

0060



Huánuco
Grande como su historia

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO
OFICINA GENERAL DE ATENCIÓN AL
CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTARIA
TRANSCRIPCIÓN

ACUERDO DE CONCEJO N° 18-2025-MPHCO/O

Huánuco, 03 de febrero de 2025

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 31 de enero de 2025; el Dictamen de Comisión N° 50-2025-CAYCI, del 07 de enero de 2025, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional; el Informe Legal N° 820-2024-MPHCO-GAJ, del 30 de octubre de 2024, de la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Informe N° 00101351-2024-MPHCO-GAF/SGP, del 24 de octubre de 2024, del Subgerente de Patrimonio (E); el Informe Técnico N° 0255-2024-MPHCO-GAF/SGP/DGO, del 23 de octubre de 2024, del Técnico de Ingeniería II de la Subgerencia de Patrimonio; el Informe N° 01123-2024-MPHCO-GAF/SGP, del 13 de setiembre de 2024, de la Subgerencia de Patrimonio (E), el Expediente N° 202443897 del 12 de setiembre de 2024, presentado por el administrado Carlos Vega Portillo, y;

CONSIDERANDO:

De conformidad a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatorias por leyes de Reforma Constitucional N° 27680, 28607 Y 30305, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el primer párrafo del artículo 39°, de la norma aquí citada señala que **"Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo"**; en concordancia con lo dispuesto en el artículo 41° de la citada norma municipal, modificada mediante Ley N° 31433, establece que: **Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional. Los acuerdos aprobados, cuando así lo requieran, incluyen un plan de implementación que establezca las acciones a realizar, señalando metas, plazos y financiamiento, según corresponda.**

Que, el Artículo 55°, de la citada norma establece que, **"Los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio. El patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de ley. (...) "** Asimismo, el artículo 56° precisa que, **"Son bienes de las municipalidades: (...) 2) Los edificios municipales y sus instalaciones y, en general todos los bienes adquiridos, instruidos y/o sostenidos por la municipalidad"**.

Que, asimismo, el artículo 59°, señala que **"Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal. Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley. Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad"**.

Que, por otro lado, de la Directiva DIR-00004-2022/SBN "Disposiciones para el Arrendamiento de Predios Estatales", aprobada mediante Resolución N° 0004-2022/SBN, de fecha 05/01/2022, tenemos que:

5. DISPOSICIONES GENERALES

(...)

5.14 Renovación del arrendamiento

La solicitud para la renovación del arrendamiento se presenta ante la entidad competente, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento.

(...)

9. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

9.3 Devolución del predio por vencimiento del plazo o por resolución

Una vez vencido el plazo del arrendamiento, la devolución del predio a la entidad competente debe efectuarse el día siguiente de su vencimiento.

Cuando opere la resolución del contrato de arrendamiento, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días luego de notificado el documento de resolución del contrato.

En los casos que exista posesión del predio, una vez vencido el plazo del arrendamiento o resuelto el contrato y quien fuere arrendatario/a no devuelva el predio, la SDAPE o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio, tomando en consideración lo regulado en el artículo 1704 del Código Civil, en torno a que en estos casos se cobra la penalidad convenida según el contrato o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva.

(...)

Que, además se tiene que la Ley N° 29151 – Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en su Artículo 9° señala "(...) Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP".

Que, a mayor abundamiento también se tiene lo establecido por el Código Civil, el cual señala que:

El artículo 1666°, establece que: "Por el arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un bien por cierta renta convenida", asimismo, el artículo 1688° precisa que: "(...) Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces, el plazo no puede ser mayor de seis (6) años, todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos".

El artículo 1678°, determina que: "El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época".

El artículo 1699°, dispone que: "El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas"; asimismo, el artículo 1700° señala: "Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento".

El artículo 1704°, precisa que: "Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuidad del arrendamiento".

