el uso de las claves de las zonas de vida.

Los cinco (5) grupos de CUM, establecidos por el presente Reglamento, son:

(...)

(b) Tierras Aptas para Cultivos Permanentes (Símbolo C)

Reúne a las tierras cuyas características climáticas, relieve y edáficas no son favorables para la producción de cultivos que requieren la remoción periódica y continuada del suelo (cultivos en limpio), pero permiten la producción de cultivos permanentes, ya sean arbustivos o arbóreos (frutales principalmente). Estas tierras, también pueden destinarse a otras alternativas de uso, ya sea producción de pastos, producción forestal, protección, en concordancia a las políticas e interés social del Estado, y privado, sin contravenir los principios del uso sostenible.

(...)".

- **Reglamento para la Ejecución de Levantamiento de Suelos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 013-2010-AG de 19 de noviembre de 2010.**

"***Artículo 12.- Definiciones técnicas empleadas en el levantamiento de suelos***

Para efectos del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican, tendrán los significados siguientes:

(...)

g. Levantamiento de suelos

Es una investigación del suelo que se apoya en la información de campo y de otras disciplinas científicas como ecología, geomorfología y geología; el resultado es un mapa en el que se muestra la distribución geográfica o espacial de los diferentes suelos del área que se evalúa, acompañado por un reporte o memoria donde se define, clasifica e interpreta las diferentes clases de suelos. Las interpretaciones predicen como se comportan los suelos para los diferentes usos y como responden al manejo.

El término levantamiento de suelos, se equipara también a estudio agrológico, estudio de suelos o cartografía de suelos."

- **Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobado mediante Resolución n.° 0002-2022/SBN de 5 de enero de 2022**

  "6.7 Calificación sustantiva de la solicitud
  (...)
  6.7.5 La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo N° 1.
  (...)

  6.12.5 Tramite del servicio de tasación

  El organismo especializado o perito presenta a la entidad un informe de tasación comercial y el estudio de mercado con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada.

  La SDDI o la que haga sus veces efectúa la respectiva evaluación, y de ser el caso, otorga conformidad al procedimiento y al estudio de mercado. En caso identifique la existencia de algún error material, ambigüedad o falta de claridad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación, requerimiento que debe ser atendido en el plazo máximo de siete (7) días de recibido.

  Si el tasador mantiene su criterio y no logra subsanar las observaciones efectuadas por el/la profesional de la entidad, la SDDI o la que haga sus veces requiere la contratación de otro organismo especializado o perito tasador para que realice una nueva tasación.
  (...)"

- **Términos de referencia para servicio de tasación "Expediente n.° 932-2021/SBNSDDI – Procedimiento de venta directa", adjunto al memorando n.° 01033-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de marzo de 2023, con el que se solicitó el servicio de tasación.**

  "4. ALCANCES DEL SERVICIO

  *Determinar el VALOR COMERCIAL DEL predio (**TERRENO**), (...), considerando que serán comercializados bajo las condiciones actuales de mercado. Los valores a calcular estarán basados en su ubicación, potencialidad, desarrollo actual de la zona, zonificación vigente y otras regulaciones municipales, configuración física actual, ofertas actuales y transacciones recientes de bienes similares y otras consideraciones que se estime en la pericia.*

  En tal sentido, se debe precisar lo siguiente:
  (...)
  f) PRESENTACIÓN: El perito elaborará, un documento denominado "Informe de Tasación Comercial", en el cual deberá encontrarse en forma detallada, el procedimiento o metodología desarrollada en la valuación, a efectos de que se efectúe la revisión correspondiente, aplicando obligatoriamente la metodología establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones, (...)".

Los hechos señalados, concernientes a la conformidad otorgada al valor comercial del terreno materia de la compraventa, que se determinó sin cumplir el procedimiento regulado en el RNT al haberse aplicado expresiones numéricas de factores de influencia por topografía del terreno (T), por mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U) y por vías que sirven a la zona de ubicación del terreno (V), que no corresponden a las condiciones y características reales del terreno y su entorno, que dieron lugar a la subvaluación del Valor del Terreno; han ocasionado al Estado un perjuicio económico por el importe de S/ 549 259,63.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos observados

Los funcionarios comprendidos en los hechos observados presentaron sus comentarios o aclaraciones, adjuntando algunos documentos, conforme se detalla en el **apéndice n.° 35** del informe de auditoría.

