



LA CONTRALORÍA

GENERAL DE LA REPÚBLICA

**SUBGERENCIA DE CONTROL DE LIMA METROPOLITANA Y
CALLAO**

INFORME DE AUDITORÍA N° 707-2019-CG/LICA-AC

**AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO,
PROVINCIA Y REGIÓN LIMA**

**“OTORGAMIENTO EN USUFRUCTO DEL ESTADIO
UNIÓN DE BARRANCO”**

PERIODO: 3 DE ABRIL DE 2017 AL 31 DE ENERO DE 2018

TOMO I DE III

LIMA – PERÚ

2019

INFORME N° 707-2019-CG/LICA-AC

“OTORGAMIENTO EN USUFRUCTO DEL ESTADIO UNIÓN DE BARRANCO”

ÍNDICE

DENOMINACIÓN	N° Pág.
I. ANTECEDENTES	
1. Origen	1
2. Objetivos	1
3. Materia examinada y alcance	1
4. De la entidad	2
5. Comunicación de las desviaciones de cumplimiento	4
6. Aspectos relevantes de la auditoría	4
II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	8
III. OBSERVACIÓN	10
La Subasta Pública n.° 001-2017-MDB – Primera Convocatoria “Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión”, se efectuó al margen de la normativa legal vigente, ocasionando afectación al servicio público.	
IV. CONCLUSIONES	39
V. RECOMENDACIONES	41
VI. APÉNDICES	43



INFORME DE AUDITORÍA N° 707-2019-CG/LICA-AC

“OTORGAMIENTO EN USUFRUCTO DEL ESTADIO UNIÓN DE BARRANCO”

I. ANTECEDENTES

1. ORIGEN

La auditoría practicada a la Municipalidad Distrital de Barranco, provincia y región Lima, en adelante “Entidad”, corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Operativo 2018 de la entonces subgerencia de Control de Lima y Callao (LICA), ahora subgerencia de Control de Lima Metropolitana y Callao, aprobado mediante Resolución de Contraloría n.° 399-2018-CG de 30 de julio de 2018, registrado en el Sistema Integrado de Control de Auditorías (SICA) con el Programa de Auditoría n.° L4011802. La comisión auditora fue acreditada con oficio n.° 00050-2018-CG/GSUB de 12 de junio de 2018.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo General

Determinar si el proceso de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB, Primera Convocatoria: Proceso de Selección para el Otorgamiento del Usufructo del Estadio Unión de Barranco en el Distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, se realizó conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, estipulaciones contractuales y disposiciones internas.

2.2 Objetivos Específicos

- Determinar si el bien inmueble estadio unión contaba con el saneamiento físico legal, así como con los mecanismos y procedimientos legales para su disposición conforme la normativa legal vigente.
- Determinar si el cálculo de la tasación comercial del estadio unión de Barranco, así como el valor referencial y del proyecto de inversión establecido en las bases aprobadas, se dio conforme a normativa vigente.
- Determinar si el proceso de subasta pública n.° 001-2017-MDB-Primera Convocatoria, se dio de conformidad a las Bases aprobadas.

3. MATERIA EXAMINADA Y ALCANCE

La materia examinada en la presente auditoría, comprende el proceso de “Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión de Barranco”, a través de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB, realizado durante el periodo del 3 de abril de 2017 al 31 de enero de 2018, así como las operaciones y registros anteriores y posteriores relacionados con el objetivo de la auditoría, que obran en los archivos de las áreas siguientes:

- Gerencia de Desarrollo Urbano
- Subgerencia de Obras Públicas y Vial

- Subgerencia de Juventudes y Deportes
- Gerencia de Asesoría Jurídica
- Gerencia de Administración y Finanzas

La auditoría de cumplimiento fue realizada de acuerdo a lo dispuesto en las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con la Resolución de Contraloría n.° 273-2014-CG de 12 de mayo de 2014, y la Directiva n.° 007-2014-CG/GCSII denominada "Auditoría de Cumplimiento" y "Manual de Auditoría de Cumplimiento", aprobados mediante la Resolución de Contraloría n.° 473-2014-CG de 22 de octubre de 2014 y modificados por la Resolución de Contraloría n.° 407-2017-CG de 14 de noviembre de 2017 y Resolución de Contraloría n.° 136-2018-CG de 2 de mayo de 2018.

El ámbito geográfico corresponde al distrito de Barranco, provincia y región Lima.

4. DE LA ENTIDAD

4.1 Naturaleza legal y nivel de gobierno al que pertenece la entidad

El distrito de Barranco de la provincia y actual región Lima Metropolitana, se creó por Ley sin número de 26 de octubre de 1874, durante el gobierno de Manuel Pardo y Lavalle. La Municipalidad Distrital de Barranco es un órgano de gobierno local que tiene personería jurídica de derecho público con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

La Municipalidad Distrital de Barranco, es un órgano de gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Ejerce actos de gobierno y administrativos con sujeción al ordenamiento jurídico establecido en la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades y las demás Leyes de la República que correspondan.

4.2 Función que por norma expresa tiene asignada

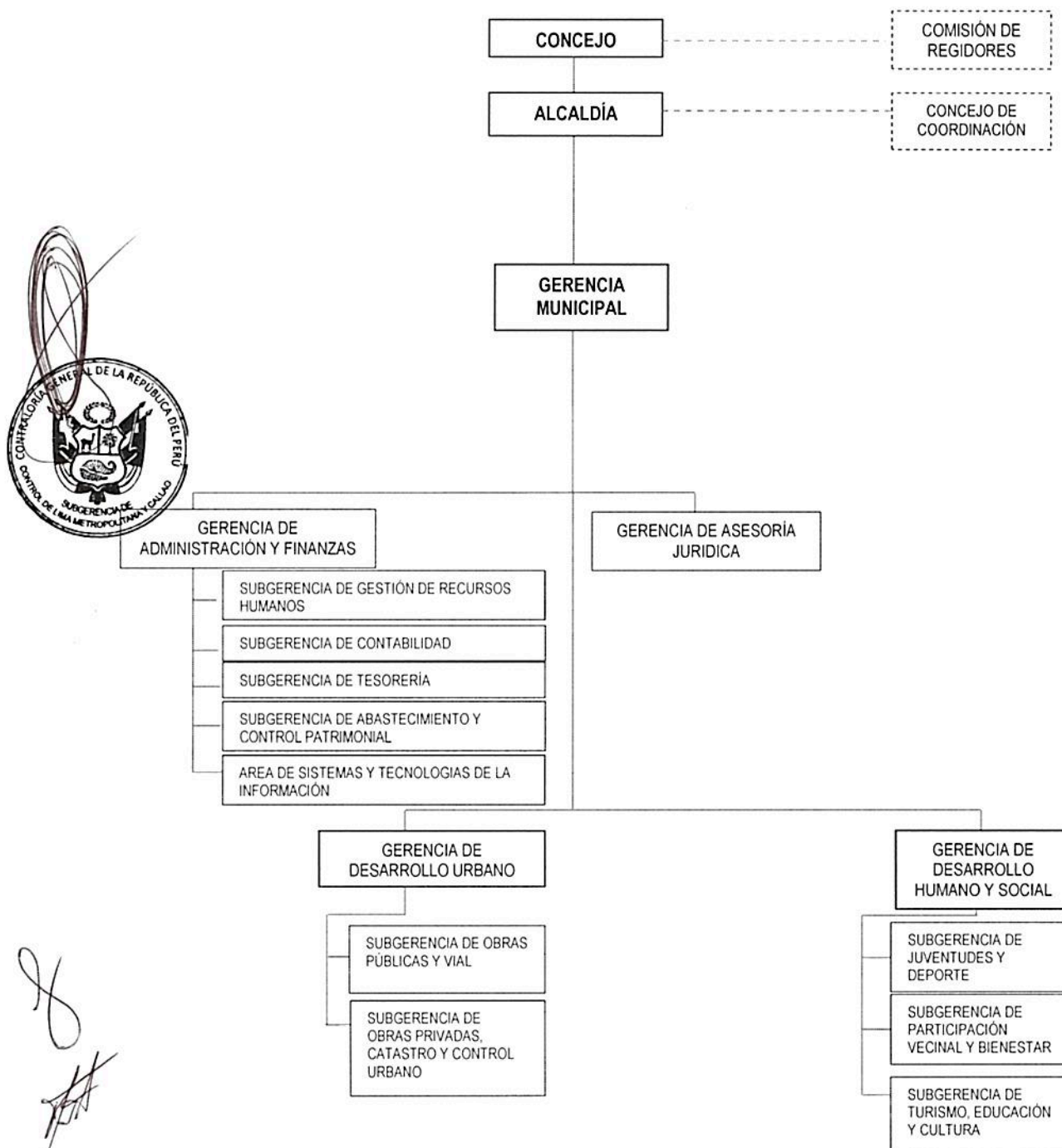
Las funciones principales de la Municipalidad Distrital de Barranco, tienen que ver con la organización del espacio físico y uso de suelos del distrito, atención de servicios públicos locales, protección y conservación del medio ambiente, desarrollo de la economía local, promoción de la participación vecinal, fomento de los servicios sociales, de saneamiento, salubridad y salud, ordenamiento de transporte público, fomento de la educación, cultura, deporte y recreación en el distrito; y regulación del abastecimiento y comercialización de productos y servicios.

4.3 Estructura orgánica de la entidad

Respecto a la Municipalidad Distrital de Barranco, se tiene el organigrama siguiente:

Gráfico n.º 1
Organigrama

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO



Fuente: Ordenanza n.º 456-MDB de 28 de setiembre de 2016, publicada el 5 de octubre de 2016.

5. COMUNICACIÓN DE LAS DESVIACIONES DE CUMPLIMIENTO

En aplicación del numeral 7.31 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 273-2014-CG de 12 de mayo de 2014; numeral 7.1.2.3 de la Directiva n.° 007-2014-CG/GCSII "Auditoría de Cumplimiento" y numeral 151, (I,5) del "Manual de Auditoría de Cumplimiento", aprobados mediante Resolución de Contraloría n.° 473-2014-CG y modificados por Resolución de Contraloría n.° 407-2017-CG de 11 de noviembre de 2017 y Resolución de Contraloría n.° 136-2018-CG de 3 de mayo de 2018, se cumplió con el procedimiento de comunicación de desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos advertidos a fin que formulen sus comentarios.

La relación de personas comprendidas en los hechos observados se presenta en el **Apéndice n.° 1**.

Las cédulas de comunicación de desviación de cumplimiento y los comentarios presentados, se incluyen en el **Apéndice n.° 2**; asimismo, la evaluación de los citados comentarios se encuentra en el **Apéndice n.° 3**.

6. ASPECTOS RELEVANTES DE LA AUDITORÍA

Durante el desarrollo de la auditoría de cumplimiento, se identificaron los siguientes hechos:

6.1 LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO NO HA EFECTUADO LA HABILITACIÓN URBANA DEL ESTADIO UNIÓN.

Mediante Informe n.° 15-2018-MDB-GDU-SGOPCYCU-JBC de 26 de noviembre de 2018, el subgerente de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano, informa al gerente de Desarrollo Urbano, que de la revisión de la base cartográfica y archivo documentario de la citada subgerencia, se tiene lo siguiente:

"Que el inmueble ubicado entre las vías Av. Las Palmas (ex Ca. Edmundo Aguilar Pastor) y el Jr. Malambito, está en zona urbana consolidada es decir cuenta con servicios de alumbrado público, redes de acceso al servicio de agua potable y desagüe y cuenta con veredas y pistas, integrado así a la trama urbana del distrito, sin embargo, como resultado de la búsqueda en el archivo histórico de la subgerencia y de acuerdo a los antecedentes registrales, se tiene que no se encuentra Resolución o Licencia de Habilitación urbana o planos aprobados de trazado y lotización para el predio denominado Estadio Unión.

En cuanto a los motivos por los cuales no se ha realizado la habilitación urbana, soy de opinión técnica que esto se debe a que el Estadio se encuentra inscrito en la Partida Electrónica n.° 070299926 de los Registros Públicos de Lima, partida que menciona a un área matriz mayor, siendo entonces necesario independizar el área del Estadio de dicha partida primero, para proceder a su formal habilitación urbana e inscripción en registros."

Información que ha sido corroborada por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, mediante la Esquela de Observación con n.° de Título 2018-00898075 de 20 de abril de 2018, en relación con dicho Título sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, en la cual se indica entre otros que:

(...)

- i. *La Sentencia de Vista contenida en la Resolución n.° 20 del 2 de diciembre de 2001 y Resolución Aclaratoria n.° 50 de fecha 17 de agosto de 2016 en su parte resolutive ordena, al declarar Fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, que se declare a la Municipalidad de Barranco como propietario de 39 592,52 m² del bien a prescribir, el cual aún no ha sido independizado de la Partida N° 07029926 del Registro de Predios. (...)*

Asimismo, señala que a efectos de proceder a la independización del área prescrita, se debe adjuntar la documentación requerida conforme al artículo 62° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, referido a la independización de un predio rustico, considerando las especificaciones técnicas reguladas en la Directiva n.° 03-2014-SUNARP-SN aprobada por Resolución n.° 189-2014-SUNARP-SN.

En ese sentido, se advierte que la SUNARP efectuó observaciones para la independización e inscripción del área del Estadio Unión a la Municipalidad Distrital de Barranco, siendo del caso que mediante escrito de 4 de julio de 2018, la Municipalidad solicita la subsanación de partes registrales a fin de levantar las observaciones efectuadas por Registros Públicos.

6.2 LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO EFECTUÓ PAGOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL ESTADIO UNIÓN, LOS MISMOS QUE SEGÚN CONTRATO ES OBLIGACIÓN DEL USUFRUCTUARIO.

La Municipalidad Distrital de Barranco suscribió el 31 de enero de 2018 el "Contrato de Usufructo" con el Consorcio Unión de Barranco – CUB, cuyo objeto es que el propietario constituye a favor del usufructuario un Derecho de Usufructo a título oneroso con la finalidad de acondicionar, implementar, operar, mantener y explotar el área usufructuada de 25 925 m², ubicada en la Av. Aviación (ex Edmundo Aguilar Pastor y ex Av. Las Palmas) esquina con la Av. Malambito (ex Manuel de la Fuente Chávez) y el Jirón Anaya, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima.

El mismo 31 de enero de 2018, la gerencia de Administración y Finanzas remitió el contrato a la subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial, mediante memorando n.° 091-2018-GAF-MDB, a fin de que cumpla con la función administrativa del mismo conforme a lo dispuesto en el artículo 4° del reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado¹, suscribiendo el 1 de marzo de 2018, el "Acta de Entrega de Terreno", en la que se establece que el usufructuario tomará posesión en uso efectivo a partir del día siguiente de la firma de éste documento.

Al respecto, con relación a los pagos por concepto de electricidad y otros, conforme lo establece el Contrato de Usufructo, es de responsabilidad del Consorcio Unión Barranco², por lo que mediante documento s/n de 17 de octubre de 2018, el referido Consorcio informó haber solicitado hasta en dos (2) oportunidades a la Municipalidad la remisión de los recibos por dichos conceptos, puesto que estos no son dirigidos a ellos sino directamente a la Municipalidad. Adjuntan documentos s/n de 25 de setiembre y 16 de octubre de 2018, dirigida al subgerente de Abastecimiento y Control Patrimonial solicitando se les remita los recibos de agua y energía eléctrica a fin de

¹ El proceso de Subasta Pública del Estadio Unión, no se encuentra enmarcado en la Ley de Contrataciones del Estado.

² Información solicitada mediante Oficio n.° 082-2018-CG/LICA-AC-MDB

cumplir con sus obligaciones, o se liquide el costo de los mismos para su cancelación de forma inmediata.

Asimismo, la subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial alcanzó a la comisión auditora la Carta n.° 91-2018-SGACP-GAF/MDB de 5 de noviembre de 2018 mediante la cual remite la liquidación, reporte de historial de pagos efectuados a la empresa Luz del sur y el último recibo de pago al Consorcio Unión Barranco, para que puedan realizar los reembolsos correspondientes respecto a las obligaciones contractuales.