Que, bajo esos preceptos normativos se analizó el Expediente N° 202443897, que contiene el Formato Único de Trámite N° 320479 de fecha 12 de setiembre de 2024, medio por el cual el Sr. Carlos Vela Portillo, solicita la renovación de Contrato de Arrendamiento, del bien inmueble ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 752, del distrito, provincia y región Huánuco, manifestando ser el actual conductor del establecimiento comercial antes citado.

Que, al respecto, en los actuados del expediente se aprecia la Renovación Contrato de Arrendamiento de bien inmueble de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huánuco celebrado entre la Municipalidad Provincial de Huánuco (arrendador) y Carlos Vela Portillo (arrendatario), del bien inmueble ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 752 de la ciudad de Huánuco, parte integrante del Mercado Central, en mérito al Acuerdo de Concejo N° 123-2023-MPHCO/O de fecha 30 de noviembre del 2023, por el periodo de duración de un año, desde 01 de setiembre del 2023 hasta el 01 de noviembre de 2024, por el monto por la merced conductiva mensual de S/1,500.00 (Un mil quinientos con 00/100 soles), entre otros datos allí plasmados.



Huánuco
Grande como su historia

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



Que, a través del Informe Técnico N° 0255-2024-MPHCO-GAF/SGP/DGO, de fecha 23 de octubre de 2024, el Técnico de Ingeniería II de la Sub Gerencia de Patrimonio, señala respecto a los datos exactos del bien inmueble, que a la fecha se viene llevando a cabo la inscripción de la declaración de fábrica del Mercado Central ante la SUNARP; y, respecto al incremento de la merced conductiva a efectos de cautelar los intereses de la entidad informa que el Sr. Carlos Vela Portillo, ocupa toda el ala izquierda del Mercado Central que da a la Calle la Merced, esquina con el Jr. 28 de Julio, conformado con lo que vendría a ser cuatro (04) locales y por el cual se está pagando una merced conductiva de S/ 1,500.00 (Mil quinientos con 00/100 soles) mensuales, desde el mes de setiembre de 2022, por otra parte señala que, considerando la oferta y demanda en la zona del Mercado Central es muy alta y por cada local comercial individual se estima que correspondería el monto mensual mínimo de S/ 2,500.00 (Dos mil quinientos con 00/100 soles). Además, adjunta una imagen sobre la distribución de los puestos del Mercado Central, para mayor ilustración.

Que, además, es de precisarse que la Sub Gerencia de Patrimonio, con el Informe N° 01123-2024-MPHCO-GAF/SGP, de fecha 13 de setiembre de 2024, precisa que ha constatado que el Contrato de Arrendamiento se encuentra vencido desde el 01 de setiembre de 2024 y que de la verificación técnica realizada se ha constatado que el local comercial materia de solicitud de renovación de contrato de arrendamiento se encuentra en regular estado de conservación. Asimismo, señala que según el kárdex digitalizado de control de pagos se ha constatado que el administrado se encuentra al día en sus pagos por merced.