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

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la desviación de cumplimiento. La referida evaluación, y la cédula de comunicación y la notificación, forman parte del **apéndice n.° 35** del informe de auditoría, conforme se describe a continuación:

1. **Pablo Alexanders Diaz Bendrell,** con DNI n.° 40669465 en su condición de Especialista en Bienes Estatales II de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, desde el 8 de junio de 2015 al 14 de julio de 2023, de acuerdo al contrato a plazo indeterminado n.° 009-2015/SBN-OAF de 5 de junio de 2015 **(apéndice n.° 36)**; a quien se le hizo llegar la desviación de cumplimiento mediante Cédula de Notificación n.° 001-2026-CG/OCI-AC-SBN de 14 de mayo de 2026 **(apéndice n.° 35)**, la misma que fue comunicada mediante el Sistema de Notificaciones y Casilla Electrónica e-casilla CGR, con la Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000001-2026-CG/4413-02-001 de 14 de mayo de 2026, según cargo de notificación de la misma fecha, presentando sus comentarios y/o aclaraciones mediante Informe 00001-2026-PADB de 26 de mayo de 2026 **(apéndice n.° 35)**, en setenta (70) folios.

   Como resultado de la evaluación de los comentarios y/o aclaraciones presentadas, se evidencia la presunta responsabilidad del auditado por no cautelar el cumplimiento del RNT, respecto a la tasación en la cual se aplicó expresiones numéricas de los factores de influencia por topografía del terreno (T), por mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U) y por vías que sirven a la zona de ubicación del terreno (V), que no se ajustan a las condiciones y características reales del terreno y su entorno, habiendo elaborado y suscrito el informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023, dando conformidad al procedimiento de tasación presentado por la DC-MVCS, respecto al informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, en el que se determinó el importe subvaluado del valor comercial del terreno (VC) que conllevó a un menor pago por concepto de la compraventa directa, respecto del valor que correspondía al predio estatal, dicha conducta ha generado a la SBN un perjuicio económico por S/ 549 259,63.

   Tales hechos han transgredido los artículos 8° y 28° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; artículo 68° y el artículo 195° del Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA; numeral 3.2 del artículo 3°, artículos 58°, 81°, 98° 100°, 101° y Tabla n.° 08 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución n.° 172-2016-VIVIENDA, modificado por Resolución n.° 424-2017-VIVIENDA publicada el 3 de noviembre de 2017; artículos 7° y 16° del Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 005-2022-MIDAGRI; artículo 12° del Reglamento para la Ejecución de Levantamiento de Suelos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 013-2010-AG; numerales 6.7 y 6.12.5 del acápite 6 de la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN, "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución n.° 0002-2022/SBN; y los Términos de referencia para servicio de tasación "Expediente n.° 932-2021/SBNSDDI –

Procedimiento de venta directa".

Con dichas conductas ha incumplido sus funciones establecidas en el Contrato de Trabajo a Plazo Indeterminado n.° 009-2015/SBN-OAF de 5 de junio de 2015, que señalan, entre otras: *"d) Evaluar y emitir pronunciamiento técnico y/o legal en los asuntos y/o expedientes administrativos que le sean asignados. (...) f) Emitir informes técnicos y/o legales propios de la especialidad del área en que se desempeña"*.

Igualmente, inobservó lo dispuesto en el literal a) del artículo 16° de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señala, que todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: *"(...) a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público. (...)."*. Asimismo, trasgredió el deber ético de la función pública establecido en el numeral 6 del artículo 7 de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, publicada el 13 de agosto de 2002, que señala: "*6. Responsabilidad: todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública (...)*"; además, el numeral 1.1 Principio de Legalidad del artículo IV del Título Preliminar de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que: "*(...) Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas (...)*"; por cuanto, sus funciones inherentes a su cargo no fueron desarrolladas a cabalidad, por el incumplimiento antes señalado.

Además, vulneró las obligaciones de los servidores civiles, establecidas en los literales a) y c) del artículo 39° de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil, que señala: "*(...) a) Cumplir leal y diligentemente los deberes y funciones que impone el servicio público. (...) c) Informar oportunamente a los superiores jerárquicos de cualquier circunstancia que ponga en riesgo o afecte el logro de los objetivos institucionales o la actuación de la entidad. (...)*", y los literales a) y d) del artículo 156° del Reglamento General de la Ley n.° 30057, Ley del Servicio Civil aprobado con Decreto Supremo n.° 040-2014-PCM, que señala como obligaciones del servidor civil: "*(...) a) Desempeñar sus funciones, atribuciones y deberes administrativos con puntualidad, celeridad, eficiencia, probidad y con pleno sometimiento a la Constitución Política del Perú, las leyes y el ordenamiento jurídico nacional. (...) d) Orientar el desarrollo de sus funciones al cumplimiento de los objetivos de la institución y a la mejor prestación de servicios que esta brinde. (...)*".