De acuerdo, al cuadro que se adjunta en la mencionada carta el Consorcio Unión Barranco adeuda por servicio de energía eléctrica al mes de setiembre de 2018; a la Municipalidad Distrital de Barranco, el importe de S/ 7 977,68, que se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro n.° 1
Pagos por servicio de energía eléctrica del Estadio Unión de Barranco
(En S/)

Item	Suminist.	Ubicación	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Total
1	1411686	Aviación 01 - Estadio Unión	1 476,24	722,46	1 363,58	1 308,48	373,52	1 502,2	1231,2	7 977,68

Fuente: Carta n.° 91-2018-SGACP-GAF/MDB
Elaborado: Comisión auditora

Mediante Carta n.° 95-2018-SGACP-GAF/MDB de 14 de noviembre de 2018 la subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial remite la liquidación del servicio de agua y el último recibo de pago al Consorcio Unión Barranco, para que puedan realizar los reembolsos correspondientes. De acuerdo, al cuadro que se adjunta en la mencionada carta, los pagos efectuados por parte de la Municipalidad por este servicio en el periodo Abril – Setiembre de 2018 y que deben ser asumidos por el Consorcio Unión Barranco ascienden a S/ 23 785,80, tal como se detalla en cuadro siguiente:

Cuadro n.° 2
Pagos por suministro de agua del Estadio Unión de Barranco
(En S/)

Item	Suminist.	Ubicación	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Total
1	2546591-5	Estadio Municipal Av. Malambito	3 302,05	2 990,12	2 104,66	667,92	663,33	1 946,54	11 674,62
2	2589839-6	Estadio Municipal Unión Av. Las Palmas 101	4 785,19	1 990,67	58,72	64,22	6,04	6,04	6 910,88
3	5105823-8	Estadio Municipal Unión Av. Las Palmas 101 s/n Esquina	6,03	3 146,61	346,98	5,04	1 082,35	613,29	5 200,30
Total									23 785,80

Fuente: Carta n.° 95-2018-SGACP-GAF/MDB
Elaborado: Comisión auditora

Mediante Documento s/n de 19 de febrero de 2019³, el Consorcio Unión Barranco informó a la comisión auditora que efectuó el pago por el importe de S/ 7 977,68 por consumo de energía eléctrica, correspondiente a los meses de marzo a setiembre de 2018, adjuntó copia del recibo de ingreso n.° 177894 de 14 de diciembre de 2018, información que fue confirmada por la Municipalidad Distrital de Barranco, mediante Oficio n.° 021-2019-GAF/MDB de 21 de febrero de 2019⁴.

Asimismo, remite información correspondiente a los pagos efectuados por el suministro de agua correspondiente a los meses de octubre a diciembre de 2018.

A través del Documento s/n de 19 de febrero de 2019⁵, el Consorcio Unión Barranco informó a la comisión auditora que se reintegró los gastos efectuados por la Municipalidad por concepto de suministro de agua correspondiente a los meses de abril a setiembre 2018, los cuales ascendieron a S/ 23 785,80, adjuntando copia del recibo de ingreso n.° 197310 de 26 de febrero de 2019 del pago efectuado a la citada entidad edil.

En ese sentido, el Consorcio Unión Barranco reintegro a la Municipalidad Distrital de Barranco los gastos en los que ésta incurrió por los servicios de energía eléctrica y suministro de agua del Estadio Unión correspondiente a los meses de marzo a setiembre de 2018.



³ Solicitud de información efectuada mediante Oficio n.° 002-2019-CG/LICA-MDB de 6 de febrero de 2019, e ingresada a la CGR mediante expediente n.° 08-2019-09114 de 21 de febrero de 2019.

⁴ Solicitud de información efectuada mediante Oficio n.° 001-2019-CG/LICA-MDB de 5 de febrero de 2019 y reiterada mediante Oficio n.° 003-2019-CG/LICA-MDB de 12 de febrero de 2019, e ingresada a la CGR mediante expediente n.° 08-2019-09427 de 22 de febrero de 2019.

⁵ Solicitud de información efectuada mediante Oficio n.° 004-2019-CG/LICA-MDB de 22 de febrero de 2019, e ingresada a la CGR mediante expediente n.° 08-2019-10217 de 27 de febrero de 2019

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

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

1. LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO HIZO ENTREGA DEL ESTADIO UNIÓN AL CONSORCIO UNIÓN BARRANCO – CUB, SIN CAUTELAR QUE EL USUFUCTUARIO EFECTÚE EL INVENTARIO INICIAL DE LOS BIENES EXISTENTES EN EL CITADO ESTADIO, OCASIONANDO EL RIESGO DE PERDIDA DE LOS MISMOS.

Mediante Subasta Pública n.° 001-2017-MDB – “Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión”, el Comité de Subasta Pública de la Municipalidad Distrital de Barranco otorgó la buena pro al Consorcio Unión Barranco – CUB el 11 de enero de 2018, suscribiéndose el respectivo “Contrato de Usufructo” el 31 de enero de 2018.



El referido estadio comprende un área de 25 925 m², ubicado en la Av. Aviación (ex Edmundo Aguilar Pastor y ex Av. Las Palmas) esquina con la Av. Malambito (ex Manuel de la Fuente Chávez) y el Jirón Anaya, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima, contando con dos (2) campos de fútbol, tribuna sur, tribuna entre campos, oficina de serenazgo, parque infantil, vestidores y dos (2) oficinas, conforme se desprende del Informe n.° 131-2017-SGOPV-GDU/MDB de 4 de setiembre de 2017, emitido por el subgerente de Obras Públicas y Vial, quien informó a la gerente de Desarrollo Urbano la situación de la infraestructura del Estadio Unión, el mismo que comprende también bienes muebles para el desarrollo de las funciones de serenazgo, parque infantil, entre otros.

Mediante Oficio n.° 08-2018-SGACP-GAF/MDB de 20 de setiembre de 2018⁶, la subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial, responsable de la gestión administrativa del Contrato⁷ informó a la comisión auditora que antes de efectuar la entrega de las instalaciones del Estadio Unión, retiraron los muebles, enseres y equipos, por lo cual no entregaron ningún bien mueble de propiedad de la municipalidad al usufructuario.



Sin embargo en el “Acta de entrega de terreno” de 1 de marzo de 2018 suscrita entre la Municipalidad Distrital de Barranco representada por su gerente de Desarrollo Urbano, Carlos Gaillour Roncagliolo y el Consorcio Unión Barranco, representada por Juan Pedro Guevara Protzel, se reconoce que existen, entre otros, bienes y activos de propiedad de la Municipalidad que aún se encuentran en el área del usufructo, que están pendientes de ser retirados o reubicados, por lo cual acordaron retirarlos al más breve plazo; en la mencionada acta no se detallan los bienes y/o activos, no obstante se indica: “Se deja expresa constancia del compromiso por parte de la Municipalidad de Barranco, de retirar en un plazo prudente y acordado la antena de comunicaciones, oficinas de serenazgo y cualquier otro objeto que no forme parte del usufructo materia de la presente entrega”.



En ese sentido, se advierte que la información proporcionada por la subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial no es concordante con lo descrito en el “Acta de entrega de terreno” de 1 de marzo de 2018; por lo que no se cuenta con evidencia que el usufructuario haya cumplido con realizar y presentar a la Municipalidad el listado de los bienes y activos existentes en el Estadio Unión al momento de su entrega, y por tanto no se cuenta con información sobre los mismos.

⁶ En respuesta al Oficio n.° 08-2018-SGACP-GAF/MDB de 20 de setiembre de 2018.

⁷ Puesto de conocimiento mediante Memorandum n.° 091-2018-GAF-MDB de 31 de enero de 2018, de la gerencia de Administración y Finanzas.

Los hechos señalados no guardan relación con las obligaciones establecidas en:

- **Contrato de Usufructo de 31 de enero de 2018**

"(...)

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

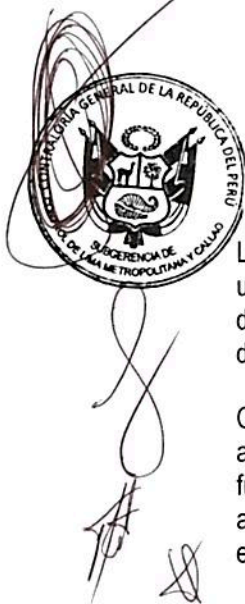
El Usufructuario está obligado a realizar y presentar a EL PROPIETARIO los siguientes inventarios:

8.1 Inventario Inicial. - *Es el listado de los bienes y activos entregados por El Propietario conjuntamente con el Bien Materia de Usufructo que el Usufructuario recibe en la Toma de Posesión.*

(...)"

Los hechos expuestos vienen generando el riesgo, que ante pérdida de bienes, no se tenga un registro y control de los mismos, debido a la falta de cautela por parte de los funcionarios de la Municipalidad, para asegurar el cumplimiento de los términos contractuales por parte del usufructuario.

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.



III. OBSERVACIÓN

LA SUBASTA PÚBLICA N° 001-2017-MDB – PRIMERA CONVOCATORIA “PROCESO DE SELECCIÓN PARA EL OTORGAMIENTO EN USUFRUCTO DEL ESTADIO UNIÓN”, SE EFECTUÓ AL MARGEN DE LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE, OCASIONANDO AFECTACIÓN AL SERVICIO PÚBLICO.

De la revisión y análisis efectuado a la documentación que sustenta el proceso de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB – Primera Convocatoria, “Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión, en el distrito de Barranco”, provincia y departamento de Lima, así como, la ejecución del Contrato de Usufructo suscrito el 31 de enero de 2018 con el Consorcio Unión Barranco – CUB⁸, en adelante “Consorcio”, se ha establecido que funcionarios de la Municipalidad Distrital de Barranco, utilizaron la modalidad de Usufructo del Estadio Unión de Barranco al margen de la normativa en base a la cual procedieron a la elaboración y aprobación de las bases administrativas de la referida Subasta Pública, realizaron el proceso y la adjudicación de la Buena Pro, procediendo de esta manera a otorgar en Usufructo los 25 925,00 m² del Estadio Unión por un plazo de 25 años, al Consorcio, incumpliendo el marco normativo por ser dicho Estadio un bien de dominio público⁹.

Asimismo, el Comité de Subasta Pública¹⁰ inobservó lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA, para la determinación del valor de usufructo y el valor referencial incluido en las bases de la subasta, que no contaron con un estudio que determine los costos de las inversiones a efectuarse y los beneficios a obtenerse, consignándose solamente un listado de labores a desarrollar, permitiendo que el postor ganador incluya en su propuesta, a su discreción, el importe por cada ítem. Tampoco se consideró en las bases administrativas la garantía de fiel cumplimiento en relación al proyecto de inversión.

Asimismo, sin criterio técnico alguno el comité especial estableció en las Bases: los porcentajes para el proyecto de inversión (expediente técnico) y el valor de la contraprestación de 74,47% y 25,53% respectivamente, sobre el valor de tasación del Estadio Unión, el plazo del usufructo de 25 años, renovables por 5 años más, y la garantía de fiel cumplimiento ascendente a S/ 21 576,96 sobre el monto de la contraprestación de S/ 2 157 680,72.

Posteriormente, la entidad otorgó un plazo adicional de seis (6) días, para la firma del contrato, no contemplado en las Bases de la Subasta Pública; asimismo, en el contrato de usufructo se restringió el uso del citado estadio a la comunidad barranquina, otorgándosele solo la cancha de fútbol 11 n.° 2 en horario de lunes a viernes de 09:00 a 15:00 horas y domingos de 8:00 a 18:00 horas, cuando el Estadio Unión, comprende: dos (2) canchas de fútbol 11 u ocho (8) campos de fútbol 7¹¹, gimnasio, campo multideportivo para practicar básquet, vóley y fútbol, parque infantil, estacionamiento vehicular interno, caseta de serenazgo, módulo de fisioterapia y rehabilitación física, sin considerar, que el Acuerdo de Concejo estableció el uso del Estadio Unión, en toda su infraestructura.

Además, el Contrato de Usufructo no incorporó las cláusulas establecidas en las Bases de la Subasta Pública otorgando un plazo sin límites para la aprobación del expediente técnico, sin



8

9

10

⁸ Consorcio conformado por las empresas; La Pelotera Fútbol Club EIRL, Mega Eventos Deportivos SAC; y Sportek Group SAC.

⁹ Constitución Política del Perú

¹⁰ Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

¹¹ Designado mediante Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017.

¹² Las cuales se obtienen de la división de las canchas de fútbol 11.

precisar fecha de su presentación, así como, se amplió el plazo para la remisión de los informes relativos al desarrollo de la etapa de Operación del Estadio Unión por parte del postor ganador de forma trimestral a anuales.

Finalmente, a la fecha se vienen ejecutando obras en el referido Estadio Unión sin que se cuente con un expediente técnico aprobado, ni con las licencias correspondientes para su ejecución.

Los hechos observados han transgredido lo establecido en el numeral 18 del artículo 9° y el artículo 32° de la Ley n.° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades; y, el literal a) del artículo 7° y los artículos 9° y 11° de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; los artículos 2°, 41°, 45° y 47° del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017, el artículo 111° del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA, y la Resolución Ministerial n.° 174-2016-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica G.040 – Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Los hechos antes expuestos han ocasionado que se entregue el Estadio de Barranco indebidamente en usufructo al Consorcio Unión Barranco por 25 años, afectado a la municipalidad en razón que pierde la disponibilidad del bien por dicho plazo y a la comunidad barranquina al no poder utilizar las instalaciones, como en los años 2015, 2016 y 2017, cuya población beneficiada era de 4 420, 4 598 y 4 520 usuarios, entre alumnos, jugadores y clubes, situación que se prolongaría durante el plazo antes mencionado, causado por el accionar de los funcionarios quienes emitieron, aprobaron y suscribieron diversos documentos al margen de la normativa, situación que favoreció al Consorcio con la entrega en Usufructo del estadio Unión.



Los hechos expuestos se desarrollan a continuación:

Utilización de la modalidad de Usufructo del Estadio Unión sin estar contemplada en la normativa.

El proceso se inicia con la solicitud presentada el 17 de enero de 2017, por la empresa POLI DEPORTIVOS LD SAC¹², al alcalde de la Municipalidad Distrital de Barranco, a fin de suscribir un contrato de arrendamiento (**Apéndice n.° 4**), para gestionar, construir, equipar o implementar áreas deportivas multiusos, y otros en el Estadio Unión, documento que contó, entre otros, con la opinión de la gerencia de Asesoría Jurídica manifestada en el Informe n.° 042-2017-GAJ-MDB¹³ de 24 de enero de 2017 (**Apéndice n.° 5**), en cuya sección "*Análisis Jurídico*" refiere que la municipalidad está facultada para hacer uso y aprovechamiento del Estadio Unión a través de las figuras del usufructo, arrendamiento afectación en uso, cesión de uso, comodato, concesión u otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio, pudiendo celebrar actos jurídicos a través de los cuales solamente se cede la posesión del citado bien más no la transferencia de la propiedad; concluyendo que es procedente el arrendamiento mediante Subasta Pública del Estadio Unión, de propiedad municipal, señalando que deberá solicitarse la aprobación al Concejo Municipal, contándose con los requisitos técnicos y legales para efectuar dicho procedimiento.

¹² Mediante documento s/n de 17 de enero de 2017 (Registro n.° 483-P-2017), presentado el 17 de enero de 2017, por el Gerente General Piero Macchiotta Concha.

¹³ A solicitud del gerente de Administración y Finanzas mediante Memorando n.° 029-2017-GAF-MDB.

Con base a la opinión de la gerencia de Asesoría Jurídica, el gerente de Administración y Finanzas, Leonardo Pedro Acuña Ulloa, mediante Informe n.° 20-2017-GAF-MDB de 3 de febrero de 2017 (**Apéndice n.° 6**) comunicó al gerente Municipal, Francisco Manuel Narrea San Miguel, que toda transferencia debería realizarse mediante la modalidad de subasta pública con Acuerdo de Concejo Municipal y con conocimiento de la Contraloría General de la República¹⁵, remitiendo el expediente para que se proceda con el trámite respectivo, recomendando que se debía nombrar un Comité de Subasta Pública integrado por tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes, quienes serían los encargados de elaborar las bases en coordinación con las áreas involucradas.

Es así que, mediante Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017 (**Apéndice n.° 7**), se autorizó realizar actos de administración para la disposición del Estadio Unión, debiendo respetarse lo establecido en la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, así como lo señalado por el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Posteriormente, mediante Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017 (**Apéndice n.° 8**), se conformó el Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión; el cual estuvo integrado por los siguientes funcionarios:

Cuadro n.° 3

Conformación de Comité de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB

N°	Titulares	Cargo	Nombre ¹⁶
1	Sub Gerente de Abastecimiento y Control Patrimonial	Presidente	César Iván Ramírez Zavaleta
2	Gerente de Desarrollo Urbano	Miembro	Carlos Manuel Gailour Roncagliolo
3	Sub Gerente de Juventudes y Deportes	Miembro	Haydee Avelina Sparrow Pérez

Fuente: Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017.

Elaborado por: Comisión auditora.