Que, el Gerente de Asesoría Jurídica en su Informe Legal N° 820-2024-MPHCO-GAJ, del 30 de octubre de 2024, advierte que, el administrado Carlos Vela Portillo, en calidad de arrendatario y conductor del local comercial ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 752 y Calle la Merced N° 115-121 del distrito, provincia y región Huánuco (parte integrante del Mercado Central), ha venido cancelando de manera puntual los arriendos hasta la fecha el monto ascendente de S/ 1,500.00 (Mil quinientos con 00/100 soles) desde setiembre del 2022; sin embargo, a efectos de cautelar los intereses de la entidad como propietario del bien inmueble materia de solicitud de renovación de contrato de arrendamiento, en consideración a la ubicación, área ocupada, valor del mercado, se debe incrementar el monto por la merced conductiva conforme a la evaluación realizada por el área técnica encargada de control patrimonial de la entidad, es decir por el monto de S/ 2,500.00 (Dos mil quinientos con 00/100 soles). Por todo ello, se debe proceder en suscribir la adenda al Contrato de Arrendamiento del bien inmueble ubicado en el Jr. 28 de Julio de N° 752 y Calle la Merced N° 115-121, del distrito, provincia y región Huánuco; siendo así, se debe precisar en dicha adenda la modificación de la cuarta y quinta cláusula del Contrato de Arrendamiento, determinando nuevo plazo, con eficacia anticipada, esto es desde el 02 de setiembre de 2024 hasta el 02 de setiembre de 2025; y, el incremento por la merced conductiva ascendente al monto S/. 2,500.00 (Dos mil quinientos con 00/100 Soles), de conformidad a lo manifestado en el Informe Técnico N° 0255-2024-MPHCO-GAF/SGP/DGO, emitido por la Sub Gerencia de Patrimonio; asimismo, se deberá de incluir la CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO, bajo el siguiente tenor: "*De conformidad al art. 5° de la Ley 30201 que modifica el art. 594° del Código Procesal Civil, el arrendatario declara expresamente que, mediante la presente cláusula, se allana por anticipado, de manera pura y simple y bajo los alcances de lo dispuesto por el artículo, para desocupar el inmueble y a las eventuales pretensiones, interpuestas por el restitución del arrendatario, destinadas a obtener (i) la inmueble del conclusión por arrendamiento o (ii) la restitución del inmueble por resolución por falta de pago de la renta*". Siendo así, resulta necesario otorgar la formalidad establecida por Ley, con la aprobación correspondiente a través del Concejo Municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en concordancia con el artículo 55° de la precitada norma municipal.

Que, con Dictamen de Comisión N° 50-2024-CAYCI, del 07 de enero de 2025, la Comisión de Administración y Control Institucional, luego de revisar los documentos obrantes en autos, recomienda al concejo municipal aprobar la suscripción de la adenda al contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 752 y calle La Merced N° 115-121, del distrito, provincia y región Huánuco. con eficacia anticipada al 01 de setiembre de 2024, solicitado por el Sr. Carlos Vela Portillo

El pleno del Concejo Municipal, luego de analizar y debatir en uso de las facultades otorgadas por la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa de lectura y aprobación del Acta, con el voto por MAYORÍA.

SE ACUERDA:

ARTÍCULO 1°. - **APROBAR** el Dictamen de Comisión N° 50-2024-CAYCI, del 07 de enero de 2025, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional.





Huánuco
Grande como su historia

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

ARTÍCULO 2°. – APROBAR LA SUSCRIPCIÓN DE LA ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL JR. 28 DE JULIO N° 752 Y CALLE LA MERCED N° 115-121, DEL DISTRITO, PROVINCIA Y REGIÓN HUÁNUCO, con eficacia anticipada al 01 de setiembre de 2024, solicitado por el Sr. Carlos Vela Portillo; a fin de modificar las cláusulas cuarta y quinta del Contrato de Arrendamiento, bajo el siguiente tenor:

CUARTO: La duración del presente contrato es de un (01) año, desde el 01 de setiembre de 2024 al 01 de setiembre de 2025, dejándose establecido que EL ARRENDADOR podrá en cualquier momento dejar sin efecto este Contrato, debiendo en este caso EL ARRENDATARIO, hacer entrega del inmueble en un plazo máximo de 20 días de notificado.

QUINTO: La merced conductiva mensual pactada asciende a la suma de S/. 2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS Y 00/100 SOLES) que será cancelada al vencimiento de cada mes en la Sub Gerencia de Recaudación, previo requerimiento de la Hoja de Liquidación respectiva en la Subgerencia de Patrimonio y la copia del Recibo de Pago, entregarla inmediatamente a la precitada Subgerencia.

Ello en mérito a los argumentos desarrollados en el Informe Técnico N° 0255-2024-MPHCO- GAF/SGP/DGO; y, a los considerandos expuestos en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 3°. - TRANSCRIBIR el presente Acuerdo de Concejo a la Gerencia Municipal, Oficina General de Administración, y al administrado Carlos Vela Portillo, para su conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO

[Firma]
ALCALDE