En consecuencia, dichas actuaciones revelan el incumplimiento del deber de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico, en el que ha incurrido el servidor en mención.

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formulados por el señor Pablo Alexanders Díaz Bendrell, se ha determinado que el hecho con evidencia de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa funcional y civil.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional, no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la observación "*SERVIDORES DE LA SBN OTORGARON CONFORMIDAD AL SERVICIO DE TASACIÓN Y REALIZARON LA VENTA DIRECTA DE UN TERRENO A FAVOR DE TERCEROS, A PESAR QUE EL INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN ADOLECÍA DE INCONGRUENCIAS QUE REQUERÍAN SU ACLARACIÓN Y/O RECTIFICACIÓN TODA VEZ QUE NO SE HABÍA CUMPLIDO CON EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES Y DEMÁS NORMAS APLICABLES; SITUACIÓN QUE DERIVÓ EN LA SUBVALUACIÓN DEL VALOR DEL*

TERRENO OCASIONANDO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL ESTADO HASTA POR EL IMPORTE DE S/ 549 259,63", están desarrollados en el **apéndice n.° 2** del informe de auditoría.

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la observación "*SERVIDORES DE LA SBN OTORGARON CONFORMIDAD AL SERVICIO DE TASACIÓN Y REALIZARON LA VENTA DIRECTA DE UN TERRENO A FAVOR DE TERCEROS, A PESAR QUE EL INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN ADOLECÍA DE INCONGRUENCIAS QUE REQUERÍAN SU ACLARACIÓN Y/O RECTIFICACIÓN TODA VEZ QUE NO SE HABÍA CUMPLIDO CON EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES Y DEMÁS NORMAS APLICABLES; SITUACIÓN QUE DERIVÓ EN LA SUBVALUACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO OCASIONANDO UN PERJUICIO ECONÓMICO AL ESTADO HASTA POR EL IMPORTE DE S/ 549 259,63*", están desarrollados en el **apéndice n.° 3** del informe de auditoría.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente informe de auditoría, la persona comprendida en los hechos observados está identificada en el **apéndice n.° 1** del informe de auditoría.

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoría de Cumplimiento practicado a la SBN, se formulan las conclusiones siguientes:

1. Con relación al procedimiento de compraventa directa del terreno eriazo de propiedad estatal de 57 938,78 m² ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, Valle de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, y departamento de Lima, solicitado por Agrícola Rincones S.A.C. y la sociedad conyugal conformada por [redacted] el 26 de julio de 2021, por la causal de colindancia sin acceso directo; la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI-SBN), mediante el informe brigada n.° 00882-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de octubre de 2022, concluyó que los administrados acreditaron el cumplimiento de los requisitos exigidos para la causal de venta directa prevista en el numeral 1 del artículo 222 del Reglamento de la Ley n.° 29151.

   Del mismo modo, la SDDI-SBN indicó que el análisis costo-beneficio demostraba que la compraventa resultaba comparativamente favorable para el Estado. En consecuencia, en la conclusión 4.1 se estableció que el predio constituía un bien de dominio privado estatal, considerándose viable continuar con el procedimiento de adjudicación en venta directa a favor de los administrados.

   En tal contexto, la Oficina de Administración y Finanzas de la SBN, a través del oficio n.° 00164-2023/SBN-OAF de 20 de marzo de 2023, solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – DC-MVCS, el servicio de tasación comercial del mencionado predio, con el fin de ser incluida en la atención de la solicitud de compraventa directa efectuada por los mencionados administrados. La DC-MVCS con oficio n.° 0558-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 26 de mayo de 2023, remitió a la SBN el informe técnico de tasación n.° 02127-2023- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, a través del cual se consignó como valor comercial del terreno – VC, el importe de S/ 695 265,36, equivalente a US$ 184 420,52, siendo el tipo de cambio: US$ 1 = S/ 3,77.

   Sobre el particular, mediante informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023, se otorgó la conformidad al procedimiento y estudio de mercado correspondiente al servicio

de tasación realizado por la DC-MVCS, señalando en el numeral 2 del "*FORMATO DE VALORIZACIÓN COMERCIAL N° 00027-2023/SBN-DGPE-SDDI*", que "*LA PERICIA CUMPLE CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES; (...)*".

No obstante haberse dado conformidad al desarrollo de la tasación realizada por la DC-MVCS, se advierte que el valor comercial del terreno ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, se determinó sin ajustarse al procedimiento regulado en el RNT, toda vez que en dicha tasación se aplicaron factores de influencia referidas a la topografía del terreno (T), del mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U) y por el factor de vías (V), que no correspondían a las condiciones y características del terreno y su entorno, con lo cual se obtuvo un monto del Valor Básico del Terreno Eriazo menor al que correspondía y consecuentemente se subvaluó el valor de la tasación comercial solicitada, percibiendo un menor pago por la compraventa directa.