Mediante Acta de 1 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 9**), el Comité de Subasta Pública, aprobó el proyecto de las Bases Administrativas, para el otorgamiento en **Usufructo** del citado Estadio, en cuyo numeral 1.2 "OBJETO DE LA CONVOCATORIA", se estableció lo siguiente:

*"El presente proceso de selección, tiene por finalidad el otorgamiento en **usufructo** del Estadio Unión 25 925 m², ubicado en la Av. Aviación (Ex Edmundo Aguilar Pastor y Ex Av. Las Palmas) Esquina con la Av. Malambito (Ex Manuel de la Fuente Chávez) y el jirón Anaya, distrito de Barranco, cuyas características y especificaciones técnicas se encuentran descritas en la FICHA TECNICA DEL PREDIO (Anexo 2), autorizado por Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB¹⁷ de 17 de abril de 2017"* (Lo resaltado es nuestro).

¹⁵ Mediante Oficio n.° 66-2015-GAF-MDB de 20 de abril de 2017, ingresado a través del expediente n.° 08-2017-17237 de 21 de abril de 2017, el gerente de Administración y Finanzas remite a la Contraloría General de la República, entre otros, el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB, donde se autoriza a la administración municipal a la realización de actos de administración para la disposición del Estadio Unión, de propiedad municipal, debiendo respetarse lo establecido en la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento.

¹⁶ En la Resolución no se consigna nombres y apellidos, sin embargo, del cuadro de personal de la entidad, periodo de gestión, así como de las Actas suscritas, se advierten los nombres y apellidos correspondientes.

¹⁷ Se autoriza a la administración municipal a la realización de actos de administración para la disposición del Estadio Unión, de propiedad municipal, debiendo respetarse lo establecido por la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, así como lo señalado por el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, y garantizándose el uso de dicho Estadio, por la comunidad barranquina, en Horario de Lunes a Viernes de 09:00 a 15:00 horas y Domingos de 08:00 a 18:00 horas, que estará a disposición de la Municipalidad Distrital de Barranco.

Para la formalización de la aprobación de las referidas Bases, la gerencia de Asesoría Jurídica¹⁸, emitió el Informe n.° 488-2017-GAJ-MDB de 11 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 10**), señalando que la gerencia de Administración y Finanzas es competente para aprobar las Bases Administrativas de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB sobre **usufructo**; asimismo, en el citado informe se alude al artículo 34° del Reglamento de Bienes Nacionales, especificando que previamente a la elaboración de las bases, la Entidad solicitará la valorización de la contraprestación por el usufructo del predio en cuestión a un organismo especializado en la materia, y en caso de no existir en la zona a un perito tasador.

Es así que, mediante Resolución Gerencial n.° 237-2017-GAF-MDB de 11 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 11**), emitida por la gerente de Administración y Finanzas, Rosa Luz Torres Huarcaya, se aprobó las Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB – Primera Convocatoria del Proceso de Selección para el Otorgamiento en **Usufructo** del Estadio Unión, la misma que conto con los vistos buenos de los miembros del Comité de Subasta Pública en cada una de sus hojas.

En relación al sustento técnico legal que incluyó la modalidad de “Usufructo” en las Bases, se obtuvo como información lo siguiente:

- Con Informe n.° 05-CIRZ¹⁹ de 19 de octubre de 2018 (**Apéndice n.° 12**), César Ramírez Zavaleta, presidente del Comité de Subasta Pública, señaló que “Mediante Informe n.° 042-2017-GAJ-MDB la gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión favorable para ejercer acto de administración (“usufructo”, arrendamiento, afectación en uso, etc.), sobre el Estadio Unión y por eso el Comité Especial optó tomar la figura de “Usufructo”, bajo la modalidad de subasta pública de acuerdo a Ley, el cual se refrendó mediante Acuerdo de Concejo. (...)” (Lo resaltado es nuestro).
- Con Informe n.° 106-2018-GDU/MDB²⁰ de 1 de octubre de 2018 y Oficio n.° 052-2018-GDU/MDB de 24 de octubre de 2018 (**Apéndice n.° 13**), Carlos Manuel Gaillour Roncagliolo, gerente de Desarrollo Urbano y miembro del Comité de Subasta Pública, señala que el “Código Civil (aprobado por Decreto Legislativo n.° 295)

Noción de Usufructo

Artículo 999.- El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno.

Pueden excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades.

El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto en los artículos 1018° a 1020°

Constitución del Usufructo

Artículo 1000.- El usufructo se puede constituir por:

1. Ley cuando expresamente lo determina.
2. Contrato o acto jurídico unilateral.
3. Testamento.

¹⁸ A solicitud de la gerencia de Administración y Finanzas, mediante Informe n.° 239-2017-GAF-MDB de 7 de diciembre de 2017.

¹⁹ En respuesta al Oficio n.° 055-2018-CG/LICA-AC-MDB de 21 de setiembre de 2018 y reiterado mediante los Oficios n.°s 075 y 084-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre y 17 de octubre de 2018, respectivamente.

²⁰ En respuesta al Oficio n.° 057-2018-CG/LICA-AC-MDB de 21 de setiembre de 2018 y reiterado mediante el Oficio n.° 073-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre de 2018.

Artículo 1001.- *El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste.*

Tratándose de bienes muebles de valor monumental de propiedad del estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventa y nueve años”.

- Con Oficio n.° 04-HASP-2018 de 16 de octubre de 2018²¹ (**Apéndice n.° 14**), Haydee Sparrow Pérez, sub gerente de Juventudes y Deportes y miembro del Comité de Subasta Pública, señala que: “Mediante Informe n.° 042-2017-GAJ-MDB la gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión favorable para ejercer cualquier acto de administración (**usufructo**, arrendamiento, afectación en uso, etc.) sobre el Estadio Unión, bajo la modalidad de subasta pública de acuerdo a Ley. Asimismo, recomienda su aprobación mediante Acuerdo de Concejo (...)”.
- Mediante documento s/n de 24 de octubre de 2018 (**Apéndice n.° 15**), Rosa Luz Torres Huarcaya, gerente de Administración y Finanzas, quien aprobó las Bases, en relación a la inclusión del Usufructo en el Proceso de Subasta remitió el Informe n.° 207-2017-GDU-MDB de 28 de noviembre de 2017²² (**Apéndice n.° 15**), emitido por el gerente de Desarrollo Urbano, Carlos Gaillour Roncagliolo, en donde se señala; “(...) Que, a mérito de lo expuesto es importante considerar el desarrollo de “usufructo” sobre las instalaciones del Estadio Unión de Barranco, a través de un proyecto de inversión que concilie propuestas de remodelación y puesta del valor del mismo (...)”.






Si bien con el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017 (**Apéndice n.° 7**), se autorizó a realizar actos de administración para la disposición del Estadio Unión, de acuerdo a lo establecido en la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, sin embargo, la gerencia de Asesoría Jurídica, en su Informe n.° 42-2017-GAJ-MDB de 24 de enero de 2017 (**Apéndice n.° 5**), precisó que según el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificados en su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por Acuerdo de Concejo Municipal, procediendo el Comité de Subasta Pública y la gerencia de Administración y Finanzas, a aprobar el proyecto de las Bases de la Subasta Pública para el otorgamiento en **Usufructo** del Estadio Unión, según se desprende del Acta de Aprobación de 1 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 9**), y de la Resolución Gerencial n.° 237-2017-GAF-MDB de 11 de diciembre de 2017 (**Apéndice n.° 11**), respectivamente, modalidad no permitida por la normativa legal vigente.

Sobre el particular, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a través del Informe n.° 0256-2018/SBN-DNR-SDNC de 27 de agosto de 2018, remitido mediante Oficio n.° 837-2018/SBN-DNR-SDNC de 29 de agosto de 2018 (**Apéndice n.° 16**), en el numeral 3.5, de la sección CONCLUSIONES, textualmente señala:

“Antes de la entrada en vigencia del artículo 18-A de la Ley n.° 29151, no era viable constituir derecho de usufructo sobre predios estatales de dominio público, debiéndose en todo caso,

²¹ En respuesta al Oficio n.° 056-2018-CG/LICA-AC-MDB de 21 de setiembre de 2018 y reiterado mediante los Oficios n.°s 074 y 083-2018-CG-MDB de 9 y 17 de octubre de 2018 respectivamente.

²² En respuesta al Oficio n.° 071-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre de 2018.

de manera excepcional y siempre que el bien haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, evaluar su desafectación al dominio privado estatal como acto previo a la constitución del usufructo”.

En ese sentido, el hecho observado incumple lo establecido por el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017 (**Apéndice n.° 7**) que autorizó a la administración municipal realizar actos de administración sobre el Estadio Unión, permitidos en la Ley n.° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, entre los cuales no se encontraba emplear la modalidad del usufructo, utilizada para el otorgamiento del Estadio Unión.

2. Importe incorporado en las Bases por S/ 6 293 909,75, no cuenta con estudio de pre-inversión que determine y especifique las inversiones a efectuarse.

Respecto a las inversiones, dimensiones y especificaciones técnicas previstas para el Estadio Unión que forma parte del expediente del proceso de subasta pública²³, en el Informe n.° 70-2017-GAF-MDB de 10 de mayo de 2017 (**Apéndice n.° 17**), el gerente de Administración y Finanzas, Leonardo Pedro Acuña Ulloa, comunica sus observaciones al cumplimiento del Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB²⁴ (**Apéndice n.° 7**), a la gerencia de Desarrollo Urbano, gerencia Municipal y la subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial, solicitando en el punto 9, entre otros, que:

“(…)

A efectos de elaborar las Bases Administrativas del acto de Subasta Pública se requiere a la Sub gerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial y gerencia de Desarrollo Urbano un informe técnico de viabilidad y de valorización con otras empresas del mercado de acuerdo a sus competencias sobre las siguientes propuestas (...)” (Lo subrayado es nuestro).

En atención al informe antes indicado, mediante Memorando n.° 113-2017-GDU-MDB de 10 de julio de 2017 (**Apéndice n.° 17**), la gerente de Desarrollo Urbano, le comunicó al sub gerente de Obras Públicas y Vial, lo siguiente: “(...) Asimismo, nos solicita elaborar las Bases Administrativas del Acto de Subasta Pública, mediante un informe técnico de viabilidad y de valorización con otras empresas del mercado (...) Razón por el cual, al no tener el archivo digital de los planos y para elaborar las Bases serán necesarios previamente elaborar lo siguiente. (...) 8. Proponer una valorización luego con las áreas necesarias a requerirse el Estadio Unión.”

En respuesta, el subgerente de Obras Públicas y Vial, a través del Informe n.° 131-2017-SGOPV-GDU/MDB de 4 de setiembre de 2017 (**Apéndice n.° 17**), dio a conocer a la gerente de Desarrollo Urbano, el cuadro del área referencial de las edificaciones existentes, el cuadro de diagnóstico de la situación actual y el estado de las instalaciones del sistema de iluminación y el sistema de agua y desagüe, no advirtiéndose en dicho documento información técnica-financiera que sustente los costos de las obras y/o trabajos a ejecutarse en el Estadio Unión de Barranco, a fin de establecer el monto de la inversión a ejecutarse, limitándose a presentar información general como se muestra en el cuadro siguiente:

²³ Remitido por la subgerencia de Logística, mediante Oficio n.° 03-2018-SGACP/GAF-MDB de 2 de julio de 2018.

²⁴ Mediante el cual se autoriza a la administración municipal a la realización de actos de administración para la disposición del Estadio Unión, de propiedad Municipal, debiendo respetarse lo establecido por la Ley n.° 29151, entre otros.

Cuadro n.° 4

Diagnóstico de la situación del Estadio Unión Barranco

Ambiente	Área (m²)	Diagnóstico
Campo de Fútbol 01	8 345	Deteriorado
Campo de Fútbol 02	7 370	Deteriorado, se recomienda ajustar a medidas complementarias
Campo de Fútbol 01	792	Se recomienda demolición para construir nuevas áreas deportivas
Campo de Fútbol 02	630	Se recomienda demolición para construir nuevas áreas deportivas
Área de Tribuna Sur	805	Con necesidad de mantenimiento
Tribuna entre campos	1 340	Con necesidad de mantenimiento
Oficina de Serenazgo	390	Se recomienda demolición para construir nuevas áreas deportivas
Parque Infantil	290	Con necesidad de mantenimiento
Vestidores Varones	78	Con necesidad de mantenimiento
Vestidores Damas	72	Con necesidad de mantenimiento
Oficina 01	18	Se recomienda demolición para construir nuevas áreas deportivas
Oficina 02	60	Se recomienda demolición para construir nuevas áreas deportivas
Total	20 190	

Fuente: Informe n.° 131-2017-SGOPV-GDU/MDB de 4 de setiembre de 2017.

Elaborado por: Comisión auditora.

En el mismo documento, se consigna un listado de las implementaciones, construcciones, refacciones, enmallado, arreglos y pintados que serían viables, entre otros, de los camerinos, dos (2) snack, campo multideportivo, skatepark, ambientes y oficinas en varios pisos, estacionamientos internos, caseta al ingreso del estadio, módulo odontológico, oficinas, piscina temperada con sus vestuarios, adjuntándose los planos del estadio con las distribuciones correspondientes.

Consecuentemente, el informe emitido por la subgerencia de Obras Públicas y Vial a la gerencia de Desarrollo Urbano²⁵, no cuenta con documentación que sustente la valorización de las inversiones, dimensiones, ni especificaciones técnicas de las obras a efectuarse en el Estadio Unión de Barranco; limitándose a efectuar un diagnóstico general de la situación, aspectos que formaron parte de las consultas y observaciones a las Bases de la Subasta Pública efectuadas por la empresa Alvac S.A.²⁶ (Apéndice n.° 18), que dentro de sus observaciones señaló que:“(…) La elaboración de un proyecto, tanto a nivel de ingeniería básica como la de detalle (expediente técnico) requieren de información detallada, como por ejemplo las áreas, perfil, requisitos y/o objetivos que la entidad busca obtener.

De la revisión de las bases no se aprecia lo indicado en líneas precedentes, la Municipalidad de Barranco refiere, la construcción de cafetería, de gimnasio, de oficinas, de estacionamientos, pero no especifica las áreas o características mínimas de cada ítem, por lo que resulta materialmente imposible plantear y proponer un expediente técnico - económico que resguarde no sólo intereses de los postores, sino también de la Municipalidad en su calidad de ente encargado de resguardar y maximizar el valor de los recursos públicos. Solicitamos que amplíe las especificaciones técnicas básicas del bien inmueble que será objeto de Usufructo”

Al respecto, la citada observación no fue acogida por el Comité de Subasta Pública. El Acta de Absolución de Consultas a las Bases de 21 de diciembre de 2017 (Apéndice n.° 19), señala que: “se otorga en usufructo mediante subasta pública el Estadio Unión con un área

²⁵ Según el artículo 69°, numeral 19 del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.° 456-MDB de 28 de setiembre de 2016; tiene como función, entre otros; “Elaborar y formular los perfiles, estudios de factibilidad de los proyectos y expedientes técnicos para la ejecución (...)”

²⁶ Mediante Carta n.° 097-2018 de 10 de agosto de 2018, informó a la comisión auditora que su participación se extendió hasta la etapa de formulación de consultas y observaciones; las mismas que, al no ser acogidas por el Comité de Selección, determinaron su decisión de declinar en la presentación de oferta alguna en el precitado concurso, dado que los requisitos y condiciones establecidas en las Bases no garantizaban, a su criterio, los parámetros mínimamente razonables para asumir el riesgo a participar.

de 25 925 m² y un monto mínimo de inversión de S/ 6 293 909,75, contemplado como valor referencial en las bases de subasta en lo relacionado a expediente técnico, la que debe contar como mínimo con los ambientes y actividades descritas en el numeral 1.5, páginas 4 y 5 de las Bases de la Subasta."

Al respecto, el referido numeral 1.5 de las Bases de la Subasta Pública (**Apéndice n.º 20**), incluye la presentación del Proyecto de Inversión (Expediente Técnico), en la cual se consigna un listado general de la ejecución de inversión, comprendiendo, entre otros, labores de construcción, implementación y rehabilitación, sin especificar las características técnicas ni importe alguno de los costos que demandaban su realización.

Sobre el particular, a fin de conocer las inversiones que tendría que haberse efectuado al citado estadio, la gerencia de Desarrollo Urbano mediante Oficio n.º 051-2018-GDU-MDB²⁷ (**Apéndice n.º 21**), de 25 de octubre de 2018, en respuesta al requerimiento efectuado por la comisión auditora de remitir copia fedateada del Proyecto de Inversión y/o Informe Técnico – Económico y/u otro documento mediante el cual se determinó el costo de las inversiones a realizar en el Estadio la Unión las mismas que fueron consideradas en las Bases de la citada subasta, así como, la documentación que sustente el análisis para el plazo de 25 años, señala que: "(...) Toda la documentación en original que sirvió para la elaboración del expediente técnico y económico se encuentra en la gerencia de Administración y Finanzas (...); por tanto, para poder cumplir con el fotocopiado y fedateado de las mismas, es conveniente solicitarlo a dichas dependencias de la Municipalidad del Distrito de Barranco".