Lo expuesto incumplió los artículos 8° y 28° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; artículo 68° y el artículo 195° del Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA; numeral 3.2 del artículo 3°, artículos 58°, 81°, 98° 100°, 101° y Tabla n.° 08 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución n.° 172-2016-VIVIENDA; modificado por Resolución n.° 424-2017-VIVIENDA publicada el 3 de noviembre de 2017, artículos 7° y 16° del Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 005-2022-MIDAGRI; artículo 12° del Reglamento para la Ejecución de Levantamiento de Suelos, aprobado mediante Decreto Supremo n.° 013-2010-AG; numerales 6.7 y 6.12.5 del acápite 6 de la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN, "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada por Resolución n.° 0002-2022/SBN; y los Términos de referencia para servicio de tasación "Expediente n.° 932-2021/SBNSDDI – Procedimiento de venta directa.

Los hechos señalados, concernientes a la conformidad otorgada al valor comercial del terreno materia de la compraventa, que se determinó sin cumplir el procedimiento regulado en el RNT al haberse aplicado expresiones numéricas de factores de influencia por topografía del terreno (T), por mejor uso con factibilidad técnica, económica y legal (U) y por vías que sirven a la zona de ubicación del terreno (V), que no corresponden a las condiciones y características reales del terreno y su entorno, dando lugar a la subvaluación del Valor del Terreno; han ocasionado al Estado un perjuicio económico por el importe de S/ 549 259,63.
(Observación n.° 1)

2. Durante el desarrollo del procedimiento de venta directa del predio de 57,938.78 m², ubicado en Pampa Tres Cruces – Zona 1, valle de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima, la DC-MVCS elaboró la tasación comercial de dicho predio, a través del informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, correspondiendo a la SDDI-SBN otorgar la conformidad al procedimiento y estudio de mercado que sustentan dicho informe técnico.

   En tal contexto, la SDDI evaluó el procedimiento y estudio de mercado correspondiente a la citada tasación y, mediante informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI, otorgó su conformidad, al procedimiento y estudio de mercado del servicio de tasación consignado en el informe técnico de tasación n.° 02127-2023 VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES; pese a que el perito en el estudio de mercado inmobiliario no efectuó la homologación de todas las características de las muestras consideradas.

En efecto, de la revisión efectuada se determinó que, de los once factores de homologación, correspondientes a "Distancia a Centro Poblado", "Ubicación vía", "Ubicación entorno", "Extensión", "Capacidad de uso mayor", "Topografía", "Recurso hídrico", "Oferta", "Accesibilidad", "Titularidad" y "Factor de Actualización", tres no fueron efectivamente homologados (Capacidad de Uso Mayor del Suelo, Topografía y Recurso Hídrico). En dichos factores se asignó un valor uniforme de 1.00 a todas las muestras sin realizar la comparación técnica exigida por la normativa, pese a que las características de los predios de referencia diferían de las del terreno materia de la tasación.

De esta manera, se ha determinado que el personal especialista de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN al otorgar conformidad al procedimiento y estudio de mercado del servicio de tasación comercial del predio materia de compraventa directa, realizado por el perito tasador, no ha cautelado el cumplimiento del RNT al omitir la homologación de todas las características de las muestras consideradas, afectando la confiabilidad del proceso de elaboración del estudio de mercado inmobiliario.
(Aspecto Relevante)

3. La normativa aplicable, correspondiente al Reglamento de la Ley N.° 29151 y la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN, establecen que la SBN, a través de sus especialistas, deben evaluar el procedimiento y el estudio de mercado utilizados en las tasaciones de predios estatales, cautelando la correcta aplicación de los criterios establecidos en el RNT y demás disposiciones aplicables, efectuando la respectiva revisión técnica y legal a fin de validar o dar conformidad al informe de valoración emitido por el perito tasador

   Sin embargo, durante la prueba de recorrido del presente servicio de control, mediante oficio n.° 00339-2026/SBN-DGPE-SDDI el Subdirector de la SDDI de la SBN señaló que según lo regulado en el numeral 6.12.2 de la Directiva n.° SIR-0002-2022/SBN, se genera el informe brigada, que da cuenta de la revisión de aspectos de forma del procedimiento y el estudio de mercado, y de ser el caso, de existir algún error material, ambigüedad o falta de claridad, se solicita la aclaración y/o rectificación al organismo o perito que efectuó la tasación. Esta respuesta evidencia que la revisión efectuada no comprende una evaluación integral del sustento técnico de las tasaciones ni de la correcta aplicación de los criterios establecidos en el RNT.

   La citada práctica contraviene el mandato normativo, toda vez que la evaluación exigida por la normativa, implica emitir un juicio técnico sobre el procedimiento seguido y el estudio de mercado empleado por el perito tasador, y no únicamente verificar aspectos formales. La omisión de esta evaluación integral podría generar la aprobación de tasaciones con deficiencias sustanciales, ocasionando riesgos de sobrevaloración o subvaloración de los mismos, decisiones institucionales basadas en información inexacta y posibles impactos económicos y legales para la entidad.

   Asimismo, se destaca que la SBN cuenta con la certificación ISO 37001:2016 de Sistema de Gestión Antisoborno, lo que supone la implementación efectiva de controles orientados a prevenir, detectar y gestionar riesgos de soborno mediante procesos transparentes, trazables y sustentados técnicamente. En ese contexto, una revisión limitada únicamente a aspectos formales resultaría incompatible con los principios de dicha certificación, al reducir la capacidad institucional para detectar errores, inconsistencias o deficiencias relevantes en las tasaciones.

   Los mecanismos de revisión aplicados por la SBN no se ajustan plenamente a la normativa vigente, debido a que no evidencian una evaluación técnica integral del procedimiento y del estudio de mercado de las tasaciones. Esta situación supone el incumplimiento de disposiciones del

Reglamento de la Ley N.° 29151, de la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN y de las Normas de Control Interno relacionadas con la competencia profesional y el adecuado ambiente de control, afectando la confiabilidad y solidez de los procesos de disposición de bienes estatales.
(Deficiencia de Control Interno)

VII. RECOMENDACIONES

Al Titular de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN:

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley n.° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

1. Disponer a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que se fortalezca el procedimiento de revisión y otorgamiento de conformidad de tasaciones regulado en la Directiva aplicable de la SBN, incorporando controles de validación técnica, listas de verificación de cumplimiento del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT), revisión documentada de los factores de influencia aplicados y mecanismos de supervisión que permitan detectar y corregir inconsistencias antes de emitir la conformidad correspondiente.
(Conclusión n.° 1)

2. Disponer a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que establezca mecanismos de revisión de los estudios de mercado contenidos en los informes técnicos de tasación, a fin de verificar que los factores de homologación aplicados por el perito tasador guarden consistencia con las características del predio materia de tasación.
(Conclusión n.° 2)

3. Disponer a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que realice un diagnóstico de brechas de competencias técnicas del personal encargado de la evaluación de los procedimientos y estudios de mercado contenidos en los informes de tasación y, sobre dicha base, implemente un plan de capacitación especializada en tasaciones y revisión de informes técnicos de tasación, a fin de fortalecer las competencias del personal y mejorar la calidad de la evaluación en el procedimiento de otorgamiento de conformidad.
(Conclusión n.° 3)

4. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, del ex servidor público de la entidad comprendido en los hechos observados del presente informe de auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

A la Procuraduría Pública de la Contraloría General de la República:

5. Iniciar las acciones civiles contra el servidor público comprendido en los hechos de la observación n.° 1 del informe de auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
(Conclusión n.° 1)

Órgano de Control Institucional - SBN

VIII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1: Relación de personas comprendidas en la observación.

Apéndice n.° 2: Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

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

Apéndice n.° 4: Copia simple del Documento s/n de 26 de julio de 2021 S.I. n.° 19224-2021.

Apéndice n.° 5: Impresión con firma digital del informe brigada n.° 00882-2022_SBN-DGPE-SDDI de 14 de octubre de 2022.

Apéndice n.° 6: Impresión con firma digital del memorando n.° 03737-2022_SBN-DGPE-SDDI de 17 de octubre de 2022.

Apéndice n.° 7: Impresión con firma digital del memorando n.° 00165-2023_SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de 2023.

Apéndice n.° 8: Impresión con firma digital del memorando n.° 00017-2023/SBN de 30 de enero de 2023.

Apéndice n.° 9: Impresión con firma digital del oficio n.° 00876-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de febrero de 2023.

Apéndice n.° 10: Copia simple de la Partida n.° 21311666 de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima.

Apéndice n.° 11: Impresión con firma digital del memorando n.° 01033-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de marzo de 2023; copia simple de los términos de referencia; impresión con firma digital de la memoria descriptiva n.° 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de 2023; impresión con firma digital del plano perimétrico–ubicación n.° 0046-2023/SBN-DGPE-SDDI.