Asimismo, el subgerente de Abastecimiento y Control Patrimonial alcanzó a la comisión auditora los Informes n.ºs 549 y 590-2018-SGAYCP-GAF/MDB de 17 de octubre de 2018 y 5 de noviembre de 2018 respectivamente (**Apéndice n.º 22**), mediante los cuales solicitó y reiteró al gerente de Desarrollo Urbano remitir el estudio de mercado, informe y/o expediente técnico, documentos no remitidos a la comisión auditora hasta la fecha.

Determinación del valor referencial por parte del Comité de Subasta Pública

El Comité de Subasta Pública para establecer el valor referencial de la contraprestación mensual para los efectos del otorgamiento en usufructo del Estadio Unión y del valor de la propuesta del proyecto de inversión, los cuales ascendieron a S/ 2 157 694,59 y S/ 6 293 909,75 respectivamente, consideró un tercio del valor de la tasación comercial del Estadio Unión efectuada por el perito tasador, Ing. Manuel Carrasco Ángulo, contratado por la Municipalidad Distrital de Barranco, quien el 27 de octubre de 2017, remite el Informe Técnico²⁸ de tasación (**Apéndice n.º 23**), correspondiente, especificando lo siguiente:

- Valor total del predio (VTP) = US\$ 7 777 500,00
- Valor comercial del predio (VCP) cuando se realice el saneamiento físico legal del bien y no exista limitación alguna para la explotación de la propiedad como local deportivo y de espectáculos. Si se restringe el uso a solo local deportivo el valor del bien queda reducido a la tercera parte, estableciendo el tipo de cambio (T.C) US\$ 1.00 = S/ 3,26.

²⁷ Solicitado mediante Oficio n.º 72-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre 2018.

²⁸ Tasación comercial del estadio Unión de Barranco que modifica la emitida el 6 de julio de 2017 por haberse realizado un nuevo levantamiento topográfico por parte de la Municipalidad de Barranco. La nueva tasación modifica el acápite 1.09 referente al área de terreno, los acápites 2.01, 2.04 y 2.05 de valorización del terreno y valor comercial del predio y el acápite 3.03 referente al cálculo del valor de alquiler mensual o renta mensual.

En virtud a lo determinado e informado por el citado perito tasador, el Comité de Subasta Pública estableció un valor referencial de S/ 8 451 550,00, según cálculo siguiente:

$$\text{US\$ } 7\,777\,500,00 \times \text{S/ } 3.26 \text{ (T.C.)} = (\text{S/ } 25\,354\,650,00 / 3) = \text{S/ } 8\,451\,550,00$$

Sobre el monto de S/ 8 451 550,00, el Comité de Subasta Pública determinó, lo siguiente:

- **Proyecto de Inversión**

El Comité de Subasta Pública estableció sin criterio técnico - legal alguno, en las Bases, cláusula 1.5 - De la presentación del proyecto de inversión (Expediente Técnico) el importe de S/ 6 293 909,75, que representa el 74,47% de los S/ 8 451 550,00 fijados como valor referencial²⁹, sin especificar la inversión por cada uno de los ítems, limitándose solo a señalar un listado de labores a desarrollar, siendo el Consorcio Unión Barranco – CUB, el único postor que presentó la "CARTA DE PROPUESTA ECONÓMICA" (Apéndice n.º 24), ganando la buena pro con un valor referencial de S/ 11 643 548,75.

Asimismo, sin criterio técnico alguno el Comité de Subasta Pública estableció como plazo de Usufructo, el periodo de 25 años.

La propuesta económica presentada por el Consorcio Unión Barranco, se muestra en el siguiente cuadro:



²⁹ Mediante Oficio n.º 16-2018-SGACP-GAF/MDB de 21 de noviembre de 2018, el subgerente de Abastecimiento y Control Patrimonial, remite diversa documentación, entre ellas el Informe n.º 10-2018-GDU-MDB de 19 de enero de 2018 emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano al Gerente Municipal, en el cual se adjunta la copia del correo electrónico de 19 de enero de 2018 emitido por el Perito Tasador, Ing. Manuel Carrasco, mediante el cual da respuesta a las consultas planteadas por la Municipalidad Distrital de Barranco, respecto al riesgo señalado en el Oficio n.º 00006-2018-CG/CORELM, emitido por la Contraloría Regional Lima Metropolitana, en lo que respecta a que el precio base del proyecto de inversión no está sustentado con lo que no se garantiza el eficiente aprovechamiento económico del predio, indicando el citado perito que él no participó en la determinación de precio base de ningún proyecto de inversión.

Cuadro n.° 5
Carta de Propuesta Económica

(A) Descripción	(B) Valor Referencial S/
1.- Implementación e instalación del sistema de iluminación para las zonas deportivas	626 244,00
2.- Construcción de dos (2) campos de futbol 11 de grass artificial (15 168 m² aprox.) con las siguientes características mínimas: - Altura mínima de 55 mm - Relleno de arena y caucho o superiores, cantidades según test de laboratorio FIFA. - Manufacturado por fabricante "FIFA PREFERIDO" - Certificado en al menos una instalación a nivel mundial - Cumplimiento con nivel FIFA "QUALITY PRO"	4 914 671,54
3.- Construcción de cafetería (99.50 m² Aprox)	82 386,00
4.- Rehabilitación de los camerinos y baños existentes	427 800,00
5.- Enmallado manual completo en los dos (2) campos de futbol 11 para lograr la separación de ocho (8) campos de futbol 7	55 200,00
6.- Rehabilitación y mejoramiento de las tribunas	516 423,60
7.- Pintado del enrejado del campo 1	66 019,20
8.- Construcción de mallas perimetrales del campo 2	68 034,00
9.- Construcción de gimnasio (555.50 m² aprox.)	674 599,20
10.- Construcción de campo multideportivo para practicas básquet, vóley futsal (885 m² aprox.)	793 845,00
11.- Remodelación de parque existente	154 287,45
12.- Construcción de oficina para liga de Barranco (42 m² aprox.)	34 827,75
13.- Estacionamiento vehicular interno	518 535,00
14.- Construcción de caseta de serenazgo (50 m² aprox.)	41 400,00
15.- Construcción de módulo de fisioterapia y rehabilitación física (Tópico 2) – (99.50 m² aprox.)	82 386,00
16.- Otras mejoras propuestas por el postor	2 586 890,01
MONTO TOTAL	11 643 548,75

Fuente: Anexo n.° 5 - Carta de Propuesta económica presentada por el Consorcio Unión Barranco.
Elaborado por: Comisión Auditora.

- Determinación de la Contraprestación

El Comité de Subasta Pública estableció sin criterio técnico alguno, en las Bases, cláusula 1.3 - Valor referencial de la Contraprestación Mensual, el importe de S/ 7 192,32 mensual, a ser pagado por el Consorcio a la Municipalidad durante 25 años, totalizando una Contraprestación Anual de S/. 86 307,78, en tanto que por todo el periodo contractual sumaría S/ 2 157 696,59, representando el 25,53% del valor referencial de S/ 8 451 550,00 establecido por el perito tasador contratado por la Municipalidad Distrital de Barranco.

Asimismo, no se cuenta con estudios técnicos que sustenten el plazo de Usufructo de 25 años consignado en las Bases, así como la garantía de fiel cumplimiento equivalente a tres (3) contraprestaciones mensuales, 3 veces x S/ 7 192,32 (Contraprestación mensual) = S/ 21 576,96, por una contraprestación total de S/ 2 157 696,59.

Con respecto al documento que sustente la determinación de los porcentajes de 74,47% y 25,53%, utilizados como factores para determinar: a) el monto del proyecto de inversión y b) la contraprestación por la operación y mantenimiento del Estadio Unión; el Comité de Subasta Pública informó lo siguiente:

- Mediante Informe n.° 02-CIRZ³⁰ de 13 de agosto de 2018 (**Apéndice n.° 25**), César Ramírez Zavaleta, presidente del Comité de Subasta, señala que: "(...) se solicita la documentación que se tomó como base para obtener el monto del proyecto de inversión, la contraprestación por la operación, mantenimiento y operación del Estadio Unión y la determinación de la Contraprestación y Reajuste, debo manifestar que en el CD adjunto está el Informe del Perito Tasador, en el cual contiene la memoria descriptiva del inmueble y la fórmula que se utilizó, según los parámetros establecidos por el mismo Perito tasador".

El CD proporcionado por César Ramírez Zavaleta, contiene el Expediente de Contratación, el mismo que fue entregado por la comisión auditora, observándose la no existencia de sustento alguno sobre la determinación de los referidos porcentajes.

- Mediante Carta n.° 03-HASP de 11 de setiembre de 2018 (**Apéndice n.° 26**), Haydee Sparrow Pérez, miembro del Comité de Subasta Pública, señala que: "(...) la determinación de los factores de 74,47% y 25,53%, es competencia de la gerencia de Desarrollo Urbano resolver el desarrollo de los valores antes mencionados, toda vez que es el área que aprueba la documentación técnica del Proyecto-Propuesta de Inversión (Expediente Técnico)".
- Mediante Oficio n.° 033-2018-GDU-MDB de 11 de setiembre de 2018³¹ (**Apéndice n.° 27**), el gerente de Desarrollo Urbano y miembro del Comité de Subasta Pública, Manuel Gaillour Roncagliolo, señala que: "La determinación del Régimen económico del Usufructo, tiene como base el valor comercial total del área a ser entregada, monto que alcanza la suma de S/ 8 451 604,33 (...)".

A dicho valor se le consideró un factor de 74,47% por reconocimiento de las inversiones a ser ejecutadas por el USUFRUCTO las mismas que están comprendidas en el Proyecto de Inversión (Expediente Técnico) presentado en su Propuesta Económica, conforme al numeral 3.2 de las Bases, las cuales quedarán al final del plazo del usufructo como bienes públicos de propiedad de la Municipalidad de Barranco (Ver Informe n.° 069-2017-GDU-MDB)".

De la revisión del Informe n.° 069-2017-GDU-MDB de 4 de setiembre de 2017 (**Apéndice n.° 27**), elaborado por la entonces gerente de Desarrollo Urbano, Ana Victoria Díaz Boza, dirigido al gerente Municipal, Francisco Narrea San Miguel, se advierte que remite el Informe n.° 131-2017-SGOPV-GDU/MDB de 4 de setiembre de 2017 (**Apéndice n.° 17**), elaborado por Jeler Mauricio Arellano, sub gerente de Obras Públicas y Vial, dirigido a la Arq. Angela Chuquilin Delgado, gerente de Desarrollo Urbano, en el cual se da a conocer el cuadro de las áreas referenciales de las edificaciones existentes, el cuadro de diagnóstico de la situación actual y el estado de las instalaciones del sistema de iluminación y el sistema de agua y desagüe, no advirtiéndose en dicho informe los costos de las obras y/o trabajos a ejecutarse en el Estadio Unión - Barranco, que permita conocer el monto de la inversión.

Cabe señalar que de la revisión de la información remitida³² por Rosa Luz García Huarcaya, gerente de Administración y Finanzas, quien aprueba las Bases de la Subasta, adjunta el Memorando n.° 207-2017-GDU-MDB de 28 de noviembre de



8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

³⁰ Solicitado por la comisión auditora mediante Oficio n.° 0009-2018-CG/LICA-AC-MDB de 16 de julio de 2018.

³¹ Solicitado mediante los oficios n.°s 10 y 43-2018-CG/LICA-AC-MDB de 13 de julio de 2018 y 21 de agosto de 2018, respectivamente.

³² Documentación ingresada mediante expediente n.° 08-2018-47797 de 25 de octubre de 2018

2017 (Apéndice n.º 15), emitido por el gerente de Desarrollo Urbano, Carlos Gaillour Roncagliolo, en el cual, en la sección "Análisis" se señala que: *"El valor mínimo de la propuesta del proyecto de inversión sobre el predio según el expediente técnico es de S/ 8 451 604,33, aplicándole el factor de reconocimiento de inversión ejecutada por el usufructuario (74,47%), nos determina un monto de S/ 6 293 909,75; cuya diferencia (25,53%) equivale a S/ 2 157 694,59; que corresponde al monto determinado para el pago de contraprestación. (...)".*

En relación a que el Comité de Subasta Pública estableció en las Bases aprobadas (Apéndice n.º 20), el plazo de 25 años renovable por 5 años más, asimismo, el hecho de no haber establecido garantía de fiel cumplimiento por el expediente técnico, señalaron lo siguiente:

- A través del Informe n.º 05-CIRZ³³ de 19 de octubre de 2018 (Apéndice n.º 12), César Ramírez Zavaleta, presidente del Comité de Subasta Pública, y mediante Oficio n.º 04-HASP-2018³⁴ de 16 de octubre de 2018 (Apéndice n.º 14), Haydee Avelina Sparrow Pérez, miembro del Comité de Subasta, señalan que: *"Se determinó a 25 años, toda vez que la figura del Usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno con la obligación de restituirlos a su propietario. El usufructuario debe explotar el bien pagando una renta mensual. El plazo de usufructo no puede exceder de 30 años. Para el caso del Estadio Unión el plazo a usufructuar será por un periodo de 25 años".*

En relación a la contraprestación mensual señala que: *"(...) estos se encuentran sustentados en la tasación comercial del terreno el cual establece la valorización del mismo, su valor comercial así como, el cálculo del valor del alquiler o renta mensual".*

En relación a la garantía de fiel cumplimiento, no dan respuesta alguna.

- Con Oficio n.º 052-2018-GDU/MD³⁵ de 24 de octubre de 2018 (Apéndice n.º 13), Carlos Manuel Gaillour Roncagliolo, miembro del Comité de Subasta Pública, señala que: *"Según el Código Civil, documento establecido dentro de la base legal de las Bases del usufructo, en el acápite Plazo del Usufructo, Artículo 1001.- El Usufructo es temporal, El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste; por tanto considerando el monto de inversión mínimo que se planteaba para participar en la licitación, era necesario también plantear un plazo que fuera comercialmente atractivo y permitiera cumplir con lo requerido por la municipalidad a favor de la comuna de Barranco, considerando esto el Comité estableció el plazo de 25 años, renovables por 5 años más, definido en las bases".*

En relación a la garantía de fiel cumplimiento señala que la determinación del monto fijado por concepto de garantía, en las bases, ha sido criterio del Comité, no habiendo sido observado.

- Mediante documento s/n de 24 de octubre de 2018 (Apéndice n.º 15), Rosa Luz Torres Huarcaya, ex gerente de Administración y Finanzas, quien aprobó las bases

³³ En respuesta Oficio n.º 055-2018-CG/LICA-AC-MDB de 21 de setiembre de 2018 y reiterado mediante oficio n.º 075-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre de 2018.

³⁴ Solicitado mediante Oficio n.º 056-2018-CG/LICA-AC-MDB de 21 de setiembre de 2018 y reiterado mediante Oficio n.º 074-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre de 2018.

³⁵ Solicitado mediante Oficio n.º 057-2018-CG/LICA-AC-MDB de 21 de setiembre de 2018 y reiterado mediante Oficio n.º 073-2018-CG/LICA-AC-MDB de 9 de octubre de 2018.

de la Subasta, señala lo siguiente: "Al respecto remito el Memorando n.° 207-2017-GDU-MDB de fecha 28.11.2017, la gerencia de Desarrollo Urbano opina sobre el Informe de Tasación elaborado por Perito Tasador referente al Estadio Unión de Barranco y en la parte de CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES (segundo párrafo) anota que dentro del mismo razonamiento tiene a bien emitir pronunciamiento favorable sobre la determinación del plazo de usufructo planteado a 25 años".

Sobre las garantías de fiel cumplimiento, no da respuesta alguna.

Determinación del valor del Usufructo

A requerimiento de la comisión auditora, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), mediante Oficio n.° 2269-2018-VIVIENDA/MCS-DGPRCS-DC de 7 de noviembre de 2018 (Apéndice n.° 28), remite el informe Técnico de la Tasación retrospectiva del Estadio Unión – Barranco, así como el valor del usufructo del citado Estadio determinado por la citada Dirección de acuerdo a lo establecido en el artículo 111° del Reglamento Nacional de Tasaciones, procedimiento que no efectuó la Municipalidad Distrital de Barranco de cuya comparación a la efectuada por la Municipalidad Distrital de Barranco se advierte lo siguiente:

Cuadro n.° 6

Comparativo del valor comercial y del usufructo – Estadio Unión Barranco



	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ³⁶	Municipalidad Distrital de Barranco
Valor Comercial del Terreno	S/ 32 382 911,40	S/ 25 354 650,00
Valor del Usufructo	S/ 42 672 168,14	No efectuó cálculo

Fuente: Informe de Técnico de Tasación del MVCS e Informe del Perito tasador.

Elaborado: Comisión auditora.