Apéndice n.° 12: Impresión con firma digital del oficio n.° 00164-2023/SBN-OAF de 20 de marzo de 2023

Apéndice n.° 13: Impresión con firma digital del oficio n.° 02261-2023/SBN-DGPE-SDDI de 19 de mayo de 2023, dirigido a la DC-MVCS; copia simple del oficio n.° 028-2023-GODUR-MPC de 17 de mayo de 2023 (solicitud de ingreso n.° 12306-2023 de la misma fecha); copia simple del informe n.° 0221-2023-SGCUC-GODUR-MPC, copia simple del Certificado de Zonificación y Vías n.° 042-2023-SGCUC-GODUR-MPC.

Apéndice n.° 14: Impresión con firma digital del oficio n.° 0558-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 26 de mayo de 2023 (S.I 13611-2023 de 29 del mismo mes); impresión con firma digital del informe técnico de tasación n.° 2127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de 24 de mayo de 2023.

Apéndice n.° 15: Impresión con firma digital del memorando n.° 00591-2025/SBN-DGPE-SDDI de 4 de marzo de 2025; impresión con firma digital del memorando n.° 02720-2022/SBN-DGPE-SDDI de 3 de agosto de 2022, impresión con firma digital del memorando n.° 02818-2022/SBN-DGPE-SDDI de 11 de agosto de 2022, impresión con firma digital del memorando n.° 1033-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de marzo de 2023, copia simple de los Términos de referencia; impresión con firma digital de la memoria descriptiva n.° 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de 2023 impresión con firma digital del plano perimétrico–ubicación n.° 0046-2023/SBN-DGPE-SDDI.

Apéndice n.° 16: Impresión con firma digital del informe brigada n.° 00536-2023/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2023.

Apéndice n.° 17: Impresión del memorando n.° 215-2025-SBN-DGPE-SDDI de 24 de enero de 2025, ratificado cuyo contenido fue ratificado mediante informe brigada n.° 00438-2026/SBN-DGPE-SDDI de 22 de mayo de 2026, contenido en el oficio n.° 00730-2026/SBN-DGPE-SDDI.

Apéndice n.° 18: Impresión con firma digital de la Ficha Técnica n.° 089-2022-SBN-DGPE-SDDI de 3 de agosto de 2022.

Apéndice n.° 19: Impresión con firma digital del Informe Preliminar n.° 01024-2022-SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2022.

Apéndice n.° 20: Impresión con firma digital de la Resolución n.° 0024-2024_SBN-DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024.

Apéndice n.° 21: Copia autenticada del Acta de Inspección Física de 23 y 24 de abril de 2026.

Apéndice n.° 22: Impresión con firma digital del oficio n.° 028-2005-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS S.I. 01975-2025 e Impresión con firma digital del Informe n.° 00021-2025-VIVIENDA de 17 de enero de 2025,

Apéndice n.° 23: Impresión con firma digital del oficio n.° 036-2025-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS de 29 de enero de 2025, impresión con firma digital del Informe 00043-2025-VIVIENDAVMCS-DGPRCS-DC, de 29 de enero de 2025.

Apéndice n.° 24: Copia simple del oficio n.° 0112-2026- JCRM-GODUR-MPC de 18 de marzo de 2026, copia simple de Informe n.° 318-2026-JCRM-(E)SGCUC-GODURMPC.

Apéndice n.° 25: Copia simple de la Resolución Ministerial n.° 138-2022-MINCETUR de 16 de mayo de 2022 y Estrategia Nacional Reactivación Sector Turismo 2022 – 2025 de 16 de mayo de 2022.

Apéndice n.° 26: Copia simple del Decreto Supremo n.° 011-2016-MTC-Clasificador de Rutas Sistema Nacional de Carreteras (SINAC), publicado el 27 de de julio de 2016.

Apéndice n.° 27: Copia simple del Mapa vial LM_150515 Santa Cruz de Flores.

Apéndice n.° 28: Impresión con firma digital del oficio n.° 02788-2023SBN-DGPE-SDDI de 21 de junio de 2023, e impresión con firma digital de oficio n.° 0558 -2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de 26 de mayo de 2023, impresión con firma digital del informe técnico de tasación n.° 02127-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES de 24 de mayo de 2023.

Apéndice n.° 29: Impresión con firma digital del Informe Técnico Legal 0026-2024-SBN-DGPE-SDDI de 12 de enero de 2024.

Apéndice n.° 30: Impresión con firma digital del memorando n.° 00053-2024_SBN-OAF-UF de 1 de febrero de 2024.

Apéndice n.° 31: Impresión con firma digital de funcionarios SBN y firma manual de los administrados - Contrato n.° 026-2024SBN-DGPE Agrícola Rincones S.A.C - Gonzalo Germán Aguirre A - Janine Belmont D. de 24 de abril de 2024.