Al respecto, la Municipalidad Distrital de Barranco otorgó en usufructo el Estadio Unión considerando como valor de Usufructo un tercio del valor de la tasación comercial, efectuado por el perito tasador, inobservando el procedimiento establecido en el artículo 111° del Reglamento Nacional de Tasaciones, por lo que de la comparación efectuada entre el importe calculado por el MVCS y la propuesta económica presentada por el único postor ganador se tiene una diferencia del monto a percibir por la municipalidad por el plazo de 25 años ascendente a S/ 28 178 619,39, de acuerdo al siguiente detalle:

Cuadro n.° 7

Diferencia del monto a percibir sobre el valor de Usufructo

Monto del valor de Usufructo (MVCS)	S/ 42 672 168,14
Propuesta Económica:	
Monto de Inversión (Propuesta Económica del postor ganador)	(S/ 11 643 548,75)
Total de la contraprestación mensual (S/ 9 500) por 25 años ³⁷	(S/ 2 850 000,00)
Diferencia	S/ 28 178 619,39

Fuente: Informe de Técnico de Tasación del MVCS y propuesta económica.

Elaborado: Comisión auditora.

Actos anteriores a la suscripción del Contrato de Usufructo

Mediante Oficio n.° 01-2018-CSEU/MDB (Apéndice n.° 30) de 12 de enero de 2018, el presidente de la Comisión de Subasta Pública, notificó al Consorcio Unión Barranco, que el

³⁶ Tasación retrospectiva efectuada al 27 de octubre de 2017.

³⁷ Monto oferta por el Consorcio Unión Barranco en su propuesta.

11 de enero de 2018 se le adjudicó la Buena Pro (**Apéndice n.° 29**); teniendo un plazo de siete (7) días hábiles para la firma del Contrato de Usufructo³⁸, es decir tenían como fecha límite para suscribir el contrato hasta el 23 de enero de 2018, sin embargo, un día antes, el 22 de enero de 2018, el Consorcio solicitó una ampliación de plazo adicional de 5 días, a pesar de que las bases aprobadas no contemplaban la posibilidad de otorgar un plazo adicional para la firma del contrato. Sin embargo, la gerencia de Administración y Finanzas otorgó la ampliación solicitada mediante Carta n.° 003-2018-GAF-MDB de 23 de enero de 2018 (**Apéndice n.° 31**), bajo el argumento que EL USUFRUCTUARIO presenta como sustento, la subsanación de gestiones administrativas referidas a la Constitución y Registro Único de Contribuyentes (RUC) del Consorcio, a pesar que mediante Informe n.° 025-2018-GAJ-MDB³⁹ (**Apéndice n.° 32**) de 23 de enero de 2018, la gerente de Asesoría Jurídica, Gianina García Reyes, sobre la procedencia de atender la solicitud efectuada por el Consorcio, señaló que: "(...) el ítem 3.12 de las Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB no contempla ampliación prórroga.

En tal sentido, le informo que usted deberá poner a consideración si le otorga plazo ampliatorio a la administrada, (...)”

De la documentación entregada como sustento para la ampliación de plazo se observa lo siguiente:

- La copia del servicio de autenticación e identificación biométrica, emitida por la Notaría Mejía Rosasco de Elías Rosalía Mirella, consigna como fecha el 18 de enero de 2018.

Asimismo, adjunta el Registro de Personas Jurídicas, Libro de Sociedades Anónimas, Certificado de Vigencia de la empresa Sportek Group S.A.C. expedido por SUNARP el 11 de enero de 2018; en tanto que los Certificados de Vigencia de la SUNARP, de las empresas La Pelotera Fútbol Club EIRL y de Mega Eventos Deportivos SAC, ambos emitidos el 20 de diciembre de 2017.

- Constancia de entrega de Clave Sol
Adjunta la “Constancia de entrega de la clave sol”, emitida y entregada por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT el 19 de enero de 2018.

Como puede observarse la documentación presentada por el Consorcio como sustento para los 5 días adicionales, tienen fecha de emisión anterior al 23 de enero de 2018, fecha límite para la firma del contrato establecido en las Bases; asimismo, las Bases no contempla la posibilidad de un plazo adicional para la firma del contrato, por lo que la Entidad teniendo en cuenta que no se presentó otro Postor, no procedió a declarar desierto la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB.

Finalmente, el 31 de enero de 2018 se suscribe el Contrato de Usufructo (**Apéndice n.° 33**), es decir 6 días después del plazo establecido en las Bases de la Subasta Pública.

De las Cláusulas establecidas en las Bases y en el Contrato de Usufructo

En las Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB (**Apéndice n.° 20**), y en el Contrato de Usufructo (**Apéndice n.° 33**), no se incorporó lo establecido en el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017 (**Apéndice n.° 7**), respecto a la utilización del

³⁸ Conforme a lo establecido en el numeral 3.12 Notificación para la firma del Contrato de Usufructo y Acta de entrega de las Bases aprobadas del Contrato de usufructo.

³⁹ Solicitado por la gerencia de Administración y Finanzas mediante Memorándum n.° 047-2018-GAF-MDB de 12 de enero de 2018.

Estadio Unión por parte de la comunidad barranquina, tal como se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro n.º 8
Diferencias entre el acuerdo de concejo, las bases aprobadas
y el contrato de Usufructo

Acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017	Bases aprobadas de 11 de diciembre de 2017	Contrato de Usufructo de 31 de enero de 2018
"(...) garantizándose el uso de dicho Estadio, por la comunidad barranquina en horario de lunes a viernes de 09:00 a 15:00 horas y Domingos de 08:00 a 18:00 horas, que estará a disposición de la Municipalidad Distrital de Barranco"	No se consigna el horario para la comunidad barranquina, sin embargo, se hace referencia al Acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017.	"Declaraciones de las partes (...) Tercera: Las partes garantizan el uso de la cancha de futbol 11, n.º 2 para la Comunidad Barranquina, en horario de lunes a viernes de 09:00 a 15:00 horas y domingos de 8:00 a 18:00 horas, la cual estará a disposición del PROPIETARIO".

Fuente: Acuerdo de Concejo n.º 024-2017, bases aprobadas y contrato de Usufructo.

Elaborado por: Comisión Auditora.

Si bien es cierto en el numeral 1.2 del Objeto de Convocatoria de las Bases de la Subasta, se hace referencia al Acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB, este documento no se adjuntó a las Bases, no permitiendo conocer a los interesados, participantes y/o postores acerca de la disponibilidad del Estadio Unión por parte de comunidad barranquina, aspecto que fue materia de consulta⁴⁰ por la empresa Mega Eventos Deportivos SAC (**Apéndice n.º 34**), quien pregunta ¿Cuáles son las horas de uso destinadas para los colegios de lunes a viernes?, ¿Cuáles son las horas destinadas para la liga Distrital de Barranco los domingos?, y, ¿Cuáles son los horarios para el Municipio tanto en invierno como en verano?, a lo que el Comité de Subasta Pública mediante Acta de Absolución de Consulta a las Bases responde:

Los horarios materia de la presente consulta serán establecidas, por acuerdo, entre el postor ganador y la Municipalidad Distrital de Barranco".

El contrato de usufructo suscrito el 31 de enero de 2018, solo hace referencia a una (1) cancha de futbol 11 n.º 2, sin embargo, en las bases aprobadas, así como la propuesta del postor ganador de la buena pro, comprende adicionalmente una (1) cancha futbol 11 u ocho (8) campos de futbol 7⁴¹, gimnasio, campo multideportivo para practicar básquet, vóley y futsal, parque infantil, estacionamiento vehicular interno, caseta de serenazgo, módulo de fisioterapia y rehabilitación física, por lo que lo establecido en el Contrato de Usufructo solo permitiría el uso de la cancha de futbol 11 n.º 2 del Estadio Unión, no permitiéndose hacer uso de las demás instalaciones por la comunidad barranquina, afectándose de esta forma el servicio público⁴².

En relación al sustento técnico legal para reducir el uso del Estadio Unión por la comunidad barranquina, mediante Documento s/n de 26 de setiembre de 2018 (**Apéndice n.º 35**), Héctor Santivañez Cotera, ex gerente de Administración y Finanzas, quien suscribió el Contrato, señala: "(...) debo reiterar que tanto el acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB de fecha 17 de abril de 2017 y el Contrato de Usufructo de 31 de enero de 2018, no vulnera los horarios de utilización ni restringe el uso del referido Estadio por parte de la comunidad barranquina".

Asimismo, en relación a las acciones que dispuso a fin de visar el contrato de usufructo cautelando la legalidad del acto administrativo, mediante Carta n.º 001-2018 de 27 de

⁴⁰ Mediante documento s/n de 19 de diciembre de 2017.

⁴¹ Las cuales salen de la división de las canchas de futbol 11, para lo cual se realizará el enmallado.

⁴² Mediante Oficio n.º 006-2018-HASP de 6 de diciembre de 2018, Haydee Avelina Sparrow Pérez, sub gerente de Juventudes y Deporte, informó que la población beneficiaria del estadio Unión en los años 2015, 2016 y 2017, ascendió a 4 420, 4 598 y 4 520 participantes, respectivamente.

setiembre de 2018 (**Apéndice n.° 36**), Giannina García Reyes, en su calidad de gerente de Asesoría Legal, señala en relación al sustento técnico legal para reducir el uso del Estadio Unión por la comunidad barranquina, lo siguiente: "(...) No me puedo pronunciar sobre documentos que nunca fueron comunicados ni trasladados a mi oficina formalmente (...).

Para la visación del mismo velé porque en dicho documento se especifique las obligaciones en todo contrato, que se especifiquen claramente las garantías de fiel cumplimiento y garantía de fiel cumplimiento complementaria, penalidades, plazos y cronogramas de ejecución de obra, a fin de salvaguardar los intereses de la municipalidad. Por otro lado, considero que la omisión en que infringieron los que elaboraron el contrato y que contaban con todos los actuados puede y debe ser subsanada de manera inmediata, incorporando la precisión dada en el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017 mediante la suscripción de una Adenda por parte de la Administración Municipal".

Tal como se expone, los miembros del Comité de Subasta Pública, quienes elaboraron las bases y el funcionario responsable de aprobar las bases, así como, el funcionario que suscribe el contrato, no cautelaron el cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017.

Cabe señalar que, el proyecto de las Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB-Primera Convocatoria del proceso de selección para el otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión, fueron elaboradas y aprobadas por el Comité de Subasta Pública el 1 de diciembre de 2017; en tanto que, mediante Resolución Gerencial n.° 237-2017-GAF-MDB de 11 de diciembre de 2017, Rosa Luz Torres Huarcaya, gerente de Administración y Finanzas, aprobó las Bases de la citada Subasta.

Mediante Informe n.° 18-2018-GAF-MDB de 25 de enero de 2018 (**Apéndice n.° 37**), Rosa Luz Torres Huarcaya, gerente de Administración y Finanzas, solicita opinión legal a la gerente de Asesoría Jurídica, Gianina García Reyes, sobre el proyecto de contrato de Usufructo remitiéndole el citado documento, así como las Bases aprobadas. Con Informe n.° 033-2018-GAJ-MDB de 26 de enero de 2018 (**Apéndice n.° 38**), la gerente de Asesoría Jurídica, remite su opinión agregando párrafos en el numeral 10 del proyecto del contrato, respecto de las Bases aprobadas, y otorgando de esta manera un plazo sin límites, para que el Usufructuario pueda levantar las observaciones del expediente técnico.

Asimismo, en la cláusula Décimo Cuarta del proyecto del Contrato de Usufructo (**Apéndice n.° 34**), se estableció que el usufructuario deberá presentar informes anuales, cuando en las Bases aprobadas se estableció que debían ser informes trimestrales.

Las diferencias observadas se muestran en el siguiente cuadro:



Cuadro n.° 9
Diferencias entre Bases aprobadas y Contrato de Usufructo

Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB		Cláusula del Contrato de Usufructo	
Cláusula	Descripción	Cláusula	Descripción
10.1	CLAUSULA DECIMA: APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO - PROPUESTA DE INVERSIÓN (EXPEDIENTE TÉCNICO) "El USUFRUCTUARIO deberá presentar al PROPIETARIO, dentro de los treinta (30) días contados a partir del día siguiente de la firma del contrato, la siguiente Documentación Técnica del Proyecto, la misma que comprenderá las Especificaciones Técnicas Mínimas y la Propuesta Económica (...) Lo resaltado es nuestro.		CLAUSULA DECIMA: APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO - PROPUESTA DE INVERSIÓN (EXPEDIENTE TÉCNICO) "El USUFRUCTUARIO dentro de los 30 días calendario, contados a partir de la firma del Contrato y haberse hecho entrega del Estadio Unión a El USUFRUCTUARIO, deberá presentar al PROPIETARIO el Expediente Técnico para su aprobación; plazo que podrá ser suspendido a solicitud de EL USUFRUCTUARIO, hasta por un plazo máximo de 30 días calendario, siempre y cuando exista demora en la expedición de autorizaciones a ser emitidas en otras instancias administrativas. " (Lo resaltado es nuestro).
10.4	"El inspector remitirá al PROPIETARIO y al USUFRUCTUARIO su opinión sobre la Documentación del Proyecto de Inversión (Expediente Técnico) en un plazo máximo de diez (10) Días Calendario contados a partir de la fecha de recepción de los documentos. Por su parte, EL PROPIETARIO dispondrá de un plazo máximo de cinco (05) días calendario contados a partir de la recepción de la opinión del Inspector o desde el vencimiento del plazo de diez (10) Días Calendario anteriormente indicado, lo que ocurra primero, para efectos de aprobar la Documentación Técnica del Proyecto o emitir las observaciones correspondientes, de ser el caso" (Lo resaltado es nuestro).	10.1	"El PROPIETARIO dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de recibido el Expediente Técnico para aprobarlo o de ser el caso, diez (10) días calendario para emitir las observaciones correspondientes. De formularse observaciones por parte de EL PROPIETARIO, EL USUFRUCTUARIO dispondrá de un plazo máximo de diez (10) días calendario para subsanar las mismas, contados desde la fecha de recepción de dichas observaciones" (Lo resaltado es nuestro). "El propietario podrá fijar un plazo mayor , en función a la magnitud y a la naturaleza de las observaciones para que EL USUFRUCTUARIO proceda a levantar dichas observaciones" (Lo resaltado es nuestro).
10.5	"Transcurrido el plazo de cinco (05) Días Calendario en el párrafo precedente sin que el USUFRUCTUARIO hubiese recibido el pronunciamiento expreso del PROPIETARIO aprobando la Documentación Técnica del Proyecto, o formulando las observaciones respectivas, la Documentación Técnica del Proyecto, se considerará automáticamente aprobada, siempre y cuando el Inspector no haya emitido observaciones" (Lo resaltado es nuestro).		
10.6	"EL PROPIETARIO dispondrá de cinco (05) Días calendario para pronunciarse sobre la subsanación presentada por el USUFRUCTUARIO, contados desde la fecha de recepción de la misma. Dicha evaluación deberá contar con la opinión previa del Inspector. En caso el PROPIETARIO no se pronuncie en el plazo señalado, la Documentación Técnica del Proyecto presentada, se entenderá aprobada, siempre y cuando el Inspector no haya emitido observaciones" (Lo resaltado es nuestro).		
14	"CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DE LA OPERACIÓN" "El inicio de la Operación se sujetará (...) a) Informes Trimestrales: El Usufructuario, a su costo, deberá proporcionar a El Propietario informes trimestrales relativos al desarrollo de la Operación del Estadio Unión" (Lo resaltado es nuestro).	14	"CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: DE LA OPERACIÓN" "El inicio de la Operación se sujetará (...) a) Informes Anuales: El Usufructuario, a su costo, deberá proporcionar a El Propietario informes anuales relativos al desarrollo de la Operación del Estadio Unión" (Lo resaltado es nuestro).

Fuente: Bases aprobadas y Contrato de Usufructo.
Elaborado por: Comisión Auditora.

Por otro lado, de acuerdo a lo establecido en las Bases, así como en la Cláusula Quinta del Contrato, la etapa de acondicionamiento (ejecución de obras) por parte del "Usufructuario", se iniciaría una vez aprobado el Proyecto de Inversión (Expediente Técnico), siempre que se contarán con las licencias y permisos correspondientes para el inicio de las obras; sin embargo, se ha evidenciado que el "Usufructuario" viene ejecutando obras civiles sin contar con el expediente técnico aprobado por la "Entidad" y por consiguiente sin Licencia de Funcionamiento.