Apéndice n.° 32: Impresión con firma digital de funcionarios SBN y firma manual de los administrados - Acta Entrega Recepción n.° 00019-2024-SBN-DGPE-SDDI de 29 de abril de 2024.

Apéndice n.° 33: Impresión con firma digital del oficio n.° 000035-2025-CGOC4413 de 28 de enero de 2025.

Apéndice n.° 34: Impresión con firma digital del memorando n.° 00275-2025-SBN-DGPE-SDDI de 30 de enero de 2025.

Apéndice n.° 35:
- Impresión con firma digital de la Cédula de Notificación n.° 001-2026-CG/OCI-AC-SBN de 14 de mayo de 2026; impresión con firma digital de la constancia de notificación electrónica de la cédula n.° 1; impresión con firma digital de la carta n.° 00001-2026-PADB de 17 de mayo de 2026; impresión simple de correo electrónico de 17 de mayo de 2026, solicitud de ampliación de plazo; impresión simple del correo electrónico de 18 de mayo de 2026 remitiendo la carta n.° 003-2026-OCI-4413/AC1-CLP de 18 de mayo de 2026; copia autenticada del documento s/n de 26 de mayo de 2026, descargos y/o aclaraciones del señor Pablo Alexanders Díaz Bendrell.
- Evaluación de comentarios o aclaraciones por comisión auditora.

Apéndice n.° 36: Documentos que establecen el vínculo contractual, funcional y laboral con los funcionarios y/o servidores implicados en los hechos observados
- Pablo Alexanders Díaz Bendrell
- Contrato de trabajo a Plazo Indeterminado n.° 009-2015/SBN-OAF de 5 de junio de 2015.
- Carta n.° 00047-2023/SBN-OAF-URH de 13 de julio de 2023.

PÁGINA EN BLANCO

San Isidro, 26 de junio de 2026

Rubén Sapallanay Valenzuela
Supervisor

Carlos Felipe Loayza Portocarrero
Jefe de comisión auditora

Ángela Hazel Estrada Abarca
Integrante de la comisión auditora

Alejandro Laura Díaz
Integrante (Perito) de la comisión auditora

Óscar Martín Trigoso Aching
Integrante (Abogado) de la comisión Auditora

El JEFE DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - SBN que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

San Isidro, 26 de junio de 2026

Óscar Lademar Castro Inostroza
Jefe del Órgano de Control Institucional
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Órgano de Control Institucional - SBN -

Órgano de Control Institucional - SBN -

Órgano de Control Institucional - SBN -

Órgano de Control Institucional - SBN -

PÁGINA EN BLANCO

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por CASTRO INOSTROZA Oscar Lademar FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30-06-2026 15:10:32 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

San Isidro, 30 de Junio de 2026

OFICIO N° 000096-2026-CG/OC4413

Señor:
José Felisandro Mas Camus
Superintendente
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
C. Chinchón Nro. 890
Lima/Lima/San Isidro

Asunto : Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 005-2026-2-4413-AC.

Referencia : a) Oficio n.° 000026-2026-CG/OC4413 de 2 de marzo de 2026
b) Directiva n.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento, al "Otorgamiento de conformidad de servicio de tasación y realización de venta directa a favor de terceros del terreno de propiedad estatal denominado Pampa Tres Cruces Zona 1, ubicado en el valle de Azpitia del distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima", en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN a su cargo.

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 005-2026-2-4413-AC, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a un servidor público involucrado en los hechos observados, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Asimismo, hacemos de su conocimiento que el Informe de Auditoría ha sido remitido al Procurador Público de la Contraloría General de la República para el inicio de las acciones legales civiles por la observación identificada en el referido Informe.

Finalmente, se remite el citado Informe de Auditoría mediante el enlace adjunto, incluyendo sus apéndices, en dos (2) tomos que contienen setecientos setenta y dos (772) folios, con el propósito de que, en su calidad de Titular de la entidad examinada, disponga las acciones necesarias para la elaboración del Plan de Acción, el cual deberá ser remitido al Órgano de Control Institucional en un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de recibido el presente informe de control, conforme a lo establecido en la Directiva n.° 009-2023-CG/SESNC "Implementación de las Recomendaciones de los Informes de Servicios de Control Posterior[1].

[1] Aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 263-2023-CG de 14 de julio de 2023.