Hechos posteriores a la firma del contrato

El 5 de octubre de 2018 se realizó una inspección física al Estadio Unión⁴³ (Apéndice n.º 39), objeto del usufructo, advirtiéndose, entre otras obras civiles ejecutadas, 16 dormitorios con baños propios. En esta inspección se verificó lo siguiente:

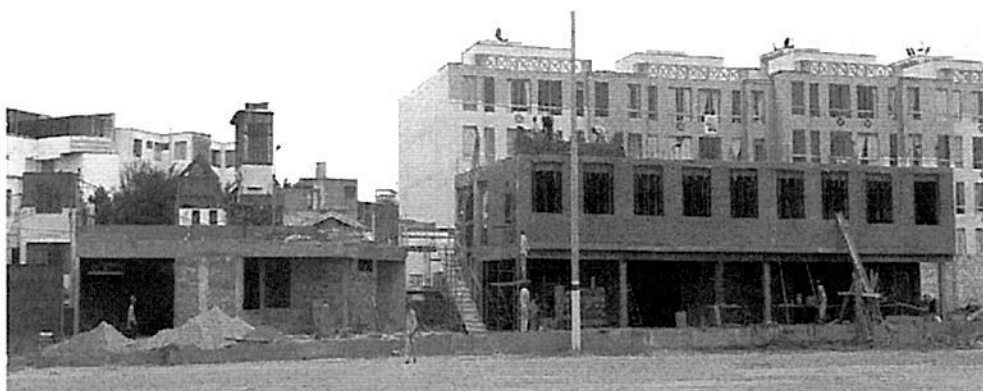
Módulo A: Comedor, gimnasio, oficinas, dormitorios, entre otros

Consta de lo siguiente:

- Ala 1 (izquierda)
 - Primer piso: Comedor, cocina, recepción y despacho, consultorio y ambientes de masajes.
 - Segundo Piso: Gimnasio.
- Ala 2 (derecha):
 - Primer piso: Oficinas, depósito, oficina de la liga, vestidores, servicios higiénicos, tópicos y salón de usos múltiples.
 - Segundo Piso: 16 dormitorios con baños propios.



Registro Fotográfico n.º 1
Vista general del Módulo A – Estadio Unión Barranco



Vista general del Módulo A, que consta de: comedor, gimnasio, oficinas, dormitorios, entre otros.
Se aprecia que se ha construido el primer piso del Ala 1 y el segundo piso del Ala 2
(5 de octubre de 2018)

Con relación a la aprobación del Proyecto de Inversión (Expediente Técnico) y las licencias de edificación correspondientes, mediante Informe n.º 066-2018-GDU/MDB de 13 de julio de 2018 (Apéndice n.º 40), el gerente de Desarrollo Urbano, Carlos Manuel Gaillour Roncagliolo, encargado a su vez de la subgerencia de Obras Públicas y Vial, y responsable de aprobar los expedientes técnicos elaborados por dicha subgerencia y por consultores externos⁴⁴, informó lo siguiente:

⁴³ "Acta de Inspección Física y Constatación de Obra Estadio Unión Barranco", suscrita por el gerente de Desarrollo Urbano, Carlos Manuel Gaillour Roncagliolo, en representación de la "Entidad" y por el señor Víctor William Caccya Alarcón e ingeniero Tito Valdemar Medina Sánchez, en representación de la Comisión Auditora de la Contraloría General de la República.

⁴⁴ Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza n.º 456-MDB de 28 de setiembre de 2016.

- En relación a quienes son los integrantes de la Comisión Técnica encargada de la aprobación del Expediente Técnico, que se hace referencia en la Cláusula Décima del contrato de usufructo, refiere; "(...) la evaluación del expediente se realizará por parte de la gerencia de Desarrollo Urbano, siendo los responsables de esto el Sub Gerente de Obras Privadas en lo que corresponde a la parte de arquitectura y el Sub Gerente de Obras Públicas en lo que corresponde a sus especialidades".
- En relación a si se aprobó el Expediente Técnico presentado por el Consorcio Unión Barranco informó que; "(...) aún no se ha realizado la aprobación total del expediente, dado que se efectuaron observaciones a lo presentado inicialmente y por ende al no tener la totalidad de la información requerida (metrados, análisis de costos unitarios y presupuestos), la aprobación definitiva aún no se ha concretado".
- En relación a si la Entidad ha expedido la licencia de edificación señala que; "(...) será emitida de manera definitiva cuando se apruebe el expediente técnico".

Mediante Oficio n.° 037-2018-GDU-MDB de 17 de setiembre de 2018 (**Apéndice n.° 41**), el gerente de Desarrollo Urbano, Carlos Manuel Gaillour Roncagliolo, remite la "Autorización n.° 001-2018-GDU/MDB" de 24 de abril de 2018, en la cual la gerencia de Desarrollo Urbano AUTORIZA los trabajos preliminares⁴⁵, siguientes:

- Trazos y replanteos
- Desmontaje de las instalaciones de serenazgo
- Desmontaje de las rejas
- Desmontaje de Oficinas de la Liga de Barranco
- Demolición de las tribunas del estadio.

Asimismo, remite la "Autorización n.° 02-2018-GDU/MDB" de 11 de setiembre de 2018, mediante la cual se aprueba de manera parcial, lo siguiente:

- Las partidas respecto al equipamiento contenido en el expediente técnico referido a CESPED SINTÉTICO, con las características siguientes: césped sintético 62 DMD, de ItalGren S.P.A.
- Las partidas respecto al equipamiento contenido en el siguiente expediente técnico referido a SISTEMA DE ALUMBRADO, con las siguientes características: 12 postes de concreto 18 mts. Al punto máximo desde el nivel de campo y crucetas para instalación de reflectores, suministros e instalación de 60 reflectores LED modelo ALL FIELD 750 w., marca EPHSUS-EATON, Hermeticidad IP 66, driver integrado, NEMA 4X, diferentes curvas fotométricas, 160,000 horas de vida, 100% y totalmente libre de mantenimiento, receptor de control inalámbrico, Certificación DLC (UL), Rosh. 10 años de garantía, Tablero Principal para protección y encendido manual de los reflectores, canalización e instalación de alimentadores eléctricos desde tablero principal hasta postes de iluminación, cajas de paso para protección y conexión de los reflectores en los postes.

Estas autorizaciones de trabajos preliminares y/o parciales fueron aprobadas por la Municipalidad, sin contar a la fecha la citada obra con un expediente técnico aprobado.

Finalmente debemos señalar que la Municipalidad efectuó el pago de los servicios de agua y energía eléctrica del Estadio Unión, de acuerdo a la liquidación remitida por la

⁴⁵ Autorización solicitada por el Consorcio Unión Barranco mediante documento s/n de 24 de abril de 2018, (Registro n.° 3318-C-18 de archivo de la Municipalidad)

subgerencia de Abastecimiento y Control Patrimonial mediante Carta n.° 91 y 95-2018-SGACP-GAF/MDB (Apéndice n.° 42) al Consorcio Unión Barranco - CUB, debido a que estos pagos son responsabilidad del citado Consorcio, según lo establecido en la Cláusula Octava del contrato de Usufructo; siendo el caso señalar que el 14 de diciembre de 2018, el Consorcio efectuó el pago de S/ 7 977,68, por el concepto de energía eléctrica, y el 26 de febrero de 2019 efectuó el pago de S/ 23 785,80, por el concepto de suministro de agua.

Los hechos desarrollados anteriormente, han inobservado las siguientes normas:

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

(...)

Artículo 9°.- Atribuciones del Concejo Municipal

Corresponde al concejo municipal:

(...)

18. Aprobar la entrega de construcciones de infraestructura y servicios públicos municipales al sector privado a través de concesiones o cualquier otra forma de participación de la inversión privada permitida por ley, conforme a los artículos 32 y 35 de la presente Ley.

(...)

Artículo 32°.- Modalidades para la prestación de servicios

Los servicios públicos locales pueden ser de gestión directa y de gestión indirecta, siempre que sea permitido por ley y que se asegure el interés de los vecinos, la eficiencia y eficacia del servicio y el adecuado control municipal."

✓ **Ley n.° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007.**

(...)

TITULO II

CAPITULO I

SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

(...)

Artículo 7°.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

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

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

Artículo 9°.- Gobiernos regionales y gobiernos locales

(...) Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable (...).

Artículo 11°.- Acciones sobre los bienes estatales

*Las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales realizarán los actos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales, de acuerdo con lo dispuesto por la presente Ley y su reglamento.
(...)"*

- ✓ Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 15 de marzo de 2008.

**"TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
(...)"**

**Artículo 2.- de los términos
(...)"**

2.2.- Definiciones: para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional (...)

**CAPÍTULO III
DE LOS BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PÚBLICO**

Artículo 41°.- De las entidades responsables de los bienes de dominio público

La administración, conservación y tutela de los bienes de dominio público compete a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público, según corresponda, y conforme con las normas de la respectiva materia. La supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de los bienes de dominio público, está a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN. Dicha resolución constituye título suficiente para su inscripción registral.

Artículo 45.- De la concesión de bienes de dominio público

Los bienes de dominio público podrán ser otorgados en concesión a favor de particulares conforme a la normativa de la materia.

Artículo 47.- Del mantenimiento y conservación

Excepcional y temporalmente, las entidades públicas están facultadas para otorgar el derecho de uso que permita obtener recursos que serán destinados exclusivamente al

mantenimiento y conservación del bien a su cargo, a la mejora del servicio o al pago de los tributos que correspondan (...)".

- ✓ Acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017

"(...)

ACUERDA:

Artículo Primero.- AUTORIZAR a la administración municipal a la realización de actos de administración para la disposición del Estadio UNIÓN, de propiedad municipal, debiendo respetarse lo establecido por la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, así como lo señalado por el Artículo 59º de la Ley Orgánica de Municipalidades, y garantizándose el uso de dicho Estadio, por la comunidad barranquina, en Horario de Lunes a Viernes de 09:00 a 15:00 horas y Domingos de 08:00 a 18:00 horas, que estará a disposición de la Municipalidad Distrital de Barranco.

- ✓ Resolución Ministerial n.º 172-2016-VIVIENDA - Reglamento Nacional de Tasaciones, publicada el 23 de julio de 2016

"(...)

Título IV

Tasación de Servidumbres y Usufructo

CAPÍTULO I

ALCANCES Y FINES

Artículo 111.- Determinación del Valor del Usufructo

111.1 El capital que representa un usufructo, se determina aplicando la siguiente expresión:

$$C = Ax \frac{(1+i)^n - 1}{ix(1+i)^n}$$

Dónde:

C= Capital

A= Ingreso anual o renta líquida presunta que percibiría el usufructuario o beneficiario al fin del periodo anual.

n= Número de años de la servidumbre o contrato.

i= Interés legal expresado en tanto por uno en soles, sobre la base de un horizonte temporal de diez (10) años.

111.2 La determinación del usufructo de predios para proyectos de inversión, el ingreso anual o renta líquida y la tasa de interés legal, se calcula teniendo en consideración lo siguiente:

$$A = VC \times FRC_n^r \times K$$

Dónde:

A= Ingreso anual o renta líquida presunta que percibiría el usufructuario o beneficiario al fin del periodo

VC= Valor Comercial del Predio

FRC_n^r = El factor de recuperación del capital para la tasa "r" se determina con la siguiente expresión:

$$FRC^n = \frac{rx(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Dónde:

r = Tasa de Costo del capital implícito del usufructo o beneficiario para asumir su decisión de inversión, la cual incluye la tasa libre de riesgo y la tasa de riesgo país.

r = Mediana (percentil 50)

r_f = Tasa libre de riesgo que se obtiene de la mediana (percentil 50) de los bonos del Tesoro Americano a veinte (20) años, sobre la base de un horizonte temporal de (10) años.

re = Tasa de riesgo país, mide el riesgo medio asociado a las inversiones realizadas en un país en concreto a través del Índice de Bonos de Mercado Emergentes (EMBIG), considerando la mediana (percentil 50) durante un período de tiempo histórico de diez (10) años.

n = Número de años de duración del usufructo.

K = Factor de ajuste por periodo de años, cuyo valor comercial del predio sea superior a 28 Unidades Impositivas Tributarias".

- ✓ Resolución Ministerial n.º 174-2016-VIVIENDA, modificación de la Norma Técnica G.040 - Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por D.S. n.º 011-2006-VIVIENDA, publicada el 23 de julio de 2016

"(...)

Expediente Técnico.- Conjunto de documentos que determinan en forma explícita las características, requisitos y especificaciones necesarias para la ejecución de la obra. Está constituido por: Planos por especialidades, especificaciones técnicas, metrados y presupuestos, análisis de precios unitarios, cronograma de ejecución y memorias descriptivas y si fuera el caso, fórmulas de reajuste de precios, estudios técnicos específicos (de suelos de impacto vial, de impacto ambiental, geológicos, etc.), y la relación de ensayos y/o pruebas que se requieren".



Los hechos antes expuestos han ocasionado que se entregue el Estadio de Barranco indebidamente en usufructo al Consorcio Unión Barranco por 25 años, afectado a la municipalidad en razón que pierde la disponibilidad del bien por dicho plazo y a la comunidad barranquina al no poder utilizar las instalaciones, como en los años 2015, 2016 y 2017, cuya población beneficiada era de 4 420, 4 598 y 4 520 usuarios, entre alumnos, jugadores y clubes (Apéndice n.º 43), situación que se prolongaría durante el plazo antes mencionado, causado por el accionar de los funcionarios quienes emitieron, aprobaron y suscribieron diversos documentos al margen de la normativa, situación que favoreció al Consorcio con la entrega en Usufructo del estadio Unión.

Comentarios de las personas comprendidas en los hechos.

Las personas comprendidas en los hechos presentaron sus comentarios, conforme se detalla en el Apéndice n.º 2.

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

Efectuada la evaluación de los comentarios y documentos presentados (Apéndice n.º 3), se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos observados, determinándose la participación de las personas comprendidas en los mismos, conforme se describe a continuación:

1. Rosa Luz Torres Huarcaya, identificada con DNI n.º 07672155, en su condición de gerente de Administración y Finanzas, durante el periodo del 2 de noviembre de 2017

(Resolución de Alcaldía n.° 531-2017-MDB/ALC de 30 de octubre de 2017), al 30 de enero de 2018 (Resolución de Alcaldía n.° 35-2018-MDB/ALC de 29 de enero de 2018) (**Apéndice n.° 1**), presentó sus comentarios mediante documento s/n de 26 de noviembre de 2018 en veintitrés (23) folios, recibido el 28 de noviembre de 2018 (Expediente n.° 08-2018-53477) (**Apéndice n.° 2**).

Por haber suscrito la Resolución Gerencial n.° 237-2017-GAF-MDB de 11 de diciembre de 2017, mediante el cual se aprobó las Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB Primera Convocatoria del Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión de Barranco, el cual no estaba permitido por la normativa legal vigente.

Sin perjuicio de lo expuesto, por otorgar mediante la Carta n.° 003-2018-GAF-MDB de 23 de enero de 2018 un plazo adicional al Consorcio Unión Barranco para la suscripción del contrato con la Municipalidad Distrital de Barranco, situación que no estaba establecida en las Bases de la citada Subasta Pública n.° 001-2017-MDB.

En ese contexto la referida funcionaria incumplió lo establecido en los artículos 9° y 32° de la Ley Orgánica de Municipalidades; artículos 7°, 9° y 11° de la Ley n.° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; artículos 2°, 41°, 45° y 47 del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA; Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB.

Asimismo, incumplió sus deberes y obligaciones establecidos en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de Barranco, aprobado mediante Ordenanza n.° 456-MDB de 28 de setiembre de 2016, Capítulo VIII, "Artículo 45° gerencia de Administración y Finanzas, FUNCIÓN DE SUPERVISIÓN, EVALUACIÓN Y CONTROL, 60. Supervisar y evaluar acciones sobre el uso racional de los recursos y bienes públicos".

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada; asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento sancionador y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente.

2. **Héctor Luis Santivañez Cotera**, identificado con DNI n.° 08430367, en su condición de gerente de Administración y Finanzas de la Municipalidad Distrital de Barranco, durante el periodo 31 de enero de 2018 (Resolución de Alcaldía n.° 040-2018-MDB/ALC de 30 de enero de 2018), al 9 de julio de 2018 (Resolución de Alcaldía n.° 299-2018-MDB/ALC de 6 de julio de 2018), presentó sus comentarios mediante los documentos s/n de 20 y 28 de noviembre de 2018 en cuatro (4) y dos (2) folios; respectivamente, recibidos en las mismas fechas (Expedientes n.°s 08-2018-51843 y 53586).

Por haber suscrito el Contrato de Usufructo de 31 de enero de 2018, entre el Consorcio Unión Barranco y la Municipalidad Distrital de Barranco, el cual no estaba permitido por la normativa legal vigente.

Asimismo, suscribió el citado contrato sin observar lo establecido en el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017, documento en el que se señala: "(...) garantizándose el uso de dicho Estadio por la comunidad barranquina, en horario de Lunes a Viernes de 09:00 a 16:00 horas y Domingos de 08:00 a 18:00 horas, que estará a

disposición de la Municipalidad Distrital de Barranco", aspecto que no fue incluido en el referido Contrato señalándose como Declaraciones de las Partes: "(...) Tercera: Las partes garantizan el uso de la cancha de futbol 11 N° 2 para la Comunidad Barranquina, en horario de Lunes a Viernes de 09:00 a 15:00 horas y Domingos de 8:00 a 18:00 horas, la cual estará a disposición del PROPIETARIO".

Lo establecido en el mencionado contrato restringe el uso del estadio por parte de la comunidad barranquina, otorgándosele solo la cancha de futbol 11 n.º 2 en horario de lunes a viernes de 09:00 a 15:00 horas y domingos de 8:00 a 18:00 horas, cuando el Estadio Unión, comprende: dos (2) canchas de futbol 11 u ocho (8) campos de futbol 7⁴⁷, gimnasio, campo multideportivo para practicar básquet, vóley y futsal, parque infantil, estacionamiento vehicular interno, caseta de serenazgo, módulo de fisioterapia y rehabilitación física, conforme lo señala las Bases de la Subasta.

En ese contexto el referido funcionario incumplió lo establecido en los artículos 9º y 32º de la Ley Orgánica de Municipalidad; artículos 7º, 9º y 11º de la Ley n.º 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; artículos 2º, 41º, 45º y 47 del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el Acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB.

Asimismo, incumplió sus deberes y obligaciones establecidos en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de Barranco, aprobado mediante Ordenanza n.º 456-MDB de 28 de setiembre de 2016, Capítulo VIII, "Artículo 45º gerencia de Administración y Finanzas, FUNCIÓN DE PROMOCIÓN (...), 14. Promover acciones sobre el uso racional de los recursos y bienes públicos y FUNCIÓN DE SUPERVISIÓN, EVALUACIÓN Y CONTROL, 60. Supervisar y evaluar acciones sobre el uso racional de los recursos y bienes públicos".

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada; asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento sancionador y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente.

3. **Gianina García Reyes**, identificada con DNI n.º 40170118, en su condición de gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Barranco, durante el periodo 20 de junio de 2016 (Resolución de Alcaldía n.º 302-2016-MDB/ALC de 17 de junio de 2016), al 5 de junio de 2018 (Resolución de Alcaldía n.º 243-2018-MDB/ALC de 5 de junio de 2018), presentó sus comentarios mediante Carta n.º 005-2018 de 23 de noviembre de 2018 en ocho (8) folios, recibida el 27 de noviembre de 2018 (Expediente n.º 08-2018-53045).

Por haber emitido opinión legal mediante el Informe n.º 488-2017-GAJ-MDB de 11 de diciembre de 2017 sobre aprobación de Bases del Proceso de Subasta Pública n.º 01-2017-MDB, sin observar que el Usufructo del Estadio Unión no estaba permitido conforme la normativa legal vigente; y, por haber emitido opinión legal mediante Informe n.º 033-2018-GAJ-MDB de 26 de enero de 2018 recomendando se realicen modificaciones e inclusiones de cláusulas en el contrato de Usufructo suscrito el 31 de enero de 2018, el cual difiere de las Bases aprobadas.

⁴⁷ Las cuales salen de la división de las canchas de futbol 11, para lo cual se realizará el enmallado.

En ese contexto la referida funcionaria incumplió lo establecido en los artículos 9°, 32°, 55° y 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades; artículos 7°, 9°, 11° y 19° de la Ley n.° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; artículos 2°, 41°, 45° y 47 del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB y Anexo n.° 7 de las Bases de la Subasta Pública n.° 001-2017-MDB.

Asimismo, incumplió sus deberes y obligaciones establecidos en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de Barranco, aprobado mediante Ordenanza n.° 456-MDB de 28 de setiembre de 2016, *“Capítulo VII, gerencia de Asesoría Jurídica FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y EJECUTORA, 7. Absolver consultas y emitir opinión mediante informes, sobre los asuntos que en materia legal y administrativa se le formule, 8. Brindar asesoría jurídica y asistencia técnica a Alcaldía y la gerencia Municipal, así como a las demás unidades orgánicas de la Municipalidad en asuntos de carácter jurídico legal, 10. Elaborar, revisar emitir opinión jurídica y visar convenios, contratos, ordenanzas, decretos, resoluciones y otros, que deben ser suscritos por el Alcalde y el Gerente Municipal, en señal de conformidad con la legalidad del acto administrativo”*.

Así como sus funciones establecidas en el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Barranco, aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.° 523-2012/MDB de 28 de mayo de 2012, *“Descripción de Funciones de los cargos de la gerencia de Asesoría Jurídica”, numeral 7. Asesorar a la Alta Dirección y a los distintos órganos de la Municipalidad en los asuntos de carácter jurídico legal, 8. Absolver, consultar y emitir opinión mediante informes, sobre asuntos que en materia legal y administrativa se formule, 9. Elaborar y visar los proyectos de disposiciones legales que contengan actos administrativos, resoluciones, directivas, convenios, contratos o cualquier otro documento de naturaleza análoga que requiera la Municipalidad”*.

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada; asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento sancionador y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente.

4. **César Ivanoé Ramírez Zavaleta**, identificado con DNI n.° 09380257, en su condición de Presidente del Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión de la Municipalidad Distrital de Barranco, durante el periodo 24 de noviembre de 2017 (Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017), al 11 de enero de 2018 (fecha en que se otorga la buena pro), no presentó sus comentarios a la fecha de emisión del presente Informe.

Por haber elaborado y aprobado las Bases; así como por haber realizado el proceso de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB, *“Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión”*, cuya modalidad de Usufructo no estaba permitido por la normativa legal vigente.

Asimismo, utilizó el Informe Técnico de Tasación Comercial del Estadio Unión de Barranco de 27 de octubre de 2017 (el cual determinó el Valor Comercial del Predio, y el Cálculo del Valor de Alquiler Mensual o Renta Mensual), para determinar el valor

referencial establecido en las Bases de la citada subasta y la contraprestación mensual del estadio otorgado en usufructo, estando esta modalidad no permitida por Ley; inobservando de esta manera la normativa legal vigente referente a la determinación del valor de usufructo.

Estableció el plazo de 25 años para el otorgamiento en usufructo del estadio Unión, y los factores de 74,47% y 25,53% para la propuesta de Ejecución de Proyecto de Inversión (Expediente Técnico), y para la contraprestación respectivamente, sin sustento técnico, económico-financiero.

En ese contexto el referido funcionario incumplió lo establecido en los artículos 9° y 32° de la Ley Orgánica de Municipalidades; artículos 7°, 9° y 11° de la Ley n.° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; artículos 2°, 41°, 45° y 47 del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y, el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB; asimismo, incumplió lo establecido en la Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017, donde se resuelve en su "Artículo Primero.- CONFORMAR el Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión, (...)".

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada; asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento sancionador y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente.



Haydee Avelina Sparrow Pérez, identificada con DNI n.° 06649841, en su condición de Miembro del Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión de la Municipalidad Distrital de Barranco, durante el periodo del 24 de noviembre de 2017 (Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017), al 11 de enero de 2018 (fecha en que se otorgó la buena pro), presentó sus comentarios mediante los siguientes documentos: Oficio n.° 007-HASP-2018 de 10 de diciembre de 2018, en siete (7) folios, recibida ese mismo día y mediante Oficio n.° 007-HASP-2018 de 10 de diciembre de 2018 ingresado el expediente n.° 08-2018-57556 el 19 de diciembre de 2018, en dieciséis (16) folios.

Por haber elaborado y aprobado las Bases; así como por haber realizado el proceso de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB Primera Convocatoria "Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión", cuya modalidad de Usufructo no estaba permitido por la normativa legal vigente.

Asimismo, utilizó el Informe Técnico de Tasación Comercial del Estadio Unión de Barranco de 27 de octubre de 2017 (el cual determinó el Valor Comercial del Predio, y el Cálculo del Valor de Alquiler Mensual o Renta Mensual), para determinar el valor referencial establecido en las Bases de la citada subasta y la contraprestación mensual del estadio otorgado en usufructo, estando esta modalidad no permitida por Ley; y a pesar de ello inobservó la normativa legal vigente referente a la determinación del valor de usufructo.

Estableció el plazo de 25 años para el otorgamiento en usufructo del estadio Unión, y los factores de 74,47% y 25,53% para la propuesta de Ejecución de Proyecto de Inversión

(Expediente Técnico), y para la contraprestación respectivamente, sin sustento técnico, económico-financiero.

En ese contexto la referida funcionaria incumplió lo establecido en los artículos 9° y 32° de la Ley Orgánica de Municipalidades; artículos 7°, 9° y 11° de la Ley n.° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; artículos 2°, 41°, 45° y 47 del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y, el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB; asimismo, incumplió lo establecido en la Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017, donde se resuelve en su "Artículo Primero.- CONFORMAR el Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión, (...)"

Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada; asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento sancionador y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente.



8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6. Carlos Manuel Gaillour Roncagliolo, identificado con DNI n.° 07856546, en su condición de gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Barranco, durante el periodo 2 de noviembre de 2017 (Resolución de Alcaldía n.° 529-2017-MDB/ALC de 30 de octubre de 2017) al 31 de diciembre de 2018 (Resolución de Alcaldía n.° 592-2018-MDB/ALC de 30 de noviembre de 2018); y, Miembro del Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión de la Municipalidad Distrital de Barranco, durante el periodo del 24 de noviembre de 2017 (Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017), al 11 de enero de 2018 (fecha en que se otorgó la buena pro), presentó sus comentarios mediante Oficio n.° 071-2018-GDU/MDB de 10 de diciembre de 2018 en diez (10) folios, recibida el 11 de diciembre de 2018 (Expediente n.° 08-2018-56614).

En su calidad de gerente de Desarrollo Urbano, por haber emitido el Memorando n.° 207-2017-GDU/MDB de 28 de noviembre de 2017, en el cual informó a la gerencia de Administración y Finanzas, que es importante considerar el desarrollo de un "usufructo" sobre las instalaciones del Estadio Unión de Barranco, a través de un proyecto de inversión que concilie propuestas de remodelación y puestas en valor del mismo, no permitido por la normativa legal vigente.

Así también por haber propuesto el plazo de 25 años, afirmando "Que, si bien en el Informe Técnico de Tasación Comercial el perito considera como periodo de Usufructo 19 años (...)" ; hecho que no se advierte en el Informe Técnico de Tasación Comercial de 27 de octubre de 2017, debido a que en ninguno de sus extremos se hace mención al término "Usufructo". Respecto a los 19 años, dicho informe lo menciona como el valor de la variable "n" = Horizonte (años), señalado en el numeral 3,02 Cálculo del Periodo de Recuperación del Capital en modalidad de arrendamiento.

En su calidad de Miembro del Comité de Subasta Pública, por haber elaborado y aprobado las Bases; así como por haber realizado el proceso de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB, "Proceso de Selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión", cuya modalidad de Usufructo no estaba permitido por la normativa legal vigente.



Además, utilizó el Informe Técnico de Tasación Comercial del Estadio Unión de Barranco de 27 de octubre de 2017 (el cual determinó el Valor Comercial del Predio, y el Cálculo del Valor de Alquiler Mensual o Renta Mensual), para determinar el valor referencial establecido en las Bases de la citada subasta y la contraprestación mensual del estadio otorgado en usufructo, estando esta modalidad no permitida por Ley; inobservando de esta manera la normativa legal vigente referente a la determinación del valor de usufructo.

Estableció el plazo de 25 años para el otorgamiento en usufructo del estadio Unión, y los factores de 74,47% y 25,53% para la propuesta de Ejecución de Proyecto de Inversión (Expediente Técnico), y para la contraprestación respectivamente, sin sustento técnico, económico-financiero.



En ese contexto el referido funcionario incumplió lo establecido en los artículos 9° y 32° de la Ley Orgánica de Municipalidades; artículos 7°, 9° y 11° de la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; artículos 2°, 41°, 45° y 47 del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; y, el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB; asimismo, incumplió lo establecido en la Resolución de Alcaldía n.° 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017, donde se resuelve en su "Artículo Primero.- CONFORMAR el Comité de Subasta Pública para la disposición del Estadio Unión (...)".



Los hechos anteriormente expuestos configuran la presunta responsabilidad administrativa funcional, derivada del deber incumplido prevista en la normativa anteriormente señalada; asimismo, la presunta responsabilidad penal por la existencia de elementos que denotan la comisión de delito, dando mérito al inicio del procedimiento sancionador y las acciones legales a cargo de las instancias competentes, respectivamente.

IV. CONCLUSIONES

Como resultado de la auditoría de cumplimiento practicada a la Municipalidad Distrital de Barranco, se formulan las conclusiones siguientes:

1. Se ha evidenciado que el proceso de Subasta Pública n.° 001-2017-MDB – Primera Convocatoria, "Proceso de selección para el Otorgamiento en Usufructo del Estadio Unión, en el distrito de Barranco", provincia y departamento de Lima, así como, la ejecución del Contrato de Usufructo suscrito el 31 de enero de 2018, con el Consorcio Unión Barranco – CUB, en adelante "Consortio", funcionarios de la Municipalidad Distrital de Barranco, utilizaron la modalidad de Usufructo al margen de la normativa; asimismo, procedieron a la elaboración y aprobación de las bases administrativas de la referida Subasta Pública, realizaron el proceso y la adjudicación de la Buena Pro, otorgándose al citado Consorcio en Usufructo los 25 925,00 m² del Estadio Unión por un plazo de 25 años, incumpliendo el marco normativo por ser dicho Estadio un bien de dominio público.

Asimismo, el Comité de Subasta Pública, para la determinación del valor de usufructo y el valor referencial incluido en las bases de la subasta no contaron con un estudio técnico - económico que determine los costos de las inversiones a efectuarse y los beneficios a obtenerse, consignándose solamente un listado de labores a desarrollar, permitiendo que el postor ganador incluya en su propuesta, a su discreción, el importe por cada ítem; asimismo, las bases administrativas no incluyó la garantía de fiel cumplimiento en relación al proyecto de inversión.

Asimismo, sin criterio técnico alguno el comité especial estableció en las Bases: el porcentaje para el proyecto de inversión (expediente técnico) y el valor de la contraprestación de 74,47% y 25,53% respectivamente, sobre el valor de tasación del Estadio Unión; el plazo del usufructo de 25 años, renovables por cinco (5) años más, y la garantía de fiel cumplimiento ascendente a S/ 21 576,96 sobre el monto de la contraprestación de S/ 2 157 680,72.

Luego del otorgamiento de la buena pro de la L.P. n.° 001-2017-MDB, la Municipalidad Distrital de Barranco otorgó un plazo adicional de seis (6) días, para la firma del contrato, no contemplado en las Bases de la Subasta Pública; asimismo, en el contrato de usufructo se restringió el uso del citado estadio a la comunidad barranquina, sin considerar, que el Acuerdo de Concejo estableció el uso del Estadio Unión, en toda su infraestructura.

Además, el Contrato de Usufructo no incorporó las cláusulas establecidas en las Bases de la Subasta Pública, tampoco se estableció plazo alguno para la aprobación del expediente técnico, así como, amplió el plazo para la remisión de los informes relativos al desarrollo de la etapa de Operación del Estadio Unión por parte del postor ganador de forma trimestral a anuales.

Actualmente, se vienen ejecutando obras en el referido Estadio Unión sin que se cuente con un expediente técnico aprobado, ni con las licencias correspondientes para su ejecución.

Los hechos observados han transgredido lo establecido en el numeral 18 del artículo 9° y el artículo 32° de la Ley n.° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades; el literal a) del artículo 7° y los artículos 9° y 11° de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; los artículos 2°, 41°, 45° y 47° del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Acuerdo de Concejo n.° 024-2017-MDB, el artículo 111° del Reglamento

Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial n.° 172-2016-VIVIENDA, y la Resolución Ministerial n.° 174-2016-VIVIENDA, que modifica la Norma Técnica G.040 – Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Los hechos antes expuestos han ocasionado que se entregue el Estadio de barranco indebidamente en usufructo al Consorcio Unión Barranco por 25 años, afectado a la municipalidad en razón que pierde la disponibilidad del bien por dicho plazo y a la comunidad barranquina al no poder utilizar las instalaciones, como en los años 2015, 2016 y 2017, cuya población beneficiada era de 4 420, 4 598 y 4 520 usuarios, entre alumnos, jugadores y clubes, situación que se prolongaría durante el plazo antes mencionado, causado por el accionar de los funcionarios quienes emitieron, aprobaron y suscribieron diversos documentos al margen de la normativa, situación que favoreció al Consorcio con la entrega en Usufructo del estadio Unión.

(Observación n.° 1)



La Municipalidad Distrital de Barranco no ha efectuado la habilitación urbana del predio denominado Estadio Unión debido a que el área del citado bien no se encuentra dependizada y por lo tanto no se ha logrado su inscripción en Registros Públicos.