96 AÑOS 1930 - 2026
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: **HIUITPR**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Enlace para la descarga del Informe de Auditoría:

https://drive.google.com/drive/folders/1_tr6QsjwVAgys9L32Eg3cPpZcHsScRya?usp=sharing

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

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Oscar Lademar Castro Inostroza
Jefe del Órgano de Control Institucional de la
Superintendencia Nacional De Bienes Estatales
Contraloría General de la República

(OCI)

Nro. Emisión: 00186 (4413 - 2026) Elab:(U60272 - 4413)

96 AÑOS 1930 - 2026

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: **HIUITPR**

Firmado digitalmente por CASTRO INOSTROZA Oscar Lademar FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30-06-2026 15:28:14 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000006-2026-CG/4413

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000096-2026-CG-OC4413
EMISOR	:	OSCAR LADEMAR CASTRO INOSTROZA - JEFE DE OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	JOSE FELISANDRO MAS CAMUS
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131057823
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
N° FOLIOS	:	2

Sumilla: Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 005-2026-2-4413-AC.

Se adjunta lo siguiente:

1. OFICIO-000096-2026-OC4413

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **AB9S85L**

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30-06-2026 15:30:00 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 000096-2026-CG-OC4413
EMISOR	:	OSCAR LADEMAR CASTRO INOSTROZA - JEFE DE OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	JOSE FELISANDRO MAS CAMUS
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Sumilla:

Remite Informe de Auditoría de Cumplimiento n.° 005-2026-2-4413-AC.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20131057823**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000006-2026-CG/4413
2. OFICIO-000096-2026-OC4413

NOTIFICADOR : OSCAR LADEMAR CASTRO INOSTROZA - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

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

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30-06-2026 15:31:49 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE EMISIÓN DE ALERTA CORREO ELECTRÓNICO N° 29271-2026/4413

Por medio de la presente, se deja constancia que el Sistema eCasillas-CGR envió un mensaje de alerta al correo electrónico registrado del usuario receptor, informando sobre el depósito de una notificación en su casilla electrónica. A continuación, se detallan los datos correspondientes a la emisión de alerta:

* DATOS DEL USUARIO RECEPTOR

- **Casilla electrónica** : 20131057823
- **Usuario Receptor** : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES (JOSE FELISANDRO MAS CAMUS)
- **Correo electrónico 1** : JMAS@SBN.GOB.PE (*)
- **Correo electrónico 2** : -
- **Teléfono celular** : 993229076 (*)

* DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

- **Documento depositado** : OFICIO - 000096-2026-CG-OC4413
- **Fecha y hora de la notificación efectuada** : 30/06/2026 15:30:00
- **Usuario emisor** : OSCAR LADEMAR CASTRO INOSTROZA - JEFE DE OCI - OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
- **Tipo de servicio de control/Proceso administrativo** : SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

* DATOS DE LA EMISIÓN DE LA ALERTA AL CORREO ELECTRÓNICO

- **Para** : JMAS@SBN.GOB.PE
- **De** : ECASILLACGR-NOREPLY@CONTRALORIA.GOB.PE
- **Recibido por SendGrid** : SI
- **Fecha y hora** : 30/06/2026 15:28:41
- **Recibido por el servidor de correos del destinatario** : SI
- **Fecha y hora** : 30/06/2026 15:28:42

Fecha de emisión de la constancia : martes, 30 de junio de 2026 a las 15:30:45

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

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30-06-2026 15:32:08 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE EMISIÓN DE ALERTA A TELÉFONO CELULAR N° 29272-2026/4413

Por medio de la presente, se deja constancia que el Sistema eCasilla-CGR envió un mensaje de alerta al teléfono celular registrado del usuario receptor , informando sobre el depósito de una notificación en su casilla electrónica. A continuación, se detallan los datos correspondientes a la emisión de alerta:

* DATOS DEL USUARIO RECEPTOR

• **Casilla electrónica**	:	20131057823
• **Usuario Receptor**	:	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES (JOSE FELISANDRO MAS CAMUS)
• **Correo electrónico 1**	:	JMAS@SBN.GOB.PE (*)
• **Correo electrónico 2**	:	-
• **Teléfono celular**	:	993229076 (*)

* DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

• **Documento depositado**	:	OFICIO - 000096-2026-CG-OC4413
• **Fecha y hora de la notificación efectuada**	:	30/06/2026 15:30:00
• **Usuario emisor**	:	OSCAR LADEMAR CASTRO INOSTROZA - JEFE DE OCI - OCI - SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
• **Tipo de servicio de control/Proceso administrativo**	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

* DATOS DE LA EMISIÓN DE LA ALERTA AL TELÉFONO CELULAR

• **Celular**	:	993229076
• **Fecha y hora entrega**	:	30/06/2026 A LAS 15:28:45
• **Flag envío**	:	CONFIRMADO

Fecha de emisión de la constancia : martes, 30 de junio de 2026 a las 15:31:04

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