(Aspecto relevante de la auditoría n.° 6.1)

La Municipalidad Distrital de Barranco efectuó los pagos de los servicios públicos de energía eléctrica por el importe de S/ 7 977,68 y suministro de agua por el importe de S/. 23 785,80 del Estadio Unión, entre los meses de marzo y setiembre de 2018, los mismos que según contrato suscrito son obligación del Usufructuario; siendo el gasto de energía eléctrica reembolsado en el mes de diciembre de 2018 y el gasto correspondiente al servicio de agua fue reembolsado en febrero de 2019.

(Aspecto relevante de la auditoría n.° 6.2)

4. La Municipalidad Distrital de Barranco hizo entrega del Estadio Unión al Consorcio Unión de Barranco el 1° de marzo de 2018, sin cautelar que el Usufructuario efectúe el inventario inicial de los bienes, ocasionado el riesgo de pérdida de los mismos.

(Deficiencia de control interno n.° 1)



V. RECOMENDACIONES

Como resultado de la auditoría de cumplimiento practicada a la Municipalidad Distrital de Barranco, en uso de las atribuciones y competencias conferidas en el literal e) del artículo 15°, literal d) del artículo 22° y artículo 45° de la Ley N° 27785 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República y modificatoria, se formulan las recomendaciones siguientes:

1. Remitir el informe al Órgano Instructor competente de la Contraloría, para fines del inicio del procedimiento administrativo sancionador respecto de los funcionarios y servidores comprendidos en los hechos de la observación n.° 1 del presente informe.
(Conclusión n.° 1)
2. Comunicar al titular de la entidad, que es competencia legal exclusiva de la Contraloría el deslinde de la responsabilidad administrativa funcional de los funcionarios y servidores comprendidos en la observación n.° 1 revelados en el informe.
(Conclusión n.° 1)
3. Poner en conocimiento de la Procuraduría Pública encargada de los asuntos judiciales de la Contraloría General de la República, el informe para que inicie las acciones legales contra los funcionarios y servidores comprendidos en los hechos de la observación n.° 1 del presente informe de auditoría.
(Conclusión n.° 1)

Asimismo, 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 el manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

Al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Barranco:

4. Disponer que se analice y evalúe el contrato de Usufructo suscrito entre la Municipalidad Distrital de Barranco y el Consorcio Unión Barranco – CUB, a fin de adoptar las acciones correspondientes dentro de la normativa legal vigente y asegurando los intereses de la Municipalidad y la comunidad barranquina.
(Conclusión n.° 1)
5. Disponer que en el marco de proyectos de inversión que realice la municipalidad cuente con un estudio de Preinversión; asimismo, en caso de efectuar intervenciones que no sean proyectos de inversión se realice un Informe Técnico en el cual se efectuó un análisis beneficio-costos.
(Conclusión n.° 1)
6. Disponer las acciones necesarias a fin de efectuar la inscripción e independización del área del Estadio Unión de Barranco en Registros Públicos y proceder a efectuar su habilitación urbana.
(Conclusión n.° 2)
7. Disponer que se adopten las acciones de cobranza e implementen los mecanismos de pago necesarios a fin de que los gastos por concepto de energía eléctrica y suministro de agua, entre otras obligaciones, durante la vigencia del contrato, sean asumidos por el Consorcio Unión Barranco.
(Conclusión n.° 3)

8. Disponer que se implementen los mecanismos y procedimientos de control del margen de los bienes de la municipalidad, y que se disponga que este sea actualizado con cada movimiento patrimonial.

(Conclusión n.º 4)



VI. APÉNDICES

- Apéndice n.º 1 : Relación de personas comprendidas en los hechos.
- Apéndice n.º 2 : Cédulas de comunicación de las desviaciones de cumplimiento y los comentarios presentados por las personas comprendidas en los hechos.
- Apéndice n.º 3 : Evaluación de los comentarios presentados por las personas comprendidas en los hechos.
- Apéndice n.º 4 : Fotocopia autenticada de la solicitud de arrendamiento presentado por la empresa Polideportivos LD SAC mediante Documento s/n de 17 de enero de 2017.
- Apéndice n.º 5 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 042-2017-GAJ-MDB de 24 de enero de 2017.
- Apéndice n.º 6 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 20-2017-GAF-MDB de 3 de febrero de 2017.
- Apéndice n.º 7 : Fotocopia autenticada del Acuerdo de Concejo n.º 024-2017-MDB de 17 de abril de 2017.
- Apéndice n.º 8 : Fotocopia autenticada de la Resolución de Alcaldía n.º 573-2017-MDB/ALC de 24 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.º 9 : Fotocopia autenticada del Acta de aprobación de las Bases Administrativas para el Otorgamiento en usufructo del Estadio Unión Barranco, situado en el Distrito de Barranco, provincia y Departamento de Lima 1 de diciembre de 2017.
- Apéndice n.º 10 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 488 -2017-GAJ-MDB de 11 de diciembre de 2017.
- Apéndice n.º 11 : Fotocopia autenticada de la Resolución Gerencial n.º 237-2017-GAF-MDB de 11 de diciembre de 2017.
- Apéndice n.º 12 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 05-CIRZ de 19 de octubre de 2018.
- Apéndice n.º 13 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 106-2018-GDU/MDB de 1 de octubre de 2018.
Fotocopia autenticada del Oficio n.º 52-2018-GDU-MDB de 24 de octubre de 2018.
- Apéndice n.º 14 : Fotocopia autenticada del Oficio n.º 04-HASP-2018 de 16 de octubre de 2018.
- Apéndice n.º 15 : Fotocopia autenticada del Documento s/n de 24 de octubre de 2018, copia simple del Memorando n.º 207-2017-GDU-MDB de 28 de noviembre de 2017.
- Apéndice n.º 16 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 0256-2018/SBN-DNR-SDNC de 27 de agosto de 2018.
Fotocopia autenticada del Oficio n.º 837-2018/SBN-DNR-SDNC de 29 de agosto de 2018.
- Apéndice n.º 17 : Fotocopia autenticada del Informe n.º 70-2017-GAF-MDB de 10 de mayo de 2017.
Fotocopia autenticada del Memorando n.º 113-2017-GDU-MDB de 10 de julio de 2017.
Fotocopia autenticada del Informe n.º 131-2017-SGOPV-GDU/MDB de 4 de setiembre de 2017.
- Apéndice n.º 18 : Fotocopia autenticada de la Carta n.º 097-2018 de 10 de agosto de 2018 emitida por la empresa Alvac SA.
- Apéndice n.º 19 : Fotocopia autenticada del Acta de Absolución de Consultas a las Bases.
- Apéndice n.º 20 : Fotocopia autenticada de las Bases de la Subasta Pública N° 001-2017-MDB.
- Apéndice n.º 21 : Fotocopia autenticada del Oficio n.º 051-2018-GDU-MDB de 25 de octubre de 2018.
- Apéndice n.º 22 : Fotocopia simple del Informe n.º 549-2018-SGAYCP-GAF/MDB de 17 de octubre de 2018.

- Fotocopia simple del Informe n.° 590-2018-SGAYCP-GAF/MDB de 5 de noviembre de 2018.
- Apéndice n.° 23 : Fotocopia autenticada del Informe técnico de tasación de 27 de octubre de 2017 elaborado por el Ing. Manuel Carrasco Ángulo.
- Apéndice n.° 24 : Fotocopia autenticada de la Carta de Propuesta Económica presentada por el Consorcio Unión Barranco de 28 de diciembre de 2017.
- Apéndice n.° 25 : Fotocopia autenticada del Informe n.° 02-CIRZ de 13 de agosto de 2018.
- Apéndice n.° 26 : Fotocopia autenticada de la Carta n.° 03-HASP de 11 de setiembre de 2018.
- Apéndice n.° 27 : Fotocopia autenticada del Oficio n.° 033-2018-GDU-MDB de 11 de setiembre de 2018.
- Fotocopia autenticada del Informe n.° 069-2017-GDU-MDB de 4 de setiembre de 2017.
- Apéndice n.° 28 : Fotocopia autenticada del Oficio n.° 2269-2018-VIVIENDA/MCS-DGPRCS-DC de 7 de noviembre de 2018.
- Fotocopia autenticada del Informe Técnico de Tasación emitido por el Ministerio de Vivienda.
- Apéndice n.° 29 : Fotocopia autenticada del Acta de otorgamiento de la buena Pro del 11 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 30 : Fotocopia autenticada del Oficio n.° 01-2018-CSEU/MDB de 12 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 31 : Fotocopia autenticada de la Carta n.° 003-2018-GAF-MDB de 23 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 32 : Fotocopia autenticada del Memorándum n.° 047-2018-GAF-MDB de 12 de enero de 2018.
- Fotocopia autenticada del Informe n.° 025-2018.GAJ-MDB de 23 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 33 : Fotocopia autenticada del Contrato de Usufructo de 31 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 34 : Fotocopia autenticada de las Consultas efectuadas por el postor Mega eventos SAC de 19 de diciembre de 2017.
- Apéndice n.° 35 : Fotocopia autenticada del Documento s/n de 26 de setiembre de 2018 emitida por el señor Héctor Santivañez Cotera.
- Apéndice n.° 36 : Fotocopia autenticada de la Carta n.° 001-2018 de 27 de setiembre de 2018 remitida por la Giannina García Reyes.
- Apéndice n.° 37 : Fotocopia autenticada del Informe n.° 18-2018-GAF-MDB de 25 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 38 : Fotocopia autenticada del Informe n.° 033-2018-GAJ-MDB de 26 de enero de 2018.
- Apéndice n.° 39 : Fotocopia autenticada del Acta de Inspección Física efectuada el 5 de octubre de 2018 al Estadio Unión.
- Apéndice n.° 40 : Informe n.° 066-2018-GDU/MDB de 13 de julio de 2018.
- Apéndice n.° 41 : Fotocopia autenticada del Oficio n.° 037-2018-GDU-MDB de 17 de setiembre de 2018.
- Fotocopia autenticada de la Autorización n.° 001-2018-GDU/MDB" de 24 de abril de 2018.
- Fotocopia autenticada de la Autorización n.° 002-2018-GDU/MDB" de 11 de setiembre de 2018.
- Apéndice n.° 42 : Fotocopia simple de los Oficios n.° 91-95-2018-GAF-MDB de 5 y 14 de noviembre de 2018 respectivamente.
- Apéndice n.° 43 : Fotocopia autenticada del Oficio n.° 006-2018-HASP de 6 de diciembre de 2018.



- Apéndice n.° 43 : Fotocopia autenticada del Oficio n.° 006-2018-HASP de 6 de diciembre de 2018.
- Apéndice n.° 44 : Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Ordenanza n.° 456-MDB de 28 de setiembre de 2016.
- Apéndice n.° 45 : Manual de Organización y Funciones aprobado mediante Resolución de Alcaldía n.° 323-2012-MDB de 28 de mayo de 2012.
- Apéndice n.° 46 : Sustento de Identificación de la Presunta Responsabilidad Administrativa Funcional sujeta a la Potestad Sancionadora de la Contraloría.

Jesús María, 26 MAR 2019

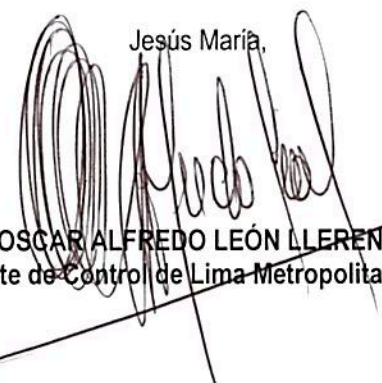

VICTOR CCACCYA ALARCÓN
Jefe de comisión


SILVIA NEYRA TORRES
Supervisora de comisión


EDUARDO ALVARADO VICENTE
Abogado
CAS n.° 1870

Al señor Gerente de Control Subnacional:

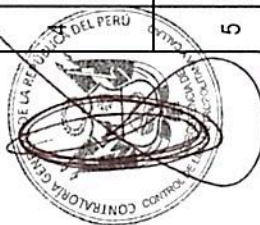
El Subgerente de Control de Lima Metropolitana y Callao que suscribe, ha revisado el contenido del presente Informe y lo hace suyo, recomendando a su Despacho el trámite de aprobación correspondiente.

  Jesús María,
OSCAR ALFREDO LEÓN LLERENA
Subgerente de Control de Lima Metropolitana y Callao



RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS

N°	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad	Cargo Desempeñado	Periodo de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	Dirección domiciliaria	Observación	Presunta responsabilidad			
				Desde	Hasta				(Hecho antes del 06/04/2011)	Administrativa	Competencia	Penal
1	Rosa Luz Torres Huaracaya	07672155	Gerente de Administración y Finanzas	02/11/2017	30/01/2018	Designación	Calle Dublin 147 5ta Etapa Los Portales de Javier Prado, Ate-Lima - Lima	1			X	X
2	Héctor Luis Santivañez Cotera	08430367	Gerente de Administración y Finanzas	31/01/2018	09/07/2018	Designación	Calle San Ignacio 158 Cahuache, San Luis - Lima - Lima	1			X	X
3	Gianina García Reyes	40170118	Gerente de Asesoría Jurídica	20/06/2016	05/06/2018	Designación	Calle Los Negocios 280 Dpto. A-204 Edif. 2, Surquillo - Lima - Lima	1			X	X
5	César Ivanoé Ramírez Zavaleta	09380257	Presidente del Comité de Subasta Pública para la Disposición del Estadio Unión	24/11/2017	11/01/2018	Designación	Los Carizos Mz. N Lt. 32 Urb. La Capullana, Santiago de Surco - Lima - Lima	1			X	X
5	Haydee Avelina Sparrow Pérez	06649841	Miembro del Comité de Subasta Pública para la Disposición del Estadio Unión	24/11/2017	11/01/2018	Designación	Jr. Carlos Arrieta 196 Dpto. 401 Urb. La Vinita, Barranco - Lima - Lima	1			X	X
6	Carlos Manuel Gailour Roncagliolo	07856546	Miembro del Comité de Subasta Pública para la Disposición del Estadio Unión	24/11/2017	11/01/2018	Designación	José Gálvez n.º 360, Miraflores - Lima - Lima	1			X	X
			Gerente de Desarrollo Urbano	02/11/2017	31/12/2018	Designación						



[Handwritten signature]

CARGO



LA CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ



OFICIO N° 00003-2019-CG/GCSUB

Jesús María, 26 de marzo de 2019

Señor
José Rodríguez Cárdenas
Alcalde
Municipalidad Distrital de Barranco
Av. San Martín s/n
Barranco /Lima /Lima



ASUNTO : Remisión de informe de auditoría

REF. : a) Resolución de Contraloría N° 030-2019-CG de 23 de enero de 2019.
b) Oficio n.° 00050-2018-CG/GSUB de 12 de junio de 2018.
c) Artículo 15°, literal f), artículo 22° literal d) y artículo 45° de la Ley N° 27785 – Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República.

Me dirijo a usted en ejercicio de las funciones conferidas mediante la resolución de la referencia a), y con relación al documento de la referencia b), mediante el cual la Contraloría General de la República dispuso realizar una auditoría de cumplimiento al "Otorgamiento en usufructo del estadio Unión de Barranco", período 3 de abril de 2017 al 31 de enero de 2018, a cargo de su representada.

Al respecto, como resultado de la citada auditoría se ha emitido el Informe de Auditoría N° 707-2019-CG/LICA-AC, a fin que se propicie el mejoramiento de la gestión y la eficacia operativa de los controles internos de la entidad y el desempeño de los funcionarios y servidores públicos a su servicio.

Con relación a las responsabilidades administrativas funcionales, de acuerdo a la competencia legal exclusiva de la Contraloría para ejercer la potestad sancionadora, prevista en el literal d) del artículo 22° y artículo 45° de la Ley N° 27785 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, modificados por la Ley N° 29622, su representada se encuentra impedida de disponer el deslinde de responsabilidades por los mismos hechos a los funcionarios y servidores involucrados lo que se pone en su conocimiento para los fines pertinentes, hasta que dicho órgano emita su pronunciamiento.

Oficio N° 00003-2019-CG/GCSUB

1 / 2

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad"



Asimismo, se remite copia del citado informe, con el propósito que en su calidad de titular de la entidad examinada y en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6.1.3 de la Directiva N° 006-2016-CG/GPROD, aprobada con Resolución de Contraloría N° 120-2016-CG de 3 de mayo de 2016, disponga las acciones necesarias para la implementación de las recomendaciones consignadas en dicho informe, respecto de las cuales se servirá informar a la Contraloría General de la República, en el plazo máximo de quince (15) días útiles contados desde la fecha de recepción del presente.

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

Atentamente,




Marco Argandoña Dueñas
Gerente
Gerencia de Control Subnacional